

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME VENDREDI 22 JUIN 2018

Etaient présents :

- **GEHANNE** Pierre, Maire
- **REVERT** Jean-Louis, Adjoint,
- **LAURENT** Jean-Pierre, Adjoint
- **RAGOT** Pascale, DGS, Barneville-Carteret
- **VABRE Gérard**, Directeur de l'urbanisme, Comm. d'agglomération Le Cotentin
- **LEHMANN** Emmanuel, Urbaniste, Comm. d'agglomération Le Cotentin
- **GUILMARD** Geneviève, chargée d'études, PLANIS
- **EON** Philippe, responsable du service urbanisme PLANIS

Objet de la réunion :

Présentation de l'étude zone humide

Projet de règlement

Relevé de décisions :

1. Prise en compte de l'étude zone humide

Après présentation des résultats de l'étude « zone humide » sur les secteurs 1AU du PLU :

- deux secteurs (gendarmerie et route du hameau des Landes) sont maintenus en zone 1AU.

Sur ces deux secteurs, les OAP prévoient dans leurs prescriptions tout élément permettant la préservation et/ou la mise en valeur des zones humides.

- Concernant le site du Valnotte, la zone 1AU est supprimée.

Outre la difficulté d'implanter les projets de maisons individuelles dans le coteau, le maintien du secteur en 1AU fragiliserait fortement le PLU : la zone humide doit être prise en compte (zonage « N » Naturel). Cette zone N revient à créer une « coupure d'urbanisation », renforcée par la présence de la voie ferrée. Or la Loi littoral prévoit une urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

2. Objectifs démographiques et choix des secteurs d'urbanisation

La zone 1AU du Valnotte étant supprimée, il convient de réfléchir à l'urbanisation d'autres secteurs pour permettre le développement démographique tel qu'il a été prévu. Ont été évoqués :

- **Trois parcelles situées Chemin du Tô**t, au débouché de la rue Guy de Maupassant, représentant environ 6000m².

Une maison est d'ailleurs en construction juste en limite de ces parcelles. Planis vérifiera la présence des réseaux et l'absence de risques.

- **Les terrains derrière les terrains de football :**

Ces terrains sont cultivés et ne représentent pas un intérêt à court terme. Ils ne sont pas donc pas retenus pour une urbanisation future.

- **Le secteur de la gare :**

Les contraintes, nombreuses, ont, pour l'heure, empêché toute évolution du projet. De nombreux éléments sont à intégrer :

- La ville n'a pas la maîtrise foncière des voies. *(Selon les élus, le prix de la zone 1AU est environ de 30 à 40€ le mètre carré) ;*
- Le faisceau des voies doit être conservé pour la circulation des trains ;
- Plusieurs associations /activités sont présentes. Elles valorisent le secteur aujourd'hui et pourraient être prises en compte dans un projet d'ensemble ;
- L'association qui gère le train touristique ne souhaite pas déplacer l'arrivée du train ;
- La brasserie a permis la rénovation des locaux de la Gare. Elle cherche à s'étendre ;

- Une association rénove des vieux grèements dans l'ancien hangar de la SNCF ;
- Il faut également prendre en compte le marché, notamment dans son emprise estivale.
- Il convient de conserver les emprises de stationnement, notamment en lien avec le développement du Port de plaisance.
- L'église de Carteret appartient à l'évêché. M. GEHANNE signale que certains éléments sont tombés et qu'il a pris un arrêté pour fermer l'église.

Chacun s'accorde pour dire que ce secteur est stratégique pour l'évolution de la commune. Planis vérifiera la desserte du secteur par les réseaux et prévoira une OAP sur l'ensemble du secteur.

3. Evolution du zonage

Planis propose le regroupement des zones NC (protection autour du captage d'eau) et NS (station d'épuration) au sein de la zone N (Naturelle).

Par ailleurs, concernant la zone U, deux zones, UA et UB, ont été distinguées. Elles permettent de différencier les règles qui s'appliquent et donc l'évolution du tissu urbain.

- la zone UA regroupe *grosso modo* les anciennes zones UA, UB et UCa, c'est-à-dire les secteurs les plus denses et qui correspondent au tissu ancien, aux extensions balnéaires...
- la zone UB regroupe les zones UCb, UCc, UCd et UCl.

Le zonage des hameaux a évolué :

- Les hameaux classés en UH seront classés en A « agricole » ou N « Naturel ».
- Le secteur des Rivières est classé en UA.

Les élus font remarquer :

- que le secteur des Rivières n'a jamais été en zone U, malgré la continuité avec la commune de Saint-Jean-de-la-Rivière (qui a classé cet espace en zone U).

Planis a fondé ce classement sur le fait que ce secteur est un espace urbanisé significatif, ayant connu des commerces, dans la continuité du classement de Saint-Jean-Des-Rivières. Il peut être défini comme un village au sens de la Loi Littoral.

Ce classement sera justifié dans le rapport de présentation.

En revanche, aucun autre espace urbanisé ne réunit ces caractéristiques : ils seront maintenus en zone A ou N.

4. Présentation du projet de règlement

Depuis 2005, les évolutions législatives ont été nombreuses. Le COS, le coefficient d'emprise au sol et la taille minimale des terrains, qui sont les trois dispositions qui permettaient de réguler la densification, notamment à Carteret et Barneville-Plage- ne peuvent être reconduits.

Cela signifie que tous les terrains des futures zones UA et UB sont constructibles, quelle que soit leur superficie.

Planis propose de mettre en place un **coefficient de pleine terre**, c'est-à-dire un pourcentage de la parcelle qui devra rester « en pleine terre »¹ Il s'agira, notamment en zone UA, de ne pas bloquer les parcelles déjà complètement urbanisées mais d'empêcher pour les nouvelles constructions toute densification excessive. Cette mesure permet également d'éviter -ou de verbaliser le cas échéant- les surfaces imperméabilisées (stationnement) sur les parcelles.

Les élus signalent :

- que les contentieux entre voisins sont fréquents (Barneville-Plage notamment), et qu'ils portent souvent sur les hauteurs, notamment en cas de prospect (vis-à-vis) et de mitoyenneté.
- qu'ils souhaitent que la densification reste modérée ;

¹ http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_la_biodiversite_dans_les_plu_et_scot.pdf

Gérard Vabre propose de maintenir les règles de hauteur et d'implantation relative, dans la perspective que tout projet de construction s'insère dans son environnement proche. Sur les secteurs concernés par le risque « submersion » et le PPRL, la hauteur des nouvelles constructions pourra être calculée à partir de la cote applicable pour les planchers des surfaces habitables.

Concernant les règles de stationnement, les règles ont pour le moment été fixées pour le logement. Pour les élus, il s'agit d'une problématique majeure :

- Ils avaient opté pour une participation pour non réalisation des places de stationnement, qui ne peut plus être mise en place ;
- Concernant le pôle de santé (privé), la commune a acheté un terrain à proximité et réalisé le parking. Sans cette intervention, le projet n'aurait pu voir le jour.

Dans le futur règlement, Planis propose de fixer des règles pour la création de nouveaux commerces ou d'activités en fonction de la surface de plancher créée. Il faudra également se pencher sur les règles à proposer en cas de changements de destination, à partir d'un certain seuil.

L'écriture du règlement fera l'objet d'une réunion spécifique de travail avec la CAC, le 6 juillet.

Suites à donner

PLANIS :

- Souhaite qu'on lui transmette
 - l'étude d'impact du projet de port de plaisance (Service GEMAPI de la CAC).
 - Les projets issus de l'étude « Phytolab » (demande de subventions)
- Continue de travailler sur l'évolution du zonage et du règlement.

Madame Ragot, DGS, est conviée à participer à la réunion de travail du 6 juillet.

Calendrier

- Planis propose de présenter le travail sur les OAP à la rentrée (septembre).
- Le débat sur le PADD pourrait avoir lieu en octobre et l'arrêt de projet en fin d'année.
- Gérard Vabre propose
 - une réunion de présentation du projet finalisé aux personnes publiques associées avant l'arrêt de projet.
 - Une délibération spécifique pour acter l'écriture du règlement selon les nouvelles modalités du Code de l'urbanisme.
- Il faudra également faire un point sur la concertation et prévoir notamment une réunion publique avant l'arrêt du projet. Les panneaux de diagnostic ont été décrochés le 21 juin 2018. Madame Ragot confirme que le registre est toujours à disposition du public pour faire des observations.