

# SOMMAIRE DE LA PRESENTATION

- 1. Objectifs de développement démographique et de construction**
- 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- 3. Zonage**
  - *Les zones Urbaines (U)*
  - *Les zones A Urbaniser (1AU)*
  - *La zone Agricole (A)*
  - *La zone Naturelle (N)*
- 4. Règlement écrit**

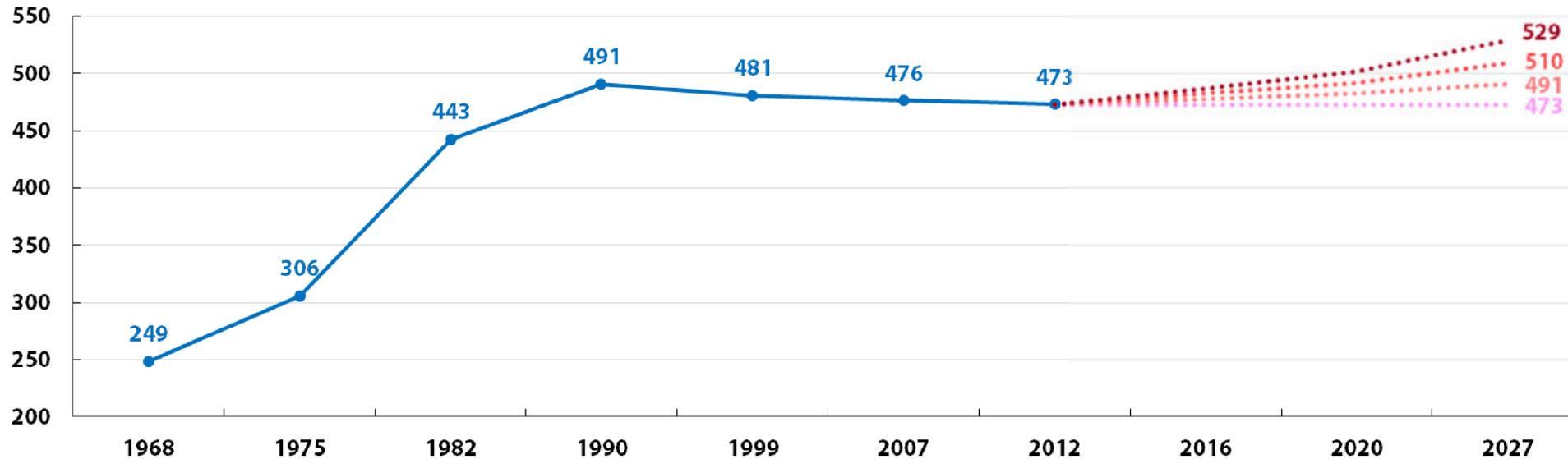


# *1. Objectifs de développement démographique et de construction*



## Evolution de la population depuis 1968 et scénarios de développement démographique

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population des ménages	249	306	443	491	481	476	473
	1968-1975 (7 ans)		1975-1982 (7 ans)		1999-2007 (8 ans)		2007-2012 (5 ans)
Evolution en nombre	57		137		-10		-3
Taux de croissance annuel moyen	3,0%		5,4%		-0,2%		-0,1%



- Evolution de la population des ménages entre 1968 et 2012
- ..... Scénario 1 (stabilisation): maintien du niveau de population actuelle à l'horizon 2027
- ..... Scénario 2: reprise d'une croissance démographique lente de l'ordre de +0,25% par an
- ..... Scénario 3 : reprise d'une croissance démographique modérée de l'ordre de +0,5% par an
- ..... Scénario 4 : reprise d'une croissance démographique forte de l'ordre de +0,75% par an

### L'objectif de développement démographique

Pour le temps du PLU (2017-2027), la commune a décidé de poursuivre un développement démographique très modéré de +0,25% par an (scénario n°2).

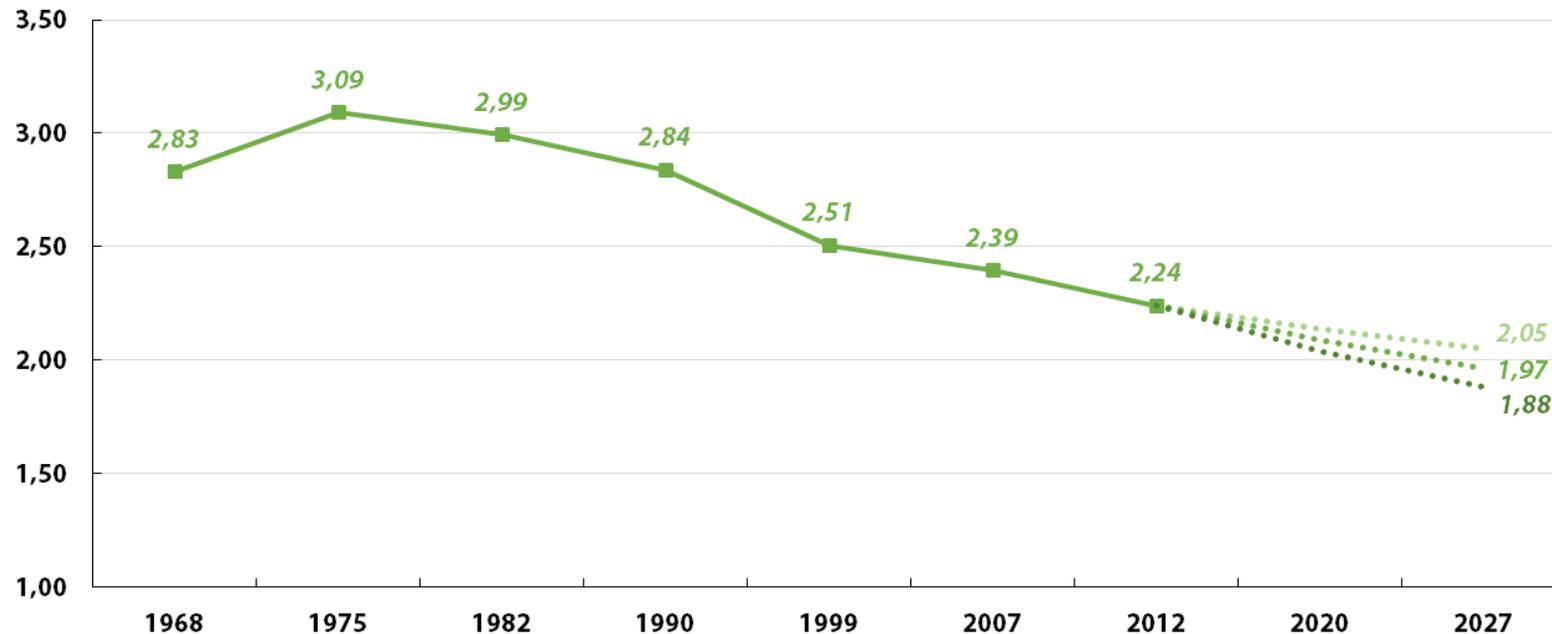
Avec ce rythme de croissance, la commune accueillerait 18 personnes de plus d'ici 2027 et compterait 491 habitants.



L'estimation du point mort pour l'horizon 2027, soit 15 années au-delà de la dernière année de référence (2012), est réalisée à partir des hypothèses suivantes:

## 1 - UN RALENTISSEMENT DU RYTHME DE DESSERREMENT DES MÉNAGES

L'hypothèse retenue est celui d'une poursuite du desserrement de la taille moyenne des ménages mais à un rythme ralenti. Ce ralentissement du rythme de diminution de la taille des ménages, de l'ordre d'un tiers par rapport au rythme enregistré durant la période 1999-2012, amènerait la taille moyenne des ménages à 2,05 personnes par ménages à l'horizon 2027.



Avec cette diminution, la taille moyenne des ménages de Ste-Marguerite-sur-Mer atteindrait 2,05 personnes par ménages à l'horizon 2027. Le besoin en logement provoqué par le desserrement des ménages serait de 19 logements\*.

\*PopM12 [473]/TMM27 [2,05] - RP12 [211]

- Evolution de la taille des ménages de Ste-Marguerite-sur-Mer entre 1968 et 2012
- ..... Ralentissement de la baisse de la taille des ménages de l'ordre d'un tiers par rapport à celle observée durant la période 1999-2012
- ..... Poursuite de la baisse de la taille des ménages observée entre 1999 et 2012
- ..... Accélération de la baisse de la taille des ménages de l'ordre d'un tiers par rapport à celle observée durant la période 1999 et 2012



L'estimation du point mort pour l'horizon 2027, soit 15 années au-delà de la dernière année de référence (2012), est réalisée à partir des hypothèses suivantes:

## 2 - UN BESOIN LIÉ AU RENOUVELLEMENT DU PARC

Entre 1999 et 2012, le renouvellement du parc (démolitions, abandon, changement d'usage...) avait généré un besoin de 10 logements\*.

*\*Le renouvellement du parc entre 1999 et 2012 a été calculé en soustrayant le nombre de logements neufs réalisés entre l'année 1999 et l'année 2012 (34 logements - source : commune) et la variation du nombre total de logements du parc entre 1999 et 2012 (24 logements - source : Insee).*

L'hypothèse selon laquelle la restructuration du parc pourrait diminuer les besoins en logements – au lieu de les augmenter comme cela a pu être observé sur la période passée – est exclue car la commune ne dispose d'aucun bâtiment d'activité susceptible de changer d'usage et les possibilités de divisions de logements sont également très faibles.

En conservant le taux de renouvellement du parc mesuré entre 1999 et 2012 (0,19% par an), le renouvellement du parc de logements sur les quinze ans à venir amènerait la création de 12 logements\*.

*\* $TL_{2012} [419] \times (1 + tx \text{ de renouvellement du parc } [0,19\%])^{\Delta \text{ années } 2012 \text{ à } 2027 [15]} - TL_{2012} [419]$*



L'estimation du point mort pour l'horizon 2027, soit 15 années au-delà de la dernière année de référence (2012), est réalisée à partir des hypothèses suivantes:

## 3 - UNE STABILITÉ DU NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DE LOGEMENTS VACANTS

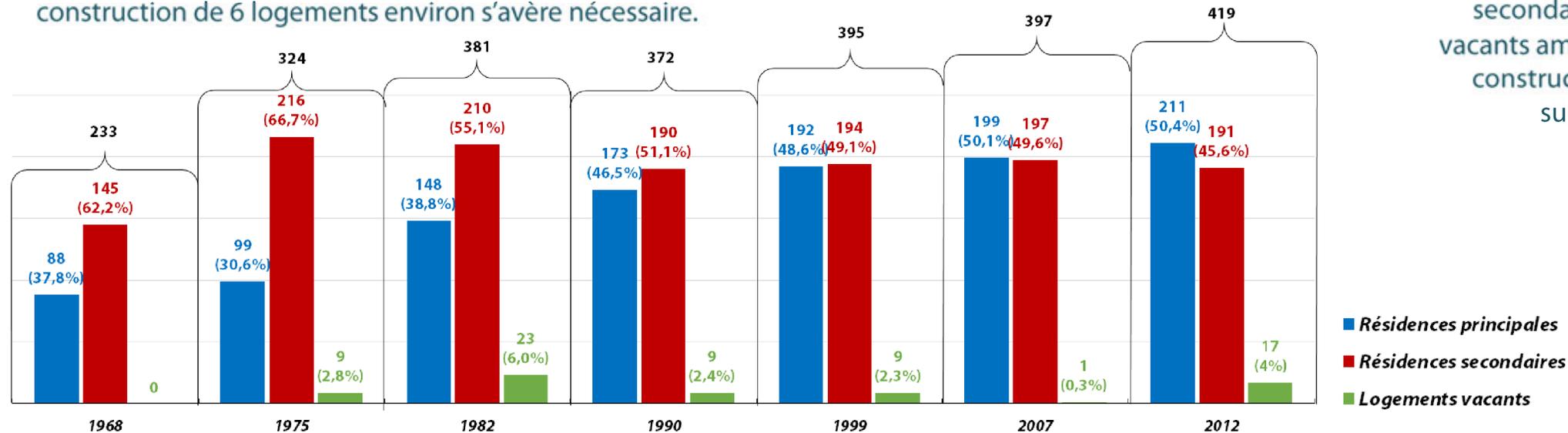
Depuis 1990, le nombre de résidences secondaires sur la commune est resté relativement stable (aux environs de 190 résidences). L'hypothèse retenue est que ce nombre devrait rester globalement stable d'ici 2027.

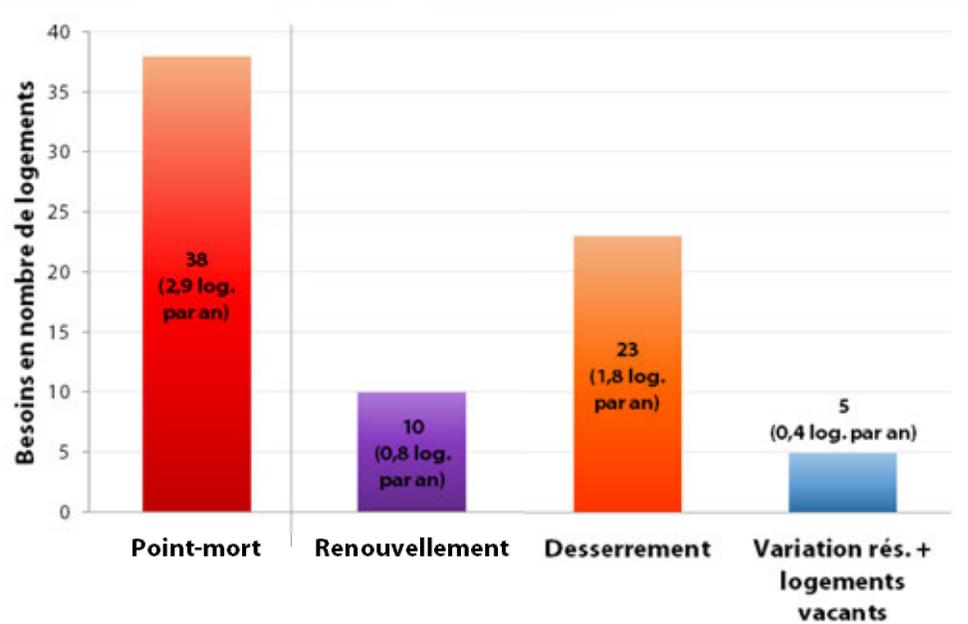
## 4 - UN NIVEAU DE VACANCE "OPTIMISÉ" POUR UN BON ACCÈS AUX LOGEMENTS DES MÉNAGES

En 2012, le taux de logements vacants sur la commune est bas (inférieur au seuil des 5% correspondant à un fonctionnement fluide et équilibré des marchés immobiliers locaux (ni trop tendu, ni trop détendu).

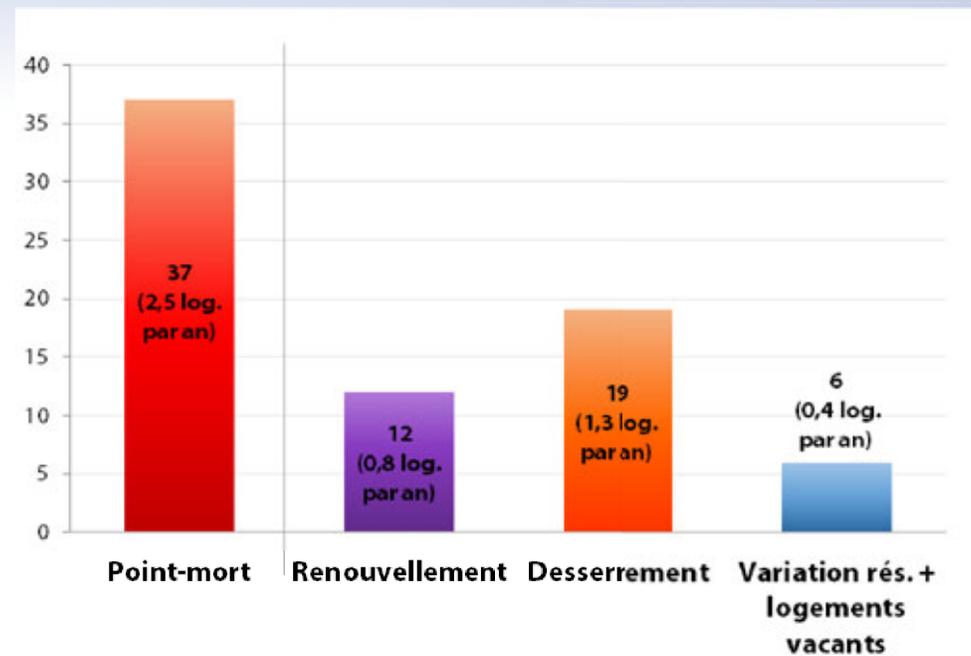
L'objectif pour les années à venir est de parvenir à ce seuil de 5% de logements vacants afin de redonner une fluidité au marché immobilier et de faciliter les parcours résidentiels. Pour répondre à cet objectif, la construction de 6 logements environ s'avère nécessaire.

Les hypothèses concernant les variations du parc de résidences secondaires et de logements vacants amèneraient un besoin de construction de 6 logements supplémentaires.





**Point mort rétrospectif 1999-2012**



**Point mort prospectif 2012-2027**

\***Point-mort** = renouvellement + desserrement + variation des résidences secondaires et des logements vacants

**Renouvellement** = Constructions neuves [34] – différence entre le parc total de logements de 2012 et celui de 1999 [24]

**Desserrement** =  $(PopM99 [481] / TMM12 [2,24]) - RP99 [192] = 23$  logements

**Variations rés. secondaires et logements vacants entre 1999 et 2012** = 5 logements (source INSEE)

Sur la période 1999-2012, le point-mort était de 38 logements soit environ 2,9 logements par an.

Sur cette même période, le nombre de constructions réalisées sur la commune (34 logements selon les données de la commune) s'avère insuffisant pour maintenir la population à un niveau stable. En conséquence, la population communale sur cette période a légèrement diminué (-6 personnes).

Sur la période 2012-2027, le point-mort estimé de la commune de Sainte-Marguerite-sur-Mer est donc de 37 logements sur une période de 15 ans, soit en moyenne 2,5 logements par an. Autrement dit, 37 logements neufs seraient nécessaires pour maintenir la population de 2012 à un niveau constant. Une fois ces 37 logements construits, toute nouvelle construction entrainera un gain de population sur la commune.



## Besoins en logements neufs selon les différents scénarios de développement démographique

	Pop. des ménages en 2012	Pop. projetée en 2027	Nombre d'hab. suppl.	Hypothèse du taux d'occupat° en 2027	Besoin en logements lié à l'accueil de nouveaux habitants	Besoin en logements pour le maintien de la population (point mort)	TOTAL besoin en log.	par an	Nb de rés. princ. en 2012	Nb de rés. princ. En 2027
<b>Scénario 1: maintien de la population</b>	473	473	0	2,05	0	37	37	2,5	211	248
<b>Scénario 2: taux de variation de +0,25% par an</b>	473	491	18	2,05	9	37	<b>46</b>	3,1	211	257
<b>Scénario 3: taux de variation de +0,5% par an</b>	473	510	37	2,05	18	37	55	3,7	211	266
<b>Scénario 4: taux de variation de +0,75% par an</b>	473	529	56	2,05	27	37	64	4,3	211	275

Avec le choix du scénario de développement démographique n°2, les besoins en logements sur la période 2012-2027 sont évalués à 46 constructions neuves (37 pour assurer le point-mort + 9 pour l'accueil des 18 habitants supplémentaires).

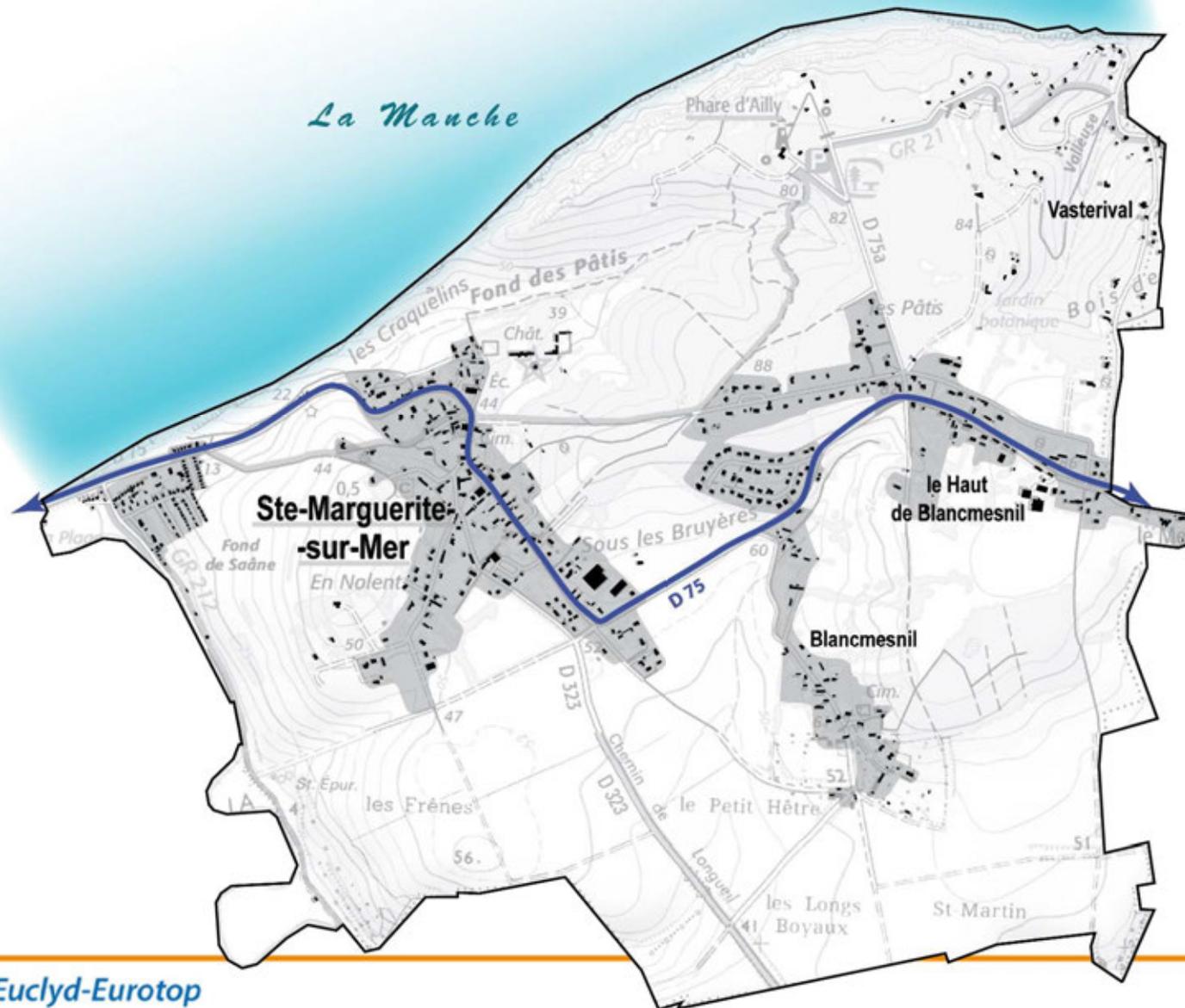
A ces 46 logements, on soustrait les 10 logements construits ou en cours de réalisation sur la période 2012-2017. Il reste donc à construire 36 logements sur le temps de mise en œuvre du PLU (2017-2027), soit 3,6 logements par an.



## *2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Le PADD est une pièce maîtresse du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) car il exprime le projet politique du conseil municipal pour le développement de la commune sur les 10 ans à venir.

Il a été élaboré sur la base des enjeux mis en évidence par le diagnostic urbain et environnemental.

Les objectifs poursuivis sont regroupés dans trois axes fédérateurs :

**Axe 1 : Valoriser le potentiel du territoire basé sur le tourisme, l'agriculture et la qualité du cadre environnemental**

**Axe 2 : Préserver les ressources naturelles, les équilibres écologiques et gérer le foncier de façon économe**

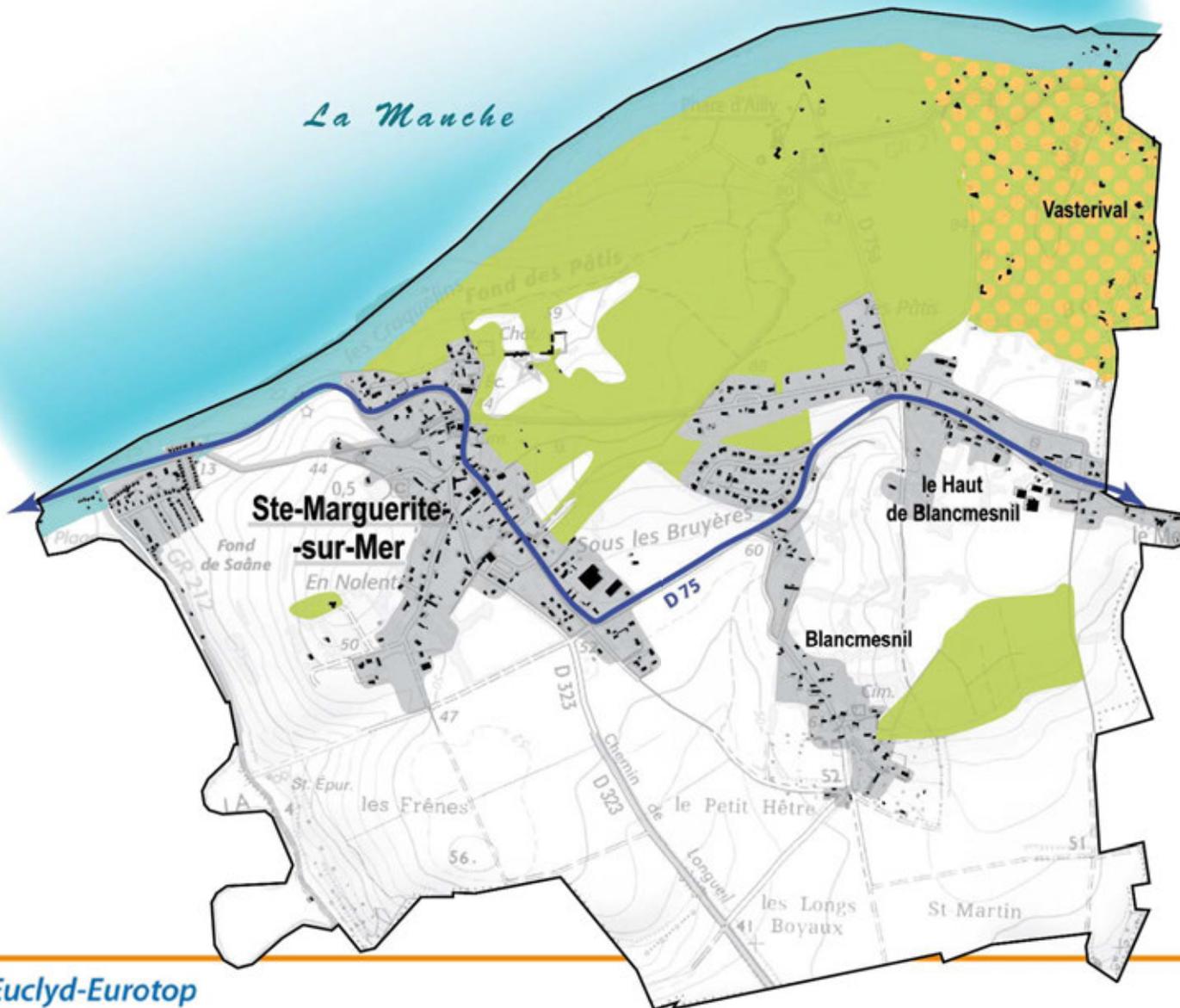
**Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal**



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

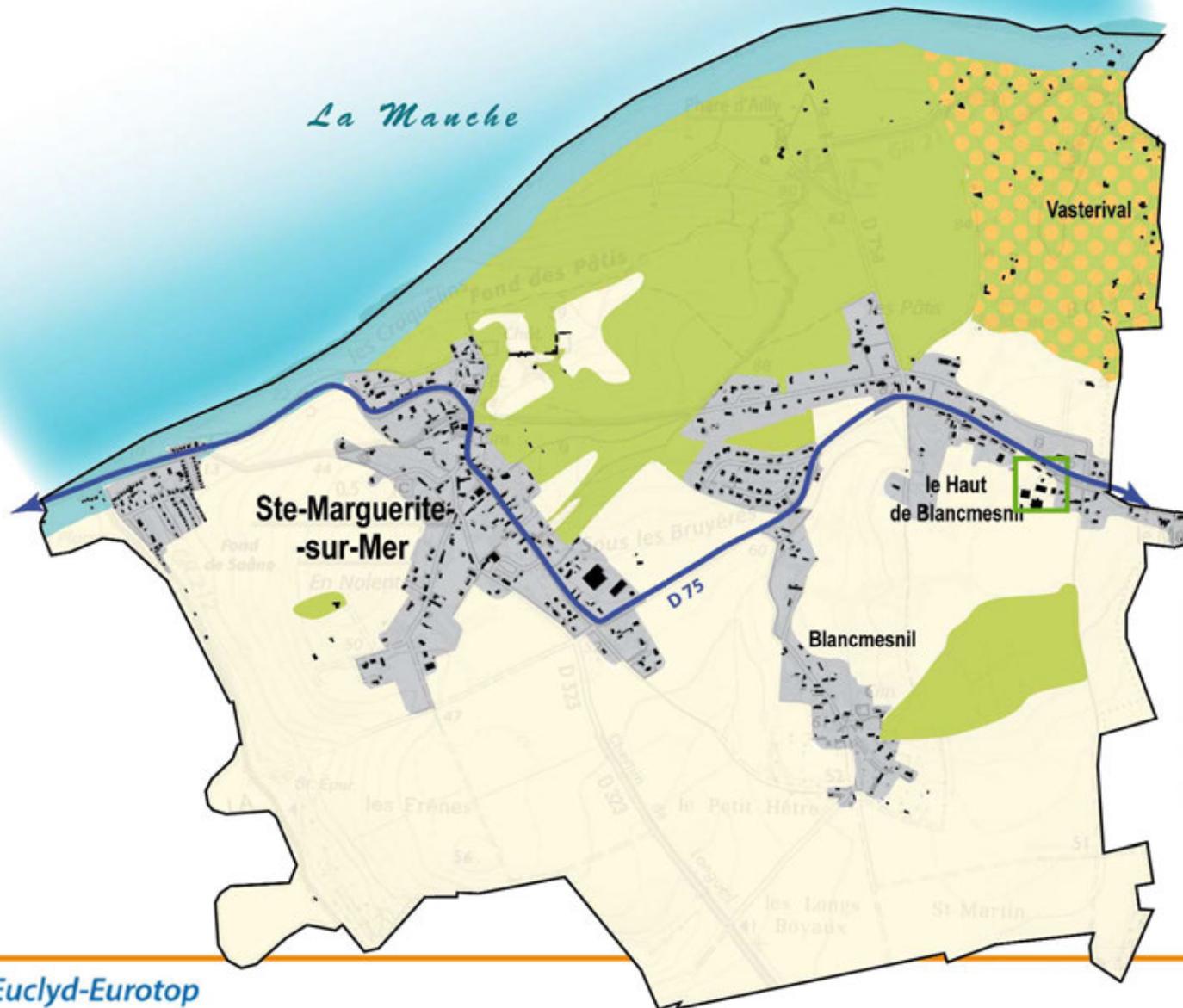
**Axe 1 : Valoriser le potentiel du territoire basé sur le tourisme, l'agriculture et la qualité du cadre environnemental**

-  Préserver la bande littorale
-  Préserver les espaces naturels et boisés
-  Préserver le secteur d'habitat diffus de Vasterival



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**Axe 1 : Valoriser le potentiel du territoire basé sur le tourisme, l'agriculture et la qualité du cadre environnemental**



-  Préserver la bande littorale
-  Préserver les espaces naturels et boisés
-  Préserver le secteur d'habitat diffus de Vasterival
-  Maintenir les espaces agricoles et ses paysages
-  Conserver les activités agricoles présentes et leur possibilités de développement futur



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**Axe 1 : Valoriser le potentiel du territoire basé sur le tourisme, l'agriculture et la qualité du cadre environnemental**



-  Préserver la bande littorale
-  Préserver les espaces naturels et boisés
-  Préserver le secteur d'habitat diffus de Vasterival
-  Maintenir les espaces agricoles et ses paysages
-  Conserver les activités agricoles présentes et leur possibilités de développement futur
-  Conserver les grandes ouvertures paysagères
-  Préserver le patrimoine bâti (protection des MH, RSP)
-  Conserver les propriétés bâties remarquables



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## Axe 1 : Valoriser le potentiel du territoire basé sur le tourisme, l'agriculture et la qualité du cadre environnemental



-  Préserver la bande littorale
-  Préserver les espaces naturels et boisés
-  Préserver le secteur d'habitat diffus de Vasterival
-  Maintenir les espaces agricoles et ses paysages
-  Conserver les activités agricoles présentes et leur possibilités de développement futur
-  Conserver les grandes ouvertures paysagères
-  Préserver le patrimoine bâti (protection des MH, RSP)
-  Conserver les propriétés bâties remarquables
-  Intégrer le projet territorial de la Basse Vallée de la Saône
-  Réserver des terrains sur Ste-Marguerite-Plage pour le déménagement des bungalows impactés par le projet
-  Intégrer le projet d'aménagement et de valorisation du Phare du Cap d'Ailly

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**Axe 2 : Préserver les ressources naturelles, les équilibres écologiques et gérer de façon économe le foncier**



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## Axe 2 : Préserver les ressources naturelles, les équilibres écologiques et gérer de façon économe le foncier

-  Préserver les périmètres de protection projetés autour du captage d'eau potable de Longueil
-  Instaurer des règles de gestion des eaux pluviales pour les futures opérations de construction et d'aménagement



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## Axe 2 : Préserver les ressources naturelles, les équilibres écologiques et gérer de façon économe le foncier

-  Préserver les périmètres de protection projetés autour du captage d'eau potable de Longueil
-  Instaurer des règles de gestion des eaux pluviales pour les futures opérations de construction et d'aménagement

-  Protéger la mer et le littoral
  -  Protéger la Saône et ses milieux naturels associés
  -  Protéger les mares
  -  Protéger les alignements d'arbres, les haies vives et les bosquets
- Eléments de la trame bleue
- Eléments de la trame verte



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal

-  Privilégier le développement de l'urbanisation au niveau du bourg
-  Conforter les secteurs de hameaux
-  Préserver le secteur d'habitat diffus de Vasterival



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal

-  Privilégier le développement de l'urbanisation au niveau du bourg
-  Conforter les secteurs de hameaux
-  Préserver le secteur d'habitat diffus de Vasterival
-  Développer un nouveau secteur d'habitat



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal

-  Privilégier le développement de l'urbanisation au niveau du bourg
  -  Conforter les secteurs de hameaux
  -  Préserver le secteur d'habitat diffus de Vastérial
  -  Développer un nouveau secteur d'habitat
  -  Organiser l'offre de stationnement
  -  Privilégier le cheminement piéton « sous la forêt »
- Equipements Maintenir les équipements de loisirs, culturels, sportifs et récréatifs



### ***3. Le plan de zonage, le règlement et les OAP***



# Le plan de zonage, le règlement et les OAP

## QUELQUES DEFINITIONS

### Le règlement

- Traduit les objectifs du PADD
- Précise à travers 16 articles, les règles d'aménagement et de constructibilité applicables à chaque zone délimitée permettant ainsi d'organiser et d'encadrer le développement urbain de Ste-Marguerite-sur-Mer

### Le plan de zonage

- Construit sur la base des caractéristiques du tissu urbain répertoriés dans le diagnostic
- Délimite les zones où s'appliquent les règles édictées dans le règlement

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Orienter l'aménagement de façon à ce que, même si un secteur est aménagé par un opérateur privé, l'aménagement respecte les souhaits de la commune
- Peuvent comprendre des dispositions relatives à:
  - à l'aménagement : conditions d'accès et de desserte du secteur, orientation et implantation du bâti, aménagement d'espaces communs, protection d'éléments de paysage
  - à l'habitat: formes urbaines, densité, mixité sociale
  - aux déplacements: organisation de la circulation et du stationnement
- Les OAP peuvent être définies dans toutes les zones du PLU : U, AU, N et A et sont obligatoires sur les zones AU définies par le PLU.

***Le règlement, le plan de zonage et les OAP traduisent les objectifs du PADD.***

***Le règlement et le plan de zonage sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de conformité.***

***Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.***

## LES ARTICLES DU REGLEMENT

### L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

#### **Article 06**

Il détermine l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### L'emprise au sol des constructions

#### **Article 9**

Il définit la superficie autorisée pour toute construction de plus de 0,6m de hauteur

### La hauteur maximale des constructions

#### **Article 10**

Il fixe les hauteurs maximum autorisées des constructions

### Le stationnement

#### **Article 12**

Il prescrit les exigences en matière de stationnement

### Les espaces libres, les plantations

#### **Article 13**

Il réglemente les espaces non bâtis



# Le plan de zonage, le règlement et les OAP

## LES EVOLUTIONS DE LA LOI ALUR

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) votée en mars 2014 prône la densification en zone urbaine et la lutte contre l'étalement urbain. Ces objectifs se traduisent dans le règlement.

### Elle met fin

aux **Plans d'Occupation des Sols (POS)** à compter du 1er janvier 2016.

Lorsqu'une procédure de transformation en PLU a été engagée avant le 31 décembre 2015, les POS continuent de s'appliquer jusqu'au 26 mars 2017. Si la procédure de révision n'aboutit pas avant le 27 mars 2017, le POS devient caduc.

Lorsqu'une procédure d'élaboration d'une PLU intercommunal (PLUi) a été engagée avant le 31 décembre 2015, les POS continuent de s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2019.

La caducité des POS implique un retour au **règlement national d'urbanisme (RNU)** avec l'application de la règle de constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune et implique également que le préfet émette un avis conforme sur les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables

### Elle supprime

la **superficie minimale des terrains à construire** jugée favorable à l'étalement urbain et donc néfaste à la densification et à la mixité sociale.

le **coefficient d'occupation des sols (COS)** au profit d'outils réglementaires existants : règles de hauteur des bâtiments, gabarit, recul, emprise au sol ou implantation des constructions, etc.



# Le plan de zonage, le règlement et les OAP

## LES EVOLUTIONS DE LA LOI ALUR

*La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) votée en mars 2014 prône la densification en zone urbaine et la lutte contre l'étalement urbain. Ces objectifs se traduisent dans le règlement.*

### Elle rend exceptionnel

la possibilité de délimiter, en zone agricole et naturelle, des **secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)** au sein desquels des constructions autres qu'agricoles peuvent être autorisées. Ces STECAL ne peuvent être désormais délimitées qu'après avis d'une commission particulière (CDPENAF).

### Elle autorise

**l'extension des logements existants en zones agricoles ou naturelles** sous réserves que le règlement du PLU le permette et qu'il fixe des conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement.

**le changement de destination des bâtiments existants en zones agricoles et naturelles** sous réserves que ces bâtiments aient été repérés sur le plan de zonage du PLU et leur changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site. Au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'avis conforme de la CDPENAF sera requis.

## LES EVOLUTIONS DE LA LOI MACRON

*La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron », prend quelques mesures d'assouplissement de la loi ALUR.*

### Elle autorise

en plus des extensions, **les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles** sous réserve que le règlement précise la zone d'implantation de ces extensions et annexes



# *Objectif de préservation du littoral*



# *Protection du littoral : rappel de quelques principes de la loi littoral*

## **1 - EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ DE L'URBANISATION EXISTANTE**

La philosophie générale de la loi instaure une possibilité de construire en continuité des zones densément urbanisées, mais interdit ces constructions si les zones ne comportent qu'un habitat diffus. Ainsi, sur toute la commune, l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (art. L121-8 du Code de l'Urbanisme).

## **2 - EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITÉE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE**

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme.

## **3 – BANDE LITTORALE DE 100 MÈTRES INCONSTRUCTIBLE EN DEHORS DES ESPACES URBANISÉS**

L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination.

## **4 – COUPURES D'URBANISATION**

Des espaces de respiration doivent être ménagés entre les espaces urbanisés : ce sont les coupures d'urbanisation, qui évitent une urbanisation linéaire et continue sur le front de mer.

## **5- ESPACES REMARQUABLES ET CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL**

Les espaces les plus remarquables et caractéristiques du littoral doivent être identifiés et préservés, seuls des aménagements très légers pouvant y être implantés.



# Protection du littoral : rappel de quelques principes de la loi littoral

## 1 - EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ DE L'URBANISATION EXISTANTE

La philosophie générale de la loi instaure une possibilité de construire en continuité des zones densément urbanisées, mais interdit ces constructions si les zones ne comportent qu'un habitat diffus. Ainsi, sur toute la commune, l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (art. L121-8 du Code de l'Urbanisme).

## 2 - EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITÉE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme.

## 3 – BANDE LITTORALE DE 100 MÈTRES INCONSTRUCTIBLE EN DEHORS DES ESPACES URBANISÉS

L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination.

## 4 – COUPURES D'URBANISATION

Des espaces de respiration doivent être ménagés entre les espaces urbanisés : ce sont les coupures d'urbanisation, qui évitent une urbanisation linéaire et continue sur le front de mer.

## 5- ESPACES REMARQUABLES ET CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL

Les espaces les plus remarquables et caractéristiques du littoral doivent être identifiés et préservés, seuls des aménagements très légers pouvant y être implantés.



# Loi littoral: identification et caractérisation des espaces urbanisés

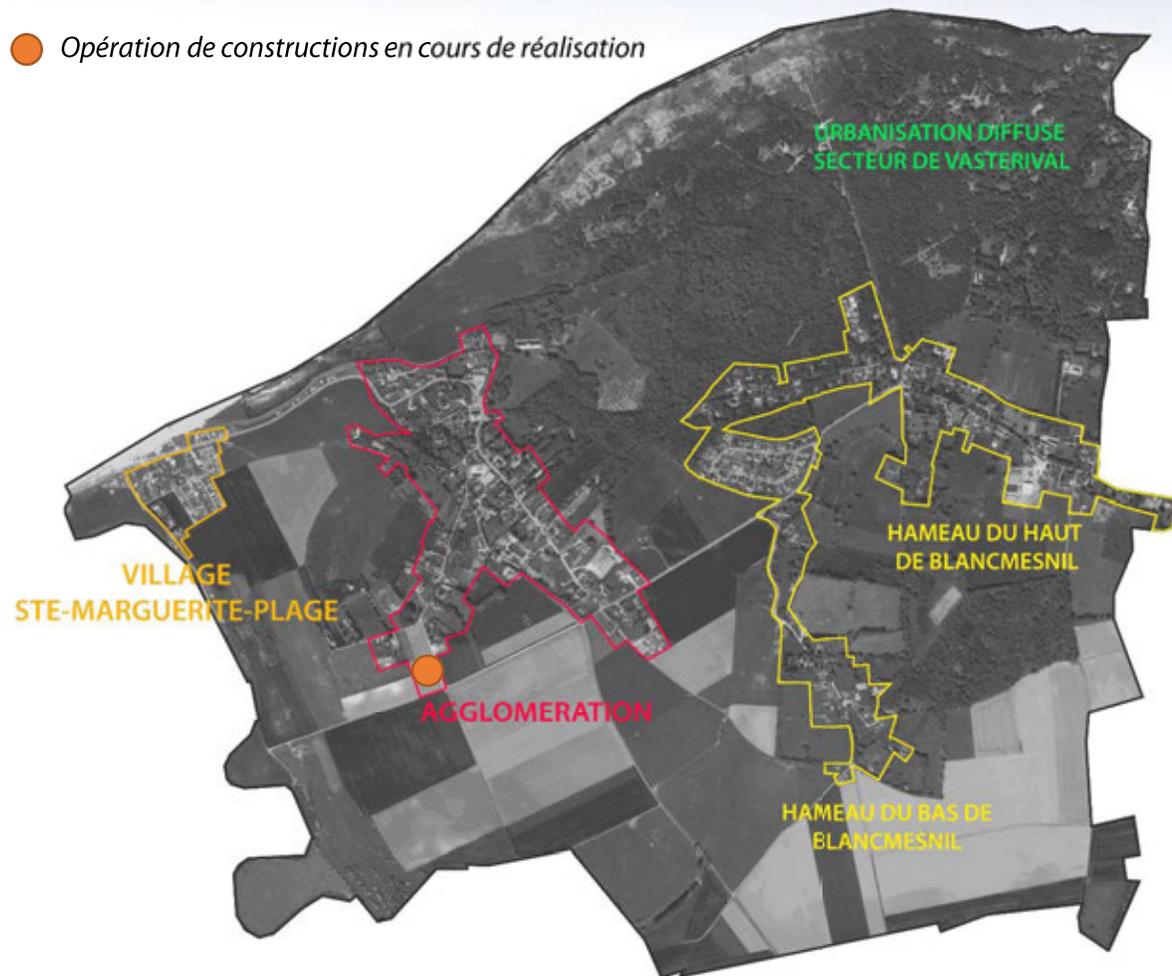
TYPOLOGIES DES SECTEURS		DÉFINITION
ESPACES URBANISÉS	Agglomération	Secteur urbanisé d'une taille importante avec une densité significative mixant à la fois de l'habitat, des commerces, des activités et des équipements et jouant un rôle de centralité principale sur le territoire
	Village	Secteur urbanisé moins important que l'agglomération et accueillant des activités/commerces ou des équipements jouant un rôle de centralité.
	Hameau	Secteur urbanisé regroupant des constructions au sein d'une organisation spatiale clairement identifiable mais sans avoir nécessairement d'activité ou d'équipement. Pour qualifier un hameau, il n'est pas nécessaire qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau. Le nombre de constructions est donc également déterminant.
ECARTS, URBANISATION DIFFUSE		Ce dernier groupe rassemble plusieurs catégories : <ul style="list-style-type: none"> <li>- construction isolée,</li> <li>- petit groupe de constructions,</li> <li>- secteur de constructions formant une urbanisation filamenteuse peu dense</li> </ul>



# Loi littoral: identification et caractérisation des espaces urbanisés

TYPOLOGIES DES SECTEURS		DÉFINITION
ESPACES URBANISÉS	Agglomération	Secteur urbanisé d'une taille importante avec une densité significative mixant à la fois de l'habitat, des commerces, des activités et des équipements et jouant un rôle de centralité principale sur le territoire
	Village	Secteur urbanisé moins important que l'agglomération et accueillant des activités/commerces ou des équipements jouant un rôle de centralité.
	Hameau	Secteur urbanisé regroupant des constructions au sein d'une organisation spatiale clairement identifiable mais sans avoir nécessairement d'activité ou d'équipement. Pour qualifier un hameau, il n'est pas nécessaire qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau. Le nombre de constructions est donc également déterminant.
ECARTS, URBANISATION DIFFUSE		Ce dernier groupe rassemble plusieurs catégories : <ul style="list-style-type: none"> <li>- construction isolée,</li> <li>- petit groupe de constructions,</li> <li>- secteur de constructions formant une urbanisation filamenteuse peu dense</li> </ul>

● Opération de constructions en cours de réalisation



*L'identification des espaces urbanisés et leur caractérisation (agglomération ou village) permettent de définir les possibilités de construction dans les communes littorales.*



# Protection du littoral : rappel de quelques principes de la loi littoral

## 1 - EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ DE L'URBANISATION EXISTANTE

La philosophie générale de la loi instaure une possibilité de construire en continuité des zones densément urbanisées, mais interdit ces constructions si les zones ne comportent qu'un habitat diffus. Ainsi, sur toute la commune, l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (art. L121-8 du Code de l'Urbanisme).

## 2 - EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITÉE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme.

## 3 – BANDE LITTORALE DE 100 MÈTRES INCONSTRUCTIBLE EN DEHORS DES ESPACES URBANISÉS

L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination.

## 4 – COUPURES D'URBANISATION

Des espaces de respiration doivent être ménagés entre les espaces urbanisés : ce sont les coupures d'urbanisation, qui évitent une urbanisation linéaire et continue sur le front de mer.

## 5- ESPACES REMARQUABLES ET CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL

Les espaces les plus remarquables et caractéristiques du littoral doivent être identifiés et préservés, seuls des aménagements très légers pouvant y être implantés.



# Loi littoral: délimitation des Espaces Proches du Rivage

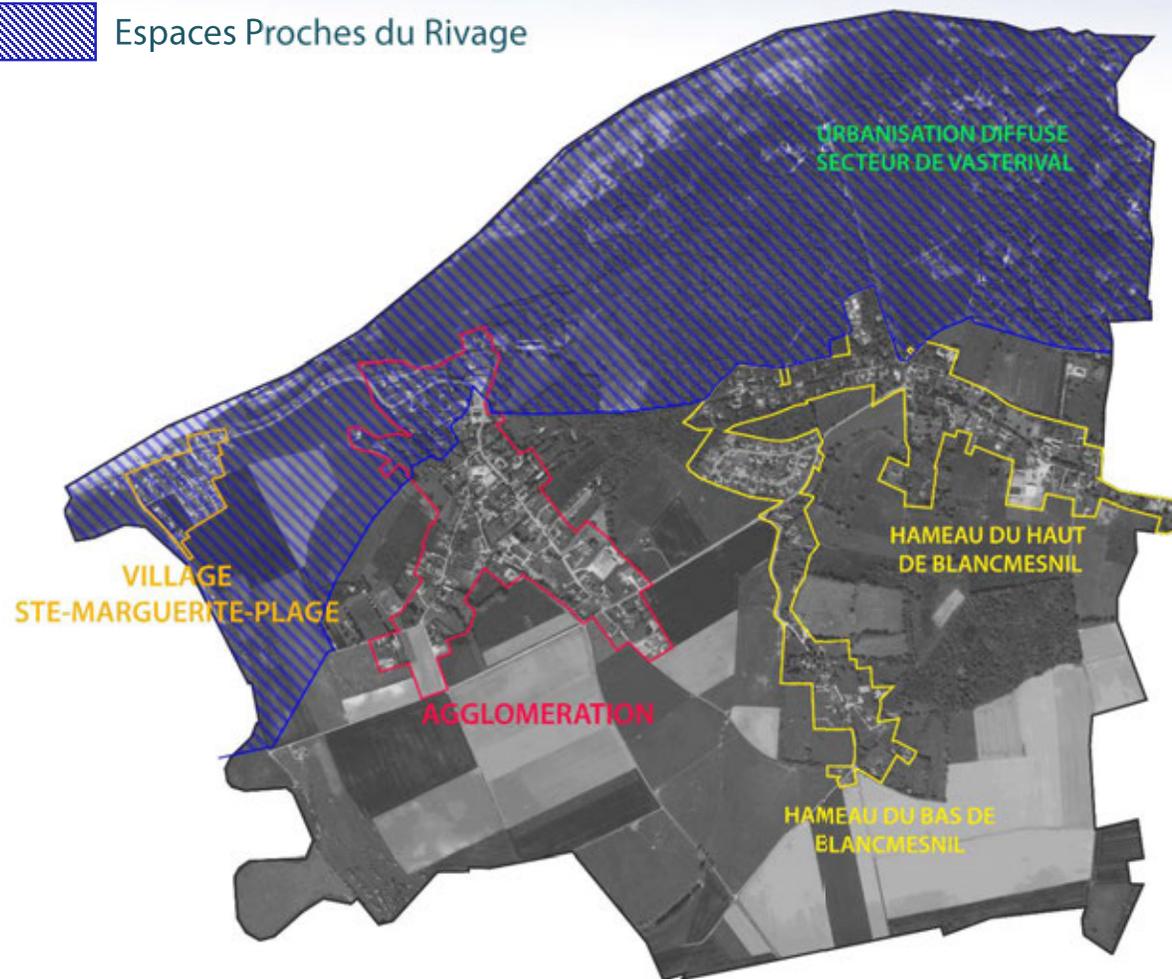
## EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITÉE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

La délimitation des Espaces Proches du Rivage s'est appuyée sur:

- La distance par rapport au rivage
- La co-visibilité terre/mer
- La nature des espaces, leur caractère urbanisé
- La topographie
- L'existence de coupures physiques

Dans les espaces urbanisés des espaces proches du rivage, on considère que les opérations qui étendent l'urbanisation au delà du tissu urbain actuel ou qui renforcent de manière significative l'urbanisation des quartiers périphériques sont des extensions de l'urbanisation. Ces opérations doivent être limitée et motivée dans le PLU.

 Espaces Proches du Rivage



# Protection du littoral : rappel de quelques principes de la loi littoral

## 1 - EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ DE L'URBANISATION EXISTANTE

La philosophie générale de la loi instaure une possibilité de construire en continuité des zones densément urbanisées, mais interdit ces constructions si les zones ne comportent qu'un habitat diffus. Ainsi, sur toute la commune, l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (art. L121-8 du Code de l'Urbanisme).

## 2 - EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITÉE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme.

## 3 – BANDE LITTORALE DE 100 MÈTRES INCONSTRUCTIBLE EN DEHORS DES ESPACES URBANISÉS

L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination.

## 4 – COUPURES D'URBANISATION

Des espaces de respiration doivent être ménagés entre les espaces urbanisés : ce sont les coupures d'urbanisation, qui évitent une urbanisation linéaire et continue sur le front de mer.

## 5- ESPACES REMARQUABLES ET CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL

Les espaces les plus remarquables et caractéristiques du littoral doivent être identifiés et préservés, seuls des aménagements très légers pouvant y être implantés.



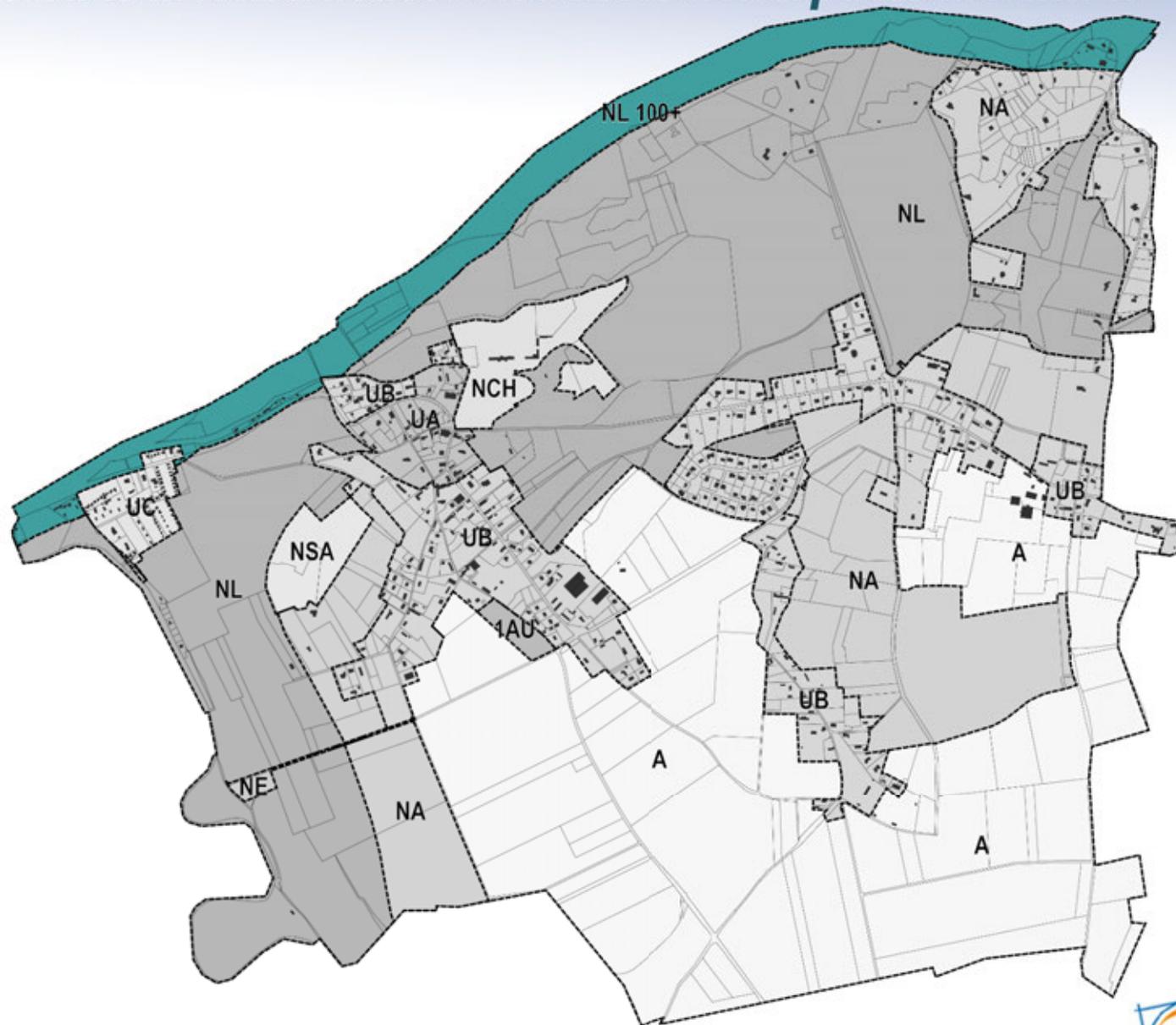
# Loi littoral: bande littorale de 100 mètres inconstructible en dehors des espaces urbanisés

## ETABLISSEMENT D'UNE ZONE NATURELLE SPECIFIQUE DANS LE PLAN DE ZONAGE APPELEE ZONE NL 100+

La bande littorale doit être calculée à partir de la limite haute du rivage de la mer, à une distance de 100 mètres, comptée horizontalement sans tenir compte des obstacles ou accidents de relief.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale à plus de 100 mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

La zone NL 100 + a une profondeur de 110 mètres afin de tenir compte du risque d'effondrement des falaises, estimé à environ 33,3 cm par an selon les études de l'université de Caen (sources CPIBP, Costa & al, 2000.)



# Protection du littoral : rappel de quelques principes de la loi littoral

## 1 - EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ DE L'URBANISATION EXISTANTE

La philosophie générale de la loi instaure une possibilité de construire en continuité des zones densément urbanisées, mais interdit ces constructions si les zones ne comportent qu'un habitat diffus. Ainsi, sur toute la commune, l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (art. L121-8 du Code de l'Urbanisme).

## 2 - EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITÉE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme.

## 3 – BANDE LITTORALE DE 100 MÈTRES INCONSTRUCTIBLE EN DEHORS DES ESPACES URBANISÉS

L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination.

## 4 – COUPURES D'URBANISATION

Des espaces de respiration doivent être ménagés entre les espaces urbanisés : ce sont les coupures d'urbanisation, qui évitent une urbanisation linéaire et continue sur le front de mer.

## 5- ESPACES REMARQUABLES ET CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL

Les espaces les plus remarquables et caractéristiques du littoral doivent être identifiés et préservés, seuls des aménagements très légers pouvant y être implantés.



# Loi littoral: coupures d'urbanisation

## Trois coupures d'urbanisation:

1. À l'ouest de la commune, la Vallée de la Saône permet de séparer les espaces urbanisés du bourg de Ste-Marguerite avec ceux de Quiberville
2. Au centre une coupure d'urbanisation entre le village et le hameau de Blancmesnil
3. À l'Est entre le hameau du bas de Blancmesnil et du haut de Blancmesnil

**Ces coupures d'urbanisation sont classées en zone naturelle (NA) ou agricole (A).** Dans les coupures d'urbanisation, le règlement du PLU permet:

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'adaptation, la réfection et les extensions limitées des constructions existantes
- le changement de destination des bâtiments existants
- En zone A: les constructions nécessaires aux activités agricoles

## Application de la loi littoral à l'échelle du SCOT

-  Les villages et agglomérations
-  Les coupures d'urbanisation
-  Les espaces présumés remarquables



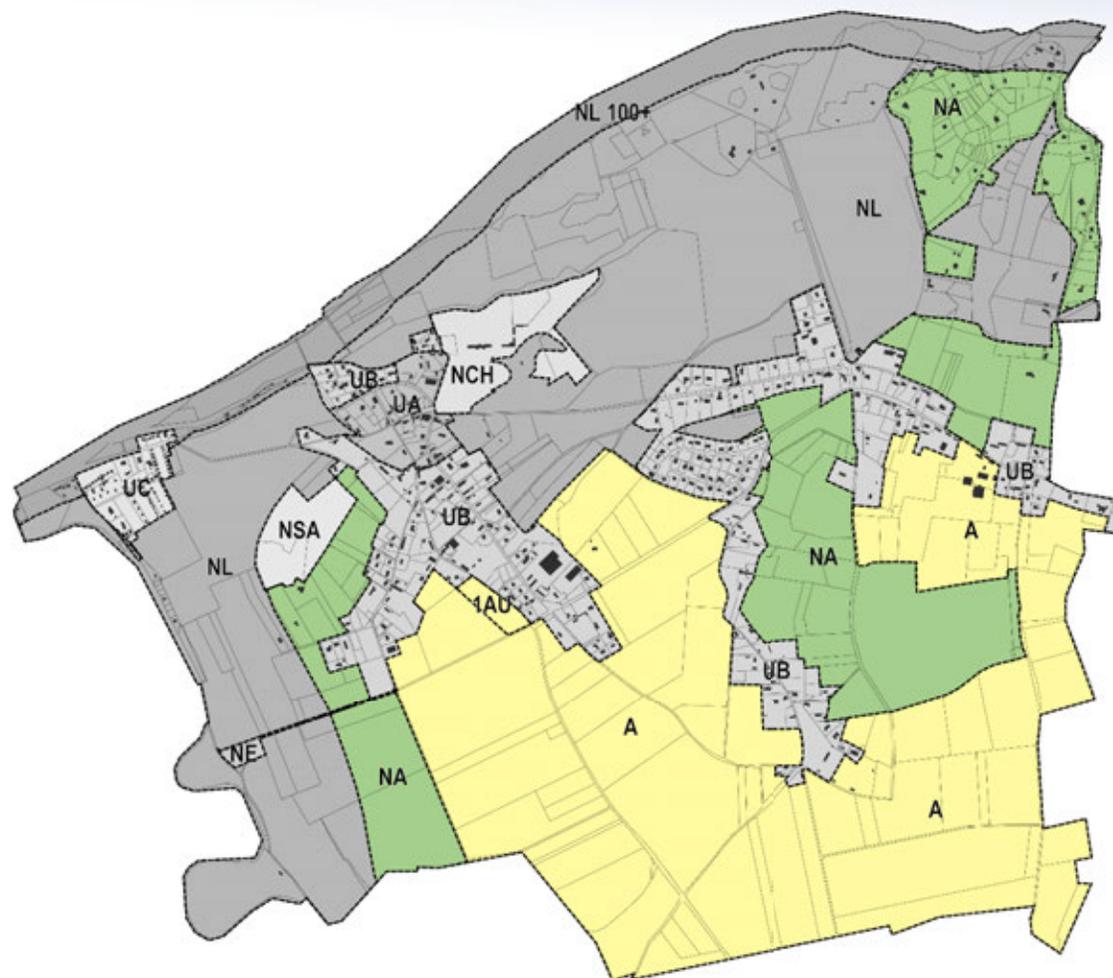
# Loi littoral: coupures d'urbanisation

## Trois coupures d'urbanisation:

1. À l'ouest de la commune, la Vallée de la Saône permet de séparer les espaces urbanisés du bourg de Ste-Marguerite avec ceux de Quiberville
2. Au centre une coupure d'urbanisation entre le village et le hameau de Blancmesnil
3. À l'Est entre le hameau du bas de Blancmesnil et du haut de Blancmesnil

**Ces coupures d'urbanisation sont classées en zone naturelle (NA) ou agricole (A).** Dans les coupures d'urbanisation, le règlement du PLU permet:

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'adaptation, la réfection et les extensions limitées des constructions existantes
- le changement de destination des bâtiments existants
- En zone A: les constructions nécessaires aux activités agricoles



# Protection du littoral : rappel de quelques principes de la loi littoral

## 1 - EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ DE L'URBANISATION EXISTANTE

La philosophie générale de la loi instaure une possibilité de construire en continuité des zones densément urbanisées, mais interdit ces constructions si les zones ne comportent qu'un habitat diffus. Ainsi, sur toute la commune, l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (art. L121-8 du Code de l'Urbanisme).

## 2 - EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITÉE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme.

## 3 – BANDE LITTORALE DE 100 MÈTRES INCONSTRUCTIBLE EN DEHORS DES ESPACES URBANISÉS

L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination.

## 4 – COUPURES D'URBANISATION

Des espaces de respiration doivent être ménagés entre les espaces urbanisés : ce sont les coupures d'urbanisation, qui évitent une urbanisation linéaire et continue sur le front de mer.

## 5- ESPACES REMARQUABLES ET CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL

Les espaces les plus remarquables et caractéristiques du littoral doivent être identifiés et préservés, seuls des aménagements très légers pouvant y être implantés.



# Loi littoral: les espaces remarquables du Littoral

Le repérage des espaces remarquables du Littoral s'effectue sur l'intégralité du territoire de la commune (nonobstant tout critère de proximité du littoral).

Il s'agit d'espaces qui :

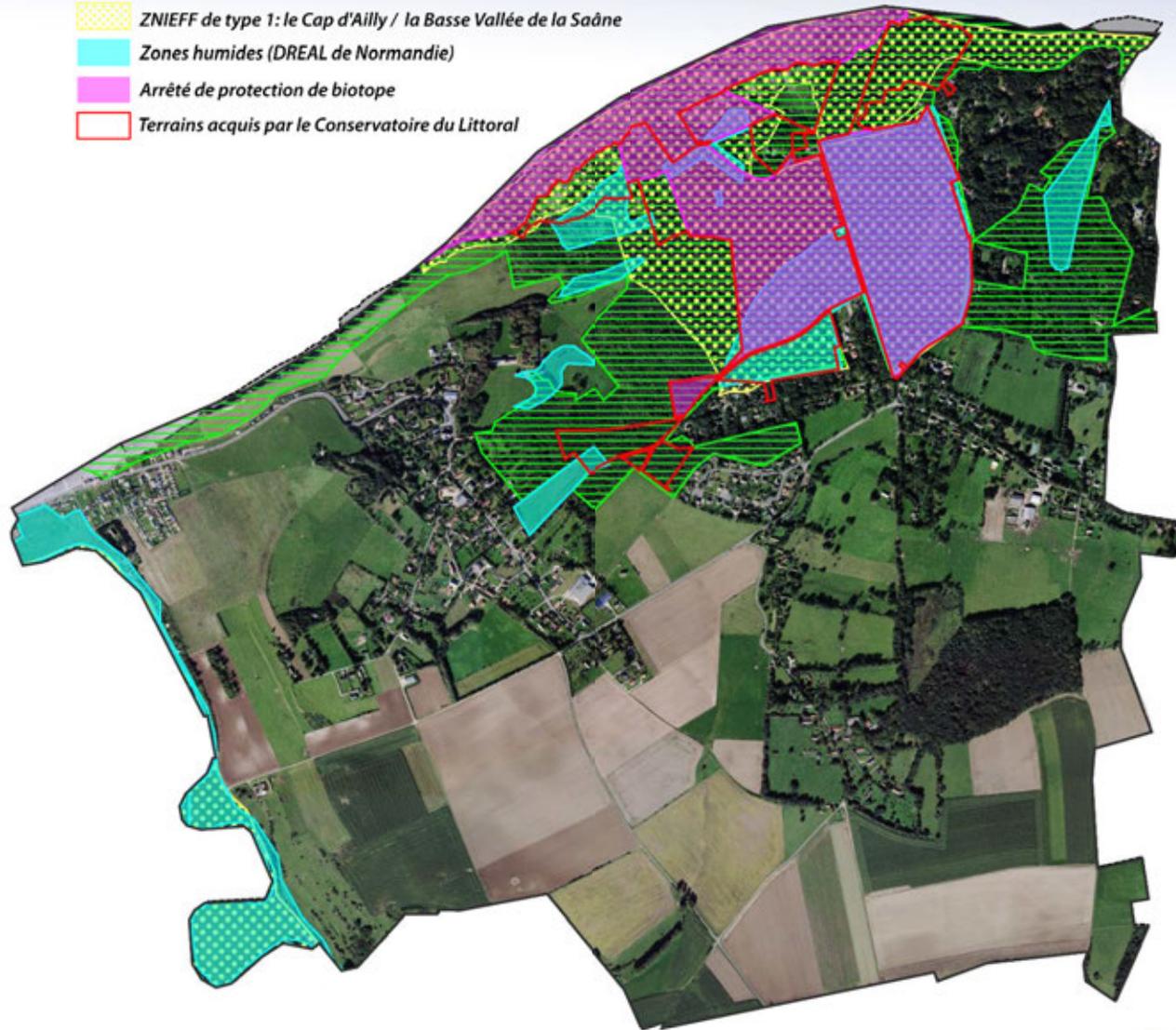
- constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral  
OU
- sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques  
OU
- présentent un intérêt écologique.

Dans les espaces remarquables du littoral, le principe d'interdiction de construire prévaut. Le PLU classe ces espaces en zone naturelle NL dont le règlement interdit toute construction ou installation.

Les exceptions sont celles de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme :

- Certains aménagements légers: cheminements piétons ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers d'information du public, poste d'observation de la faune, équipements sanitaires et postes de secours démontables,
- Aires de stationnement ni cimentées ni bitumés
- La réfection des bâtiments existants
- L'extension limitée des bâtiments d'activités économiques
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (à l'exclusion de toute forme d'hébergement)
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état des éléments du patrimoine classé ou inscrit aux Monuments Historiques

-  Site Natura 2000 Le Littoral Cauchois
-  ZNIEFF de type 1: le Cap d'Ailly / la Basse Vallée de la Saône
-  Zones humides (DREAL de Normandie)
-  Arrêté de protection de biotope
-  Terrains acquis par le Conservatoire du Littoral



# *Objectif de protection du patrimoine naturel et bâti*



# Préserver les éléments du patrimoine naturel et bâti (belles propriétés boisées)

## ➤ La protection d'éléments remarquables inscrits ou classés, accompagnés de périmètres de protection des Monuments Historiques



- Forte protection du patrimoine et de ses abords
- Des règles particulières de construction et de travaux à respecter et réunies dans le règlement de l'ex-ZPPAUP (devenue site patrimonial remarquable depuis la loi relative à la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016) : ce règlement sera annexé au PLU
- Une analyse des demandes de travaux faite par l'architecte des bâtiments de France (ABF)



**2 éléments et/ou édifices classés au titre des Monuments Historiques  
(villa gallo-romaine, église)**

**2 éléments inscrits (phare d'Ailly, Colombier du Manoir)**

**1 Site Patrimonial Remarquable**



# Préserver les éléments du patrimoine naturel et bâti (belles propriétés boisées)

## ➤ Identification des éléments (ponctuels, linéaires ou surfaces) à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

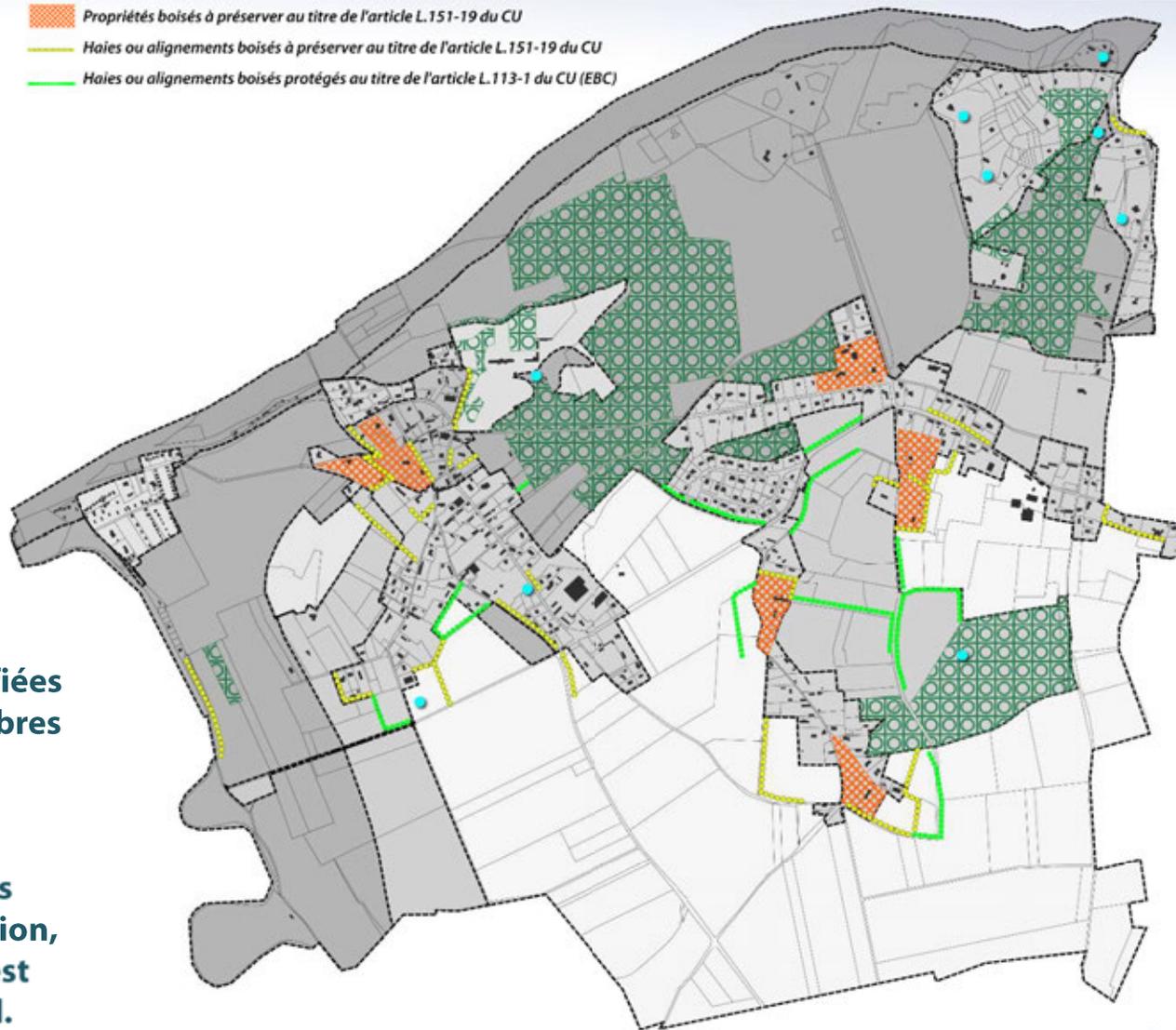


- Une identification à l'appréciation de la commune
- Mise en place des règles spécifiques et adaptées à chaque élément ou catégorie d'éléments offrant, selon les cas, une marge de manœuvre en termes d'évolution du bâti (amélioration du bâti, extension, etc.)

**8 propriétés paysagères identifiées**  
**de nombreux alignements d'arbres**  
**(recensement en cours)**  
**9 mares**

**La suppression des éléments patrimoniaux repérés (démolition, abattage ou remblaiement) est interdite sauf en cas de péril.**

-  Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du CU
-  Propriétés boisées à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU
-  Haies ou alignements boisés à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU
-  Haies ou alignements boisés protégés au titre de l'article L.113-1 du CU (EBC)



# *Objectif de développement urbain*



# Les zones urbaines

Mise en place de 3 zones urbaines à vocation principale d'habitat en fonction de leur morphologie

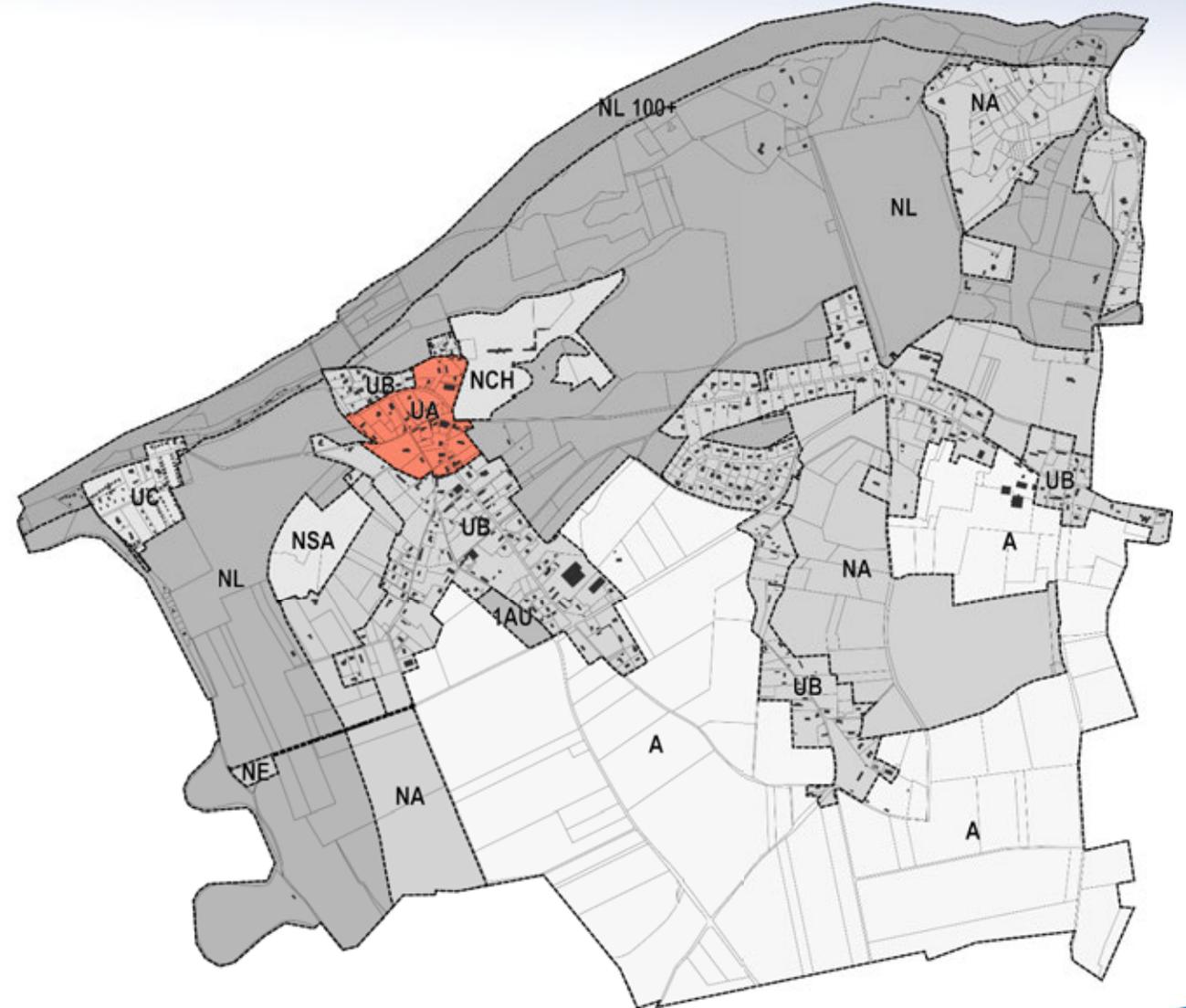
Nom de la zone	Typologie du tissu bâti	Localisation
<b>Zone UA</b>	Tissu urbain dense et ancien	<ul style="list-style-type: none"><li>• centre bourg</li></ul>
<b>Zone UB</b>	Tissu urbain de plus faible densité mêlant des constructions de formes et d'époque variées	<ul style="list-style-type: none"><li>• la résidence du Bel Air au nord du bourg</li><li>• toute la partie sud du bourg en amont du centre historique,</li><li>• le secteur du Blancmesnil</li><li>• le secteur des Belles Etentes.</li></ul>
<b>Zone UC</b>	Secteur de bungalows comprenant quelques habitations en dur	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sainte-Marguerite-Plage</li></ul>



# Zone UA (centre-bourg historique)



La zone UA correspond au tissu urbain ancien du centre-bourg. Cette zone constructible est vouée à accueillir des bâtiments à vocation d'habitat, d'activités compatibles avec l'habitat et d'équipements publics.



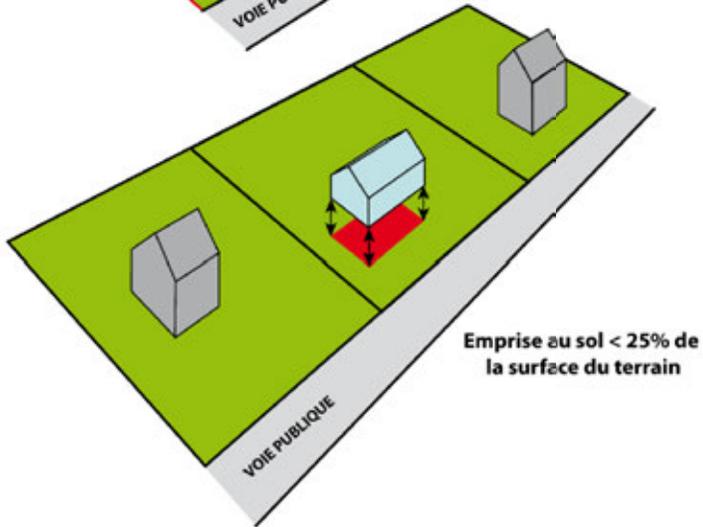
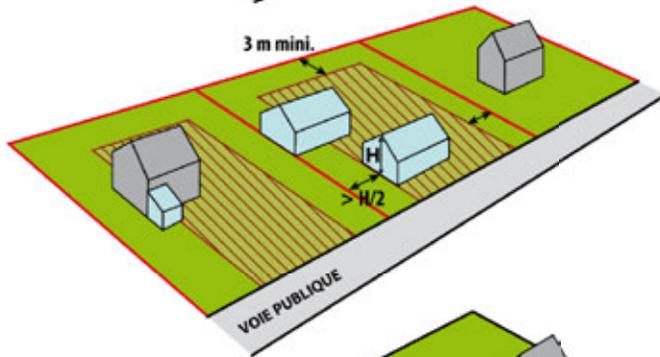
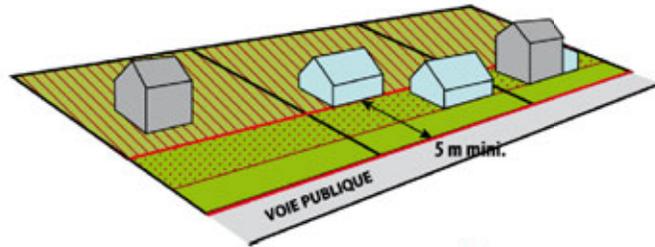
# Zone UA (centre-bourg historique)

 Zone d'implantation possible

 Bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines (implantation possible)

 Construction existante

 Projet de construction



## Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6)

Les constructions doivent être implantées :

- ✓ Soit en ordre continu par rapport aux constructions avoisinantes,
- ✓ Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie d'accès publique ou privée

Des implantations autres peuvent être autorisées :

- ✓ Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes
- ✓ Dans le cas de reconstruction
- ✓ Dans le cas d'aménagements en saillie effectués sur des constructions existantes dans le but d'améliorer leur isolation thermique ou phonique.

Il n'est pas fixé de prescription pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. 7)

Les constructions doivent être implantées:

- ✓ soit en limite séparative
- ✓ soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé de prescription pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>.

## Emprise au sol (art. 9)

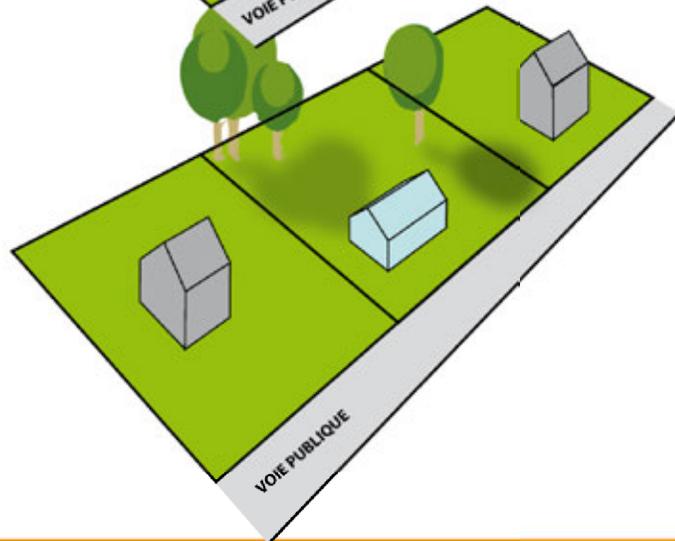
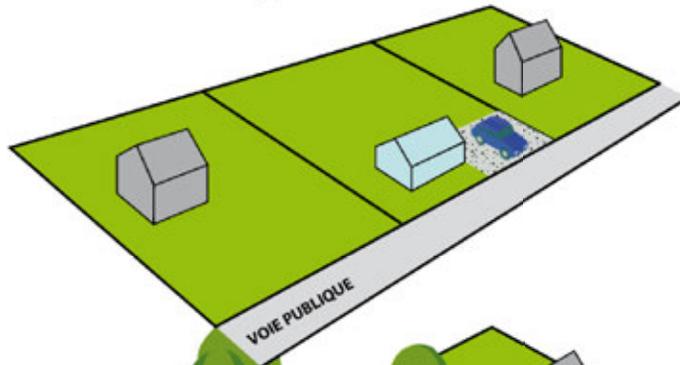
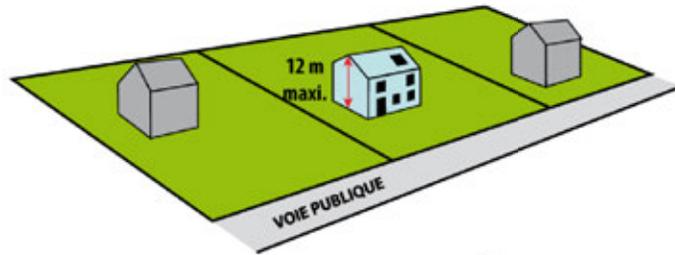
L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.



# Zone UA (centre-bourg historique)

 Construction existante

 Projet de construction



## Hauteur maximum des construction (art. 10)

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit plus comble aménageable sur rez-de-chaussée, ni 12 mètres au faîtage.

## Stationnement (art. 12)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Une place de stationnement minimum est exigée pour chaque nouveau logement créé.

Pour les autres constructions, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SDP

## Espace libre et plantation (art. 13)

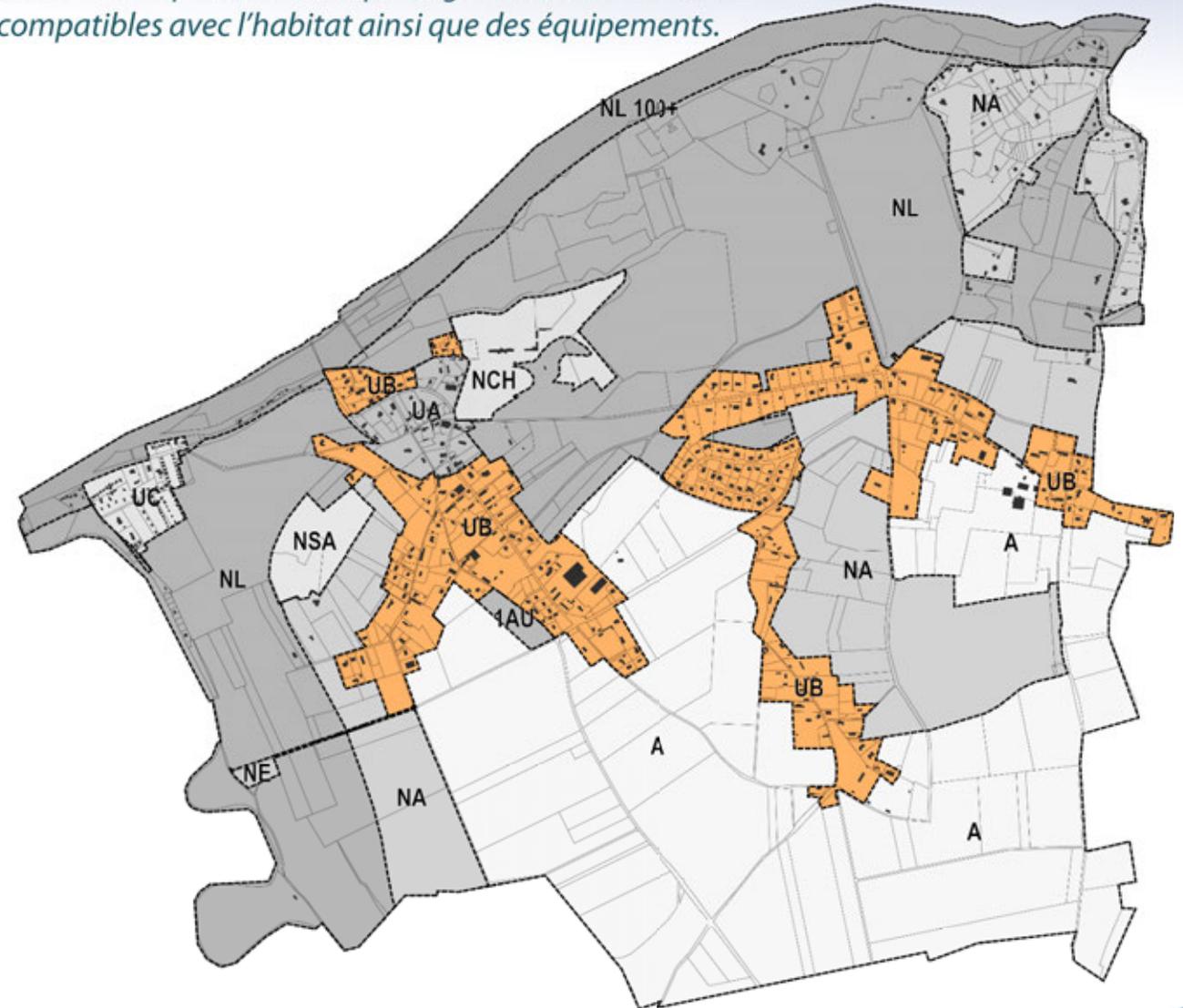
Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale (liste des essences locales dans les dispositions générales du règlement).

Les alignements d'arbres localisés au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de développement équivalents, à proximité.



# Zone UB (urbaine mixte)

Cette zone constructible est vouée à accueillir des bâtiments à vocation d'habitat, d'activités compatibles avec l'habitat et d'équipements publics.  
Le règlement permet une densification mesurée de cette zone dans le respect de la morphologie urbaine existante.  
Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat, des activités compatibles avec l'habitat ainsi que des équipements.

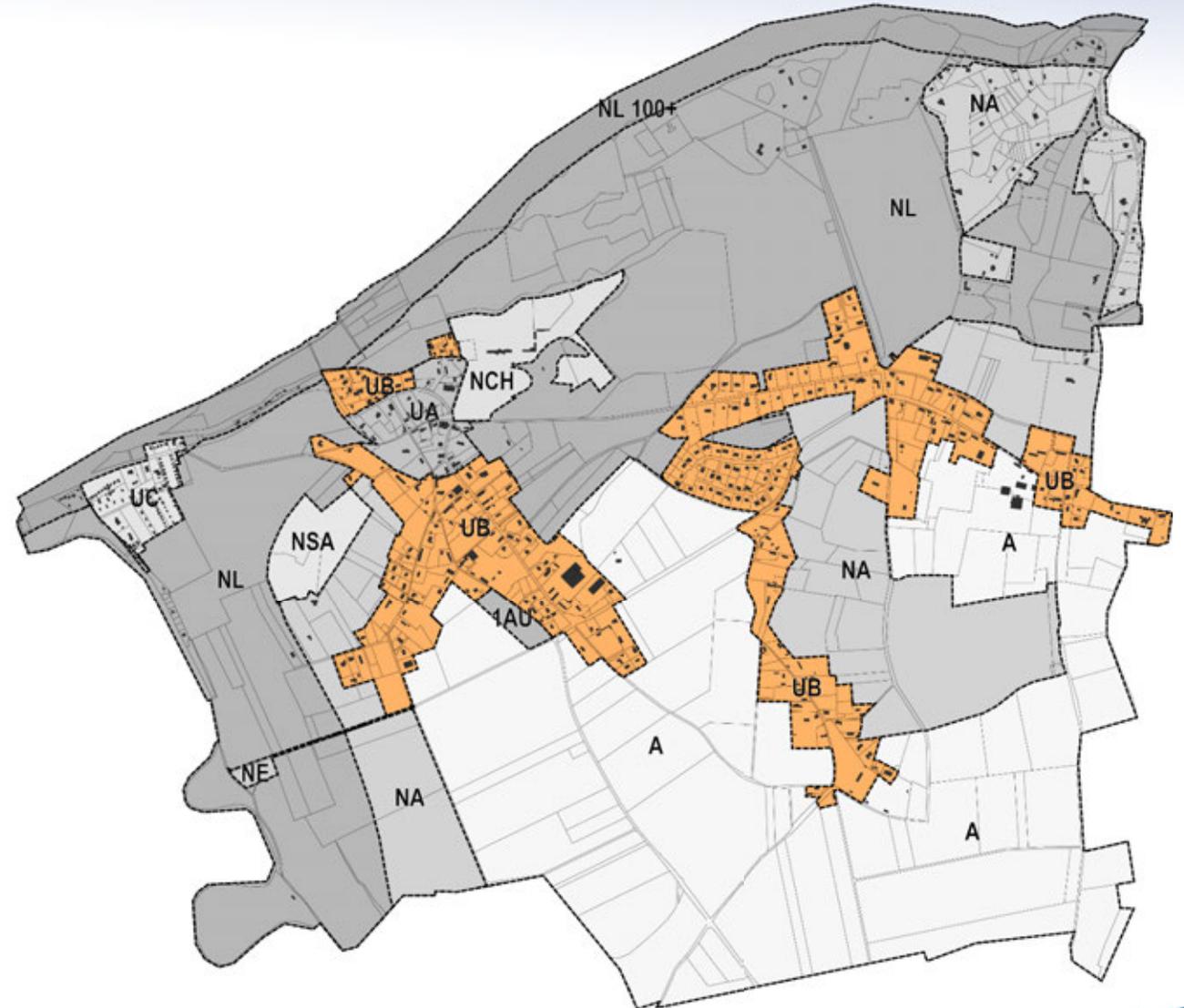


**Environ 25 maisons pourraient être réalisées au sein de l'enveloppe urbaine définies sur le bourg**



# Zone UB (urbaine mixte)

Environ 4 maisons pourraient être réalisées au sein du hameau de Blancmesnil



## Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6)

Les constructions doivent être implantées :

- ✓ Soit en ordre continu par rapport aux constructions avoisinantes,
- ✓ Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie d'accès publique ou privée.

Les constructions ne pourront pas s'implanter au-delà d'une bande constructible de 35 m de profondeur mesurée à partir de la voie d'accès.

Des implantations autres peuvent être autorisées :

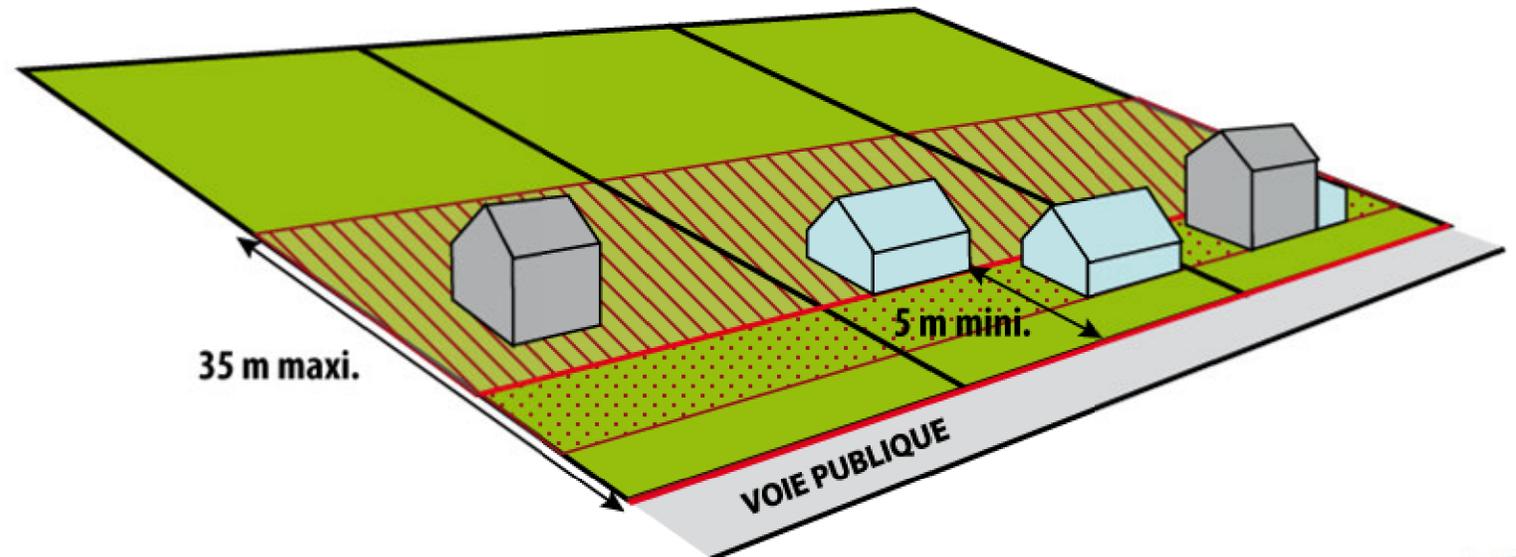
Dans le cas de reconstruction

Dans le cas des extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes édifiées en deçà ou au-delà de la bande constructible

Dans le cas des annexes qui peuvent être implantées au-delà de la bande constructible.

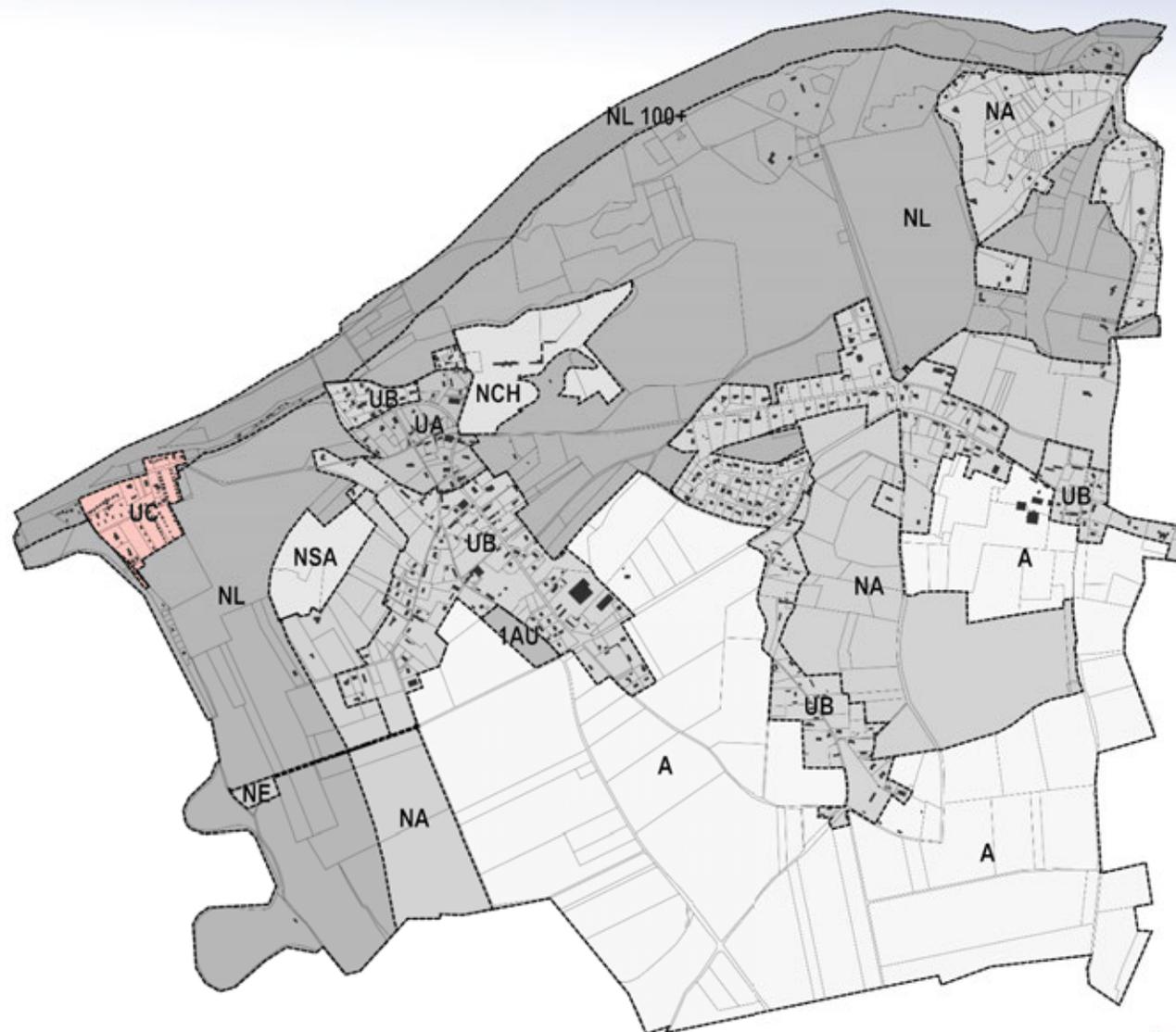
Dans le cas d'aménagements en saillie effectués sur des constructions existantes dans le but d'améliorer leur isolation thermique ou phonique.

Il n'est pas fixé de prescription pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



# Zone UC (Ste-Marguerite-Plage)

Environ 4 maisons pourraient être réalisées au sein du hameau de Blancmesnil



# Les zones urbaines à vocation principale d'habitat : synthèse du potentiel d'accueil de logements

Nom de la zone	Typologie du tissu bâti	Localisation	Potentiel de logements
<b>Zone UA</b>	Tissu urbain dense et ancien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• centre bourg</li> </ul>	0 logement
<b>Zone UB</b>	Tissu urbain de plus faible densité mêlant des constructions de formes et d'époque variées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la résidence du Bel Air au nord du bourg</li> <li>• toute la partie sud du bourg en amont du centre historique,</li> <li>• le secteur du Blancmesnil</li> <li>• le secteur des Belles Etentes.</li> </ul>	Environ 29 logements
<b>Zone UC</b>	Secteur de bungalows comprenant quelques habitations en dur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sainte-Marguerite-Plage</li> </ul>	0 logements
			<b>Environ 29 logements</b>



# Zone À Urbaniser (1AU) destinée à l'accueil de nouveaux logements

Environ 4 maisons pourraient être réalisées au sein du hameau de Blancmesnil

La zone 1AU est une zone naturelle de 1,3 hectare située au Sud du bourg au bout de la rue de la Ferme et qui est ouverte à l'urbanisation.

Elle doit permettre l'accueil d'une dizaine d'habitations.

Pour être constructible, elle doit faire l'objet de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecter les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

