

Publié le 19/12/2024



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

**Délibération n° DEL2024\_188**

**OBJET : Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue**

### Exposé

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Vaast-la-Hougue a été approuvé le 28 juin 2013.

Le projet de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue vise à permettre la modification de l'article 7 des zones agricoles (A) et naturelles (N) pour permettre en cas d'extension des constructions existantes, leur implantation soit dans le prolongement du bâti existant, soit en limite séparative, soit au minimum à 2 mètres de cette dernière.

La commune souhaite également mettre à jour le règlement écrit au regard du Plan de Prévention des Risques Littoraux applicable sur la commune.

Il est proposé la modification de l'article 10 des secteurs urbains UA, UB (dont UBa) et UC, dans les Espaces Proches de Rivage, pour prendre en compte comme niveau de référence la cote Nivellement Général de la France (NGF) pour la hauteur des bâtiments et la suppression de tous les paragraphes du règlement écrit faisant référence aux submersions marines, le PPRL s'y substituant.

La dernière modification concerne la correction d'une erreur matérielle dans le règlement graphique afin de reclasser les parcelles AB 595 et 596 en secteur UC.

Par arrêté n°A027\_2024 en date du 12 juin 2024, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin a prescrit cette modification simplifiée.

Suite à l'avis conforme délibéré de la MRAe après examen au cas par cas « ad hoc » en date du 5 septembre 2024, il n'est pas nécessaire de soumettre la modification du PLU à une évaluation environnementale.

En application des dispositions des articles L.153-40, L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, le dossier du projet de modification simplifiée a été notifié le 2 octobre 2024 aux personnes publiques associées.

Parmi elles, cinq ont répondu :

- La Chambre d'Agriculture de la Manche émettant un avis favorable.
- Le Comité Régional de la Conchyliculture Normandie- Hauts de France ne formulant pas de remarques.
- La commune de Saint-Vaast-la-Hougue approuve le projet de modification.

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) émet un avis favorable tout en formulant des observations relatives :
  - o aux règles concernant les espaces à proximité du littoral qui doivent être respectées. Elle rappelle que le long des propriétés riveraines du domaine public maritime,
  - o à la conservation d'une bande de trois mètres de largeur destinée au passage des piétons puisque cela relève d'une servitude,
  - o à l'objet de la modification des articles 10 qui est à préciser en termes de hauteur.
- Le Département de la Manche n'a pas d'observations particulières à émettre sur le dossier.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de ces remarques. Le dossier est modifié en conséquence : « Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R (+1) + combles, sans que la cote du point culminant de la construction n'aille au-delà de 9 mètres de hauteur par rapport à la cote de terrain naturel, rattachée au NGF en zone UA, de 8 mètres de hauteur par rapport à la cote de terrain naturel, rattachée au NGF en zone UB, de 10 mètres de hauteur par rapport à la cote de terrain naturel, rattachée au NGF en zone UBa, de 10 mètres de hauteur par rapport à la cote de terrain naturel, rattachée au NGF en zone UC . Dans les zones submersibles, cette hauteur maximale sera considérée depuis la cote de référence 2100 de l'aléa submersion marine du PPRL applicable au projet. »

Par délibération n°DEL2024\_117 en date du 26 septembre 2024, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin a précisé les modalités de mise à disposition du public du projet de la modification simplifiée de Saint-Vaast-la-Hougue qui s'est déroulée durant une période de 31 jours du mercredi 6 novembre au vendredi 6 décembre.

Durant cette période, les pièces du dossier du projet de modification simplifiée de PLU accompagnées des avis émis par les personnes publiques associées, ainsi que le registre y afférent ont été déposés au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, à la mairie de Saint-Vaast-la-Hougue ainsi que sur internet via la mise en ligne d'un registre dématérialisé aux fins d'y recueillir les observations du public.

### **Délibération**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 relative à la modification simplifiée du PLU,

**Vu** l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Vaast-la-Hougue approuvé le 28 juin 2013,

**Vu** l'arrêté n° A027\_2024 en date du 12 juin 2024 portant prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Vaast-la-Hougue,

**Considérant** l'exposé des motifs susvisés,

**Considérant** les avis des personnes publiques consultées,

**Attendu** qu'aucune observation n'a été faite sur les registres (papiers et dématérialisés),

**Délibération n° DEL2024\_188**

**Le conseil communautaire** a délibéré (Pour : 173 - Contre : 0 - Abstentions : 9) pour :

- **Prendre acte** du bilan de la mise à disposition du public du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et des avis émis par les personnes publiques associées,
- **Approuver** la modification simplifiée du PLU de Saint-Vaast-la-Hougue tenant compte des modifications apportées suites aux avis formulés lors de la mise à disposition du dossier au public ainsi que par les personnes publiques associées,
- **Dire que** le dossier de modification simplifiée du PLU de Saint-Vaast-la-Hougue est annexé à la présente délibération,
- **Dire que** la présente délibération fera l'objet, en application des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'une publication au portail national de l'urbanisme, d'un affichage au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et en mairie de Saint-Vaast-la-Hougue durant un mois, ainsi que d'une mention dans un journal diffusé dans le département,
- **Dire que** le PLU de Saint-Vaast-la-Hougue ainsi modifié sera tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Vaast-la-Hougue, à la Sous-Préfecture de Cherbourg et au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin aux heures et jours habituels d'ouverture au public,
- **Dire que** conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération produira ses effets dès que l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité susvisées, étant précisé que la date à prendre en compte est celle du premier jour où elle est effectuée,
- **Préciser que** cette délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Manche et aux personnes publiques associées,
- **Autoriser** le Président ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

David MARGUERITTE

Hubert LEMONNIER

Annexe(s) :

Notice\_MS\_Saint\_Vaast\_la\_Hougue

**12 DÉCEMBRE 2024**

Date d'envoi de la convocation : le 29/11/2024

Envoi Complémentaire le 05/12/2024

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 155

Nombre de votants : 175

A l'ouverture de la séance

**Secrétaire de séance** : LEMONNIER Hubert

L'an deux mille vingt quatre, le jeudi 12 décembre, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

**Etaient présents :**

AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERNARD Christian (Jusqu'à 20h24), BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BOUSSELMAME Noureddine, BRIENS Eric, MELIN Katy suppléante de BRISSET Franck, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CAILLOT Annick, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIEN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DENIS Daniel, LELIEVRE Christophe suppléant de DESTRES Henri, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUVAL Karine (A partir de 18h35), FAGNEN Sébastien, LEPETIT Vincent suppléant de FALAIZE Marie-Hélène, FAUDEMERE Christian, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANÇOISE Bruno (A partir de 18h25), GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOSSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam (A partir de 18h29), HARDY René, HAYÉ Laurent (A partir de 18h29), HEBERT Dominique, HEBERT Karine, HELAOUET Georges, HERVY Isabelle, HERY Sophie (A partir de 18h58), HOULLEGATTE Valérie (A partir de 19h07), HUREL Karine, HURLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOUANNEAULT Tony, JOZEAU-MARIGNE Muriel (Jusqu'à 19h30), LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOINE Morgan, LEMONNIER Hubert, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE

Camille, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN F  
MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Her  
Valérie, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, OLIVIER Stéphane,  
PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier (A partir  
de 18h29), PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège (Jusqu'à 20h00), POIGNANT Jean-  
Pierre, POISSON Nicolas, RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ  
Fabrice (A partir de 18h57), RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François,  
SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc,  
SOURISSE Claudine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TINCELIN Christiane (A partir de  
18h29), TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VARENNE Valérie, VASSELIN  
Jean-Paul, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Sylvain.

### **Ont donné procurations**

AMBROIS Anne à RONSIN Chantal, ANTOINE Joanna à LECOQ Jacques, BALDACCI  
Nathalie à LANGLOIS Hubert, BERNARD Christian à BERHAULT Bernard (A partir de  
20h24), BRANTONNE Pascal à PECORARO Yvonne, BROQUAIRE Guy à HEBERT Karine,  
DIGARD Antoine à MAHIER Manuela, DUBOST Nathalie à GUILLEMETTE Nathalie,  
HAMON-BARBÉ Françoise à MAGHE Jean-Michel, HERY Sophie à MARGUERITTE  
Camille (Jusqu'à 18h58), HOULLEGATTE Valérie à VANSTEELANT Gérard (Jusqu'à  
19h07), HULIN Bertrand à VARENNE Valérie, LE CLECH Philippe à GERVAISE Thierry,  
LECHEVALIER Isabelle à ROCQUES Jean-Marie, LEFAIX-VERON Odile à LELONG Gilles,  
LEMOIGNE Sophie à HUREL Karine, LEMONNIER Thierry à SOINARD Philippe, MARTIN-  
MORVAN Véronique à LEFER Denis, MOUCHEL Jean-Marie à LEBRETON Robert,  
PLAINEAU Nadège à HAMEL Estelle (A partir de 20h00), PROVAUX Loïc à CASTELEIN  
Christèle, TARIN Sandrine à FRANÇOISE Bruno (A partir de 18h25), VASSAL Emmanuel à  
SOURISSE Claudine.

### **Absents/Excusés :**

BRANTHOMME Nicole, BROQUET Patrick, DE BOURSETTY Olivier, LE PETIT Philippe, LE  
POITTEVIN Lydie, PERROTTE Thomas, PIC Anna, SIMON François, VIVIER Nicolas.

# Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Vaast-la-Hougue

## Notice de présentation

### Dossier d'approbation

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

## SOMMAIRE

---

<b>1. CONTEXTE</b> .....	<b>3</b>
<b>2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE</b> .....	<b>4</b>
2.1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE .....	4
2.2. DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES .....	5
2.3. OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION.....	6
2.4. L'HABITAT SUR LA COMMUNE .....	8
2.5. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX .....	10
<b>3. OBJETS DE LA MODIFICATION</b> .....	<b>17</b>
3.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DES ZONES A ET N .....	18
3.2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT EN LIEN AVEC LA PRISE EN CONSIDÉRATION DU PPRL .....	20
3.3. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE PRÉSENTE DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE .....	26
<b>4. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS</b> .....	<b>28</b>
4.1. PROCÉDURE .....	28
4.2. COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI LITTORAL .....	30
<b>5. ANNEXES</b> .....	<b>34</b>
5.1. RÈGLEMENT DES ZONES IDENTIFIÉES PAR LE PPRL .....	33

## 1. CONTEXTE

---

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue a été approuvé le 28 juin 2013. La Communauté d'Agglomération du Cotentin, compétente en matière d'urbanisme souhaite faire évoluer plusieurs points du règlement. Il s'agit de :

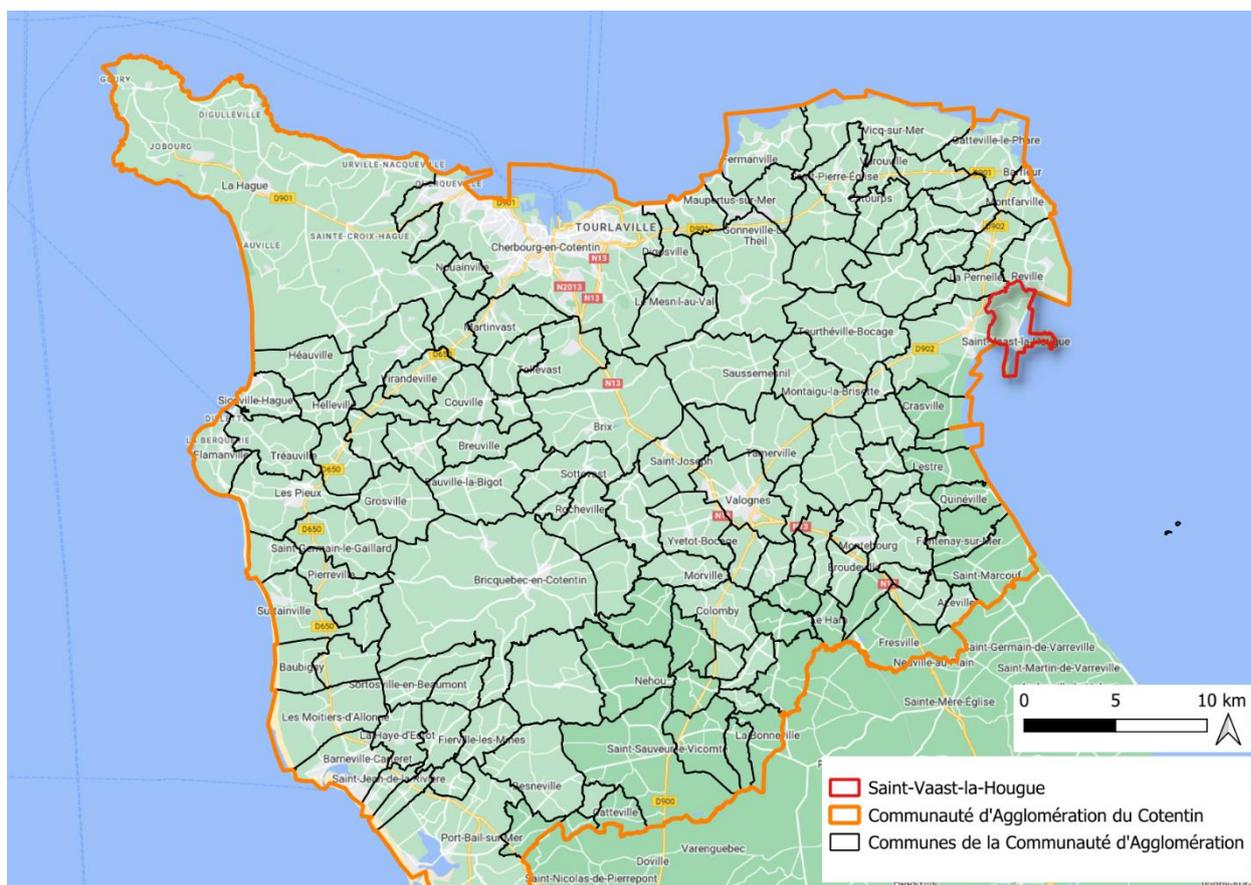
- modifier l'article 7 des zones agricoles (A) et naturelles (N) pour amender la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives des extensions aux constructions existantes ;
- mettre à jour le règlement écrit au regard du Plan de Prévention des Risques Littoraux avec la modification des articles 10 des secteurs UA, UB, UBa et UC, en permettant la réalisation de bâtiments sur une hauteur maximale qui est à recalculer en fonction de la cote de terrain naturel, rattachée au Nivellement Général de la France (NGF) dans les Espaces Proches du Rivage ;
- supprimer tous les paragraphes du règlement écrit faisant référence aux submersions marines, le PPRL s'y substituant ;
- corriger une erreur matérielle dans le règlement graphique au niveau de la gendarmerie, afin de reclasser les parcelles AB 595 et 596 en secteur UC.

Considérant que les ajustements à apporter au PLU de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue 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 des documents d'urbanisme, a décidé de procéder à une modification simplifiée du PLU.

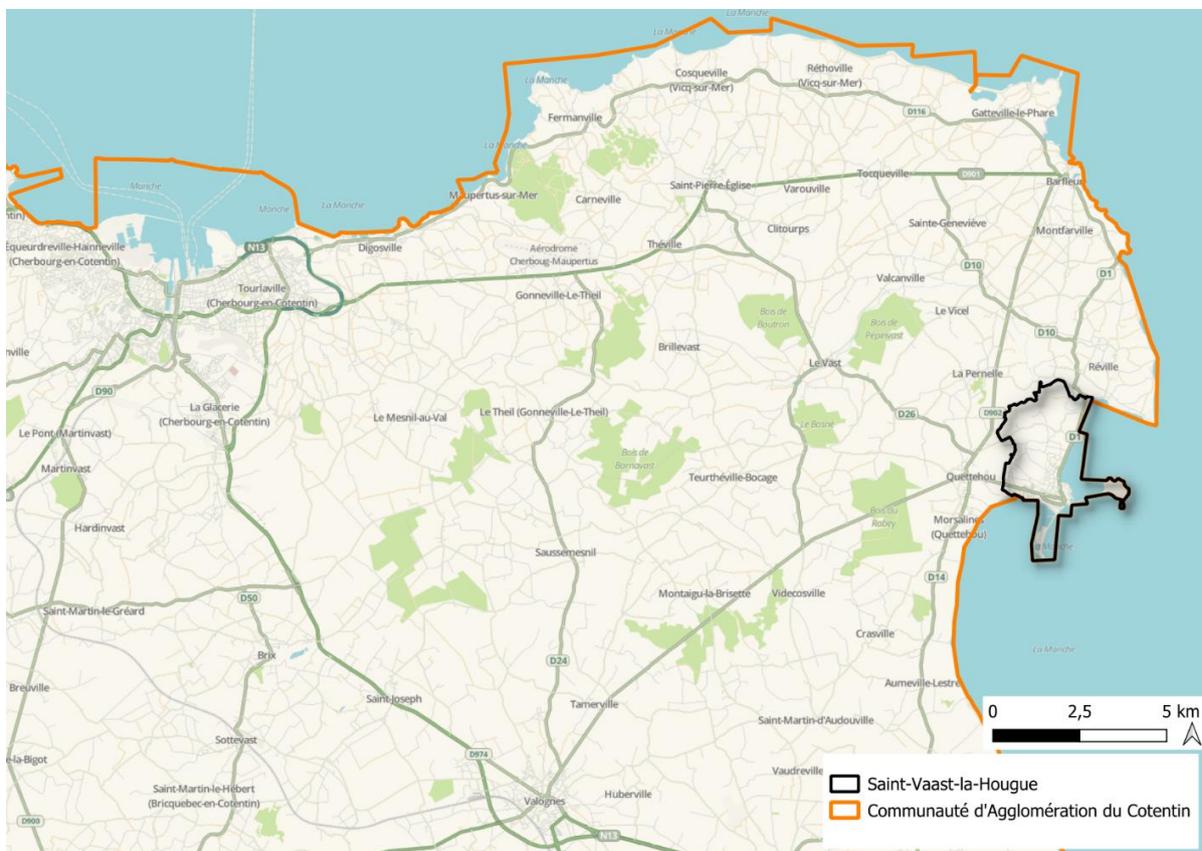
## 2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

### 2.1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Saint-Vaast-la-Hougue se situe sur la côte Est du Nord-Cotentin et est bordée par la Manche. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Avant d'intégrer cette intercommunalité, elle était membre de la Communauté de Communes du Val de Saire.



Saint-Vaast-la-Hougue est reliée à Valognes, située à 18 kilomètres au Sud-Ouest, par la RD 902. Elle se trouve à 25 km de Cherbourg-en-Cotentin, que l'on peut rejoindre facilement par la RD 26 et la RD 901. La particularité de la commune est d'être une pointe située dans une presqu'île (le Cotentin), par conséquent, les voies du secteur convergent vers le port de Saint Vaast, notamment la RD 1.

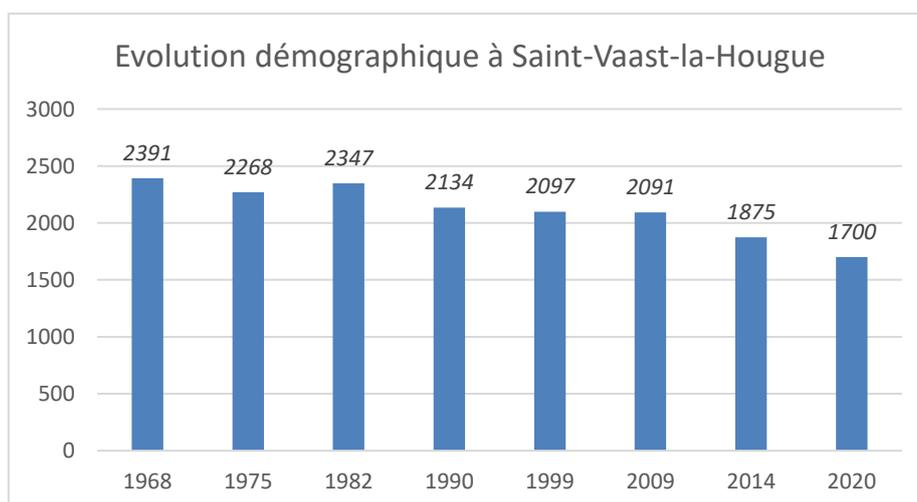


Source : Planis 2024

## 2.2. DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES

La commune de Saint-Vaast-la-Hougue comptait 1 700 habitants en 2020 (INSEE).

Comme en atteste le graphique ci-dessous, la commune connaît une décroissance démographique régulière depuis les années 1980 passant de 2 347 habitants à 1 700 en 2020.



Sur la période 2014-2020, la variation de population s'est établie à -1,6 % en moyenne par an, due en grande majorité à une diminution du solde naturel (-1,6 %) et à un solde migratoire nul. 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. On souligne l'importance du tourisme avec une population du Nord-Est Cotentin qui triple en période estivale.

### 2.3. OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION

S'étalant sur une superficie de 6,28 km<sup>2</sup>, la commune de Saint-Vaast-la-Hougue possède une urbanisation concentrée au Sud-Est de la commune, autour du port et de sa marina. La partie Nord du bourg se compose majoritairement de lotissements pavillonnaires. Le centre ancien est quant à lui constitué de maisons de ville en pierre sur un ou deux étages. La partie du bourg se prolongeant le long de la RD 1 à l'extrême Ouest est dédiée aux activités ostréicoles.

En matière d'équipements, la commune dispose notamment d'une école primaire (100 élèves à la rentrée 2022-2023 source : Annuaire de l'éducation) ainsi qu'un collège (effectif de 133 élèves à la rentrée 2021). Un EHPAD d'une capacité de 60 lits est également présent. Outre un supermarché à l'Ouest du bourg et des commerces de proximité, la commune compte aussi de nombreux restaurants, hôtels et gîtes en lien avec ses atouts touristiques.

Sont présents en effet sur son territoire le phare de la Hougue ainsi que des ouvrages de type Vauban qui ont été inscrits en 2008 au patrimoine mondial de l'humanité. À un kilomètre de la côte, se situe l'île de Tatihou. Comprise dans le périmètre communal, cette dernière est accessible à pied à marée basse (80 000 en 2022 source : département de la Manche). Un camping ainsi qu'une aire de stationnement pour camping-cars sont également présents au Sud du bourg.

La partie Nord de la commune est quant à elle destinée majoritairement à l'agriculture.

Présentation du zonage du PLU de Saint-Vaast-la-Hougue



## 2.4. L'HABITAT SUR LA COMMUNE

La commune comptait 55,3% de résidences principales et 41,1 % de résidences secondaires en 2020.

Le taux de vacance a diminué de façon importante depuis 2014 (il était de 6 %) pour s'établir autour des 3,6 % (soit un peu moins de 60 logements vacants sur la commune). À titre de comparaison, la Communauté d'Agglomération du Cotentin est à 6,7 %, et ce taux est de 6,8 % pour le département de la Manche en 2020.

Près de la moitié du parc de logement présent sur le territoire communal est antérieur à 1970. Ce parc ancien se concentre dans le secteur UA ainsi que dans les hameaux de la commune, il se caractérise par sa forme longiligne sans décrocher.

L'habitat récent de la commune se caractérise par des maisons individuelles et le développement de lotissements pavillonnaires en périphérie du centre-bourg notamment au Nord (en zone UC du PLU).

*Exemple de pavillons présents au nord du bourg dans la zone UC (Google Earth)*



*Exemple de logements présents dans le bourg, zone UA (Google Earth)*

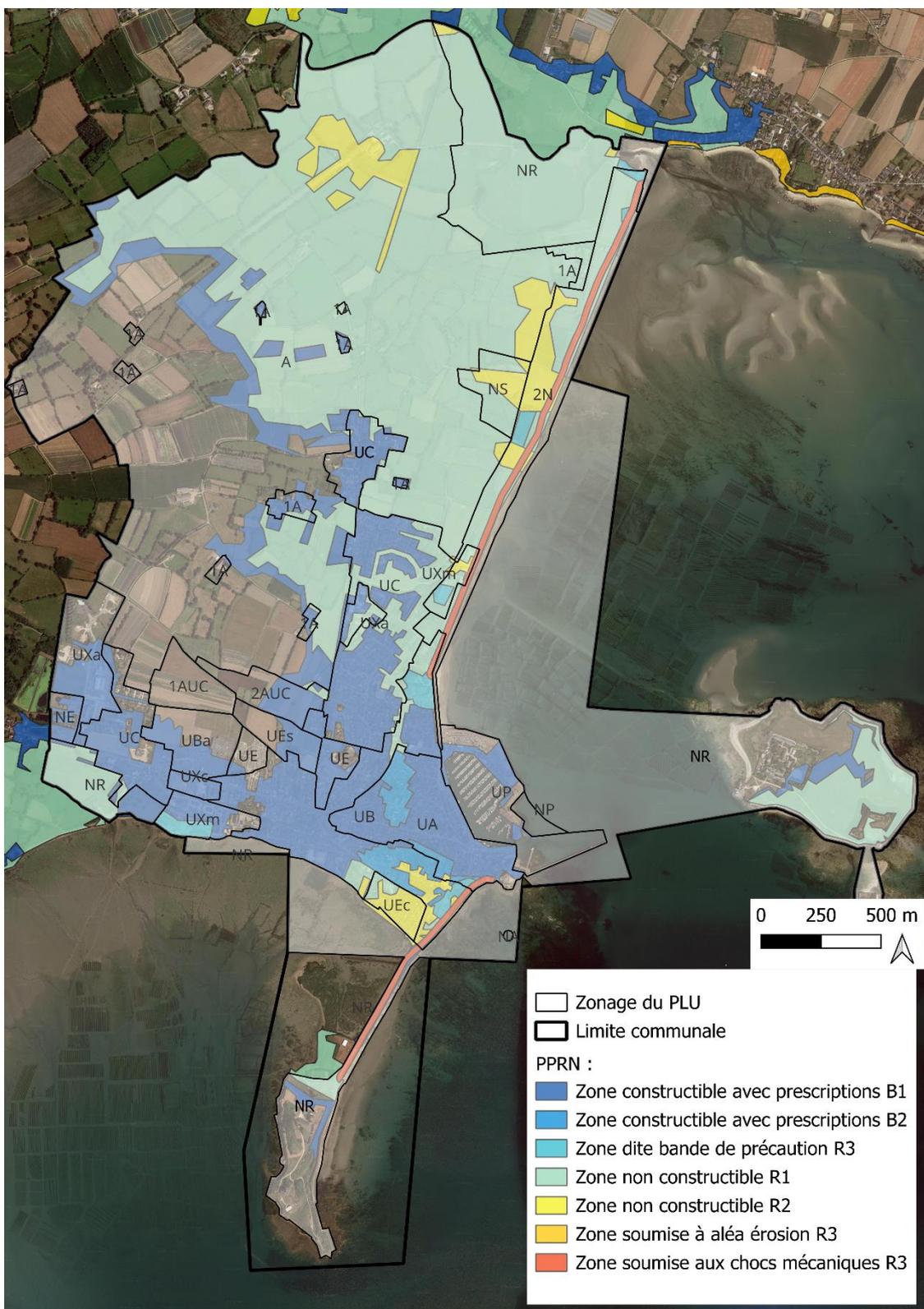


Au moment de l'approbation du PLU, la commune comptait environ 1550 logements (2013).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pointe un objectif de production de 510 logements à l'horizon 2030 pour atteindre le seuil des 2 800 habitants. D'après l'INSEE, la commune comptait 1 616 logements en 2020 ; il resterait donc 444 logements à construire pour atteindre les objectifs du PLU : 2060 logements à l'horizon 2030.

**2.5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

La commune de Saint-Vaast-la-Hougue est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux. Celui-ci a été approuvé par arrêté préfectoral le 02/05/2016. La carte ci-dessous illustre les espaces concernés par les prescriptions du PPRL au regard du zonage du PLU :



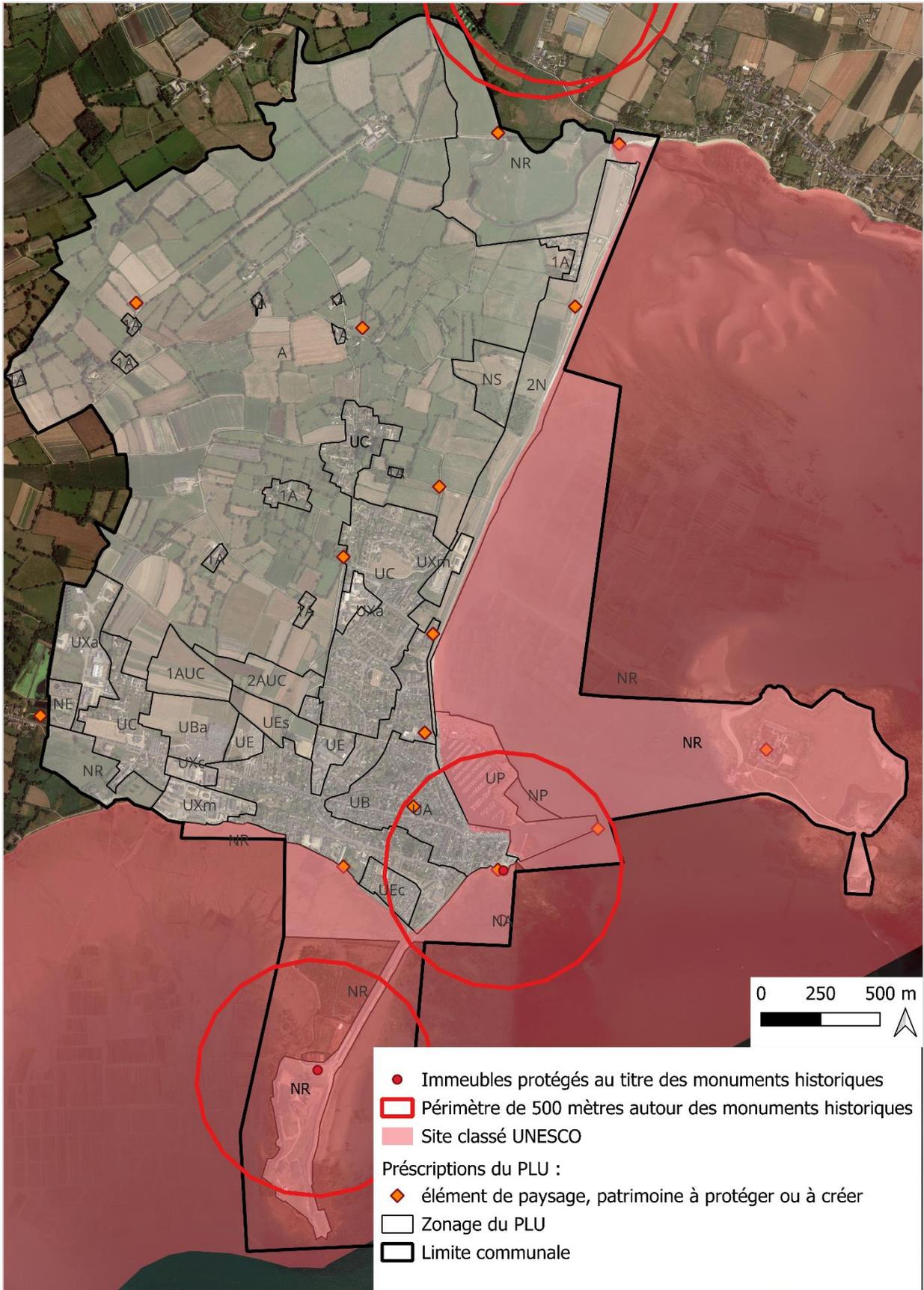
En annexe de ce document, se trouve le règlement du PPRN précisant les prescriptions applicables aux différentes zones du PPRN.

Localisation des zones humides à Saint-Vaast-la-Hougue

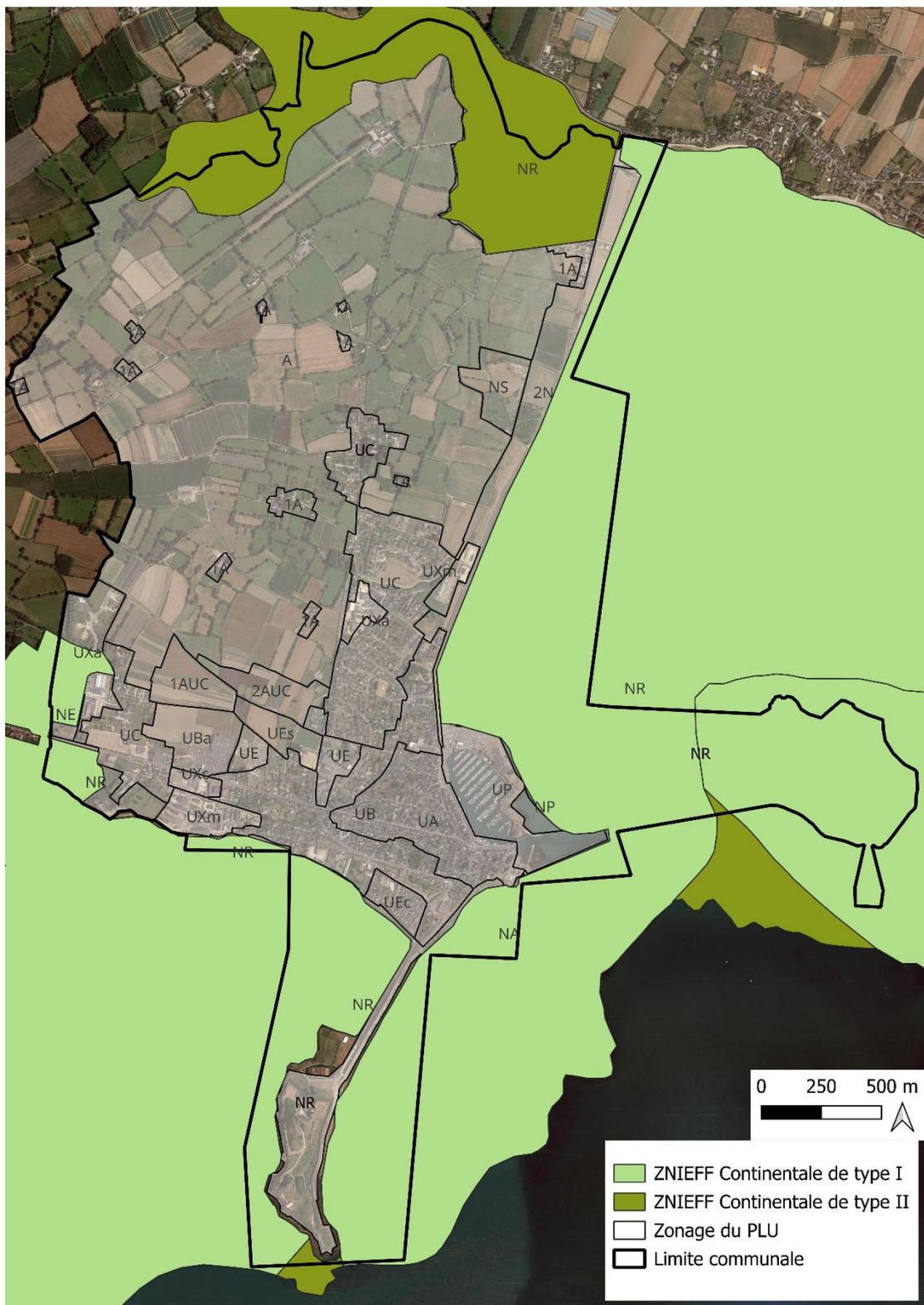


Localisation des monuments historiques, des éléments paysagers à protéger ainsi que de la zone UNESCO

UNESCO



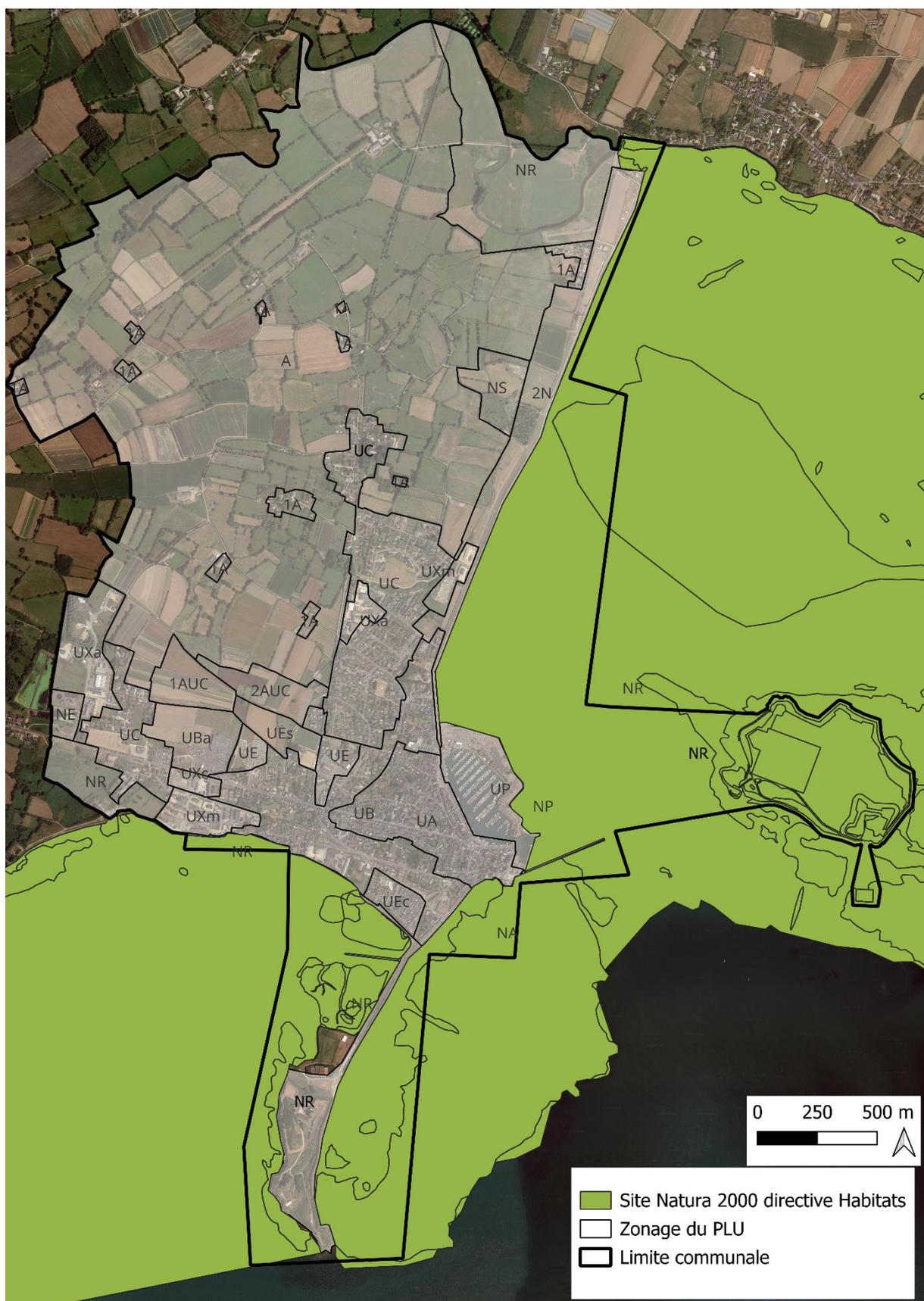
Localisation des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique



ZNIEFF de type I : Estran de Tatihou / La Hougue (250012325) et Anse du Cul de Loup (250012324).

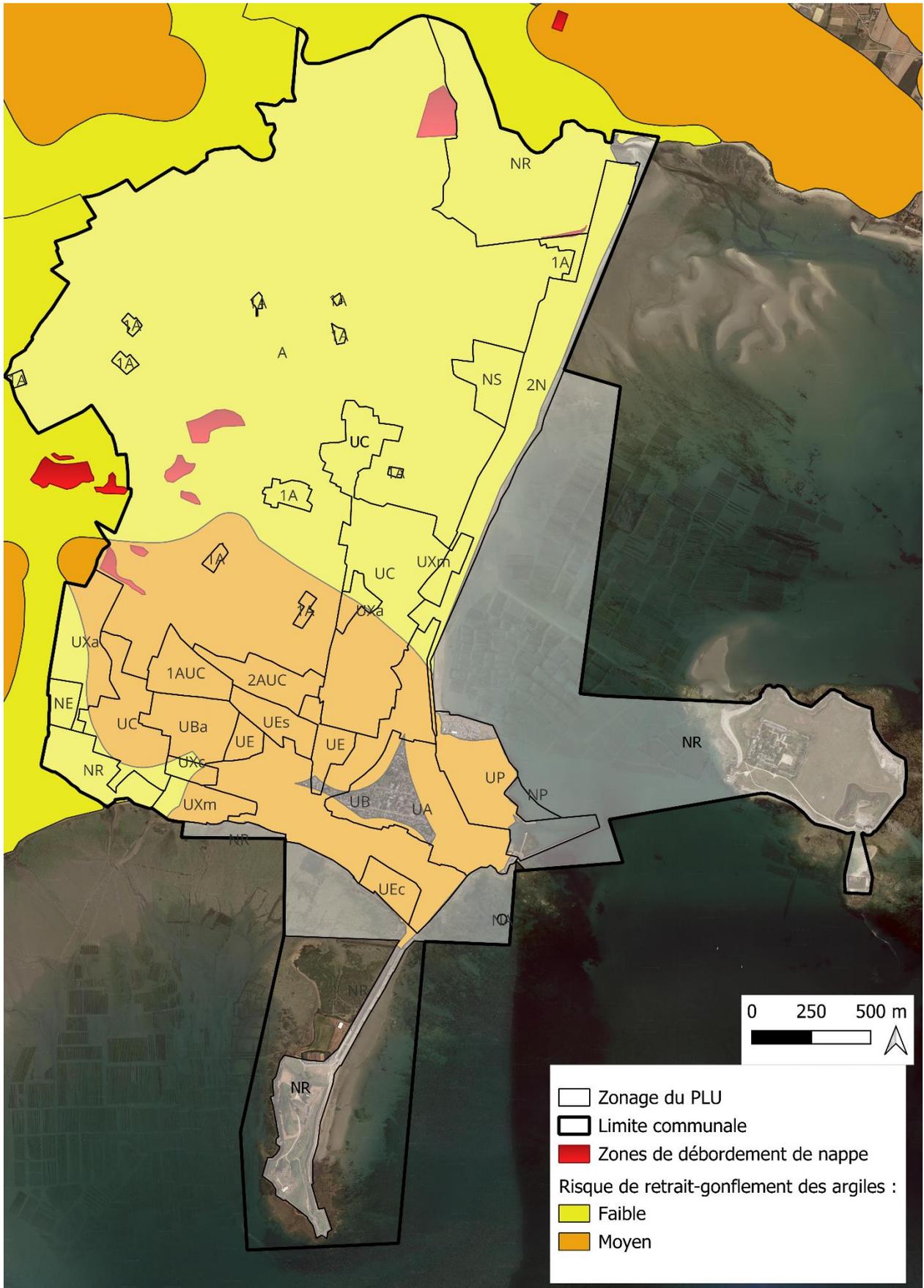
ZNIEFF de type II : Tatihou / Saint-Vaast-la-Hougue (250006483).

Localisation de la zone NATURA 2000 directive Habitats

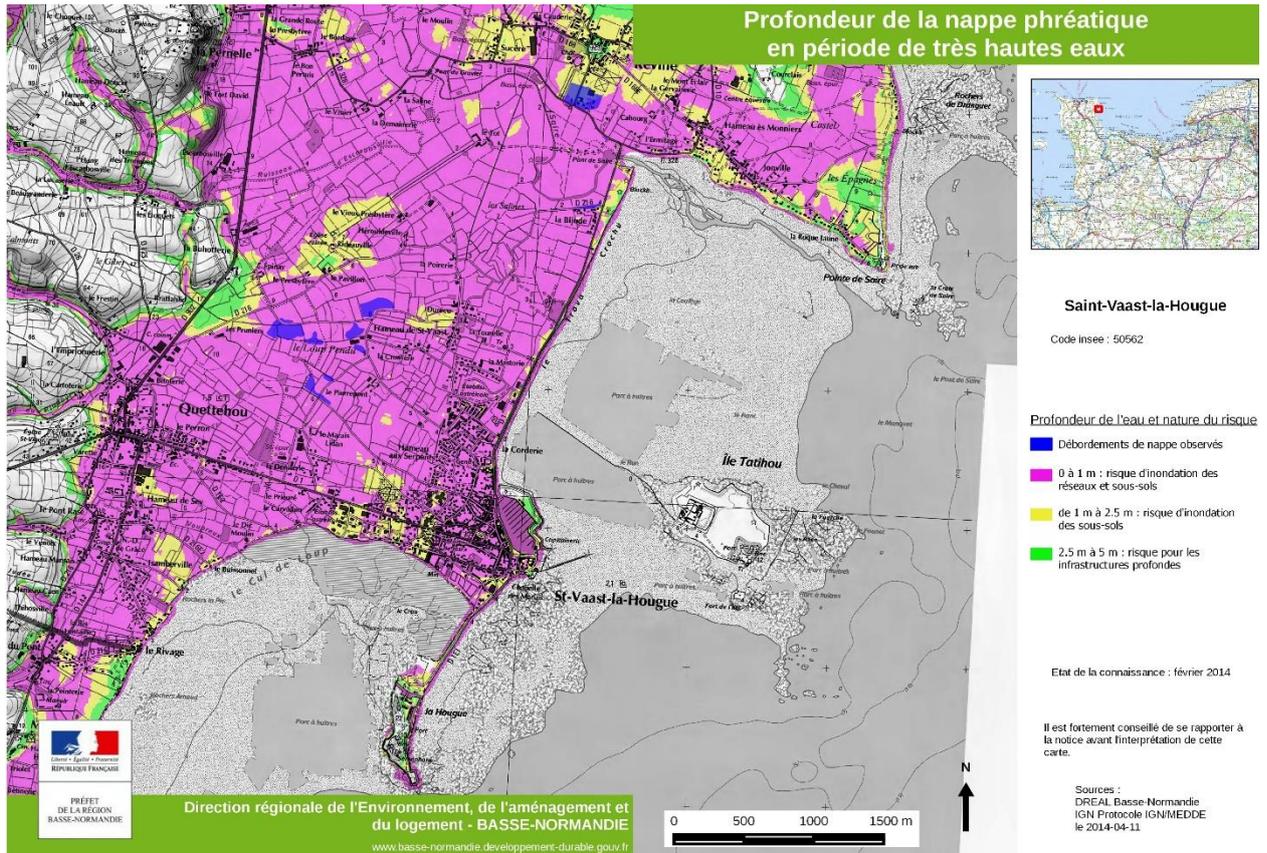


Il s'agit du site Natura 2000 directive Habitats Tatihou – Saint-Vaast-la-Hougue (FR2500086).

Localisation du risque de retrait-gonflement des argiles



Localisation du risque de remontée de nappe en période de très hautes eaux



### 3. OBJETS DE LA MODIFICATION

---

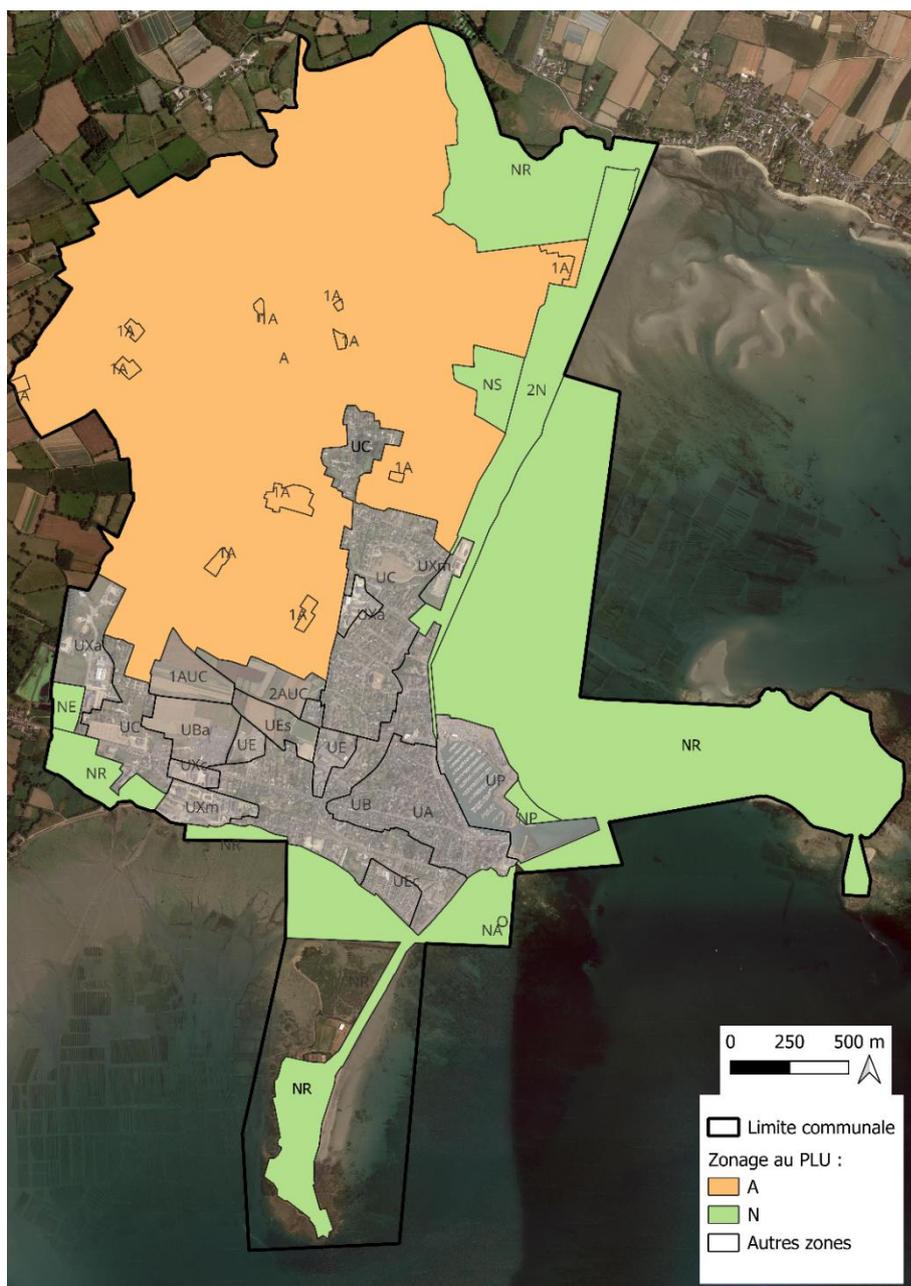
La modification du PLU de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue vise plusieurs objectifs :

- modifier l'article 7 des zones agricoles (A) et naturelles (N) pour permettre en cas d'extension des constructions existantes, leur implantation soit dans le prolongement du bâti existant, soit en limite séparative, soit au minimum à 2 mètres de cette dernière ;
- mettre à jour le règlement écrit au regard du Plan de Prévention des Risques Littoraux applicable sur la commune :
  - o modification de l'article 10 des secteurs urbains UA, UB (dont UBa) et UC, dans les Espaces Proches de Rivage, pour prendre en compte comme niveau de référence la cote Nivellement Général de la France (NGF) pour la hauteur des bâtiments ;
  - o suppression de tous les paragraphes du règlement écrit faisant référence aux submersions marines, le PPRL s'y substituant ;
- corriger une erreur matérielle dans le règlement graphique afin de reclasser les parcelles AB 595 et 596 en secteur UC.

### 3.1 Modification de l'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » des zones A et N

L'article 7 des zones A et N concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il autorise pour les secteurs 1A, NE, 2N, NP, NR et NS, les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas réduire la distance à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone N correspond aux ensembles naturels, boisés, paysagers, remarquables de la commune. Certains secteurs comportent des constructions et des équipements existants.



*Localisation des zones A et N visées par ce point de modification*

La collectivité souhaite permettre la possibilité de mobiliser davantage les parcelles en cas d'extension des constructions existantes. Aussi, la modification vise à permettre, en cas d'extension, une implantation soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 2 mètres, soit à l'alignement du bâti existant (notamment pour le cas de constructions situées entre 0 et 2 mètres des limites séparatives).

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p><b>Article 7 de la zone A :</b></p> <p>Dans les zones 1A :</p> <p>Les constructions nouvelles admises devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives.</li> <li>- Soit en limites séparatives.</li> </ul> <p>Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes, <b>en mitoyenneté de manière à respecter l'harmonie des lieux et sous réserve de ne pas réduire la distance de 3 m par rapport à la limite séparative.</b></p>	<p><b>Article 7 de la zone A :</b></p> <p>Dans les zones 1A :</p> <p>Les constructions nouvelles admises devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives.</li> <li>- Soit en limites séparatives.</li> </ul> <p>Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite séparative.</li> <li>- Soit avec un recul minimum de 2 m.</li> <li>- Soit dans l'alignement de la construction existante.</li> </ul>

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p><b>Article 7 de la zone N :</b></p> <p>Dans les zones NE, 2N, NP, NR et NS :</p> <p>Les constructions nouvelles admises devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.</li> <li>- Soit en limites séparatives.</li> </ul> <p>Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes, <b>en mitoyenneté de manière à respecter l'harmonie des lieux et sous réserve de ne pas réduire la distance de 3 m par rapport à la limite séparative.</b></p>	<p><b>Article 7 de la zone N :</b></p> <p>Dans les zones NE, 2N, NP, NR et NS :</p> <p>Les constructions nouvelles admises devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.</li> <li>- Soit en limites séparatives.</li> </ul> <p>Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite séparative.</li> <li>- Soit avec un recul minimum de 2 m.</li> <li>- Soit dans l'alignement de la construction existante.</li> </ul>

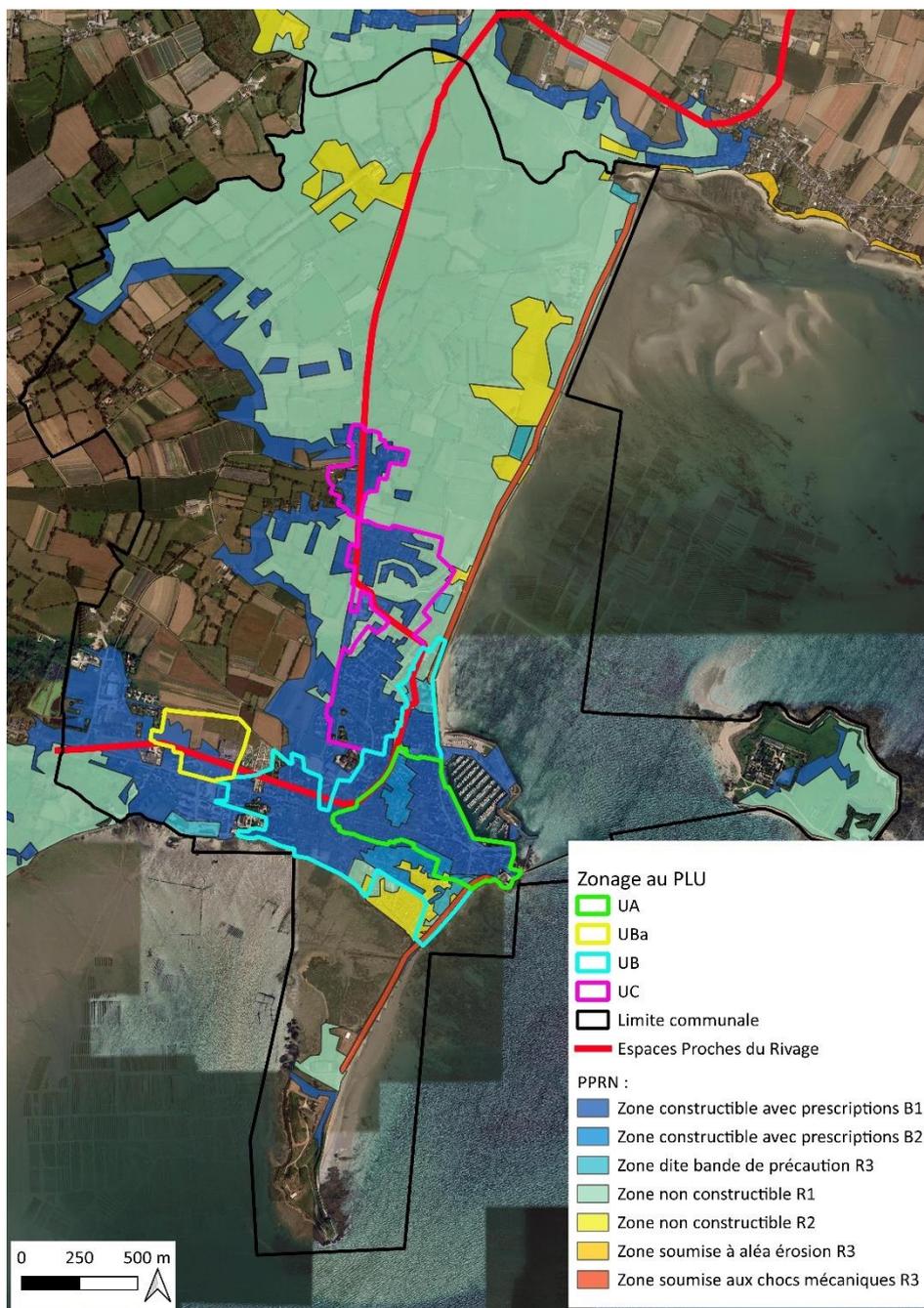
### 3.2 Modifications du règlement écrit en lien avec la prise en considération du PPRL

#### 3.2.1 Modification de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » des secteurs UA, UB dont UBa, et UC

Le secteur UA correspond à la zone urbaine mixte dense du centre bourg. Le secteur UB se caractérise par une densité du bâti moins importante que dans les secteurs UA du bourg ancien en continuité du centre bourg. Le secteur UBa, sous-secteur du UB, se caractérise par une mixité des vocations à dominante habitat et commerce. Le secteur UC correspond quant à lui à une zone urbaine mixte de densité faible.

L'article 10 des secteurs UA, UB, UBa et UC concerne la hauteur maximale des constructions. Cet article mentionne pour les constructions nouvelles situées dans les Espaces Proches du Rivage de ne pas dépasser :

- 9 mètres de hauteur (R +1 +combles) entre le niveau du sol avant travaux et tout point culminant de la construction pour le secteur UA ;
- 8 mètres de hauteur (R +combles) entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction pour le secteur UB ;
- 10 mètres de hauteur (R +1 +combles) entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction pour le secteur UBa ;
- 8 mètres de hauteur (R +combles) entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction pour le secteur UC.



*Localisation des secteurs UA, UB, Uba et UC visés par ce point de modification*

La présente modification vise à modifier le point de référence pour le calcul de la hauteur des bâtiments. En effet actuellement le calcul de la hauteur des bâtiments en secteur UA, UB, Uba et UC se fait entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction. Ce point de modification du PLU vise à utiliser la cote Nivellement Général de la France (NGF) plutôt que le niveau naturel du sol avant travaux comme point de référence au regard tout particulièrement des risques de submersion. Dans un contexte de montée des eaux où il est notamment demandé par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) au regard des aléas à l'horizon 2100 de disposer d'un niveau de plancher surélevé d'une certaine hauteur, il convient d'harmoniser les points de repères en utilisant la cote NGF.

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p><b>Article 10 du secteur UA :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 12 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.</li> <li>- Dans le cas où il existe une construction en limite séparative sur un fond voisin, c'est sa hauteur qui sera appliquée aux constructions nouvelles.</li> </ul> <p>Dans les zones submersibles :</p> <p>L'aménagement des parties supérieures des constructions devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiée lors de toute demande d'autorisation de construction ou de déclaration.</p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas d'équipements et d'ouvrages nécessitant la proximité de l'eau.</li> <li>2 Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.</li> <li>3 Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R + 1 + combles, sans aller au-delà de 9 m de hauteur entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.</li> <li>4 Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.</li> </ol>	<p><b>Article 10 du secteur UA :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 12 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.</li> <li>- Dans le cas où il existe une construction en limite séparative sur un fond voisin, c'est sa hauteur qui sera appliquée aux constructions nouvelles.</li> </ul> <p>Dans les zones submersibles :</p> <p>L'aménagement des parties supérieures des constructions devra impérativement être prévu pour servir de refuge aux habitants de la construction concernée. Les dispositifs retenus devront être justifiée lors de toute demande d'autorisation de construction ou de déclaration.</p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas d'équipements et d'ouvrages nécessitant la proximité de l'eau.</li> <li>2 Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.</li> <li>3 Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R + 1 + combles, sans que la cote du point culminant de la construction n'aille au-delà de 9 m de hauteur par rapport à la cote de terrain naturel, rattachée au NGF. Dans les zones submersibles, cette hauteur maximale sera considérée depuis la cote de référence 2100 de l'aléa submersion marine du PPRL applicable au projet.</li> <li>4 Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.</li> </ol>



Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p><b>Article 10 du secteur UB :</b></p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau.</li> <li>2 Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.</li> <li>3 Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R + combles, sans aller au-delà de 8 m de hauteur entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.</li> <li>4 Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.</li> </ol>	<p><b>Article 10 du secteur UB :</b></p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau.</li> <li>2 Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.</li> <li>3 Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R + combles, sans que la cote du point culminant de la construction n'aille au-delà de 8 m de hauteur par rapport à la cote de terrain naturel, rattachée au NGF. Dans les zones submersibles, cette hauteur maximale sera considérée depuis la cote de référence 2100 de l'aléa submersion marine du PPRL applicable au projet.</li> <li>4 Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.</li> </ol>

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p><b>Article 10 du secteur UBa :</b></p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau.</li> <li>- Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.</li> <li>- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R+1+combles, sans aller au-delà de 10 m de hauteur entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.</li> <li>- Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.</li> </ul>	<p><b>Article 10 du secteur UBa :</b></p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau.</li> <li>- Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.</li> <li>- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R+1+combles, sans que la cote du point culminant de la construction n'aille au-delà de 10 m de hauteur par rapport à la cote de terrain naturel, rattachée au NGF. Dans les zones submersibles, cette hauteur maximale sera considérée depuis</li> </ul>



	<p>la cote de référence 2100 de l'aléa submersion marine du PPRL applicable au projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.</li> </ul>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p><b>Article 10 du secteur UC :</b></p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau.</li> <li>2 Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.</li> <li>3 Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R + combles, <b>sans aller au-delà de 8 m de hauteur entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.</b></li> <li>4 Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.</li> </ol>	<p><b>Article 10 du secteur UC :</b></p> <p>Dans les Espaces Proches du Rivage :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base, excepté dans le cas des équipements et ouvrages nécessitant la proximité de l'eau.</li> <li>2 Pour les annexes, la hauteur maximale est de 4,00 m, entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.</li> <li>3 Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R + combles, <b>sans que la cote du point culminant de la construction n'aille au-delà de 8 m de hauteur par rapport à la cote de terrain naturel, rattachée au NGF. Dans les zones submersibles, cette hauteur maximale sera considérée depuis la cote de référence 2100 de l'aléa submersion marine du PPRL applicable au projet.</b></li> <li>4 Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.</li> </ol>

### 3.2.3 Suppression de tous les paragraphes mentionnant les submersions marines dans le règlement écrit

L'objectif de ce point de modification est la suppression des articles du règlement écrit faisant référence au risque de submersions marines. En effet, depuis l'approbation du PLU en 2013, le Plan de Prévention des Risques Littoraux couvrant les communes de Saint-Vaast-la-Hougue, Quettehou et Réville a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 02/05/2016.

Le PPRL étant directement opposable aux autorisations d'urbanisme, il se substitue aux précédents périmètres de submersion marine.

Par conséquent, dans un objectif de clarté et de lisibilité, il n'est plus nécessaire de mentionner les zones de submersions marines au sein du règlement écrit du PLU de Saint-Vaast-la-Hougue.



Au sein du règlement actuel, des références aux submersions marines sont présentes aux points suivants :

- Dispositions générales (page 11)
- Caractère général des zones UA, UB, UBa, UC, UE, UX, UP, 1AUC, N, A
- Article 1 des zones UB, UBa, UC, UE, UX, 2AUC, N, A
- Article 2 des zones UA, UB, UBa, UC, UE, UX, 1AUC, 2AUC, N, A
- Article 6 des zones UE
- Article 10 des zones UA, UB, UBa, UC, UE, UX, 1AUC, 2AUC, N, A
- Article 11 des zones UA, UB, UBa, UC, UE, UX, 1AUC, 2AUC, N, A

*Exemple d'un article du règlement écrit faisant référence aux zones soumises au risque de submersions marines*

#### **Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Sont autorisés sous condition**

- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

##### Dans les zones soumises au risque de submersions marines :

- Dans la bande des 100 m de part et d'autre des digues et dans les zones situées plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal, les aménagements des bâtiments visant à réduire la vulnérabilité à la submersion marine sont autorisés (niveau refuge, accès de secours, étage avec couverture permettant l'évacuation, toiture terrasse accessible depuis le bâtiment).
- Dans les autres zones submersibles, les autorisations seront accordées sous réserve de la création d'une zone refuge (étage, toiture terrasses, combles) permettant l'évacuation avec accès de secours,

##### Dans les Espaces Proches du Rivage

Les annexes et les extensions des constructions nouvelles à condition que la surface de plancher de l'extension mesurée représente au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Les constructions nouvelles, ainsi que les ouvrages et équipements publics et leurs extensions sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle.

23

*Exemple du même article avec la modification proposé*

#### **Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Sont autorisés sous condition**

- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

##### Dans les Espaces Proches du Rivage

Les annexes et les extensions des constructions nouvelles à condition que la surface de plancher de l'extension mesurée représente au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

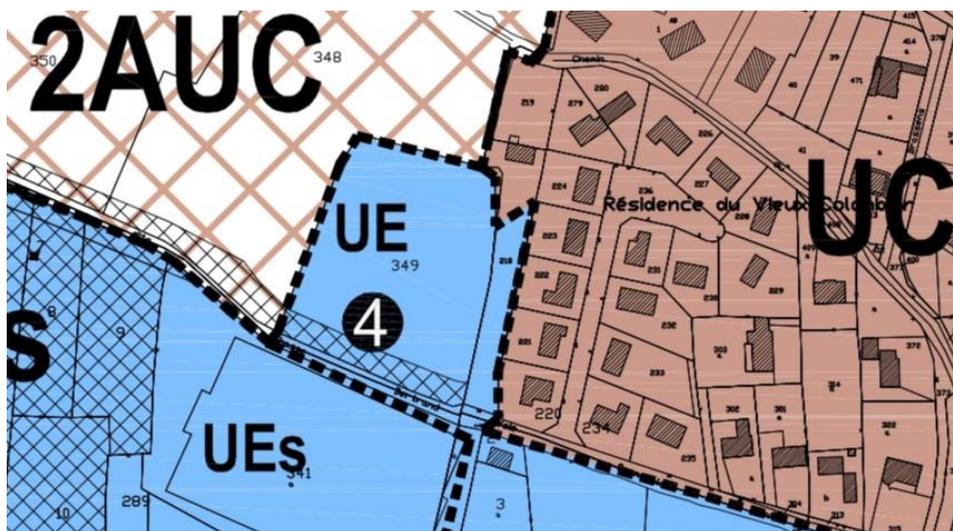
Les constructions nouvelles, ainsi que les ouvrages et équipements publics et leurs extensions sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle.

23

### 3.3 Correction d'une erreur matérielle présente dans le règlement graphique

La présente modification vise également à corriger une erreur matérielle au règlement graphique. En effet, une partie de la parcelle n°AB 595 et la totalité de la parcelle AB 596 ont été classées en secteur UE au PLU correspondant au projet de gendarmerie, qui a été depuis réalisée. Il s'agit d'une erreur matérielle lors du tracé du zonage, cette bande de terrain ne faisant pas partie intégrante du projet de gendarmerie. L'intégralité de cet espace (1033 m<sup>2</sup>) est par conséquent à reclasser en secteur UC.

Extrait du règlement graphique actuel du PLU

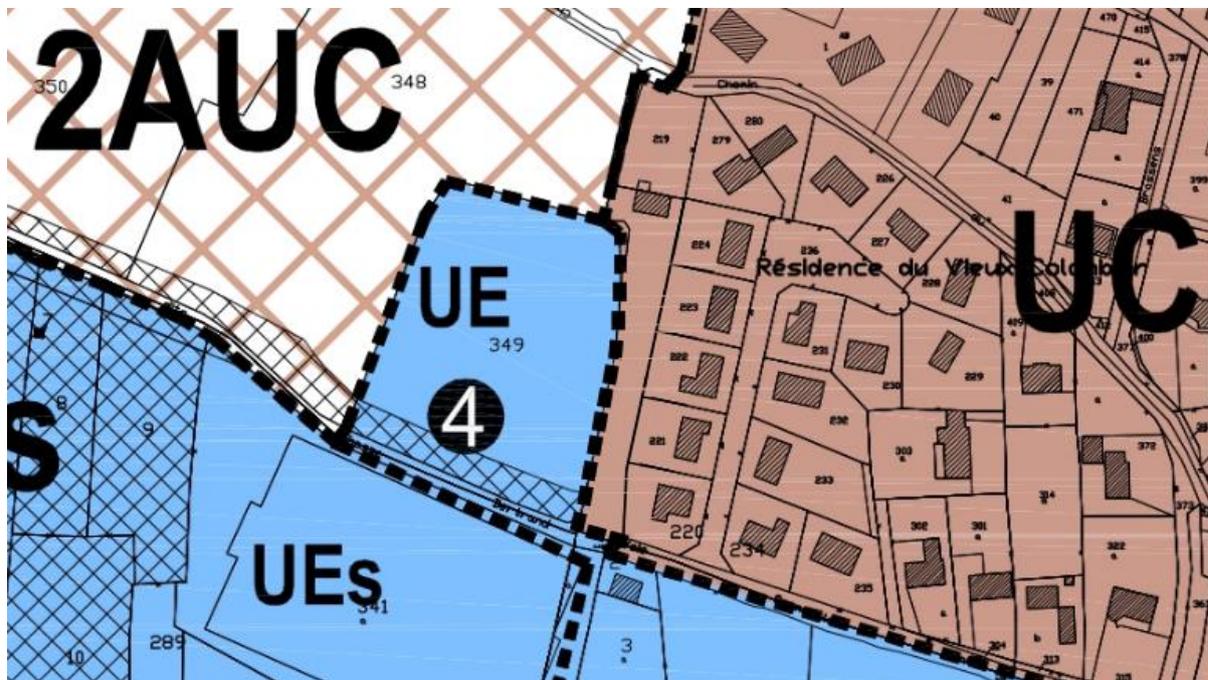


Secteur de la gendarmerie de Saint-Vaast-la-Hougue



A noter que l'ancienne parcelle 218 a fait l'objet d'un redécoupage : parcelle n°595 au Nord, dont le fond de jardin est concerné pour une surface d'environ 220 m<sup>2</sup> ; parcelle n°596 au Sud, mesurant environ 70 mètres de long pour 13 mètres de large pour une superficie de 925 m<sup>2</sup>.

Extrait du règlement graphique corrigé



## 4. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

### 4.1 Procédure

Pour permettre les évolutions du PLU relatives aux différents points évoqués ci-avant (modification de l'article 7 des zones A et N ; modification de l'article 10 des secteurs UA, UB, UBa et UC ; suppression des paragraphes du règlement écrit mentionnant le risque de submersions marines ainsi que la correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique), 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 Durables ;
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 :

Les grands axes du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune sont les suivants :

**1°) Protéger le paysage du littoral et du bocage**

**2°) Préserver et mettre en valeur l'environnement et les richesses paysagères**

**3°) Mettre en valeur la dimension historique et patrimoniale**

**4°) Accroître l'offre d'habitat**

**5°) Développer et renouveler l'offre économique dans la commune et la communauté de communes**

**6°) Développer un tissu structurant d'équipements**

La modification de l'article 7 pour les zones Agricoles et Naturelles va dans le sens du quatrième axe du PADD dont l'un des objectifs réside dans la « densification des hameaux par les extensions des constructions existantes ». En permettant l'implantation des extensions des constructions existantes non plus à 3 mètres minimum des limites séparatives, mais soit sur ces dernières, soit avec un recul minimum de 2 mètres, soit

dans l'alignement de la construction existante, la modification de l'article 7 offre des possibilités supplémentaires d'extensions des constructions existantes et par conséquent la densification des hameaux.

La modification de l'article 10 des secteurs UA, UB, UBa et UC consiste à modifier le point de référence pour le calcul de la hauteur des bâtiments. Actuellement le règlement écrit se base sur le niveau naturel du sol avant travaux. L'objectif poursuivi par ce point de modification est de le remplacer par la cote du Nivellement Général de la France (NGF), qui est notamment utilisée dans le cadre du PPRL. La modification du règlement écrit permettra ainsi de tenir compte des risques de submersion et de compenser, en termes de hauteur des constructions, la cote de premier plancher imposée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) au regard de l'aléa à l'horizon 2100. Le PPRL ayant été approuvé après le PLU, cette modification s'inscrit dans une logique d'harmonisation et de simplification de la compréhension de l'ensemble des documents réglementaires. Aussi, ce point de modification du PLU se place dans la droite ligne du PADD qui mentionne la « *prise en compte des risques de submersion marines sur le territoire communal* ».

La suppression des paragraphes du règlement écrit faisant référence aux risques de submersions marines est sans conséquence sur les orientations définies par le PADD.

De même, la rectification de l'erreur matérielle présente dans le règlement graphique est sans conséquence sur les orientations définies par le PADD.

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

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

En modifiant l'article 7 des zones A et N ainsi que les articles 10 des secteurs UA, UB, UBa et UC, la modification du PLU n'entraîne aucune réduction d'un espace boisé classé, ni d'une zone Naturelle ou Agricole.

La suppression des paragraphes du règlement écrit mentionnant le risque de submersions marines ainsi que la correction de l'erreur matérielle du règlement graphique sont également sans incidence sur ce point.

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

Bien que la présente modification supprime les mentions relatives à la prise en compte de la submersion marine dans le règlement écrit, elle ne réduit pas pour autant une protection édictée en raison des risques. En effet, le PLU est désormais soumis au PPRL et la modification vient réduire les risques de confusion d'application des règles avec ce dernier.

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.

→ 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 concertée.

**Ces modifications du règlement ne correspondant à aucun des cas mentionnés à l'article L.153-31 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 de diminuer ces possibilités de construire ;
3. soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications apportées à l'article 7 des zones A et N ainsi qu'à l'article 10 des secteurs UA, UB, UBa et UC ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction. Elles offrent seulement la possibilité d'implantations différentes des extensions aux constructions et changent le niveau de référence à prendre en compte pour les hauteurs des habitations dans les Espaces Proches du Rivage, en adéquation avec les attentes du Plan de Prévention des Risques Littoraux. De plus, aucun point de la présente modification n'a pour objectif de diminuer les possibilités de construction ni de réduire les surfaces des zones urbaines ou à urbaniser.

**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 de Saint-Vaast-la-Hougue tient compte des dispositions de la Loi Littoral. La présente modification 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 présente modification ne modifie aucune disposition concernant l'extension des espaces dédiés à l'urbanisation au PLU.

- **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. »

La présente modification du PLU dans les secteurs UA, UB, UBa et UC vise à prendre comme référentiel pour le calcul de la hauteur des bâtiment la cote NGF afin d'être en continuité du PPRL en vigueur. Le projet ne modifiant pas par ailleurs les emprises au sol dans ces zones. En outre, le secteur Ua est largement concerné par la servitude de protection des abords de la Chapelle des Marins, inscrite à l'inventaire des monuments historiques. L'urbanisation restera donc limitée dans les EPR.

- **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 non urbanisée.

- **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 détermination des capacités d'accueil tient compte du PPRL pour permettre la construction au regard des objectifs du PADD.

- **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. Une coupure d'urbanisation a été définie par le SCoT sur la commune de Saint-Vaast-la-Hougue.

Les modifications apportées par la modification ne remettent pas en cause la coupure d'urbanisation identifiée au Nord de la commune.

- **Prise en compte du recul du trait de côte (art. L121.22-1)**

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 définit des dispositions visant à adapter les territoires subissant une évolution du trait de côte due au dérèglement climatique. La liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral est fixée par décret.

Le dernier décret en date du 10/06/2024 modifiant celui du 29/04/2022 n'inclut pas Saint-Vaast-la-Hougue.

- **Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (art. L121.23 à L121.26)**

Le PLU de Saint-Vaast-la-Hougue a défini des secteurs NR correspondant aux différents espaces remarquables au sens de la Loi Littoral sur la commune.

La présente modification ne remet pas en cause les types d'aménagements possibles dans ces espaces, qui ne peuvent qu'être légers et sont encadrés par l'article R.121.5 du code de l'urbanisme.

- **Classement des parcs et ensembles boisés (art. L121.27)**

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

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 de Saint-Vaast-la-Hougue 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°1 du PLU de Saint-Vaast-la-Hougue est compatible avec les dispositions de la loi Littoral.**

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU 
ID : 050-200067205-20241219-DEL2024_188-DE

La modification simplifiée du PLU de Saint-Vaast-la-Hougue se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement écrit et une correction de son règlement graphique.

## 5. ANNEXES

---

### 5.1 RÈGLEMENT DES ZONES IDENTIFIÉES PAR LE PPRL

La réalisation des travaux est programmée à l'initiative du propriétaire. En cas de sinistre, la non-réalisation l'expose aux sanctions prévues par les assurances.

#### **Zones R1, R2**

Dans ces zones, les principes à appliquer sont :

- d'éviter l'apport de population nouvelle,
- de ne pas aggraver voire de réduire la vulnérabilité des populations exposées.

Il convient à cet effet de prescrire des règles visant notamment à :

- interdire l'ouverture de ces zones à l'urbanisation ou à la densification,
- prévenir l'installation de nouveaux logements.

#### **Zone R3 (particulière)**

La zone R3 concerne des bandes littorales dans lesquelles les conséquences d'une invasion marine sont aggravées soit par sa position immédiate derrière un ouvrage zone dite « bande de précaution », soit par les effets induits par les chocs mécaniques dus à la houle, soit par l'érosion générant un recul du trait de côte.

#### **Article I-4-2 - Les zones B1, B2**

##### **Zones B1 et B2**

Les principes à appliquer dans le règlement de ces zones sont :

- de ne pas aggraver voire de réduire la vulnérabilité de la population,
- d'admettre l'apport de population nouvelle sous réserve de la prise en compte du risque dans les projets.

Il convient à cet effet :

- de ne pas entraver le renouvellement urbain des zones urbanisées,
- d'admettre la densification des secteurs déjà urbanisés.

Les zones B1 et B2 se différencient par l'obligation, en zone B2, de travaux sur les biens existants à la date d'approbation du PPRL en vue de réduire leurs vulnérabilités (voir titre V).

#### **CHAPITRE I-5 – LES MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT**

La nature et les conditions d'exécution des prescriptions et recommandations sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage ou du propriétaire du bien et du maître d'œuvre concernés par les projets de constructions, aménagements, installations et travaux visés.

Le dossier de demande de permis de construire comprend une attestation établie par l'architecte du projet, par un expert ou un maître d'oeuvre, certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation et constatant que le projet prend en compte les conditions requises par le PPRL au stade de la conception conformément à l'article R 431-16 e du Code de l'Urbanisme.