Accusé de réception en préfecture
050-200067205-20180213-ARRETE27-2018-AR
Date de télétransmission : 13/03/2018
Date de réception préfecture : 13/03/2018

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Arrêté n°27/2018

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT

OBJET : prescription de la modification simplifiée du PLU Les Moitiers d'Allonne

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

- **Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L 153-48 relatifs à la procédure de modification de droit commun et de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) ;
- **Vu** le PLU de la commune Les Moitiers d'Allonne approuvé le 22 juillet 2003 ;
- **Vu** l'arrêté préfectoral en date du 04 novembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Cotentin issue de la fusion des communautés de communes de Douve et Divette, des Pieux, de la Côte des Isles, de la Vallée de l'Ouve, de Cœur du Cotentin, de la région de Montebourg, du Val de Saire, du canton de Saint-Pierre-Eglise, de la Saire et de l'extension aux communes nouvelles de Cherbourg-en-Cotentin et de la Hague ,
- **Vu** la délibération du conseil municipal de la communes Les Moitiers d'Allonne en date du 19 décembre 2017 demandant, dans le cadre du projet d'aménagement du lotissement communal d'adapter les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ;
- **Vu** l'arrêté n°033/2017 en date du 3 février 2017 portant délégation de fonctions et de signature à Madame Yveline DRUEZ, 3ème vice-présidente ;
- **Vu** le dossier de modification simplifiée du PLU Les Moitiers d'Allonne établi à ma demande par les services et relatif à la modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies aux fins de favoriser un ordonnancement urbain en cohérence avec les projets de constructions groupées dans le cadre d'opération d'aménagement et de construction d'ensemble ;
- **Vu** l'arrêté n°26/2018 en date du 13 février 2018 portant prescription de la modification simplifiée du PLU de la commune Les Moitiers d'Allone entaché d'une erreur matérielle de numérotation ;
- **Considérant** que l'arrêté n°26/2018 portant prescription de la modification simplifiée du PLU de la commune Les Moitiers d'Allone est entaché d'une erreur matérielle de numérotation ;
- **Considérant** que cette modification qui est prise dans le but de faciliter la mise en œuvre d'un projet de lotissement communal du PLU de la commune Les Moitiers d'Allonne n'emporte pas de modification du zonage ni ne modifie l'économie du PADD ;
- **Considérant** que la modification des règles d'implantation par rapport aux voies, est sans effet sur la majoration des possibilités de construction qu'il y a lieu de prendre en considération pour justifier la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée du PLU projetée ;
- **Considérant** qu'en application des dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, ce projet de modification du PLU relève de la procédure de modification simplifiée du PLU car il n'a pas pour effet de :
    - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
    - de diminuer ces possibilités de construire ;
    - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
    - et que de plus cette modification ne concerne pas la politique de l'habitat du PLU de la commune les Moitiers d'Allonne lequel ne tient pas lieu de programme local de l'habitat ;
- **Considérant** par ces motifs que ce projet se situe en dehors des cas mentionnés à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme où une procédure de modification avec enquête publique est requise ;

- **Considérant** qu'en application des articles L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme) et au Maire de la commune Les Moitiers d'Allonne avant sa mise à disposition du public et que le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier mis à la disposition du public ;

ARRETE

ARTICLE 1 : le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n°26/2018 portant prescription de la modification simplifiée du PLU de la commune Les Moitiers d'Allone.

ARTICLE 2 : Une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune Les Moitiers d'Allonne est engagée en application des dispositions de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Le projet de modification simplifiée portera sur la modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies telles que présentées dans le dossier annexé au présent arrêté.

ARTICLE 3 : Le projet sera notifié au Préfet de la Manche, au Maire de Les Moitiers d'Allonne et aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition du public.

ARTICLE 4 : Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées.

ARTICLE 5 : Les modalités de la mise à disposition du public seront précisées par le conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

ARTICLE 6 : A l'issue de la mise à disposition, le Président en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui en délibérera ; le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera approuvé par délibération motivée du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

ARTICLE 7 : Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et à la mairie de Les Moitiers d'Allonne durant un délai d'un mois - Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Valognes, le 13 février 2018

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION COTENTIN

La Vice-Présidente Déléguée

Yveline DRUEZ

Pièce jointe :

Dossier projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune Les Moitiers d'Allonne.

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Commune Les Moitiers d'Allonne

1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE

Dossier de mise à disposition du public

Modification simplifiée du PLU de la commune LES MOITIERS D'ALLONNE

MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Composition du dossier

MODIFICATIONS PROJETEES

1. Pièce n°1 : Note de présentation – page 3
2. Pièce n°2 : Règlement en vigueur – articles UC 6 et 1 AU 6 - page 11
3. Pièce n°3 : Règlement articles UC 6 et 1AU 6 modifications projetées – page 14

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU
COMMUNE LES MOITIERS D'ALLONNE

Pièce n°1 - Note de présentation

Dossier de mise à disposition du public

Modification simplifiée du PLU
de la commune LES MOITIERS D'ALLONNE

Sommaire

NOTE DE PRESENTATION 5

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU 8

COMPATIBILITE AVEC LE SHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DU COTENTIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU EN VIGUEUR 9

NOTE DE PRESENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Les Moitiers d'Allonne a été approuvé par le conseil municipal le 22 juillet 2003.

Le PLU a été modifié trois fois :

- le 25 août 2004 ;
- Le 23 novembre 2007 ;
- Le 10 septembre 2014.

Suivant les dispositions du code de l'urbanisme issues de l'ordonnance n°**2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme**, le PLU peut le cas échéant être modifié selon la procédure de modification simplifiée quand le projet :

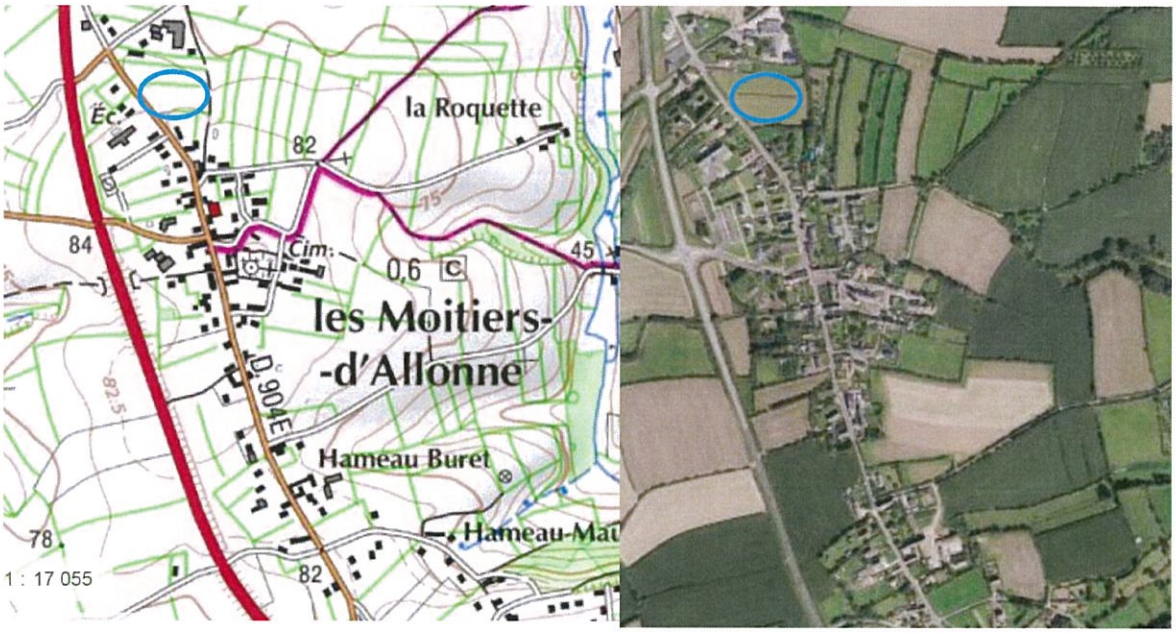
- majore de moins de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser.
- ou ne concerne pas la politique locale de l'habitat en cas de PLU valant programme local de l'habitat ;
- a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

Présentation de la modification projetée du PLU

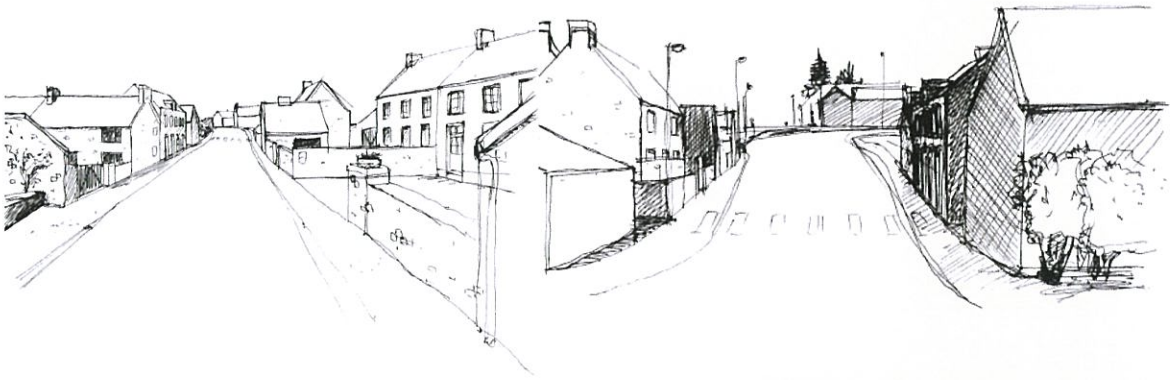
Le projet de modification simplifiée du PLU des Moitiers d'Allonne porte sur l'adaptation des règles d'implantions des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en cas d'opération d'aménagement en ZAC, lotissement ou constructions groupées en zone urbaine UC et à urbaniser 1 AU du PLU en vigueur.

Ce type d'opération d'ensemble donne l'occasion au maire dans le cadre d'exercice de la compétence urbanisme de négocier avec les constructeurs et aménageurs la mise en œuvre de compositions urbaines obéissant à plusieurs impératifs comme par exemple l'exposition optimale des constructions à l'ensoleillement, mais aussi la recherche de continuité urbaine avec le tissu existant, le relief autant d'éléments qui contribuent à l'invention du paysage urbain appelé à se greffer sur l'urbanisation existante.

A l'occasion de l'élaboration d'un projet de lotissement communal la réflexion a notamment porté sur la greffe au tissu urbain ancien de la commune classé en zone UB et caractérisé notamment par la présence de construction en façades-pignons sur rue.



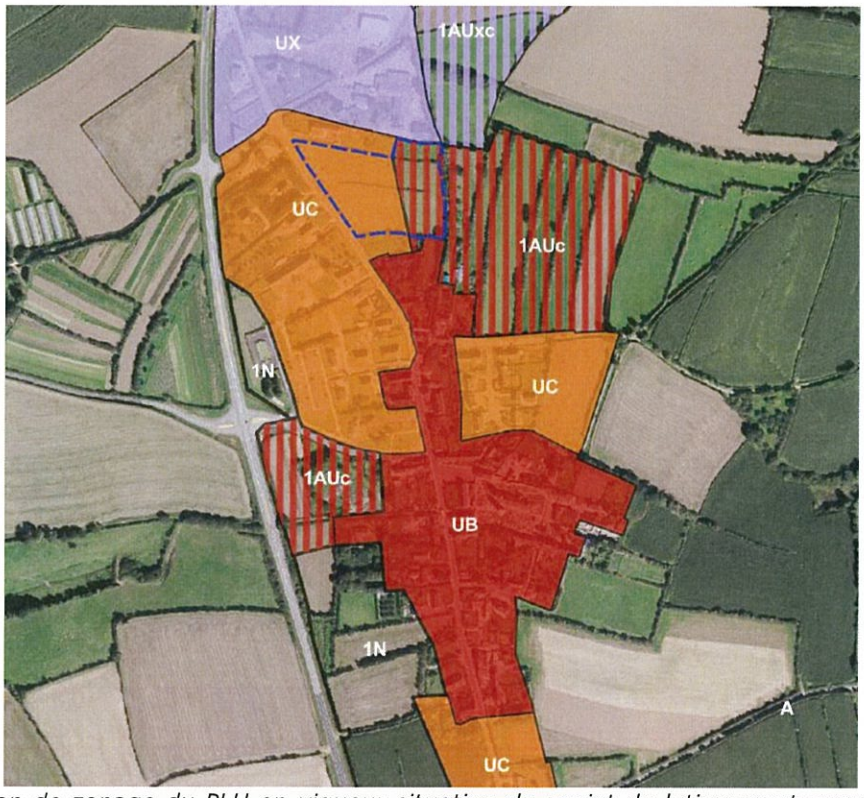
Situation du projet de lotissement communal rue des Ecoles



Proposition de front bâti rue des Ecoles

PLAN ESQUISSE au 19 décembre 2017

Projet de lotissement communal rue des Ecoles



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur situation du projet de lotissement communal sur un terrain classé en zone UC et en zone 1AU repéré en tirets bleus sur le plan

La modification simplifiée concerne le document et les articles suivants:

Règlement écrit :

- **Article UC 6, page 11** où il est proposé d'ajouter aux dispositions du PLU en vigueur suivantes :
    - 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.
- **la disposition supplémentaire suivante**
    - 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 AU 6, page 23** où il est proposé d'ajouter aux dispositions du PLU en vigueur suivantes :
    - En dehors des cas où la limite d'implantation des constructions est figurée au plan par une ligne tiretée, les constructions seront implantées en retrait de 6 mètres minimum à compter de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.
- **la disposition supplémentaire suivante**
    - 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.

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Les modifications projetées concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies des secteurs d'extension des zones agglomérées du centre-bourg et du village de Hattainville rattachés à la zone UC et des secteurs à urbaniser 1 AU du règlement écrit du PLU MOITIERS D'ALLONNE.

Suivant leur nature, cette modification n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU dont elles ne modifient pas l'économie ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

De plus, conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 et L. 153-45 du code de l'urbanisme, elles n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer les possibilités de construire ;
- réduire une zone urbaine ou à urbaniser ;
- et ne concerne pas la politique locale de l'habitat.

Par ces motifs la modification projetée peut être effectuée par mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée définie aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme.

COMPATIBILITE AVEC LE SHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DU COTENTIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU EN VIGUEUR

Le territoire de la commune des Moitiers d'Allonne riverain de la mer, est soumis aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral ».

La loi littoral a été intégrée au code de l'urbanisme aux articles L. 121-1 et suivants.

De manière synthétique, la loi vise plusieurs objectifs en matière de protection du littoral et définit pour cela des conditions au développement de l'urbanisation le long des côtes.

C'est ainsi que 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,...).

Le principe est posé que l'extension de l'urbanisation doit être réalisée soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée 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 à un schéma de cohérence territoriale (SCoT).

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres minimum. Cette interdiction ne s'applique pas pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, ainsi que pour les installations, constructions, aménagements de voies nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires.

L'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des coupures d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité.

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU.

Les nouvelles routes de transit sont situées à plus de 2000 m du rivage, sauf contraintes liées à la configuration des lieux.

Le PLU doit classer en espaces boisés les parcs et espaces boisés les plus significatifs de la commune après consultation de la commission départementale des sites.

La modification projetée du PLU qui concerne la modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne contient pas de disposition emportant de nouvelles extensions de l'urbanisation autres que celles définies par le PLU en vigueur. Partant, elles ne modifient pas la l'étendue des zones urbaines et à urbaniser réputées conformes avec les dispositions susvisées de la loi littoral et justifiées au sein du rapport de présentation du PLU.

Le territoire de la commune MOITIERS D'ALLONNE est couvert par le **Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin**, approuvé le 12 avril 2011 par le syndicat du SCoT du Pays du Cotentin.

Le document d'orientations générales du SCoT comprend 4 parties portant sur :

- Partie 1 : une stratégie économique valorisant l'ensemble du territoire, consacrée aux modalités d'organisation et de redéploiement des activités économiques suivant les dynamiques à l'œuvre par secteurs et pôles ;
- Partie 2 : l'organisation du développement du territoire par rapport aux flux (mobilité déplacements et infrastructures) au développement résidentiel (sa spatialisation sa densification, sa diversification) à l'aménagement commercial (en centre-ville et à en périphérie intégrant les modalités d'accès au commerce), les grands équipements et services ;

- Partie 3 : la gestion de l'environnement à travers la protection et la valorisation des pôles de biodiversité de la trame bleue et de la trame, la préservation des ressources environnementales (eau), la maîtrise des pollutions et des nuisances (assainissement, gestion des eaux pluviales, bruit) la prévention et la maîtrise des risques naturels et technologiques ;
- Partie 4 : la gestion du paysage et développement urbain à travers la prise en compte du grand paysage du littoral à l'arrière-pays (cônes de vue, coupures d'urbanisation, entrées de ville, etc.), le développement équilibré des espaces littoraux, un mode de développement urbain global de qualité (urbanisation préférentielle dans le tissu urbain et en continuité, création d'un maillage viaire et bocager équilibré, la qualification des espaces publics, l'approche environnementale de l'urbanisme) ;

Le projet de modification simplifiée du PLU MOITIERS D'ALLONNE qui concerne la modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies des secteurs d'extension des zones agglomérées du centre-bourg et du village de Hattainville rattachés à la zone UC et des secteurs à urbaniser 1 AU est en cohérence avec les orientations susvisées du SCoT du Pays du Cotentin applicables à la gestion du paysage au développement urbain.

Par ces motifs il est compatible avec les orientations de la partie 4 consacrée à la gestion du paysage et au développement urbain portées par le SCoT du pays du Cotentin.

Les modifications projetées des articles UC 6 et 1AU 6 relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, sont constitutives de la morphologie urbaine de la commune préconisée par **le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU** (page 8) portant orientation de lutte contre le phénomène actuel de développement trop aéré de l'habitat en périphérie du centre-bourg. De ce fait elles sont compatibles avec le PADD et n'en modifient pas l'économie.

1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLU
COMMUNE LES MOITIERS D'ALLONNE

Pièce n°2 - Règlement en vigueur
Article UC 6 et AU 6

Dossier de mise à disposition du public

Chapitre 3 :
Règlement applicable à la zone UC

Caractéristiques générales

La zone 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.
Elle a vocation à accueillir principalement les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, pouvant être admises immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

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.

Chapitre 6 :
Règlement applicable à la zone 1AU

Caractéristiques générales

La zone 1AU est une zone réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Y sont admises sous certaines conditions les constructions et les opérations à vocation d'habitation, service et commerce de proximité, liées aux besoins de l'habitat, ainsi que les équipements publics et privés correspondants. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement et conformément aux prescriptions et schémas de développement figurant dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU. Un indice ***c*** *peut être lié à certaines zones, il indique que les constructions et opérations futures devront être desservies par un réseau d'assainissement collectif.*

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 tiretée, les constructions seront implantées en retrait de 6 mètres minimum à compter de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU COMMUNE LES MOITIERS D'ALLONNE

Pièce n°3 – règlement Article UC 6 et AU 6

Modifications projetées

Dossier de mise à disposition du public

Chapitre 3 :
Règlement applicable à la zone UC

Caractéristiques générales

La zone 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.
Elle a vocation à accueillir principalement les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, pouvant être admises immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques[1]

- 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.

Chapitre 6 :
Règlement applicable à la zone 1AU

Caractéristiques générales

La zone 1AU est une zone réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Y sont admises sous certaines conditions les constructions et les opérations à vocation d'habitation, service et commerce de proximité, liées aux besoins de l'habitat, ainsi que les équipements publics et privés correspondants. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

[1] Les dispositions nouvelles apparaissent en caractère bleu

*L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement et conformément aux prescriptions et schémas de développement figurant dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU. Un indice **c** peut être lié à certaines zones, il indique que les constructions et opérations futures devront être desservies par un réseau d'assainissement collectif.*

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 tiretée, 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.