Avis des Personnes Publiques Associées

Avis de la DDTM50	
Favorable sous réserve de prise en compte des recommandations	
Remarques de la DDTM	Réponses apportées par le Cotentin
<p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'étend au-delà du périmètre de la zone 1Aue, notamment pour y intégrer un ouvrage hydraulique implanté au sud, sur un secteur classé en zone agricole (zone A). La DDTM attire l'attention sur la nécessité de vérifier la compatibilité de cet ouvrage avec les dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, lequel encadre strictement la constructibilité en zone A.</p>	<p>L'article L151-11 stipule que</p> <p><i>I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :</i> <i>1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [...]</i></p> <p>L'ouvrage hydraulique prévu s'apparente à une installation nécessaire à des équipements collectifs. De plus, il ne compromet pas les activités agricoles, en cela que l'unité foncière que constitue les parcelles ZL 0035 et 0038, aujourd'hui cultivée, sera à l'avenir entièrement occupée par les aménagements de la ZAC.</p> <p>La parcelle ZL 0037, dont il est ici sujet, sera alors inaccessible et inexploitable, de fait.</p> <p>L'aménagement d'un ouvrage hydraulique à cet emplacement, situé à un point bas du terrain, entre donc dans la logique globale d'aménagement de la ZAC, et s'inscrit dans l'esprit de l'article L115-11 CU. L'agglomération du Cotentin, propriétaire de ce foncier, en assume la logique d'aménagement au regard des enjeux urbains entraînés par la création de la ZAC.</p> <p>Par ailleurs, il apparaît que les haies bordant cette parcelle au sud et à l'est ont été protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, ce qui contraint voire empêche la création de nouveaux</p>

	accès. Cela renforce le caractère désormais inexploitable de cet espace.
<p>En parallèle, plusieurs haies identifiées comme à préserver — au titre de l'article L.151-23 du même code — se situent également en zone agricole. Le règlement de cette zone devrait donc intégrer une référence explicite à cet article, afin d'assurer la bonne conservation de ces linéaires.</p>	<p>La disposition, telle que rédigée à l'article 13 de la zone 1AUE, sera ajoutée à l'article 13 du règlement de la zone agricole A :</p> <p><i>« Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés, sans déclaration préalable :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les tailles d'entretien et de formation</i> • <i>L'ébranchage des arbres d'émondes et la taille des arbres têtards</i> • <i>Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant les souches et assurant le renouvellement des dits végétaux</i> • <i>La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)</i> • <i>La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative</i> • <i>La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)</i> <p><i>Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès</i> • <i>Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et bocagères et de même développement</i>

	<ul style="list-style-type: none"> • La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire. • Les travaux d'utilité publique. <p><i>Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites. »</i></p>
<p>Le règlement littéral présente, à l'article 2, deux points distincts relatifs aux constructions liées aux activités agricoles et forestières. Le point 3 mentionne qu'elles doivent préexister, tandis que le point 4 conditionne leur implantation à leur compatibilité avec les activités de la zone. En l'état, ces formulations apparaissent ambiguës. La DDTM recommande une réécriture en un seul point, de manière à clarifier les conditions d'implantation des constructions agricoles : faut-il qu'elles préexistent ? Ou peuvent-elles être autorisées dès lors qu'elles sont compatibles ? Cette reformulation est indispensable à la lisibilité de la règle.</p>	<p>Après relecture, il apparaît que la confusion vient certainement du fait que le règlement ne distingue pas la création d'une activité nouvelle, d'une part, et développement d'une activité existante, de l'autre.</p> <p>Il est proposé de reformuler ainsi ces points, à l'article 2 du règlement de la zone 1AUE :</p> <p><i>Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principales nouvelles liées aux activités agricoles et/ou forestières, ainsi que leurs annexes et extensions, à condition qu'elles soient compatibles avec les activités de la zone. - Les annexes et extensions des constructions et installations agricoles qui préexistent sur le secteur avant l'approbation de la modification n°1 du PLU sont autorisées.
<p>Les articles 9 (emprise au sol) et 10 (hauteur) du règlement applicable à la zone 1AUE ne comportent actuellement aucune prescription. La DDTM souligne que ces éléments devront impérativement être précisés dans les outils opérationnels de la ZAC — notamment dans le dossier de réalisation, les cahiers des charges de cession de terrain et les fiches de lots.</p>	<p>L'Agglomération du Cotentin est pleinement consciente de l'importance de définir des prescriptions précises en matière d'emprise au sol et de hauteur, en particulier dans le contexte d'une zone d'aménagement concerté qui appelle une vigilance renforcée sur l'intégration paysagère et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Le choix retenu dans le cadre de cette modification du PLU est de maintenir, au sein du règlement littéral, une certaine souplesse, en assurant une cohérence d'ensemble à l'échelle du document d'urbanisme. Cette approche permet de préserver une capacité</p>

<p>Une telle précision est nécessaire pour garantir une intégration paysagère maîtrisée et pour assurer la mise en œuvre de solutions alternatives en matière de gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque parcelle.</p>	<p>d'adaptation aux formes urbaines qui émergeront au fil de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC, sans figer prématurément des paramètres morphologiques qui relèvent, dans une large mesure, du travail de projet.</p> <p>Les précisions attendues, concernant notamment les gabarits constructifs, seront intégrées aux outils contractuels et opérationnels de la ZAC, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le dossier de réalisation, qui définira les grands principes d'organisation spatiale et fonctionnelle du projet, - Dans les cahiers des charges de cession de terrains (CCCT), qui fixeront les règles spécifiques à chaque ilot ou entité foncière, - Le cas échéant, dans des fiches de lots, qui déclineront ces prescriptions à l'échelle parcellaire. <p>Ce phasage réglementaire permet d'assurer une meilleure articulation entre les documents de planification et les exigences opérationnelles du projet. Il garantit également que les prescriptions techniques pourront être ajustées en fonction des résultats d'études complémentaires à venir (hydraulique, voirie, modélisation urbaine...), tout en assurant leur opposabilité au moment des dépôts de permis de construire. En ce sens, il ne s'agit pas d'une lacune du PLU, mais d'un choix assumé de répartition des niveaux de prescription selon les outils les plus adaptés à leur échelle d'intervention.</p>
<p>Afin de renforcer la lisibilité des documents et de mieux articuler les différentes pièces du PLU, il est proposé d'intégrer une mention explicite de l'OAP directement au sein</p>	<p>Cet élément sera ajouté au règlement graphique, à l'issue de la procédure.</p>

<p>du règlement graphique. Cela permettrait aux usagers du document (opérateurs, instructeurs) de mieux comprendre les intentions d'aménagement affectant la zone.</p>	
<p>Le projet prévoit, via une étude dite « Amendement Dupont », de réduire le recul imposé depuis l'axe de la RD 650, en le faisant passer de 75 mètres à 20 mètres. Bien que cette disposition soit techniquement recevable, la DDTM attire l'attention sur les effets paysagers induits par cette réduction, d'autant que la hauteur des bâtiments n'est pas réglementée. L'enjeu est ici de préserver la qualité des entrées de ville, lesquelles participent fortement à l'identité paysagère du territoire. Cette question est particulièrement sensible compte tenu de la localisation du projet en entrée sud de l'agglomération.</p>	<p>L'Agglomération du Cotentin partage l'attention portée par la DDTM à la qualité des entrées de ville, et notamment à l'impact paysager de l'urbanisation en frange de la RD 650. Consciente des enjeux de perception, de transition urbaine et d'identité territoriale que représente ce linéaire, elle a veillé à ce que ces dimensions soient traitées de manière spécifique dans le cadre de la procédure de dérogation à la règle de recul de 75 mètres, via l'étude produite au titre de « l'amendement Dupont ».</p> <p>Ce document ne se limite pas à une justification technique ou réglementaire : il comporte également un ensemble de préconisations visant à encadrer la forme urbaine en limite de route, à préserver des cônes de vue, à ménager des transitions paysagères avec le tissu environnant, et à assurer la cohérence d'ensemble de l'entrée sud de l'agglomération. Ces orientations constituent une première étape dans la construction qualitative de ce front d'urbanisation.</p> <p>Par ailleurs, l'équipe de maîtrise d'œuvre désignée pour le projet de ZAC comprend un paysagiste-concepteur (Gaïa Paysagiste), dont le rôle sera précisément d'affiner ces intentions à l'échelle du projet urbain, puis de les traduire dans les documents opérationnels (plan-masse, palette végétale, traitement des limites). Ce travail est actuellement en cours, dans le cadre des études d'Avant-Projet (AVP), et permettra de consolider l'intégration paysagère de la zone, en cohérence avec les objectifs fixés dans l'étude réglementaire.</p>

	<p>Il est également prévu que la gestion des hauteurs, aujourd'hui non définie dans le règlement littéral, fasse l'objet de prescriptions spécifiques dans les outils de mise en œuvre de la ZAC, afin d'assurer la compatibilité entre les gabarits bâtis, les séquences d'entrée de ville et les perceptions depuis la RD 650. Ainsi, la réduction du recul ne saurait être analysée isolément, mais bien comme l'un des paramètres d'un projet d'aménagement global, piloté dans une logique de qualité urbaine et paysagère.</p>
<p>La DDTM signale une incohérence entre l'évaluation environnementale (page 55) et son annexe (page 86), concernant la présence ou l'absence d'une voie de desserte interne. Cette incertitude nuit à la compréhension de l'organisation des flux, en particulier dans un secteur où les enjeux de circulation et de nuisances sonores sont importants. Il est donc demandé de clarifier la trame viaire prévue et d'apporter des justifications sur sa capacité à assurer un fonctionnement fluide du site, sans impact négatif sur les abords.</p>	<p>L'évaluation environnementale indique, en page 55, qu'une voie de desserte (distribution) interne est en effet prévue, afin de desservir les différents lots prévus au sein de la ZAC.</p> <p>L'annexe à l'évaluation environnementale (page 86), indique qu'aucun accès ne sera créé sur les routes départementales. D'autant plus que l'accès principal prévu au sein de l'OAP est à ce jour d'ores et déjà réalisé.</p>
<p>L'avis souligne une insuffisance d'analyse concernant plusieurs aspects essentiels à la qualité urbaine du projet. Sont notamment pointées les lacunes en matière de traitement des nuisances sonores, de sécurité (gestion des flux, risques incendie),</p>	<p>Le traitement de ces aspects est trop précoce, au stade de la modification du PLU. Le dossier de maîtrise d'œuvre (stade AVP) et l'évaluation environnementale au titre du projet, apporteront des éléments précis sur tous ces sujets, à l'appui d'études spécifiques (études acoustiques, de trafic, de dimensionnement des réseaux pour éléments de lutte contre l'incendie).</p>

<p>d'accessibilité, de connexions aux tissus urbains existants et d'organisation interne du site. La DDTM estime que ces éléments mériteraient d'être étayés davantage afin de mieux anticiper le fonctionnement réel du quartier en lien avec la RD 650.</p>	<p>Ces dossiers feront l'objet de consultations et de concertation, chacun au titre de sa procédure.</p>
<p>Enfin, la DDTM invite à mener une réflexion plus globale sur les mobilités et le stationnement, en intégrant l'ensemble des modes de déplacement : marche, vélo, transports en commun et voiture. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation entraînera une augmentation significative des flux. Il est donc indispensable de garantir la continuité et la sécurisation des itinéraires piétons et cyclables, afin de limiter les conflits d'usage et de promouvoir des déplacements durables.</p>	<p>L'agglomération du Cotentin est sensible à cet aspect. L'OAP prévoit un certain nombre de recommandations en ce sens, et le dossier spécifique réalisé au titre de l'article L 111-8 CU prévoit également les conditions de mise en œuvre de cette intermodalité.</p> <p>Ici aussi, c'est au stade du dossier de maîtrise d'œuvre que ces éléments seront prévus, dimensionnés et chiffrés.</p>
<p>Avis du SCoT du Pays du Cotentin Pas d'observation particulière</p>	
	<p>L'agglomération du cotentin prend note de cet avis.</p>
<p>Avis du comité régional de conchyliculture Pas d'observation particulière</p>	
	<p>L'agglomération du cotentin prend note de cet avis.</p>
<p>Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat Avis favorable sans réserve</p>	

	L'agglomération du cotentin prend note de cet avis.
Avis de l'INAO Pas d'observation particulière	
	L'agglomération du cotentin prend note de cet avis.
Avis de la chambre d'agriculture Pas d'observation particulière	
	L'agglomération du cotentin prend note de cet avis.
Avis de la SNCF	
Cette commune n'ayant pas de parcelle ferroviaire sur son territoire, SNCF n'a pas d'observation particulière à formuler. Néanmoins, des lignes ferroviaires traversent le territoire de la Communauté d'agglomérations du Cotentin, je me suis donc permis de vous faire part, à titre indicatif, des remarques habituelles de SNCF concernant le domaine ferroviaire.	L'agglomération du cotentin prend note de cet avis et joindra le document transmis par la SNCF au dossier d'enquête publique, pour information.
Avis du département de la Manche	
Or si l'OAP proposé imagine un bassin de retenue dans l'angle sud-est, les services de la CAC nous annoncent certaines parcelles au sud devant traiter leurs eaux pluviales indépendamment de ce bassin. Il y aura donc nécessairement plusieurs rejets dans le bassin versant comprenant le hameau Epaville. Par ailleurs, l'OAP propose de maintenir le volume des rejets d'eaux	L'agglomération du Cotentin prend note de cette remarque, mais dit que cet enjeu paraît complexe à appréhender au stade de la modification du PLU. Au regard de la distance qui sépare la zone 1AUe du hameau Epaville, de la topographie du territoire et des ruptures d'urbanisation (notamment voies ouvertes à la circulation) qui préexistent entre les deux secteurs, cet enjeu méritera un éclairage technique précis, éclairage qui sera apporté au stade des études hydrauliques nécessaires au volet opérationnel de la ZAC des Costils.

<p>pluviales à l'identique de l'existant, or l'existant génère déjà des inondations. Il apparaîtrait donc raisonnable d'envisager des mesures hydrauliques qui réduisent les rejets de la ZA des Costils.</p>	
---	--

Avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale de Normandie

Avis du département de la MRAE Absence d'avis	
<p>La mission régionale d'autorité environnementale ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu par l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme. Cette information sur l'absence d'avis de l'autorité environnementale est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique.</p>	<p>L'agglomération du cotentin prend note de cela.</p>