Perspectives
Urbanisme et paysages
Gauvain ALEXANDRE

Analyse des avis des PPA

CA Dieppe Maritime

Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques suivantes

---

Les remarques appelant des réponses ont été extraites des documents envoyés par les PPA – les réponses sont formulées en bleu, en indiquant dans la marge quels documents seront modifiés (RP = rapport de présentation, R = règlement, PZ = plan de zonage, OA = orientations d'aménagement et de programmation, A = annexes).

Remarque n°1 :

Intégrer le projet d'aménagement et de valorisation du phare du Cap d'Ailly et de ses abords dans le projet d'urbanisme communal

Le projet de PLU prend en compte le projet, en cours, d'aménagement de ce site et d'ouverture au public, porté par le Conservatoire du Littoral et la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise. Concrètement, le projet qui prévoit la transformation du phare en musée et la restauration des bâtiments existants (locaux de gardien) permettant la création d'un lieu d'accueil, d'un espace pédagogique, de résidences d'artistes doit être rendu possible par le PLU. Le site est classé en zone NL, constituée d'espaces et de milieux remarquables au sens de la loi littoral. Les travaux envisagés doivent respecter l'article R. 121-5 du Code de l'Urbanisme qui autorise entre autres :

- *« les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*
- *les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti localisé dans un site inscrit au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement ».*

Le phare, inscrit au titre des Monuments Historiques (MH) par arrêté du 24 novembre 2010 est concerné, et les locaux de gardiens, bien que non-inscrits au titre des MH, sont également éligibles, car considérés comme des locaux accessoires au phare. ***Il pourrait être utile que cette précision soit apportée notamment dans le Tome 2 « Justification des choix ».***

RP

Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.

5, Impasse du Coquetier 76116 MARTAINVILLE-EPREVILLE
Tél.: 0975 77 92 33
Email: gauvain.alexandre@perspectives-urba.fr
Urbaniste qualifié OPQU

Société Perspectives: EURL au capital de 7622,45€ SIRET 39908326000048 RCS ROUEN B 399 083 260
Numéro d'identification intracommunautaire FR35399083260 Code activité 7111Z

Remarques n°2 :

S'inscrire dans une démarche de gestion économe des ressources naturelles :

La commune, dans son PADD, s'engage à optimiser les processus d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées. Or, ***les pièces du PLU mériteraient d'être précisées pour prendre en compte les observations formulées ci-après, sur les réseaux eau potable et assainissement****, compétence de l'agglomération :*

Rapport de présentation – Tome 1 : diagnostic

II.5.4 Les réseaux techniques (p. 88)
La définition d'un réseau séparatif est erronée : un réseau séparatif est un réseau dédié exclusivement à la collecte des eaux usées. La mise en œuvre d'un réseau de collecte des eaux pluviales en parallèle n'est absolument pas systématique.

II.5.4.1 L'eau potable (p. 89)
S'agissant de la défense incendie, il pourrait être utile de préciser qu'il s'agit d'une compétence communale

II.5.4.2 Le réseau collectif d'assainissement (p. 92)
Il y a une particularité sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-Mer : la collecte des eaux usées est réalisée par des réseaux sous maîtrise d'ouvrage de Dieppe-Maritime. Par contre, le traitement des eaux usées s'effectue au sein de la station d'épuration dite de Quiberville, implantée sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-Mer mais sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes de Terroir de Caux.

S'agissant de la collecte des eaux usées, il peut être précisé que le réseau de la commune de Sainte-Marguerite-sur-Mer est exclusivement de type séparatif ; tout rejet d'eaux pluviales y est donc strictement interdit.

II.5.4.3 – Les installations d'assainissement non collectif (p. 93)
La localisation des assainissements non collectifs est restrictive : il y a notamment des assainissements individuels dans le bourg (chemin du Presbytère, chemin de Nolant et chemin des Ruguets). Cependant, le zonage d'assainissement communautaire figurant dans les annexes sanitaires permet de localiser les zones de la commune dépourvues de desserte en assainissement. Le nombre d'installations en assainissement non collectif est plutôt de l'ordre de 70.
Par ailleurs, les données relatives à l'assainissement non collectif évoluant régulièrement, il pourrait être précisé : « Le tableau ci-dessous résume la situation des installations d'assainissement non collectif au début 2021 ».

III.2.1.1.2 L'étude hydraulique de la commune de Sainte-Marguerite-sur-Mer (p. 159)
Le cahier des charges du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) communautaire est en cours d'élaboration. Ce schéma a pour objectifs :

- *d'une part, de réaliser les zonages communaux d'assainissement des eaux pluviales manquants, de mettre à jour les schémas anciens ainsi que d'harmoniser les prescriptions de zonage à l'échelle de la communauté d'agglomération ;*
- *d'autre part, d'établir des propositions d'actions et un programme de travaux chiffrés et hiérarchisés pour répondre aux dysfonctionnements recensés en matière de gestion des eaux pluviales.*

La commune de Sainte-Marguerite-sur-Mer ne dispose pas d'un schéma de gestion des eaux pluviales. Seule une étude hydraulique a été réalisée en 2007 par le bureau d'études SAFEGE. Dans le cadre du SDGEP, un zonage d'assainissement des eaux pluviales communal sera donc établi. De même, la pertinence des travaux préconisés dans le cadre de l'étude hydraulique et repris dans le paragraphe III.2.1.1.2 sera réévaluée.

Rapport de présentation – Tome 2 : justifications

V.3.3.4. Article C4. Desserte par les réseaux (p.71)
En matière d'alimentation en eau potable, il n'y a aucune justification réglementaire à l'obligation de raccordement au réseau public.

En matière d'assainissement, il y a plusieurs justifications inexactes dans le rapport (NB : la formulation dans le document « règlement » est plus appropriée) :

« Pour des raisons de bon fonctionnement des équipements sanitaires et de bonne gestion des eaux pluviales, … (C.4.2) ».

La gestion des eaux usées et des eaux pluviales sont complètement dissociées sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-Mer puisque le réseau d'assainissement des eaux usées est de type séparatif. Par ailleurs, l'obligation du raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées de toutes les propriétés desservies est justifiée par la réglementation en vigueur (cf. article L. 1331.1 du Code de la Santé Publique).

« … Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas encore, mais qu'il est prévu, la conception du système d'assainissement individuel doit permettre le branchement ultérieur sur le réseau collectif, pour les raisons énoncées ci-devant ».

Le délai de raccordement au réseau public d'assainissement est fixé à deux ans à compter de la mise en service du réseau. Cependant, toute habitation équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur pourra solliciter auprès de Dieppe-Maritime une prolongation de délai de raccordement jusqu'à dix ans. Lors des travaux de raccordement au réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel devra être mis hors d'état de servir pour ne pas déverser d'effluents septiques au réseau public d'assainissement. Ainsi, la conception du système d'assainissement non collectif ne doit pas être impactée par le projet de raccordement, seule la conception du réseau de collecte des eaux usées situé en amont de l'assainissement individuel doit prendre en compte ce futur raccordement.

Règlement

Article C4.1 Eau potable (p. 24) –Le raccordement au réseau public d'eau potable, sauf dispositions contraires du Code de l'Urbanisme ou du règlement sanitaire départemental n'est pas obligatoire réglementairement.

Article C4.2 Assainissement des eaux usées (p. 24)
Pour être tout à fait complet cet article devrait renvoyer au Code de la Santé Publique. Il est proposé de rajouter la phrase suivante : « Les délais de raccordement sont définis à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique ».

Annexes sanitaires

Il est proposé d'actualiser le plan du réseau d'eau potable annexé au PLU. (Plan AEP ci-joint)

Le rapport de présentation, le règlement et les annexes seront corrigés / complétés à partir des données fournies par Dieppe maritime.

Remarque n°3

Préserver les milieux naturels et les éléments de la trame verte et bleue :

Rapport de présentation – Tome 1 : Diagnostic

Arrêté de protection de biotope (p. 186) :
Le massif boisé du Cap d'Ailly bénéficie d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) du 22 avril 1994 qui protège fortement le site pour sa flore qui est caractéristique des formations acidiphiles. Une actualisation de l'arrêté de protection doit s'engager en 2022 pour tenir compte de l'évolution des enjeux écologiques du site, du projet de valorisation du phare d'Ailly et des parcelles acquises par le Conservatoire du Littoral. Cette actualisation sera conduite conjointement par le Conservatoire du Littoral et la DREAL.

Le rapport de présentation sera complété pour mentionner cette évolution à venir de l'arrêté de biotope.

Remarque n°4

Les espaces boisés autour du phare d'Ailly (p. 216) :
Des arbres ont été récemment abattus afin de répondre à une demande de la Direction Interrégionale Manche et Mer du Nord (DIRM-MEM Nord) car la lanterne du phare n'était plus visible en raison de la hauteur des arbres. Ces travaux d'abatage ont permis de « recréer une perspective entre le phare et la mer » mais ont surtout créé l'opportunité d'engager la restauration de nouvelles parcelles de landes humides atlantiques (habitats Natura 2000). En effet, l'objectif est de restituer au site son aspect d'origine, sans boisement et avec la mise en place d'un pâturage extensif favorable au développement d'une végétation de lande humide (Bruyères à quatre angles, Ajonc de Le Gall). ***Les documents du PLU pourraient utilement être complétés avec ces précisions.***

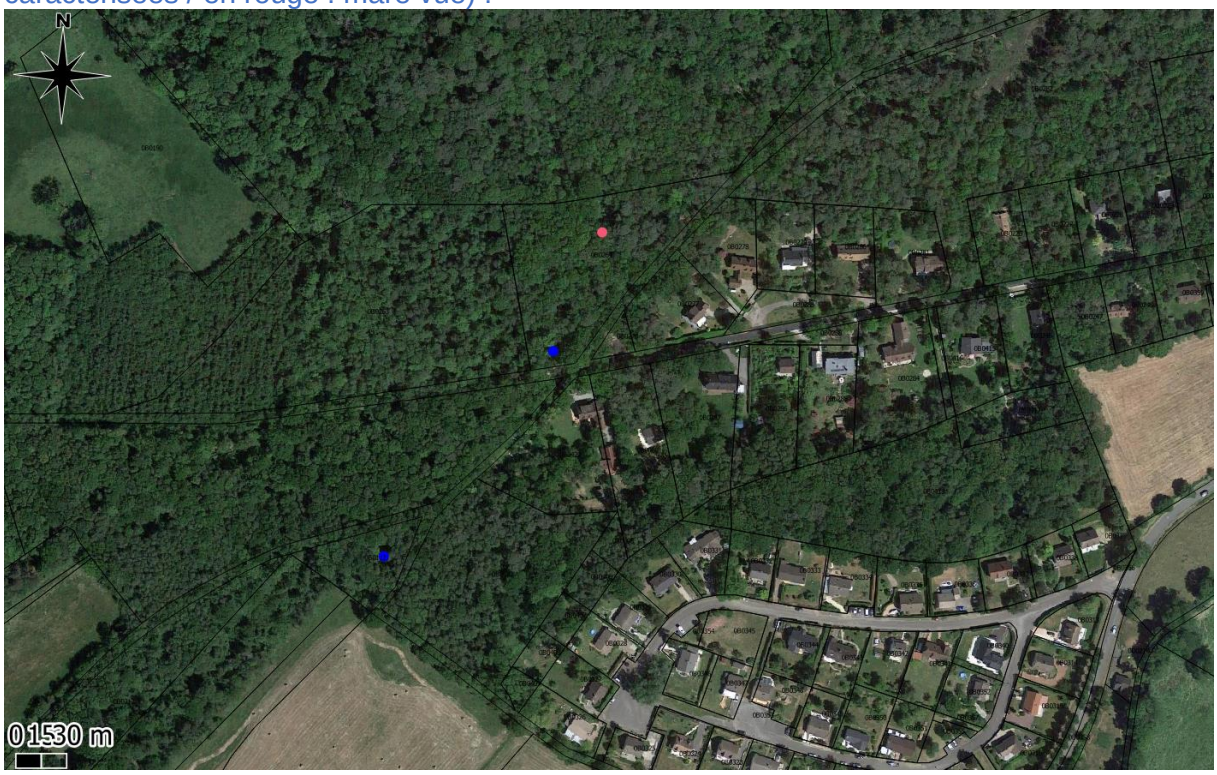
Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.

Remarque n°5

Les mares et les étendues d'eau (p. 225) :
Le recensement des mares est à actualiser *au regard de la cartographie Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale transmise par Dieppe-Maritime en 2019 et reprise sur le réseau du Programme Régional d'Actions en faveur des Mares de Normandie (PRAM). Leur nombre est sous-estimé (principalement sur l'Espace Naturel Sensible (ENS) du Cap d'Ailly où le réseau de mares est important avec un intérêt écologique majeur). Sur les mares recensées dans le cadre du PRAM, 14 mares supplémentaires sont à faire apparaitre (13 au sein de l'ENS et 1 sur le plateau – mare Nollant).*

L'inventaire des mares a été complété dans le cadre de cette nouvelle version du PLU. Cet inventaire sera complété à partir des données PRAM.
Cela concerne le plan de zonage et le rapport de présentation.
Attention, le programme PRAM comporte parfois des erreurs (mais ce n'est probablement pas le cas à Sainte Marguerite où il a été alimenté par des données institutionnelles).

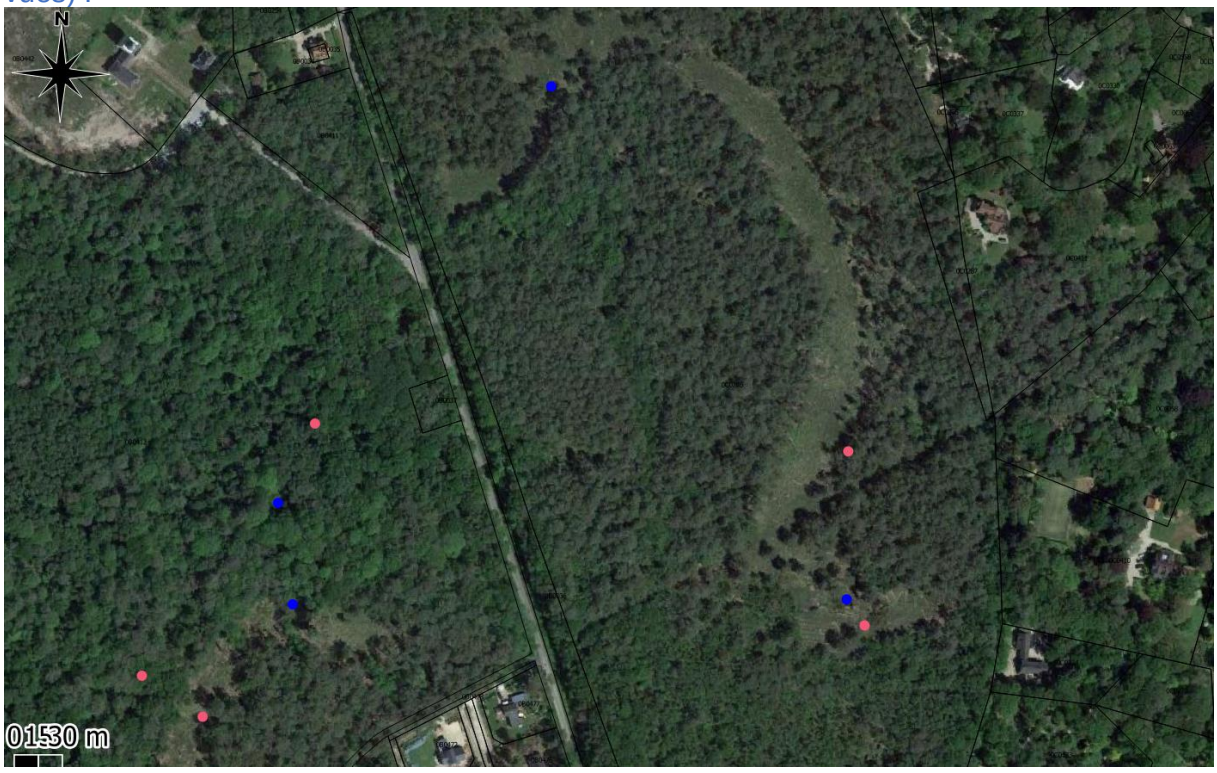
Il y a 3 mares non repérées par le projet de PLU aux Belles Etentes (en bleu : mares caractérisées / en rouge : mare vue) :



Il y a une mare vue (en rouge) à Nollant, mais dont la protection pourrait contrarier la protection des vestiges archéologiques :

Il y a 4 mares au phare d'Ailly (en bleu : mares caractérisées / en rouge : mare vue) :

Il y a 9 mares dans le bois du Cap d'Ailly (en bleu : mares caractérisées / en rouge : mares vues) :



Remarque n°6

La trame verte et bleue (p. 227) :
Le PLU n'a pas intégré la carte TVB territoriale réalisée par Dieppe-Maritime, à partir des données du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Cette carte, validée par la DREAL pour intégration dans les documents d'urbanisme, précise les zones d'intérêt écologique du territoire communal :

- *réservoirs calcicoles d'intérêts majeurs à préserver,*
- *réservoirs boisés (type haies – alignement d'arbres) et réservoirs prairiaux (type pâtures et prairies de fauche), identifiés comme sous-trame d'intérêt écologique.*

La TVB de Sainte-Marguerite-sur-Mer doit notamment être complétée (p. 231) en intégrant la trame « prairiale » dont l'intérêt écologique n'est pas négligeable, les réservoirs aquatiques (mares) et la trame calcicole, dont le périmètre est sous-représenté. Elle concerne en effet une zone plus étendue (précision du SRCE).

La carte (p. 233) doit être actualisée en faisant apparaitre les réservoirs calcicoles (d'intérêt majeur) et les réservoirs aquatiques (complétés par les données PRAM et TVB territoriale).

De manière générale, il serait opportun ***d'actualiser le PLU en intégrant ces éléments (carte TVB ci-jointe)****.*

RP

La TVB réalisée par Dieppe Maritime sera intégrée au PLU.

Il est important de rappeler que les corridors et réservoirs de la TVB territoriale de Dieppe Maritime n'ont pas systématiquement vocation à être classés en zone naturelle (notamment dans le cas des dents-creuses urbaines).

Remarque n°7

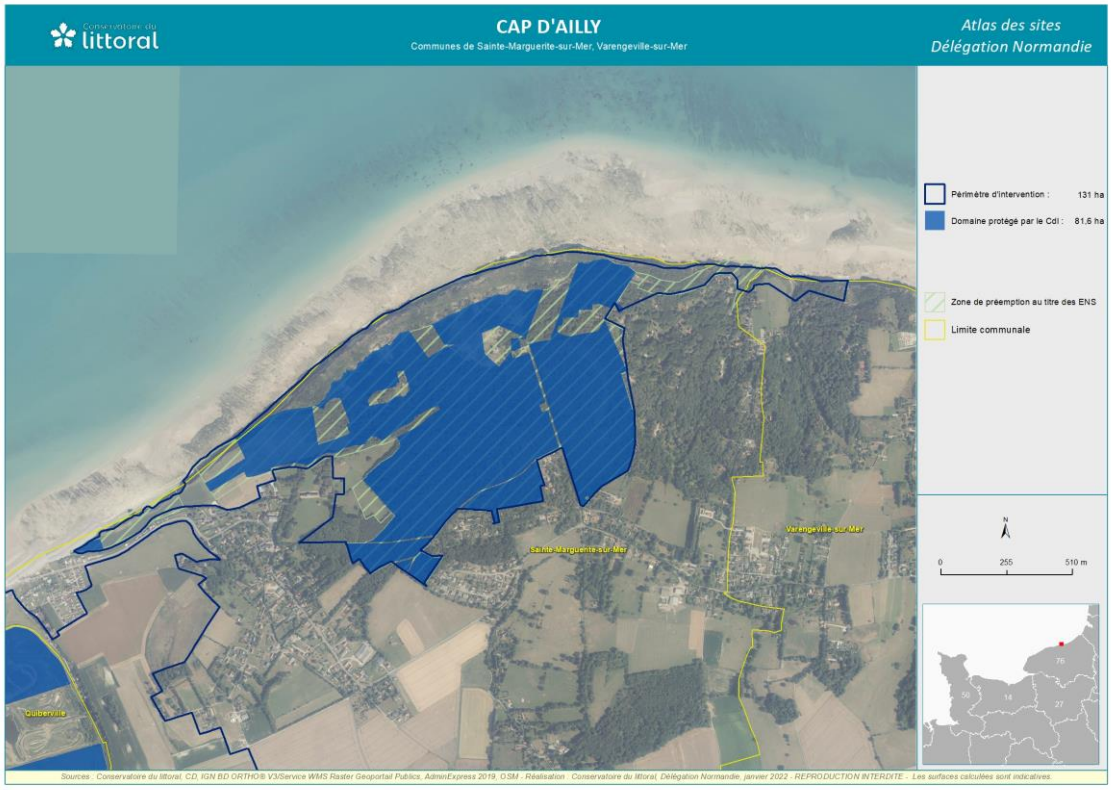
Parmi les enjeux, il pourrait être rajouté (p. 234) : « Intégrer le projet territorial de la basse vallée de la Saâne et le projet de valorisation du phare d'Ailly au PLU ».

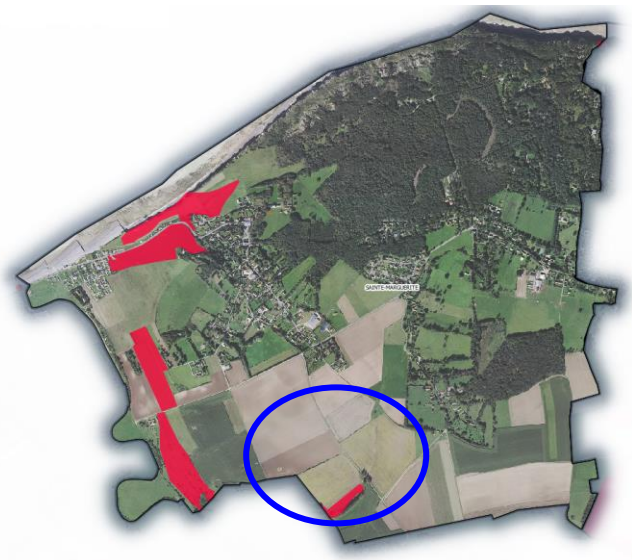
RP

Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.

Remarque n°8

Sur les cartes (p. 240), il manque des terrains acquis par le Conservatoire du Littoral en 2020, notamment sur le bord de falaises du Cap d'Ailly vers la plage, identifiés comme réservoirs calcicoles d'intérêt écologique fort. Ces réservoirs sont toutefois identifiés en page 241 à l'exception d'un réservoir de plateau. A actualiser.





Le rapport de présentation sera corrigé dans ce sens.

Remarque n°9

Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Dieppe-Maritime :

La Communauté d'Agglomération de Dieppe-Maritime, compétente en matière de politique locale de l'habitat, a adopté son 3ème PLH 2020-2025, en Conseil communautaire du 11 février 2020. Ce programme définit, pour 6 ans, les objectifs et les orientations de la politique locale de l'habitat à l'échelle intercommunale. La loi prévoit un rapport de compatibilité du PLU avec le PLH.

Or, le projet de PLU de Sainte-Marguerite-sur-Mer ne fait pas référence au PLH dans les documents supra communaux repris dans le tome 1. En matière d'objectifs de production de l'offre sociale, il est fait référence (page 27) au PLH précédent, couvrant la période 2013-2018 et il est indiqué (page 17 du tome 2) que le PLH n'a pas été renouvelé. ***Les documents du PLU (et notamment le diagnostic et les justifications) sont à actualiser au vu du dernier Programme Local de l'Habitat 2020-2025.***

Au regard du PLH en vigueur, la commune de Sainte-Marguerite-sur-Mer, en sa qualité de « petite commune » a un objectif de production globale de 8 logements sur la durée du PLH 2020-2025 (6 ans), soit 1,3 par an (privé + social). ***Le PADD prévoit un objectif supérieur aux orientations du PLH.***

RP Le rapport de présentation sera corrigé pour prendre en compte le nouveau PLH.

Dans le cadre de la mise au point du PLU, un calcul rétrospectif du point mort a été réalisé sur la période 2008-2018. La notion de point mort sert à « estimer le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement maintenir le volume de sa population » d'après l'INSEE.

Sur la période 2008-2018, le point mort est évalué à 4,0 logements par an, prenant en compte :

- Le desserrement des ménages : la taille moyenne des ménages de Sainte-Marguerite-sur-Mer est passée de 2,35 personnes par ménage en 2008 à 2,19 en 2018.
- L'augmentation importante du nombre de résidences secondaires qui a eu lieu ces dernières années ;
- La très légère augmentation du nombre de logements vacants. Cette augmentation du nombre de logements vacants a toutefois permis de retrouver un peu de fluidité sur le marché immobilier local (la situation étant assez tendue).
- A l'inverse, le renouvellement du parc a permis la création d'une offre complémentaire hors construction neuve, notamment au profit des résidences secondaires, évaluée à 11 logements.

Concrètement, il aurait fallu la construction de 40 logements pour maintenir stable la population entre 2008 et 2018. Avec seulement 37 nouveaux logements entre 2008 et 2018, la commune a donc perdu des habitants (-8).

Il est donc indispensable pour la commune de Sainte-Marguerite de conserver un niveau de production de logement suffisant pour éviter une érosion démographique (et lutter notamment contre le desserrement des ménages et la forte pression des résidences secondaires, que l'épidémie de COVID a déjà commencé à exacerber).

Remarque n°10

Par ailleurs, avec un taux de résidences secondaires de 48,1%, la production de nouvelles résidences secondaires (2,5 maximum par an) affichée dans le PADD peut interroger, car répondant difficilement à un des enjeux soulevés dans le diagnostic qui est le rajeunissement démographique avec l'installation de jeunes couples moteurs.

Le taux élevé de nouvelles résidences secondaires présenté dans le projet est un constat, et non un véritable projet.

Compte tenu des tendances actuelles, il est évident que le nombre de résidences secondaires va augmenter dans les années à venir. Il est indispensable d'anticiper cette tendance en majorant d'autant l'objectif de production de logements.

Remarque n°11

Le PADD indique que la commune souhaite diversifier son offre en proposant des logements de plus petite taille pour permettre un parcours résidentiel complet. Cette orientation est conforme aux préconisations du PLH qui montre une plus forte tension sur les T1 et T2.

La volonté de la commune est également de réaliser des logements locatifs. Le PLH fixe un objectif de production de logements locatifs sociaux mutualisé, à savoir 13 logements sur 6 ans à l'échelle des 10 « petites communes ». ***Sainte-Marguerite-sur-Mer ne comptant aucun logement social sur la commune, la création d'1 ou 2 logements pourrait être opportune****, même si la demande ne peut être quantifiée puisqu'il n'y a pas d'offre sur la commune.* ***Le principe pourrait être formalisé dans l'OAP de la zone à urbaniser, avec un tramage dédié.***

Il faut faire attention à ne pas créer de contraintes dans l'OAP qui rendrait une opération trop complexe à monter. En particulier, il semble peu probable que l'on puisse trouver un bailleur social qui accepterait de réaliser seulement 1 ou 2 logements.

Aussi, les élus de Sainte-Marguerite-sur-Mer ne souhaitent pas imposer des contraintes supplémentaires qui pourraient entraver la bonne réaliser de cette opération. L'OAP n'est donc pas modifiée.

On rappellera que si le règlement du PLU n'impose pas de création de logements locatifs, il est toutefois compatible avec ce type d'opérations, qui pourraient tout à fait être envisagées dans d'autres terrains de la zone urbaine (dent-creuse, réhabilitations, etc.).

MRAe

Les remarques appelant des réponses ont été extraites des documents envoyés par les PPA – les réponses sont formulées en bleu, en indiquant dans la marge quels documents seront modifiés (RP = rapport de présentation, R = règlement, PZ = plan de zonage, OA = orientations d'aménagement et de programmation, A = annexes).

Remarque n°1 :

3.1 Qualité de la démarche itérative
L'évaluation environnementale vise une amélioration de la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme au travers d'une démarche itérative structurée. Elle implique également une concertation et une information renforcées avec le public. L'article R. 151-3 du code de l'urbanisme décrit la démarche d'évaluation environnementale.
La méthodologie de l'évaluation environnementale est décrite (p. 87 du tome 2) mais d'une manière uniquement théorique, qui ne permet pas de comprendre comment le PLU de la commune de Sainte- Marguerite-sur-Mer a été élaboré. Des éléments sont néanmoins présents ailleurs dans le dossier, sans pour autant démontrer le caractère itératif de la démarche. Il aurait par exemple été intéressant de présenter les différentes évolutions du projet de PLU, depuis sa première version de 2013 jusqu'à la version arrêtée en 2017, en mettant en avant la démarche d'évitement ou de réduction des impacts menée par la commune. Par ailleurs, il aurait été nécessaire de rappeler la démarche de concertation menée avec le public et de décrire les éventuelles modifications apportées pour tenir compte du résultat de cette concertation.
L'autorité environnementale recommande de décrire la démarche itérative menée pour l'élaboration du PLU, en précisant notamment comment ont été prises en compte, dans les choix effectués, les incidences environnementales identifiées et les résultats des diverses consultations des parties prenantes, dans un objectif d'évitement et de réduction des impacts.

Le rapport de présentation sera complété de manière à mieux présenter la démarche itérative menée pour l'élaboration du PLU.

Remarques n°2 :

L'état initial de l'environnement (p. 147 et suivantes du rapport de présentation) aborde les différentes composantes attendues, de manière proportionnée et bien illustrée. Les photos et schémas sur les thématiques tel que le recul du trait de côte (p. 161-162) témoignent de la qualité pédagogique du document. Seule la carte relative au risque de retrait-gonflement des argiles (p. 160) pourra utilement être mise à jour (données disponibles sur le site internet de la Dreal), et la légende de la carte page 216 corrigée (article L. 151-19 du code de l'urbanisme mentionné au lieu de l'article L. 151-23 retenu sur le plan de zonage).

Le rapport de présentation sera corrigé : mise à jour de la carte relative au risque de retrait-gonflement des argiles / correction légende carte page 216.

Remarque n°3 :

L'analyse des incidences sur l'environnement examine les impacts du PADD, de l'orientation d'aménagement puis du zonage et règlement du PLU à travers une qualification allant de très positif à négatif. Au regard du projet de Sainte-Marguerite-sur-Mer, l'analyse apparaît proportionnée même si des données chiffrées seraient utiles pour appuyer les conclusions (ex. : sur la ressource en eau potable). Par ailleurs, la présentation gagnerait à mettre en évidence les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) des incidences négatives sur l'environnement (ex. : pour l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'interdiction d'accéder au site d'urbanisation future par la rue de la Ferme est une mesure d'évitement de l'impact du ruissellement des eaux pluviales). Enfin, bien qu'à l'échelle du PLU les incidences soient estimées comme positives, ce que souligne aussi le scénario au fil de l'eau (qui permet d'envisager l'intérêt du projet de PLU par rapport à une situation où il ne serait pas élaboré – p. 95 du tome 2), les quelques impacts négatifs ne sont pas mentionnés. Ainsi, la création de la zone 1AU a un impact sur l'activité agricole, sur le sol, sur la biodiversité ; l'impact est qualifié de neutre, mais sans être démontré par rapport à la situation actuelle du site (p. 123 du tome 2). De même, un projet a priori positif comme la création du secteur NP pour le site naturel d'Ailly, destiné à recevoir des aménagements dont des parkings de délestage (pour éviter le stationnement dans les milieux plus sensibles autour du phare situé dans les espaces remarquables du littoral), engendre néanmoins un impact négatif localement puisqu'il prend place sur des terrains agricoles, classés comme tels dans le PLU arrêté en 2017.

L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des impacts de l'élaboration du PLU, notamment sur le sol et la biodiversité, et de mieux identifier les mesures - éviter–réduire-compenser (ERC) à mettre en oeuvre et d'assurer un suivi de leur efficacité.

Le rapport de présentation sera complété de manière à mieux analyser les impacts de l'élaboration du PLU, notamment sur le sol et la biodiversité.

Remarque n°4 :

Les indicateurs et modalités de suivi retenus pour analyser les résultats de l'application du plan sont présentés dans le rapport (p. 144 à 146 tome 2). Pour chacun des indicateurs, il serait pertinent de préciser les moyens consacrés au dispositif de suivi et de fixer autant que possible des valeurs cibles ainsi que les corrections envisagées en cas de non-atteinte de ces objectifs.

L'autorité environnementale recommande de préciser les moyens mis à disposition pour définir et piloter le dispositif de suivi des indicateurs (incluant le suivi de l'efficacité des mesures ERC), ainsi que les cibles à atteindre et les corrections envisagées en cas d'écart avec les objectifs.

Le chapitre « indicateurs et modalités de suivi » du rapport de présentation sera complété dans ce sens.

Remarque n°5 :

Le résumé non technique est placé en dehors du rapport de présentation, ce qui a l'avantage de le rendre visible. Il reprend les principaux enjeux environnementaux de la commune, et expose brièvement le projet et ses incidences. Ce dernier point pourrait être davantage étoffé, et quelques illustrations supplémentaires auraient pu le rendre plus pédagogique, d'autant plus que le rapport de présentation l'est. Le résumé non technique constitue en effet une pièce importante qui doit participer à la transparence et permettre de faciliter l'appropriation du dossier de PLU par le public.
L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique et de veiller à son caractère pédagogique.

Le résumé non technique sera retravaillé de manière à mieux refléter le projet, notamment en ajoutant des illustrations. Attention, le résumé non technique doit rester concis.

Remarque n°6 :

Au titre de la loi littoral, le PLU identifie le bourg en tant que villageet les hameaux de Sainte-Marguerite-Plage, Belles Ententes et Haut de Blancmesnil en tant que secteur déjà urbanisé (SDU).
Cette identification s'appuie sur le SCoT récemment modifié pour être mis en compatibilité avec la loi littoral. S'il revient bien au PLU de définir précisément les limites des SDU, ces contours doivent néanmoins s'appuyer sur les indications données par le SCoT et doivent être argumentés. Or, dans le SCoT modifié, le SDU le Mesnil – le Haut de Blancmesnil semble être éloigné du SDU Belles entente, voire séparé par une coupure d'urbanisation (coupure reprise sur la carte p. 260 du rapport du PLU), et la description qui en est faite dans le SCoT semble correspondre uniquement à la partie est du hameau, celle en continuité du hameau du Mesnil à Varengeville.
La délimitation du SDU expliquée dans le PLU (p. 254 du tome 1 et p. 42-43 du tome 2) diffère donc de celle du SCoT. Par conséquent, il conviendrait de réexaminer la pertinence de la délimitation du SDU dans sa partie ouest (qui jouxte le SDU de Belles Ententes), d'autant plus que ce secteur est peu propice à la densification ; en effet, aucun potentiel constructible n'a été identifié dans le PLU (p. 9 du tome 2) et les parcelles sont identifiées en tant que propriétés paysagères protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Sur le fond, le risque de nouvelle construction est probablement très faible, mais il serait utile d'argumenter la délimitation du SDU vis-à-vis du SCoT.

Le SCOT pré-localise de manière très schématique les SDU. Charge au PLU d'en assurer la délimitation précise à partir des critères fixés par le SCOT.

En l'occurrence, ces critères sont :
- Une entité bâtie adoptant une forme étoffée, avec une certaine épaisseur, si bien qu'un simple rideau d'habitat implanté le long d'une voie ne saurait entrer dans ce critère ;
- Un minimum d'une trentaine d'habitations ;
- Un tissu urbain continu entre ses composants bâtis : une distance supérieure à 50 mètres entre deux constructions principales voisines constitue une coupure paysagère trop importante pour être considérée comme faisant partie d'un secteur déjà urbanisé ;
- Une densité résidentielle nette d'environ 5 log./ha ou plus ;
- La présence éventuelle d'un lieu de vie ou d'un espace urbain ouvert permettant les regroupements de population ;
- La présence de réseaux (eau potable, électricité) en quantité et capacité suffisantes pour tolérer une éventuelle densification de l'espace bâti.

Le secteur du chemin sous la Bruyère présente une configuration et une densité comparable au reste du Haut de Blancmesnil, comme cela est analysé dans le rapport de présentation.

Toutefois, compte tenu de son caractère jardiné et de sa participation aux continuités écologiques, le PLU a choisi de mettre en place des protections au titre des propriétés paysagères L151-23.

Remarque n°7 :

Le lotissement les R Belles ententes S, classé en zone UC et en R secteur déjà urbanisé S au sens de la loi littoral, empiète légèrement sur le site Natura 2000. Cinq petites parcelles situées à l'ouest de ce lotissement sont donc constructibles sans raison, d'autant plus qu'elles ne sont pas identifiées comme potentiel de densification (carte p. 9 du tome 2). Bien que définies comme terres agricoles et paysages artificiels parmi les habitats du site Natura 2000, ces parcelles pourraient être classées dans la zone NL du PLU. Il convient en conséquence de rectifier l'analyse des incidences des zones urbaines et de démontrer l'absence d'incidence (p. 122 du tome 2).
L'autorité environnementale recommande de reclasser en zone naturelle les cinq parcelles du site Natura 2000 prévues d'être classées en zone urbaine, et à défaut de démontrer l'absence d'incidences sur l'environnement.

Effectivement, les parcelles B405 à B409 sont des fonds jardins naturels, constitutifs de la zone Natura 2000. A ce titre, elles seront réintégrées dans la zone NL.

Remarque n°8 :

La commune comporte de grands boisements, qui correspondent également aux secteurs sensibles précédemment cités autour du cap d'Ailly. Une majorité bénéficie du classement au titre des espaces boisés classés (EBC- article L. 113-1 du code de l'urbanisme), hormis pour le secteur bénéficiant déjà de la protection conférée par l'arrêté de protection de biotope, de même qu'autour du phare d'Ailly où le Conservatoire du littoral projette d'abattre des arbres pour recréer une perspective entre le phare et la mer. Le PLU prévoit également la préservation des haies au titre des éléments du patrimoine naturel et paysager à préserver (article L. 151-23 du code de l'urbanisme). Le recensement a fait l'objet d'un repérage exhaustif et méticuleux, comme le démontre les nombreuses photos fournies dans le rapport de présentation (p. 217 à 224 du tome 1). Il en va de même pour l'usage étendu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme qui permet une préservation importante des parcs arborés des grandes propriétés de la commune, situées en zone urbaine du bourg (UA) ou de hameau (UC) ou en zone naturelle (NA).
En revanche un petit verger, situé à l'entrée sud du bourg, n'est pas identifié, alors qu'il contribue à la qualité paysagère de la commune en plus de son rôle écologique.

Ce verger au sud du bourg sera identifié dans le PLU (parcelle ZD18).

Remarque n°9 :

Concernant les zones humides, présentées dans l'état initial de l'environnement et dont la définition prévue par l'article L. 211-1 du code de l'environnement retient désormais des critères alternatifs et non cumulatifs, elles ne sont pas identifiées sur le plan de zonage. Néanmoins, étant donné qu'elles sont situées au sein des espaces remarquables du littoral (zonage NL), elles ne sont pas susceptibles d'être impactées. Outre les zones humides avérées dont l'inventaire semble avoir été mené sur la commune, le rapport présente également les zones prédisposées à la présence de zone humide (p. 213 du tome 1), qui représentent un ensemble plus vaste. La zone à urbaniser 1AU étant légèrement concernée, il serait utile de décrire comment cette donnée a été prise en compte dans le projet de PLU afin de garantir la préservation de ces espaces aux fonctionnalités écologiques avérées. Les mares présentes sur la commune sont en revanche identifiées et ainsi protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

L'autorité environnementale recommande d'expliquer comment sont prises en compte les zones prédisposées à la présence de zone humide repérées dans la zone à urbaniser 1AU, et notamment quelles mesures d'évitement seront mises en oeuvre, voire, à défaut, de réduction et de compensation pour préserver leur fonctionnalité écologique.

La zone 1AU est partiellement en MPPZH faible et fort (violet hachuré et violet plein).
Toutefois, la fiabilité du modèle n'est pas confirmée ici (couche rayée jaune ci-dessous).

Les milieux humides avérés sont très éloignés de la zone 1AU (>200m), et sont séparés par l'urbanisation du bourg.

La fiabilité de la modélisation informatique des MPPZH sur ce secteur ne justifie pas qu'une étude de caractérisation couteuse soit entreprise ici. Les compléments au rapport de présentation ne pourront donc porter que sur les connaissances des élus et des techniciens locaux.

Remarque n°10 :

Sur le volet paysager, le PLU reprend les coupures d'urbanisation (au sens de la loi littoral) définies par le SCoT du Pays Dieppois. Ces trois coupures sont matérialisées par le zonage NL, NA et un zonage agricole spécifique AL qui interdit toute nouvelle construction y compris agricole. Il apparaît que cette zone AL, qui concerne la coupure d'urbanisation centrale à l'échelle de la commune, est peu profonde par rapport à la coupure identifiée (cf. carte p. 260 du tome 1) ; il conviendrait de l'étendre plus au sud.
Les autres mesures précédemment mentionnées telles que la préservation paysagère des villas concourent au maintien de la qualité paysagère de la commune. L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU prévoit également des mesures visant à intégrer au mieux cette nouvelle zone constructible.
L'autorité environnementale recommande d'approfondir la coupure d'urbanisation centrale à l'échelle de la commune en allongeant le zonage agricole spécifique (AL).

Le but de la protection des coupures d'urbanisation est d'éviter que des urbanisations disjointes ne puissent se rejoindre et ne former d'un vaste tache urbaine étendue.

La coupure d'urbanisation AL remplit donc bien son rôle au sens de la loi littoral, dans la mesure où elle garantit que le bourg et les Belles Etentes / Blancmesnil ne peuvent pas se rejoindre. Il n'est donc pas utile de modifier cette zone AL.

Remarque n°11 :

Le recul du trait de côte est notamment pris en compte dans le règlement écrit, avec pour principe la non-aggravation du risque, calculé à 20, 50 et 100 ans. Les données, issues d'une étude menée par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema), sont très précises et permettent d'identifier des constructions directement concernées dans le hameau de Vasterival. Mais il n'est pas précisé dans cette étude si les enveloppes de recul aux horizons 20, 50 et 100 ans tiennent compte des conséquences du changement climatique et en particulier de l'élévation du niveau marin. Par ailleurs, au-delà du règlement écrit, il aurait été intéressant d'évoquer les enjeux à long terme relatifs à la relocalisation des personnes y habitant.
Le PLU s'inscrit dans le projet de réestuarisation de la basse-vallée de la Saâne ; des mesures sont prévues pour accompagner l'enlèvement de huit bungalows situés en zone inondable par débordement de la Saâne et submersion marine, à l'ouest du chemin de la Saâne.
L'autorité environnementale recommande d'inscrire le recul du trait de côte dans le cadre du changement climatique et d'identifier les enjeux relatifs aux relocalisations à long terme.

La prise en compte du recul du trait de côte en lien avec le changement climatique et des objectifs de relocalisation est portée par la récente loi Climat et Résilience.

Sainte-Marguerite fait partie des communes concernées par la loi, mais les nouvelles études sur le trait de côte n'ont pas encore été réalisées (elles ne seront probablement pas terminées avant fin 2022 ou début 2023).

Elles ne seront donc pas intégrées à l'élaboration du PLU, mais seront reportées dans le PLU par une procédure d'évolution ultérieure.

Chambre d'agriculture

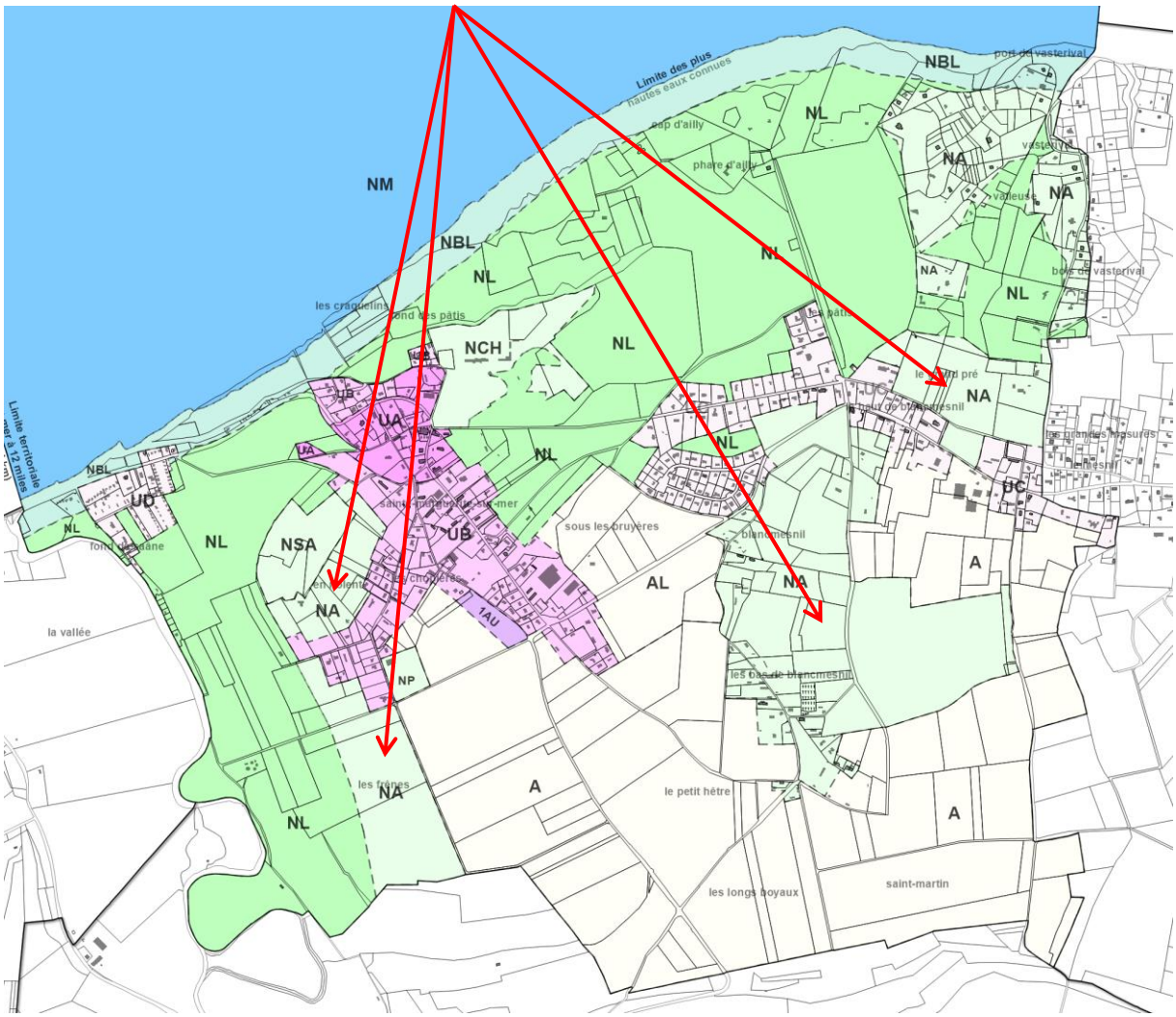
Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques suivantes

Les remarques appelant des réponses ont été extraites des documents envoyés par les PPA – les réponses sont formulées en bleu, en indiquant dans la marge quels documents seront modifiés (RP = rapport de présentation, R = règlement, PZ = plan de zonage, OA = orientations d'aménagement et de programmation, A = annexes).

Remarque n°1 :

Pour ce qui relève de l'analyse des pièces règlementaires, et particulièrement du plan de zonage, nous ne remarquons pas de changement par rapport à nos précédentes remarques. A savoir qu'à l'Est de la commune, entre le hameau du Bas de Blancmesnil et du Haut de Blancmesnil, plusieurs parcelles ont été classées en zone Naturelle alors qu'elles sont aujourd'hui valorisées par l'activité agricole. Il en est de même sur la frange Ouest du bourg. Au Sud-Est du bourg, Chemin des Fresnes, une parcelle a aussi été reclassée en secteur NP. Nous demandons un zonage agricole (A) sur l'ensemble des parcelles valorisées par une activité agricole.

Certains secteurs naturels NA pourraient être transformés en secteurs agricoles protégés Ap (marquant leur vocation agricole, mais où le règlement interdit les nouvelles constructions).



Par contre, le secteur NP est destiné au projet de site naturel d'Ailly. Il doit conserver son classement naturel ou être transformé en zone à urbaniser (voir avis DDTM).

Remarque n°2 :

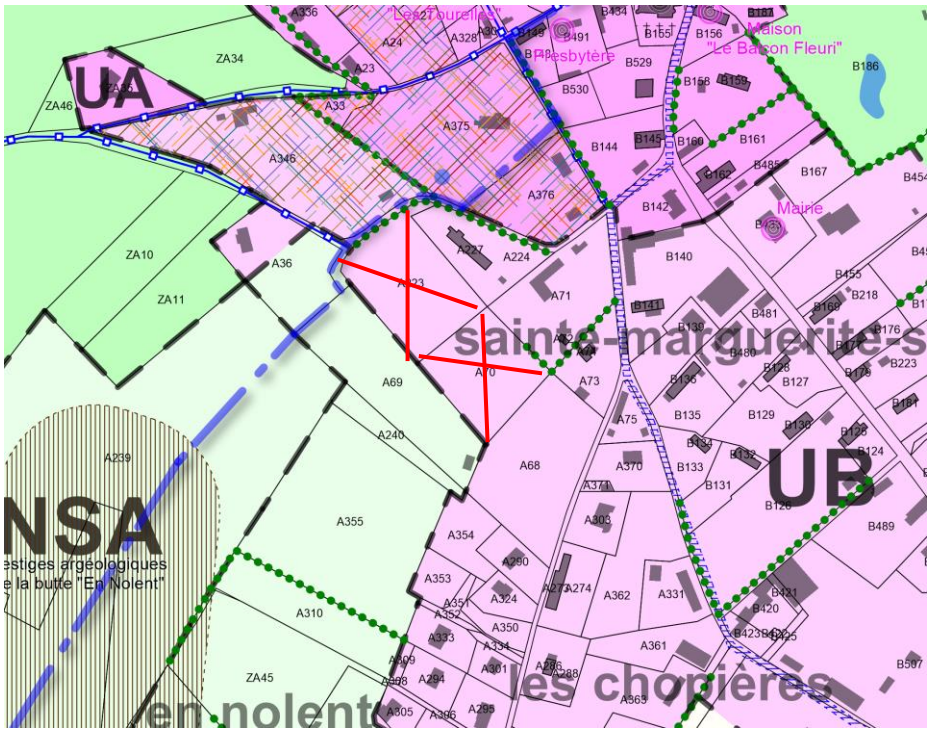
Comme nous l'avions déjà souligné en 2018, nous nous interrogeons sur la pertinence d'un classement en zone UB pour les parcelles 223, 70 et 68. En effet, il apparaît que l'urbanisation de ces parcelles serait plus assimilée à de l'extension qu'à une densification du tissu urbain à proprement dite. Ainsi, ces surfaces auraient peut-être pu être classées en zone AU donnant par la même la possibilité de mieux gérer l'aménagement et la densité via une OAP, car elles représentent tout de même une superficie de près d'1.3 hectare.

Les parcelles 223, 70 et 68 présentent des situations assez différentes :

- La parcelle A223 est effectivement exploitée par l'agriculture (déclarée à la PAC en prairie permanente) ;
- La parcelle A68 est enclavée entre les propriétés bâties A73 et A290/A324/A350…A354, le long du chemin du Ruguet. Il s'agit d'une parcelle enclavée, dans une configuration urbaine ;

- La parcelle A70 est enclavée, car elle ne possède pas d'accès direct. Elle est rattachée à la propriété A71.

Dans ces conditions, il est proposé de suivre la demande de la chambre d'agriculture en reclassant en zone agricole les parcelles A223 et A70, mais de garder en zone urbaine la parcelle A68.



Remarque n°3 :

L'article A2.3, relatif à l'aspect des constructions fait référence à l'article C6 qui interdit « les matériaux ondulés ainsi que les matériaux brillants » en toiture. Or, ce sont des matériaux couramment utilisés pour la réalisation de toitures de bâtiments agricoles qu'il conviendrait d'autoriser. En effet, par exemple, dans le cadre du développement d'installations maraîchères, interdire « les aspects brillants » peut contrarier les projets soumis à des contraintes techniques (plutôt d'aspect blanchâtre, en plastique ou verre transparent).

RP R

Le règlement sera corrigé pour permettre l'emploi de ces matériaux en cas de contrainte technique pour les bâtiments liés à une activité économique.

Remarque n°4 :

L'article C1.2, relatif aux risques liés à la présence de cavités souterraines, limite à 20 % de surface de plancher les extensions de constructions agricoles. Nous renouvelons notre demande et préconisons de supprimer cette limite dès lors que la réalisation du projet est soumise à une étude technique ;

RP R

Le règlement sera corrigé dans ce sens.

Remarque n°5 :

L'article C1.4, relatif au risque ruissellement est à préciser. « L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol » ne doit pas s'appliquer aux constructions agricoles. En revanche, il doit autoriser l'extension de constructions agricoles sans limite d'emprise, pour pérenniser les sites.

Le règlement sera corrigé dans ce sens.

Département

Les remarques appelant des réponses ont été extraites des documents envoyés par les PPA – les réponses sont formulées en bleu, en indiquant dans la marge quels documents seront modifiés (RP = rapport de présentation, R = règlement, PZ = plan de zonage, OA = orientations d'aménagement et de programmation, A = annexes).

Remarque n°1 :

L'Espace Naturel Sensible est présenté en page 185 du rapport de diagnostic.

Afin d'être exact dans les informations formulées par le projet, il conviendra d'apporter les corrections suivantes :

« Sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-Mer, il existe des milieux naturels protégés par la maîtrise foncière : sur le Cap d'Ailly, le Conservatoire du Littoral a acquis des terrains dans un périmètre géographique précis, dont les contours ont été définis avec les élus locaux et les services de l'État, votés lors des Conseils d'administration. ~~Une majeure partie de ces terrains figurent également en tant qu'espaces naturels sensibles (ENS) du département de la Seine-Maritime~~. Ce périmètre est aussi classé « Espace Naturel Sensible » par le département de la Seine-Maritime depuis 1998. Une zone de préemption au titre des ENS (Z.P.E.N.S) a été instaurée le 18 décembre 2001. La zone de préemption s'étend sur environ 120ha. Cette ZPENS est déléguée au Conservatoire du littoral.

Une convention a été signée en ~~2002~~ en 2007 et renouvelée en 2020 entre le Conservatoire du littoral et le département de la Seine-Maritime ~~et la Communauté d'Agglomération de Dieppe afin d'optimiser la gestion de ce site~~ pour la gestion et la valorisation du site. Un partenariat entre ces deux acteurs et la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise complète la gestion du site. »

RP Le rapport de présentation (y compris chapitre RNT) sera corrigé dans ce sens.

Remarque n°2 :

« Un prochain plan de gestion (document-cadre donnant les orientations d'aménagement et de gestion) sera appréhendé.... Hautot-sur-Mer ».
Par « Un plan de gestion a été élaboré en 2016 pour 10 ans englobant la Vallée de la Saâne, le site du Cap d'Ailly, les bois de Varengeville et de Bernouville et la vallée de la Scie à Hautôt-sur-Mer. Cet outil de gouvernance a été élaboré avec l'ensemble des partenaires locaux. Cet outil définit les enjeux et les objectifs à court et long terme dans un document de programmation technique et financier. »
Page 240 : il conviendra de mettre à jour la carte concernant le périmètre acquis par le conservatoire du littoral.

RP Le rapport de présentation (y compris chapitre RNT) sera corrigé dans ce sens.

Remarque n°3 :

L'accès de la zone à urbaniser 1AU est prévue au carrefour de la voie communale "rue de la ferme" et de la RD 323, à proximité du carrefour RD 323/ RD 75.

L'incidence sur ce dernier devra être étudiée et validée par les services du Département.

…

De manière générale, l'attention des aménageurs est attirée sur le fait qu'ils doivent obtenir l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie pour les accès et l'évacuation des eaux pluviales, afin de conformer leurs travaux aux dispositions du règlement départemental de voirie de la Seine-Maritime, si une ou plusieurs routes départementales sont impactées.

Dans le cadre du permis d'aménager, le département sera consulté sur la question des accès au réseau routier et des rejets d'eau pluviale. Les travaux devront notamment respecter le règlement départemental de voirie de la Seine-Maritime.

SCOT (PETR Dieppe Pays Normand)

Avis favorable

Les remarques appelant des réponses ont été extraites des documents envoyés par les PPA – les réponses sont formulées en bleu, en indiquant dans la marge quels documents seront modifiés (RP = rapport de présentation, R = règlement, PZ = plan de zonage, OA = orientations d'aménagement et de programmation, A = annexes).

Remarque n°1 :

La charte d'harmonisation des PLU du territoire du Pays Dieppois-Terroir de Caux, établie en avril 2015, a défini une nomenclature de zonage qui aurait pu être utilisée pour la zone urbaine U :

- Uc : à caractère central d'habitat dense,
- Ur : résidentielle, souvent périphérique, à vocation principale d'habitat,
- Up : protection des paysages ou du patrimoine

La charte de nommage est antérieure à l'entrée en vigueur du Géoportail de l'urbanisme.
Toutefois, le renommage suivant pourrait être envisagé :
UA -> Uc
UB -> Ur1
UC -> Ur2
UC -> Ur3

Remarque n°2 :

Le diagnostic et le PADD indiquent que la commune devra diversifier son offre de logements qui ne permet pas un parcours résidentiel complet car elle ne correspond pas aux demandes des jeunes ménages et des personnes âgées en ne proposant en grande majorité que des grands logements sur de grandes parcelles. Néanmoins, l'orientation d'aménagement de la zone 1AU prévoit une densité de 10 logements à l'hectare, ce qui est très inférieur à la densité indiquée dans le SCOT (20 logts/ha) et qui ne correspond pas à la diversification du parc par la réalisation de petits logements ou au moins de petites parcelles plus facilement accessibles aux primo-accédants.

Le PLU de Sainte-Marguerite a effectivement prévu une densité moindre que celle projetée car le SCOT, afin de tenir compte de la morphologie actuelle du tissu urbanisé.
En effet, les densités actuelles sont globalement faibles : elles oscillent de 3 à 6,5 logts/ha dans le bourg.
La volonté de la commune est bien d'œuvrer pour la modération de la consommation de l'espace, mais en fabriquant une urbanisation nouvelle qui reste compatible, en matière de densité, avec les tissus bâtis environnants.

Préfet de la Seine-Maritime

Les remarques appelant des réponses ont été extraites des documents envoyés par les PPA – les réponses sont formulées en bleu, en indiquant dans la marge quels documents seront modifiés (RP = rapport de présentation, R = règlement, PZ = plan de zonage, OA = orientations d'aménagement et de programmation, A = annexes).

Remarque n°1 :

L'étude de densification de la trame bâtie [2], fournie dans le rapport de présentation, recense des dents creuses, des parcelles divisibles et un lotissement en cours de commercialisation. Parmi les parcelles identifiées, certaines se situent en dehors de l'enveloppe urbaine, au regard des éléments de définition précisés par le SCOT PDTC.

La parcelle A 223, définie dans le rapport de présentation comme « *une parcelle déjà bâtie pouvant être divisée en vue de détacher des lots à bâtir* »[3], apparaît sur le cadastre comme une parcelle non construite et, d'après le registre parcellaire graphique (RPG) de 2020, valorisée par l'agriculture. Ce terrain de 4535 m² entouré sur trois côtés de terrains non construits ne peut être considéré comme appartenant à l'enveloppe urbaine du bourg et devra être comptabilisé en tant que consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou exclu du potentiel de densification et classé en zone naturelle (NA).

La parcelle A 70 est définie comme « une parcelle enclavée »[4], ne disposant pas des équipements publics nécessaires à la construction de ce terrain. Or, d'après l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». Ce terrain de 3224 m², entouré de terrains non construits sur trois côtés, ne peut, ainsi, pas être classé en zone urbaine (UB) et intégré à l'enveloppe urbaine sous peine d'erreur manifeste d'appréciation. La parcelle A 70 doit, alors, être reclassée en zone naturelle (NA).

RP

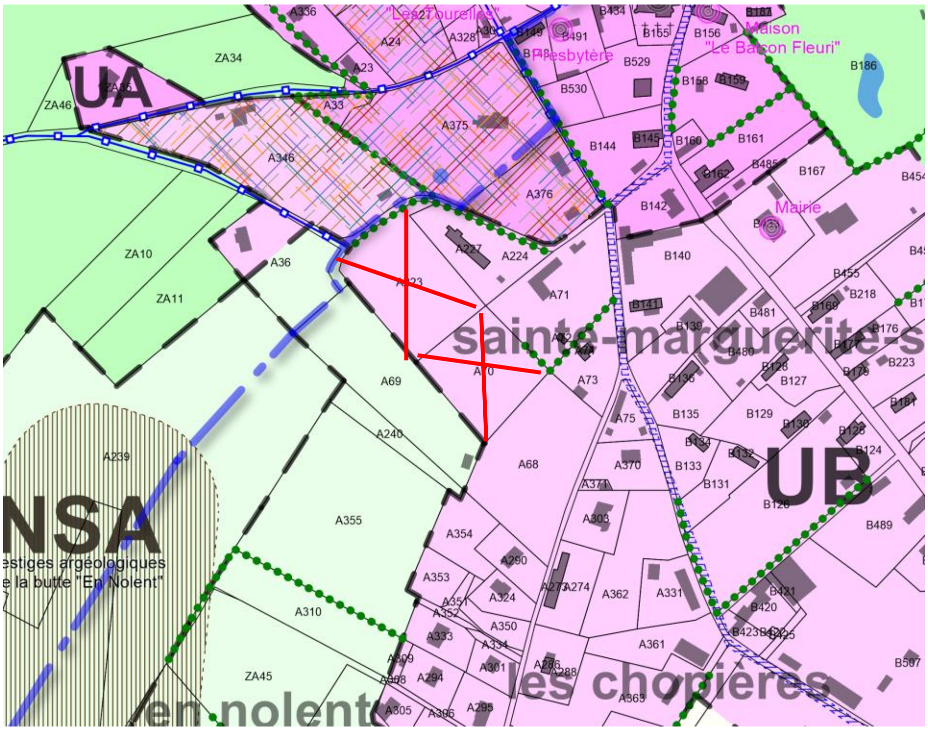
L'état, depuis l'entrée en vigueur de la loi ELAN puis de la loi Climat et Résilience, donne encore plus de priorité à la limitation de l'artificialisation des sols. Localement, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) fixe pour objectif de réduire de -50% la consommation foncière d'ici 2031.

PZ

Cette demande de « resserrer » le tracé de la zone UB au plus près du bâti existant corrobore celle de la chambre d'agriculture.

Les parcelles A223 et A70 seront reclassées en zone non constructible.

Par contre, la parcelle A68 est enclavée entre les propriétés bâties A73 et A290/A324/A350…A354, le long du chemin du Ruguet. Il s'agit d'une parcelle enclavée, dans une configuration urbaine, et reste en zone UB.


Les Tourelles
Presbytère
Maison
"Le Balcon Fleuri"
Mairie
UA
UB
sainte-marguerite-s
NSA
estiges argéologiques
e la butte "En Nolent"
les chopières
en nolent

Remarque n°2 :

Les parcelles ZA 60, ZA 14, ZA 15 et ZA 16 sont pour partie classées en zone urbaine (UB) à hauteur d'environ 8000 m². Pourtant, suite à l'avis de l'État du 10 février 2013, celles-ci avaient été écartées dans le PLU arrêté du 20 octobre 2017 et le PLU approuvé du 28 septembre 2018. En outre, ces parcelles identifiées dans l'étude de densification du PLU comme dent creuse ne correspondent pas à la définition proposée par le SCOT, qualifiant une dent creuse de « *terrain libre entre deux constructions* ». En conséquence et compte tenu du fait que sur les 8000 m², 3000 m² sont notamment exploités par l'agriculture, il convient de comptabiliser ces terrains au titre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PLU ou de les exclure de l'enveloppe urbaine.

RP

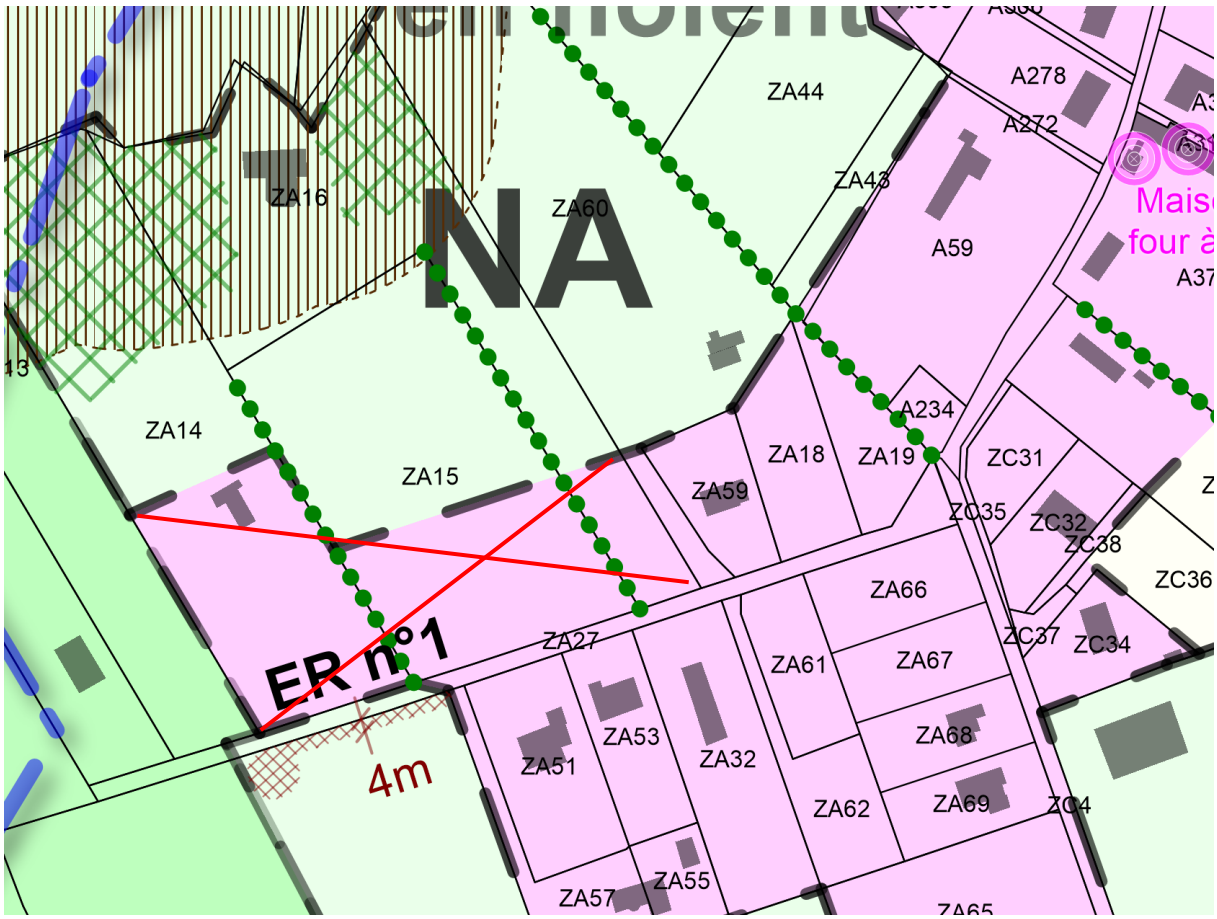
PZ

Effectivement, ces parcelles posent problème dans la mesure où leur qualification en dent-creuse est contestable. Les réintégrer en tant que consommation d'ENAF conduirait à dépasser l'objectif fixé dans le PADD (réduction de la consommation foncière d'au moins 50%, soit au maximum 1,67 ha en extension – sachant que la zone 1AU représente déjà 1,28 ha).

Elles seront reclassées en zone non constructible.

Etant donné que le classement UB prévu dans le PLU arrêté avait notamment pour objet de permettre une implantation d'antenne relais au bout du chemin du Ruguet, il convient également d'adapter le règlement de la zone agricole (ainsi que celui de la zone naturelle NA), afin d'autoriser les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, sous réserve d'application de la loi littoral (recouvrant notamment la question de la continuité d'urbanisation).

Le rapport de présentation sera complété pour exposer le projet de déploiement d'antenne-relais à Sainte-Marguerite-sur-Mer (en rappelant notamment les enjeux de sécurité publique).



Remarque n°3 :

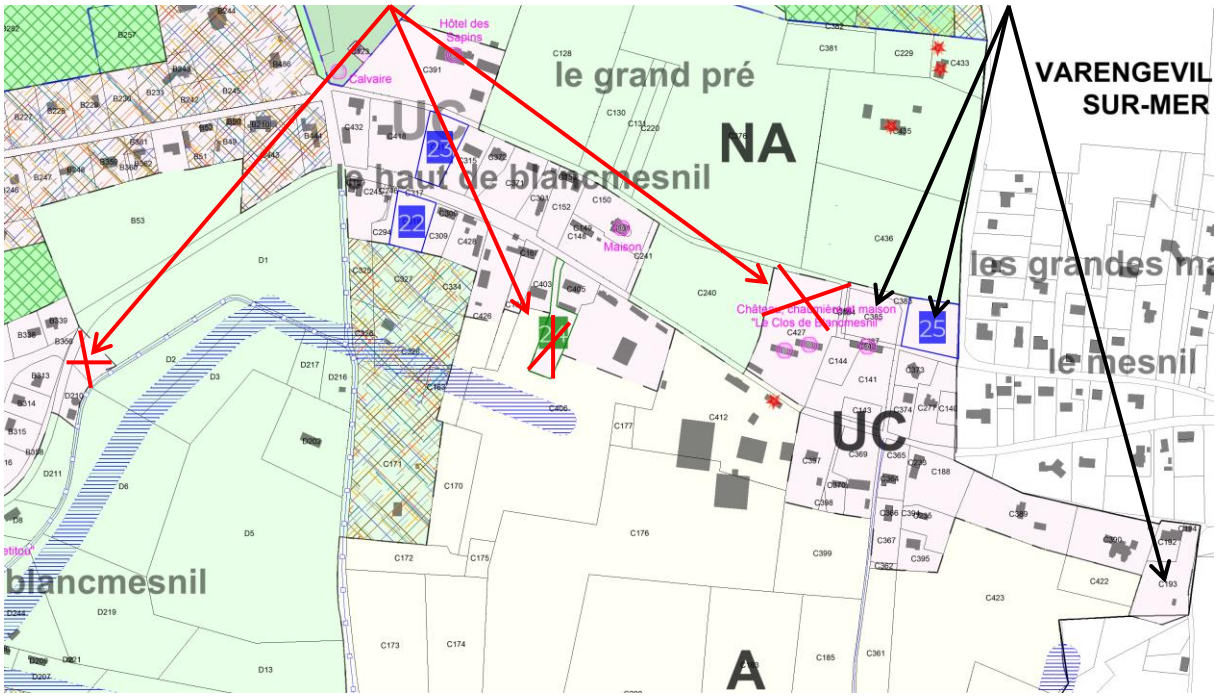
L'étude de densification du PLU recense sur le hameau du Haut de Blancmesnil un potentiel net de 3,3 logements[5], dont 1,9 logements se situent sur les terrains n° 24 et n° 25 nettement situés en dehors du périmètre bâti existant. De plus, certains terrains, comme les parcelles C 427, C 385, C 193 et D 1 situées en dehors du périmètre bâti existant, ne correspondent à aucun potentiel de production de logements malgré leur classement en zone urbaine (UC). Il convient, donc, de revoir le potentiel de production de logements du hameau du Haut de Blancmesnil, à l'aune d'un périmètre bâti existant remanié, afin que l'enveloppe urbaine des SDU soit définie au plus proche du bâti existant.

RP PZ

Effectivement, certaines parcelles posent problème dans la mesure où leur qualification en dent-creuse est contestable. Elles ne devraient donc être reclassées en zone A ou NA (traits rouges) : D1 aux Belles Etentes et C406.

La parcelle C385 fait partie d'une propriété couvrant plusieurs parcelles (C141 à C144, C384 à C387). Elle comporte notamment l'entrée principale de la propriété. La C436 est enclavée entre les maisons cadastrées C141, C373, C374, C277 et cette propriété C385 de Sainte-Marguerite-sur-Mer, ainsi que AB479, AB24, AB26, etc. sur Varengeville-sur-Mer. Par conséquent, les parcelles C385 et C436 sont maintenues en zone UC. Par contre, la partie boisée de la parcelle C427 à l'ouest est requalifiée en zone naturelle.

La parcelle C193 est enserrée entre les maisons cadastrées C390 et C192 de Sainte-Marguerite-sur-Mer, ainsi que AI22, AI569, AI10, etc. sur Varengeville-sur-Mer. Elle doit logiquement être considérée comme une dent-creuse et être conservée en zone UC.



Remarque n°4 :

Sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-mer, le SCOT qualifie le bourg de « village » au sens de la loi « Littoral », les entités bâties de Sainte-Marguerite-sur-mer, du Haut de Blancmesnil et des Belles Etentes comme des secteurs déjà urbanisés (SDU)[6], tandis que les entités bâties du Bas de Blancmesnil, du chemin « Sous les Bruyères » et de Vasterival sont considérées comme des espaces d'urbanisation diffuse, au sens de la loi Littoral.

En compatibilité avec le SCOT, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le rapport de présentation du PLU reprennent la qualification de ces entités bâties[7] telles que le SCOT les a définies. Néanmoins, à plusieurs reprises, les cartographies associées, et notamment la carte de synthèse du PADD[8], ne concordent pas avec les paragraphes rédigés. Ainsi, en l'état, le PADD fixe pour objectif de « *conforter les secteurs déjà urbanisés* », mais retient l'entité bâtie du chemin « Sous les Bruyères », non qualifiée de SDU par le SCoT.

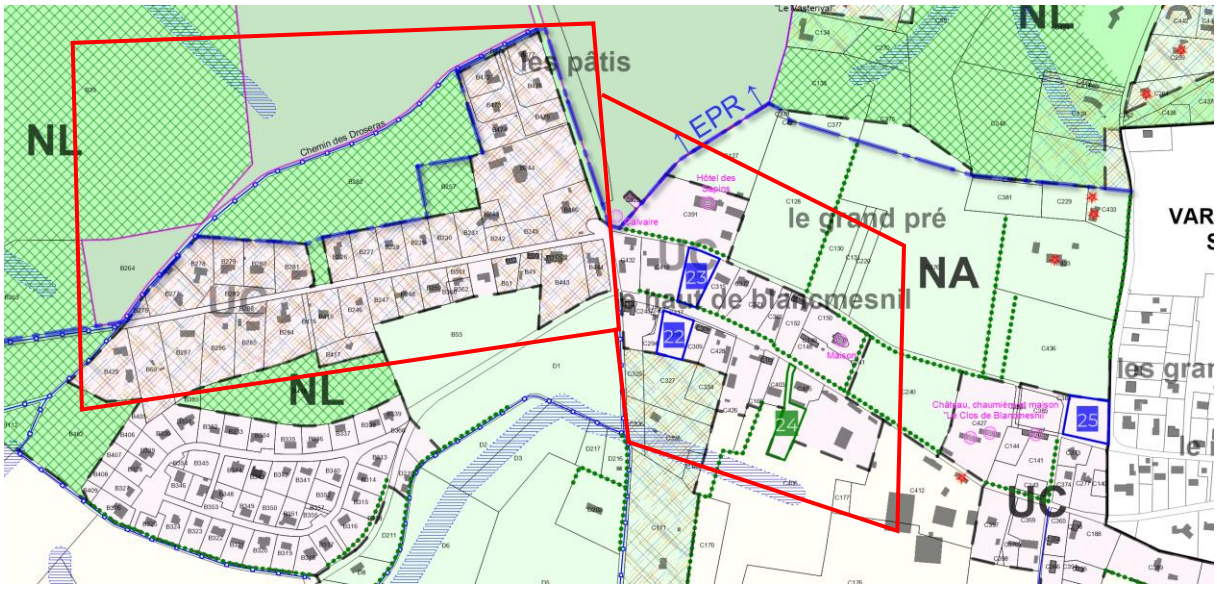
En outre, cette entité bâtie, considérée comme une urbanisation diffuse dans le SCOT, est classée en zone urbaine (UC), tout comme le hameau du Haut de Blancmesnil ou le lotissement des Belles Etentes, alors que les urbanisations diffuses de Vasterival et du Bas de Blancmesnil sont, elles, classées en zone naturelle.

À des fins de compatibilité du PLU avec le SCOT, il convient, tout d'abord, de lever l'erreur matérielle entre les parties graphique et écrite du PADD. Ensuite, comme le rapport de présentation l'indique[9], le secteur du chemin « Sous les Bruyères » est constitutif d'une urbanisation diffuse devant être traduite réglementairement par un classement en zone naturelle (NA). Ce point ne remet, cependant, pas en cause l'économie générale du projet, puisque, sur ce secteur, le rapport de présentation n'identifie aucun potentiel de construction[10].

Les densités et trames bâties du chemin sous la Bruyère et du secteur du chemin Jean-Jacques Rousseau / route de la Mer (sous le toponyme « Haut de Blancmesnil » sur la carte ci-dessous) sont quasiment identiques. Il est donc légitime de conserver un classement UC pour ces deux secteurs.

Le rapport de présentation sera modifié, afin de revoir la justification de ce classement. Rappelons que la carte des SDU du SCOT n'identifie les SDU que par des pastilles, sans géométrie précise.

Le classement en « secteur déjà urbanisé » du chemin sous la Bruyère sera justifié par sa continuité avec l'urbanisation du Haut de Blancmesnil, puisque le chemin sous la Bruyère prolonge le chemin Jean-Jacques Rousseau selon une trame urbaine équivalente (densité, organisation du bâti). Cette continuité avec le reste de l'urbanisation du Haut de Blancmesnil est plus logique que la continuité avec les Belles Etentes, dont le chemin sous la Bruyère ne partage pas les formes urbaines.



Remarque n°5 :

Enfin, le lieu-dit « Sous les Bruyères » fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Néanmoins, pour satisfaire au principe d'extension limitée, dans les espaces proches du rivage (EPR) à Vasterival, et plus généralement aux principes portés par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) concernant l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, la disposition réglementaire associée, autorisant « *les projets de construction ou d'aménagement [ne réduisant pas] de plus de 20 % la surface protégée sur la parcelle à la date d'approbation du PLU* »[11], devra être revue. En effet, en l'état, dans le cas d'une villa de 250 m² à Vasterival ou au lieu-dit « Sous les Bruyères », implantée sur une parcelle de 2500 m², il pourrait être autorisé une extension de 450 m².

Dans les secteurs NA de Vasterival, seuls sont autorisés l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes, la construction de piscine, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en plus. De plus, au sein des propriétés paysagères repérées aux documents graphiques en application de l'article L151-23, les projets de construction ou d'aménagement ne pourront réduire de plus de 20% la surface protégée sur la parcelle à la date d'approbation du PLU.
En l'état, une telle extension de 250 m² sera interdite.

Par ailleurs, le secteur dit sous les Bruyères n'est pas en EPR.

Remarque n°6 :

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'article L.121-10 du code de l'urbanisme autorise par dérogation au principe de constructibilité en continuité des « villages » et « agglomérations » (Art. L.121-8 du CU) les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines. En contrepartie, le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit à moins que le bâtiment ait été construit avant 1943 et que son usage agricole ait été abandonné[12].

En l'absence des justifications susvisées, le changement de destination du bâtiment de la ferme du Haut Blancmesnil est interdit et ne peut être recensé sur le plan de zonage.

RP

C'est bien le cas de ce bâtiment. Le rapport de présentation sera complété pour le justifier.

Remarque n°7 :

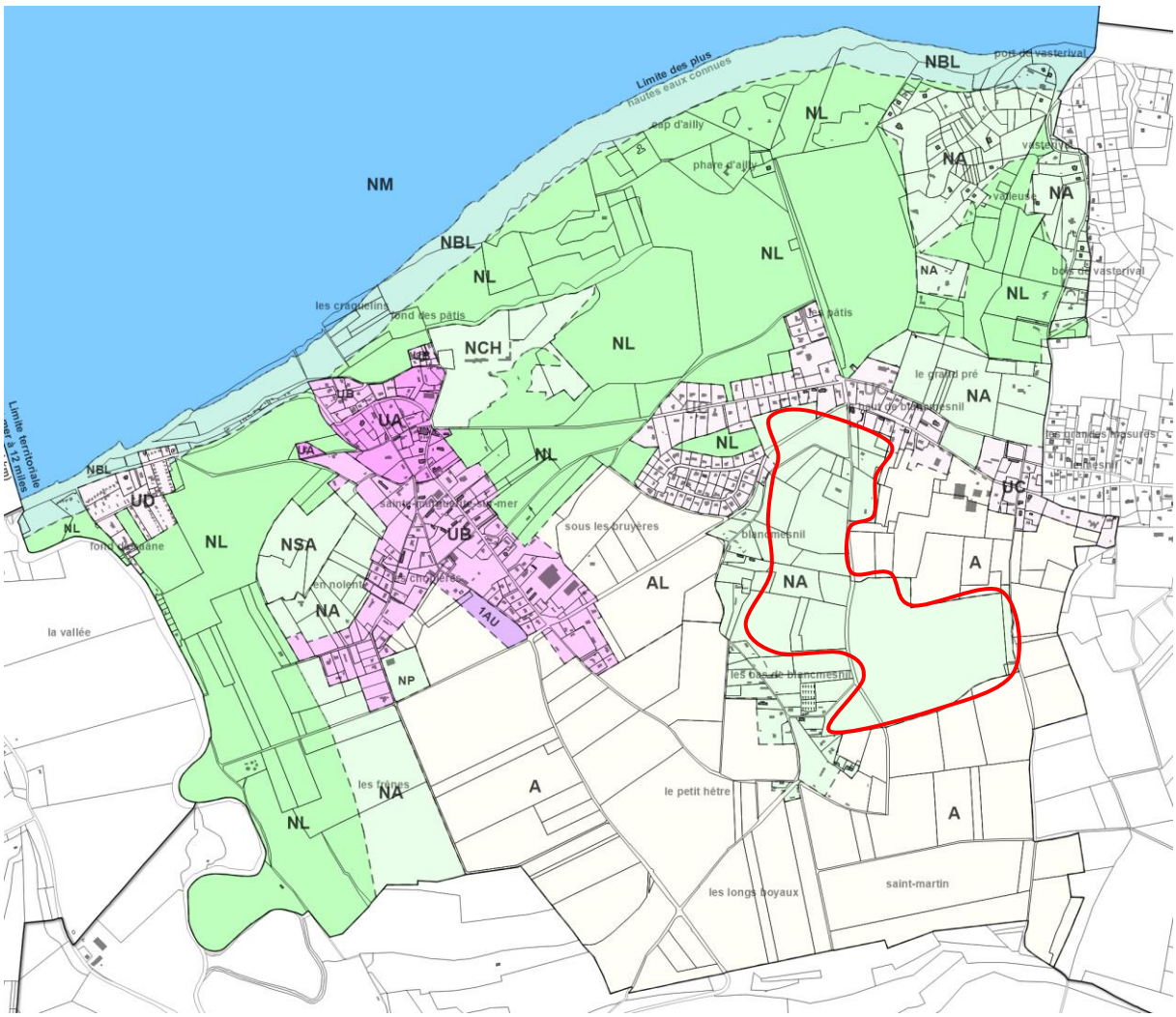
En compatibilité avec le SCOT PDTC, le PLU définit trois coupures d'urbanisation[15]. La première, à l'ouest du bourg, est classée en zone naturelle (NBL) et (NL). La deuxième, entre le bourg et les hameaux du Bas et du Haut de Blancmesnil, est classée en zone agricole (AL). La troisième coupure d'urbanisation, située entre le hameau du Bas de Blansmesnil et celui du Haut de Blancmesnil, est classée en zone naturelle (NA) et intègre l'entièreté du hameau du bas de Blancmesnil.

Si les maisons isolées ne sont pas interdites dans les coupures d'urbanisation, l'urbanisation diffuse du hameau du bas de Blancmesnil comptant plusieurs dizaines de constructions devrait, cependant, être exclue de la coupure d'urbanisation. Celle-ci pourrait, tout comme la deuxième coupure d'urbanisation, être classée en zone agricole (AL), tandis que le hameau de Blancmesnil resterait en zone naturelle (NA), comme le secteur de Vasterival.

RP

PZ

La partie est, non bâtie, sera reclassée en zone coupure d'urbanisation AL.



Remarque n°8 :

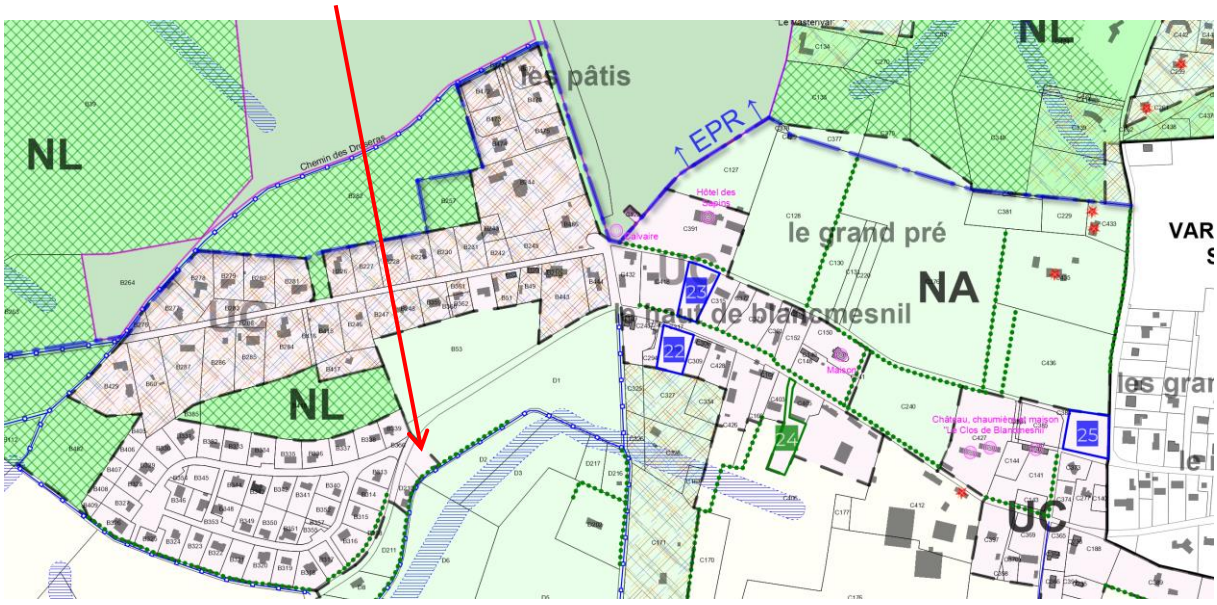
Enfin, l'installation d'une antenne relais sur la parcelle D 1 du surpresseur des Belles Étentes[16] constitue une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Elle n'est, ainsi, pas autorisée dans les coupures d'urbanisation. En outre, elle est implantée en extension du périmètre bâti existant du SDU des Belles Étentes, ce qui est également interdit par le code l'urbanisme. La parcelle D 1 doit, ainsi, être sortie de la zone urbaine (UC). Une autre implantation devra être envisagée pour cette antenne relais.

RP PZ

La parcelle D1 est reclassée en zone non constructible.

Etant donné que le classement UC prévu dans le PLU arrêté avait notamment pour objet de permettre une implantation d'antenne relais aux Belles Etentes, il convient également d'adapter le règlement de la zone agricole (ainsi que celui de la zone naturelle NA), afin d'autoriser les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, sous réserve d'application de la loi littoral (recouvrant notamment la question de la continuité d'urbanisation).

Le rapport de présentation sera complété pour exposer le projet de déploiement d'antenne-relais à Sainte-Marguerite-sur-Mer (en rappelant notamment les enjeux de sécurité publique).



Remarque n°9 :

Le PADD fixe pour objectif d'« *Intégrer le projet d'aménagement et de valorisation du phare du Cap d'Ailly et de ses abords dans le projet d'urbanisme communal* »[17]. Ce projet comprend la revalorisation des milieux naturels, la transformation du phare en musée, la reconversion de locaux annexes et la réorganisation de l'offre de stationnement.[18]

L'ouverture au public et les aménagements légers envisagés vont avoir une incidence sur la fréquentation du site. Or, les landes humides atlantiques constitutives de l'intérêt écologique du site sont notamment sensibles au piétinement[19]. Pourtant, ni l'évaluation des incidences du PADD, ni celle du PLU sur le site NATURA 2000 ne reviennent sur le projet du phare du Cap d'Ailly et, en particulier, sur la gestion du stationnement, dont

l'incidence est même qualifiée de « neutre »[20] à l'échelle communale.

Il conviendrait, donc, d'enrichir l'évaluation environnementale sur ce point en explicitant la stratégie de gestion du stationnement à l'échelle de la commune et, pour les parkings situés dans les EMR, en justifiant leur nécessaire localisation dans les EMR, la présence de stationnement irrégulier en l'état initial, avant-projet, et en indiquant leur capacité future. Pourraient également être développées dans l'évaluation environnementale les incidences en matière de risques naturels, liés au recul du trait de côte, du projet touristique du Cap d'Ailly.

RP

Le rapport de présentation sera complété.

Remarque n°10 :

En outre, le site « Littoral cauchois » s'étendant sur quelques parcelles entre le SDU des Belles Etentes et l'urbanisation diffuse du lieu-dit « Sous les bruyères », modifier la délimitation de la zone naturelle (NL) est nécessaire, d'autant plus que certaines parcelles sont actuellement constructibles, car classées en zone urbaine (UC).

RP PZ

Cette remarque corrobore celle de la MRAe : les parcelles B405 à B409 sont des fonds jardins naturels, constitutifs de la zone Natura 2000. A ce titre, elles seront réintégrées dans la zone NL.

Attention, les parcelles B417 et B429 sont bâties. Seules les parties non aménagées devront être reclassées en zone NL (c'est-à-dire la pointe sud-ouest de la parcelle B429).

Zone N2000

Remarque n°11 :

Dans les communes littorales, les espaces boisés peuvent être classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, comme dans toutes autres communes, ou au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme spécifiquement pour les communes littorales. Dans le second cas, ce classement requiert un passage en CDNPS.

Le régime législatif de ces deux types d'espaces boisés classés (EBC) étant différent, il est important de les distinguer[21]. Le rapport de présentation et le plan de zonage doivent, ainsi, être complétés sur ce point.

La délimitation est espaces boisés n'a évolué qu'à la marge par rapport au précédent arrêt du PLU (des alignements inexistants ont été supprimés et les maisons forestières ont été détourées de des espaces boisés classés – inversement, de nouveaux alignements ont été ajoutés, ils doivent être considérés hors avis CDNPS).

Aussi, l'avis de la CDNPS en date du 25 octobre 2017 reste valable.

Remarque n°12 :

Le plan de prévention des risques littoraux et d'inondation (PPRLI) des vallées de la Saône et de la Vienne a été prescrit le 23 mai 2001, puis enrichis d'un volet submersion marine en 2011. La carte d'aléa du PPRLI devrait être publiée au cours du premier trimestre 2022.

En matière de prévention des risques naturels, l'aléa et le risque sont deux notions différentes. C'est pourquoi, dans l'attente de l'approbation du PPRLI, il est recommandé de ne pas traduire réglementairement la carte d'aléa, de surcroît encore provisoire, comme cela est indiqué sur le plan de zonage[22].

En outre, des différences existent entre la carte d'aléa provisoire d'octobre 2020 présente dans le rapport de présentation[23] et les informations de mai 2021 reportées sur le plan de zonage. Il est, ainsi, préférable pour une bonne cohérence interne des pièces du PLU d'utiliser la carte d'aléa officielle.

Si la carte d'aléa du PPRLI était publiée avant l'approbation du PLU, il conviendrait alors de l'annexer au rapport de présentation en tant que modification post enquête publique. Il conviendrait également de traiter réglementairement le risque inondation par ruissellement par le biais de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, comme les risques inondations par débordement et submersion marine.

En effet, une fois cette carte d'aléa transmise officiellement, la doctrine départementale recommande, dans les pièces réglementaires écrites et graphiques du PLU, de renvoyer vers l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, qui sera appliqué sur la base de la carte d'aléa, quant à elle, annexée au rapport de présentation du PLU.

Si la carte d'aléa n'était pas publiée avant l'approbation du PLU, il conviendrait, dans ce cas, de reporter sur le plan de zonage les éléments de connaissance du bilan hydraulique de la SAFEGE datant de 2007[24], d'y associer des dispositions réglementaires[25] et par la suite d'engager une procédure de modification du PLU pour intégrer la carte d'aléa, une fois, celle-ci rendue officielle.

Pour prévenir le risque sur la commune, le plan de zonage indique le périmètre d'étude du futur PPRn intégrant les risques inondation par ruissellement, submersion marine et remontée de nappe. Toutefois, ce périmètre ne circonscrit que les secteurs du fond de la Saône, alors que le PPRn concerne l'ensemble du bassin versant de la Saône. Il convient, en conséquence, d'ajuster ce périmètre, afin que les autorisations d'urbanisme puissent être instruites au regard des éléments disponibles de connaissance de l'aléa.

Le PLU (plan de zonage, règlement et rapport de présentation) seront mis en conformité avec les informations que la DDTM communiquera avant l'approbation :

Il y a effectivement une erreur sur le plan de zonage au niveau du Bas de Blancmesnil, à corriger.

Remarque n°13 :

c) Ajuster la traduction réglementaire du risque effondrement de cavités souterraines

Les prescriptions réglementaires propres au risque d'effondrement de cavités souterraines[26] correspondent aux critères d'instruction lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Dans un PLU, la doctrine départementale a retenu des principes plus globaux que les critères d'instruction des autorisations d'urbanisme, afin de palier à des évolutions ultérieures.

Ainsi, il conviendrait de reformuler les prescriptions réglementaires en retenant une gestion des constructions existantes (hors établissement recevant du public), dans les zones urbaines, et une gestion des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines excluant les annexes, en zones naturelles, agricoles ou forestières, et ceci sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. La reconstruction à l'identique, hors sinistre lié à un effondrement de cavités souterraines, les aménagements ayant pour but de réduire ou supprimer les risques, les ouvrages techniques non constitutifs d'une extension de l'urbanisation, au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme peuvent également être autorisés.

Le règlement sera modifié en ce sens.

Remarque n°14 :

a) Considérer la zone de parking du site naturel d'Ailly (NP) comme une ouverture à l'urbanisation

Le site naturel d'Ailly disposant d'un classement en (NP), a pour objet de créer une offre touristique et sportive, ainsi que des stationnements dédiés au niveau du bourg et au départ des chemins de randonnée communaux[27].

La présence actuelle d'un bâtiment des services techniques communaux sur ce secteur, couplé à l'aménagement futur de terrains sportifs et d'aires de stationnement empêchent de considérer à terme le maintien du caractère naturel de ce secteur, malgré l'aménagement paysager prévu. Le classement en zone naturelle (NP) apparaît, ainsi, contestable.

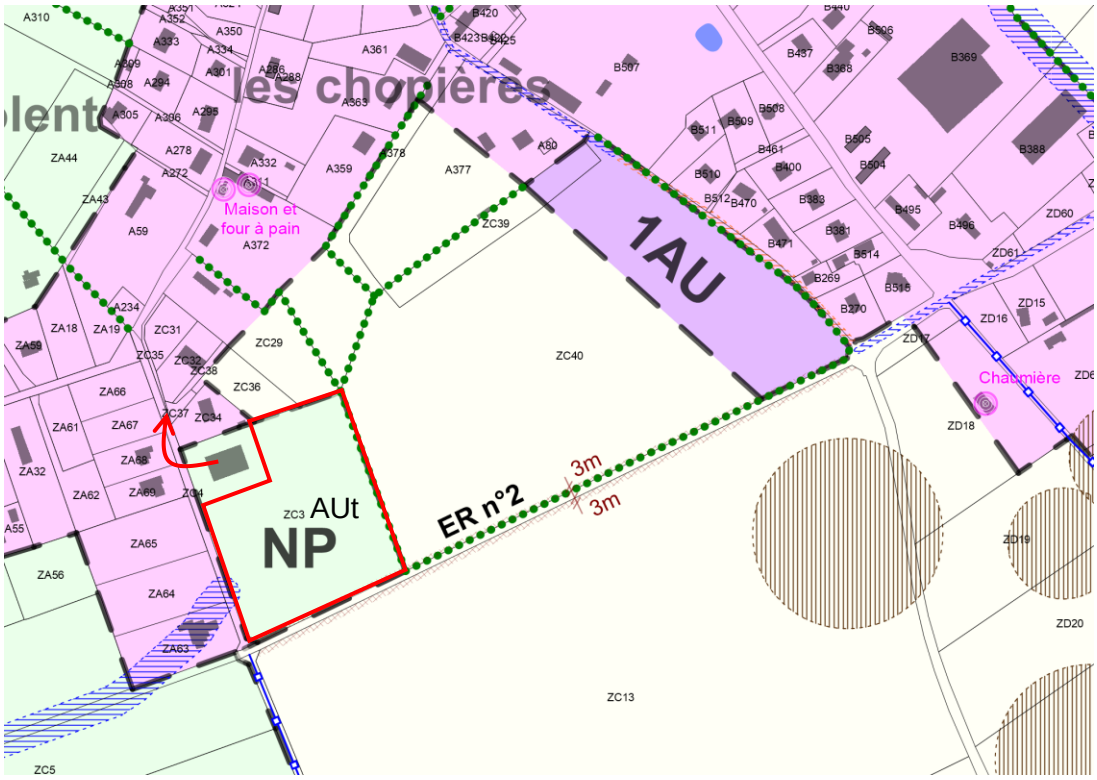
La détermination d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) pose également problème dans la mesure où, par définition, un STECAL s'insère au sein d'une zone naturelle, agricole et forestière et a priori pas en extension d'un secteur urbain. Or, le secteur (NP) est contigu à la zone urbaine (UB).

En outre, les terrains concernés par le zonage (NP) étaient, d'après le registre parcellaire graphique (RPG), exploités par l'agriculture en 2020. Aussi, compte tenu des aménagements prévus par ce secteur, et des différentes fonctions qui y seront exercées, nécessitant un aménagement cohérent et une vision d'ensemble, il est recommandé de retenir une zone à urbaniser, plus appropriée, à des fins d'aménagement public à vocation touristique (AUt) par exemple.

Dès lors, la mise en œuvre obligatoire d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur cette zone à urbaniser permettrait d'affiner le projet et d'en définir les grandes lignes.

Le bâtiment des services techniques sera intégré à la zone UB, puis le reste du secteur NP sera reclassé en zone AUt, avec un règlement similaire à celui de la zone NP.

Une OAP sera rédigée.



Remarque n°15 :

b) Reformuler une prescription réglementaire de la bande des 100 m

En zone naturelle (NBL), le règlement autorise « *les travaux confortatifs et d'amélioration des constructions et installations existantes* »[28]. Néanmoins, selon une jurisprudence constante, le juge administratif estime que, dans les espaces non urbanisés de la bande littorale, l'extension des constructions et installations existantes sont interdites. Il convient, en conséquence, de reformuler la prescription réglementaire ci-dessus, afin que les autorisations d'urbanisme puissent être délivrées, ou interdites, en conformité avec l'article L.121-16 du code de l'urbanisme.

Le règlement sera modifié en ce sens.

Remarque n°16 :

c) Reformuler une prescription réglementaire de la zone naturelle (NCH) du château et de ses alentours

La zone naturelle du château et ses alentours classée en (NCH) autorise « *les ouvrages techniques nécessaires aux services publics* »[29]. Or, d'après le lexique national de l'urbanisme, une « *construction est un ouvrage fixe et pérenne* »[30]. Cette prescription permet, ainsi, d'autoriser des ouvrages susceptibles de constituer une extension de l'urbanisation au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et ceci en discontinuité du « village » de Sainte-Marguerite-sur-mer. Il est, ainsi, demandé de reformuler cette prescription en préférant une formulation précise et restrictive, du type « réseaux techniques », ou de reformuler la conditionnalité de cette prescription en faisant référence expressément à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Cette observation est également valable pour les zones agricoles (NA)[31], (A)[32] et (AL)[33].

Le règlement sera modifié en ce sens.

Remarque n°17 :

d) Compléter la traduction réglementaire de la zone naturelle (NL) correspondant aux espaces et milieux remarquables

En accord avec l'article L.121-5 du code de l'urbanisme, le règlement de la zone naturelle (NL) autorise « *les travaux liés à la gestion et à l'amélioration de la station d'épuration des eaux usées* » (STEU)[34]. Cependant, situés en espace diffus, les travaux permis ne doivent pas constituer une extension de l'urbanisation, au sens de la loi Littoral. Le cas échéant, en cas de travaux importants, une dérogation ministérielle prévue à l'article R.121-1 du code de l'urbanisme devra être mise en œuvre. Suivant la décision prise, le règlement du PLU pourra être adapté. Il convient, donc, que le règlement du PLU exclut la possibilité d'une extension de l'urbanisation, dans la zone naturelle (NL).

Le règlement sera modifié en ce sens.

Remarque n°18 :

e) Revoir la traduction réglementaire de la zone agricole (A)

Le règlement de la zone agricole (A) autorise des utilisations et occupations du sol « *à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la qualité des espaces naturels et des paysages* »[35]. Cette condition correspond, cependant, à celle d'une zone naturelle et pas à celle d'une zone agricole. La condition correspondant doit, ainsi, être modifiée en retenant une formulation du type de celle employée à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme s'attachant au maintien de l'activité agricole.

Le règlement sera modifié en ce sens.

Remarque n°19 :

f) Compléter les prescriptions relatives à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les dispositions générales du règlement définissent les prescriptions applicables pour préserver les mares, les propriétés paysagées et les alignements d'arbres[36]. Il est proposé de les compléter par une prescription du type : les talus cauchois et les alignements d'arbres de hautes tiges sont à préserver et à entretenir. En cas d'abattage, ils seront remplacés à l'identique. Le remplacement à l'identique des essences doit, cependant, prendre en compte l'adaptation au changement climatique.

Le règlement sera modifié en ce sens.

Remarque n°20 :

g) Ajouter ou remplacer des prescriptions d'ordre architectural

Les dispositions générales du règlement définissent des règles concernant les façades, les toitures[37] et les matériaux[38]. Les services préfectoraux en charge du patrimoine font les propositions, qui suivent :

- Pour les façades, il est proposé d'ajouter la règle suivante : « les baies doivent être de proportions plus hautes que larges (rapport minimum 1 × 1.2 à 1 × 1.40) ou les menuiseries doivent être recoupées par un meneau intermédiaire pour obtenir une lecture verticale ».
- Pour les toitures, il est proposé de remplacer la prescription actuelle par : « les toitures des constructions destinées à l'habitation principale doivent présenter une pente à plus de 40° et les annexes à minima 35°. Quelques éléments des constructions pourront toutefois proposer des toitures terrasses sur des petites surfaces. Une exception pour une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site pourra être dotée d'une toiture-terrasse ».
- Pour les matériaux, il est proposé de modifier la règle actuelle par une prescription de ce type : « les matériaux de construction doivent être soit en tuile de terre cuite, naturelle ou vieillie, plate, ou à côte, de couleur rouge-orangé et présentant 20 unités au m² minimum, soit en ardoises de format 22 × 32. Pour les annexes, ils doivent être de ton mat. Les matériaux ondulés ainsi que les matériaux brillants sont interdits ».

Le règlement sera modifié en ce sens.

Remarque n°21 :

a) Supprimer la traduction réglementaire du périmètre de protection de captage du forage de Longueil

Le 14 novembre 2017, le périmètre de protection de captage du forage de Longueil a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral. Celui-ci vaut, ainsi, servitude d'utilité publique (SUP) et est, à ce titre, annexé au PLU au titre de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

La partie sud-ouest de la commune de Sainte-Marguerite-sur-mer est affectée par le périmètre éloigné de captage d'eau potable. Les prescriptions associées n'ayant pas d'incidences urbanistiques, sa traduction réglementaire sur le plan de zonage n'est pas nécessaire.

Le règlement sera modifié en ce sens.

Remarque n°22 :

b) Annexer au PLU l'arrêté préfectoral de protection de biotope Cap d'Ailly

La commune de Sainte-Marguerite-sur-mer est concernée par l'arrêté préfectoral de protection de biotope du Cap d'Ailly. Bien que cette protection des espaces naturels ne soit ni une SUP au sens de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, ni une annexe du PLU au sens des articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme, il semble judicieux, compte tenu du projet touristique du Cap d'Ailly, d'annexer au PLU cet arrêté préfectoral.

L'APPB sera annexé au PLU.

Remarque n°23 :

d) Réviser le règlement du secteur patrimonial remarquable (SPR)

Pour concilier développement durable, tourisme et patrimoine sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-mer, il est recommandé d'envisager une révision du secteur patrimonial remarquable (SPR) défini par arrêté préfectoral du 27 juillet 1987.

C'est une décision indépendante du PLU.

CDPENAF

Avis favorable aux dispositions retenues encadrant la gestion des habitations dans la zone A et les secteurs Al et Na

Avis défavorable à la qualification en tant que STECAL du secteur Np

Avis favorable sous réserve à la zone 1AU

Les remarques appelant des réponses ont été extraites des documents envoyés par les PPA – les réponses sont formulées en bleu, en indiquant dans la marge quels documents seront modifiés (RP = rapport de présentation, R = règlement, PZ = plan de zonage, OA = orientations d'aménagement et de programmation, A = annexes).

Remarque n°1 :

En ce qui concerne le secteur Np :

Ce secteur d'une surface de 1,36 ha se raccroche à la partie sud du bourg. Il a pour objet :

- la création d'une offre touristique et sportive ;
- la réalisation de stationnements dédiés dans le village, au départ des chemins de randonnée communaux ;
- le délestage des parkings situés en espaces et milieux remarquables du littoral.

À condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, le règlement autorise de façon limitative :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ;
- les constructions nécessaires au fonctionnement des services techniques de la commune ;
- les parcs paysagers de stationnement, masqués derrière des écrans végétaux ;
- les terrains sportifs, masqués derrière des écrans végétaux.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5 % de la superficie du terrain et la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée plus comble.

Le terrain est actuellement en utilisation agricole.

Avis de la CDPENAF :

La commission rend **un avis défavorable à la qualification en tant que STECAL du secteur Np**, considérant :

- qu'il est localisé en continuité de la zone UB, alors que l'outil STECAL a pour vocation de se situer au sein des zones NAF et n'a pas à constituer une extension de la zone urbaine, conformément à l'article L.151-13 du code l'urbanisme ;

- que le terrain, qui a aujourd'hui une utilisation agricole, est retenu en tant que secteur naturel N indicé. Ce secteur étant au sein d'une zone agricole et non d'une zone naturelle, sa qualification en tant que STECAL N, au sein d'une zone N, est impropre ;
- que la présence actuelle d'un bâtiment des services techniques communaux, couplé à l'aménagement futur de terrains sportifs et d'aires de stationnement, empêchent de considérer à terme le maintien du caractère naturel de ce secteur ;
- que le règlement, même en fixant une faible emprise au sol (limitée à 5 % de la surface du terrain), permet une occupation des sols variée et divers aménagements, comme le montre les propositions d'aménagement insérées dans le rapport de présentation. Ces perspectives d'aménagement conduisent à retenir, non un STECAL, mais plutôt une zone à urbaniser AU de loisirs, constructible sous conditions et dont l'aménagement sera garanti par la réalisation d'une OAP, s'imposant aux autorisations d'urbanisme, au contraire des esquisses du rapport de présentation.

Dans la mesure où le règlement de la zone AU de loisirs reprendrait les dispositions réglementaires de l'actuel secteur Np, complétées par une OAP obligatoire, l'avis de la CDPENAF est à considérer favorable au titre de la consommation des espaces NAF. La requalification en secteur AU n'a pas, au cas présent, plus d'incidences sur les zones NAF que l'actuel secteur Np, mais permet d'acter la consommation foncière effective.

Le bâtiment des services techniques sera intégré à la zone UB, puis le reste du secteur NP sera reclassé en zone AUt, avec un règlement similaire à celui de la zone NP.

Une OAP sera rédigée.

Cette remarque corrobore celle du préfet.

Remarque n°2 :

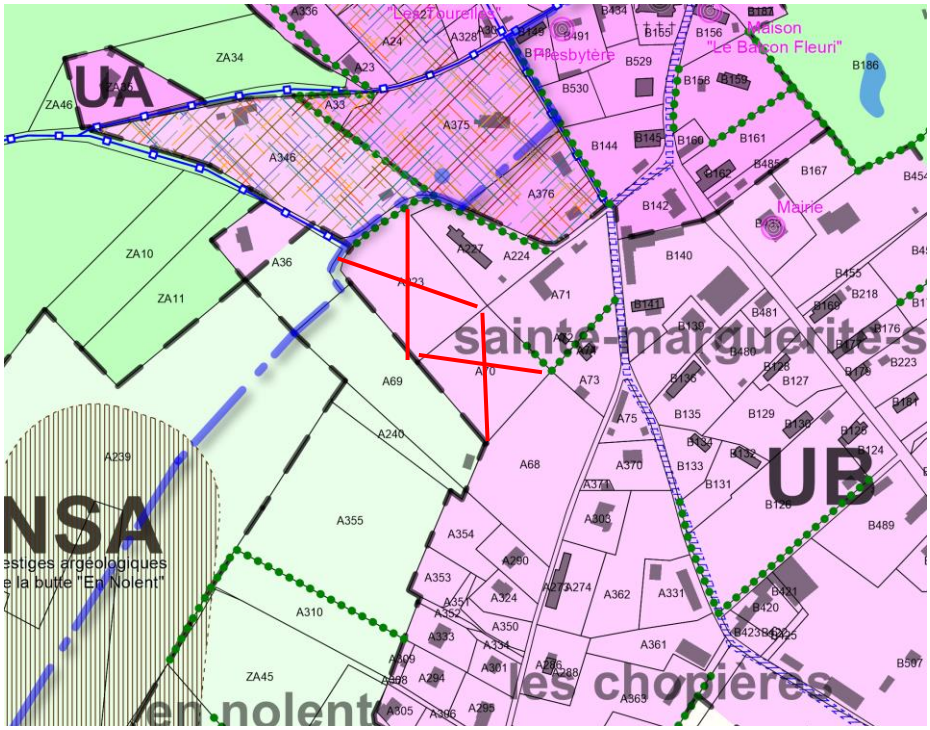
La commission rend :

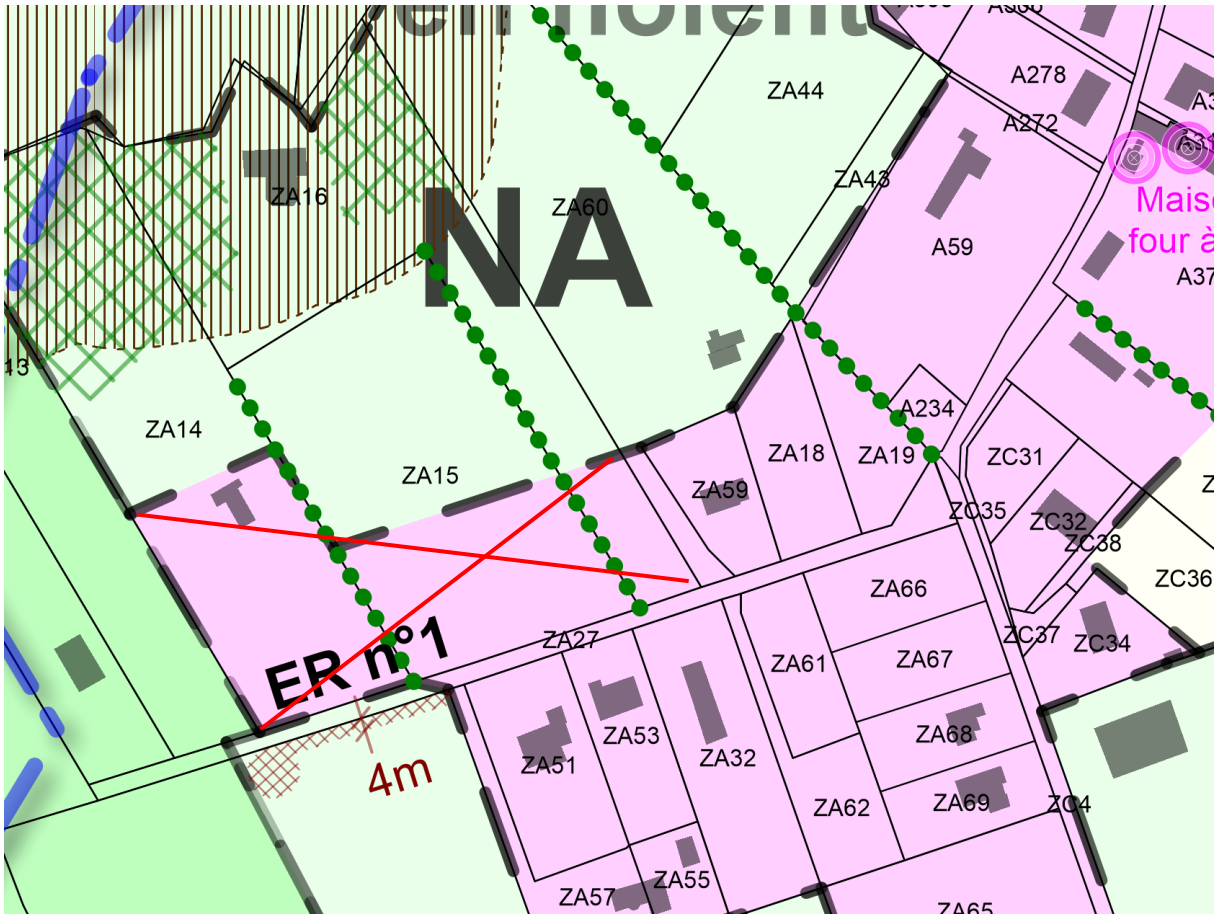
- un **avis favorable sous réserve à la zone 1AU de 1,28 ha** pour le développement de l'habitat. La commission observe que l'évolution démographique envisagée, à +0,25 % par an, reste réaliste même si, depuis quelques années, la tendance est à une légère baisse (– 24 habitants depuis 2011 au regard d'une population de 472 habitants en 2018). Pour répondre à l'objectif démographique (soit + 17 habitants en 2032), le nombre de logements à produire est limité à 10 unités. Pour autant, le volume de logements pour maintenir l'actuelle population est largement plus conséquent, de l'ordre d'une quarantaine. C'est aussi environ 40 constructions qui sont envisagées en densification de la trame bâtie et 12 en extension urbaine au sein de la zone 1AU. La localisation retenue de la zone 1AU limite les conséquences sur l'agriculture, de par sa localisation, la densité de construction imposée et sa surface. Toutefois, **cet avis favorable est conditionné à la réponse positive apportée aux deux réserves suivantes** :
-
  - **1/ définir la limite de la zone urbaine du bourg**, et dans une moindre mesure des secteurs du Haut de Blancmesnil et des Belles Étentes, **de façon plus proche du bâti** afin de réduire significativement ses extensions urbaines.

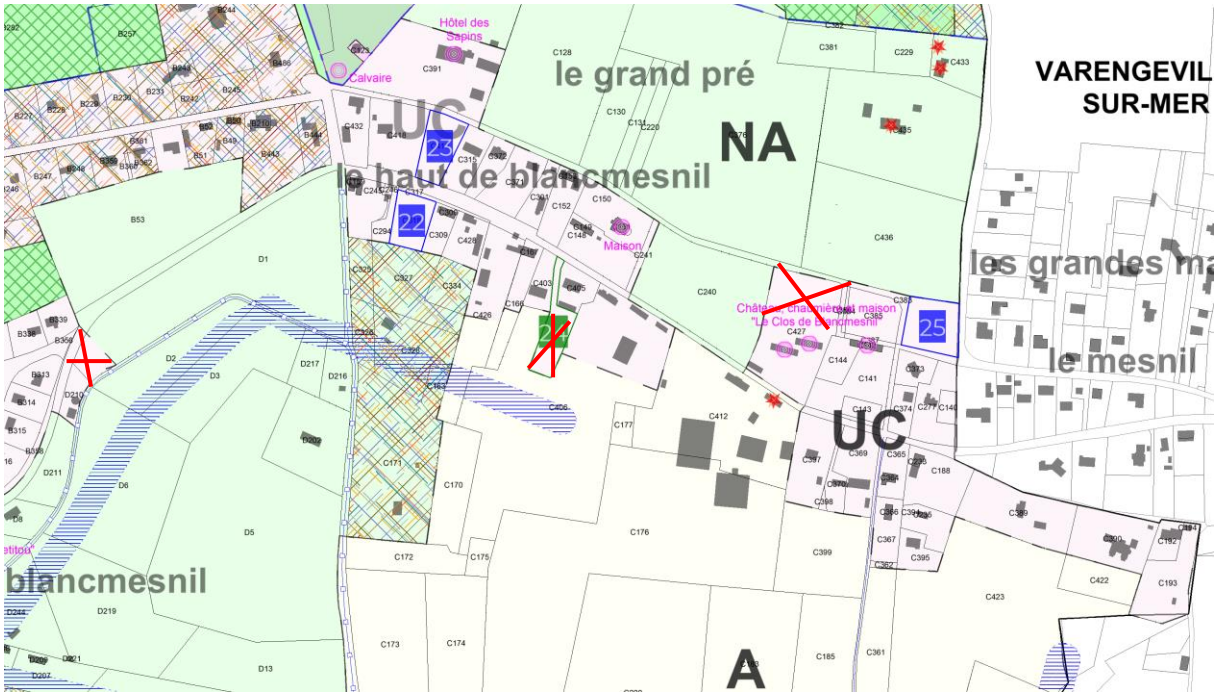
Plusieurs parcelles en extension de la trame bâtie du bourg, peu ou non construites et d'une superficie conséquente de plusieurs milliers de m², sont en effet classées en zone urbaine. Leur constructibilité n'est pas encadrée par une OAP qui permettrait d'imposer une densité de construction. De plus, il s'agit en fait, comme pour la zone 1AU, d'une consommation d'espaces NAF, qui, comptabilisée, ne permettrait pas l'atteinte de l'objectif de réduction de –50 % prévu par le PADD (sur la période de 2010 à 2020, 3,34 ha ont été consommés pour l'habitat en prenant sur les espaces NAF).
Ce reclassement en zones NAF de terrains en extension de la trame bâtie permettra aussi de ne pas diminuer, encore plus qu'elle ne l'est, la densité actuelle observée dans le bourg.

Cette remarque corrobore celle du préfet :

- Dans le bourg, les parcelles A223 et A70 seront reclassées en zone non constructible.
- Dans le bourg, les parcelles ZA 60, ZA 14, ZA 15 et ZA 16 seront reclassées en zone non constructible.
- Aux Belles Etentes, les parcelle D1, B405 à B409 et la pointe sud-ouest de la parcelle B429 sont reclassées en zone non constructible.
- Dans le Haut de Blancmesnil, la parcelle C406 est reclassée en zone non constructible.




ZA44
A278
A272
ZA43
ZA16
ZA60
NA
A59
ZA14
ZA15
ZA18
ZA19
A234
ZC31
ZA59
ZC35
ZC32
ZC38
ZC36
ZA66
ER n°1
ZA27
ZA61
ZA67
ZC37
ZC34
ZA53
ZA68
ZA51
ZA32
4m
ZA62
ZA69
ZC4
ZA57
ZA55


le grand pré
UC
NA
VARENGEVIL
SUR-MER
le haut de blancmesnil
23
22
24
25
les grandes ma
le mesnil
UC
blancmesnil
A

N
ZSC Natura 2000 Littoral Cauchois
0 15 30 m

ZSC Natura 2000 Littoral Cauchois

Remarque n°3 :

- **2/ adapter l'OAP de la zone 1AU** qui, au-delà de son propre aménagement, identifie une extension future (cf. l'orientation retenue visant à permettre la greffe d'un futur secteur d'extension urbaine) qui entraînera une nouvelle consommation d'espaces NAF.
  Il est demandé que l'OAP ne présage pas d'une extension future de l'actuelle zone 1AU.

L'OAP sera modifiée en ce sens.

CDNPS (classement des boisements littoraux)

Avis favorable

Les remarques appelant des réponses ont été extraites des documents envoyés par les PPA – les réponses sont formulées en bleu, en indiquant dans la marge quels documents seront modifiés (RP = rapport de présentation, R = règlement, PZ = plan de zonage, OA = orientations d'aménagement et de programmation, A = annexes).

Pas de remarque à prendre en compte