

Dieppe, le 21 FEV. 2022

**Monsieur DE CONIHOUT  
Maire  
Mairie de Sainte Marguerite  
76119 SAINTE MARGUERITE SUR MER**

Affaire suivie par : Anne Sophie PECQUET  
Tel : 02.32.90.20.65  
Mail : [anne-sophie.pecquet@dieppe-pays-normand.fr](mailto:anne-sophie.pecquet@dieppe-pays-normand.fr)

**Objet : Avis sur votre projet de PLU**

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 22 novembre 2021, vous nous avez transmis votre projet de Plan Local d'Urbanisme sur lequel un avis officiel du PETR, au titre du Schéma de Cohérence Territoriale, doit vous être donné avant le 22 février 2022.

La prochaine réunion du conseil de pôle qui émettra officiellement l'avis du Pays Dieppois Terroir de Caux ne devrait avoir lieu que le mercredi 16 mars 2022.

Aussi, afin de vous répondre dans le délai légal des trois mois de consultation des personnes publiques associées, je vous transmets dès maintenant la fiche technique ci-jointe qui servira de support à l'avis favorable du PETR.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



**Le Président**



**Patrick BOULIER**

PJ : fiche technique (11 pages)

**Dieppe Pays Normand**  
113-115 rue de la Barre  
76200 Dieppe

Tél. : 02 32 90 20 72  
contact@dieppe-pays-normand.fr  
[www.dieppe-pays-normand.fr](http://www.dieppe-pays-normand.fr)





FICHE TECHNIQUE

**SAINTE MARGUERITE SUR MER**  
**Projet de Plan Local d'Urbanisme**

**Dossier reçu le 22 novembre 2021**  
**Réponse attendue au plus tard le 22 février 2022**

Dans le cadre de l'élaboration des documents de planification communaux (PLU et cartes communales) de ces communes membres, le PETR du Pays Dieppois – Terroir de Caux, personne publique associée en tant qu'organisme porteur de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, est sollicité pour émettre un avis sur les projets arrêtés par les conseils municipaux (article L.123-9 du code de l'urbanisme).

Le projet de SCOT étant abouti, les élus du PETR peuvent examiner les projets de PLU en fonction des orientations définies dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT.

**Rappel du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT approuvé le 28 juin 2017 et modifié le 8 juillet 2021**

Partie 1 : un parti d'aménagement au service de l'attractivité de tout le territoire

- 1.1 – une armature urbaine multipolaire pour renforcer le rayonnement du Pays et valoriser ses bassins de vie productifs
- 1.2 - une trame verte et bleue pour valoriser la biodiversité et garantir durablement l'accès à des ressources de qualité
- 1.3 – une armature agricole pour préserver des activités primaires dynamiques
- 1.4 – une armature paysagère et patrimoniale pour une valorisation mutuelle des espaces maritimes et continentaux

Partie 2 : un schéma d'aménagement économique pour déployer notre ancrage dans les grands flux, valoriser nos savoir-faire et développer l'innovation

- 2.1 – organiser une offre en espaces d'activités de qualité et lisible à grande échelle
- 2.2 – accompagner le développement et la diversification des activités primaires
- 2.3 – déployer l'armature touristique et culturelle du littoral à l'arrière-pays et en lien avec les réseaux normands et picards

Partie 3 : un urbanisme de proximité et durable pour valoriser le dynamisme social et la qualité de vie qui est propre au Pays

- 3.1 – déployer un réseau de mobilités s'appuyant sur l'armature urbaine pour une meilleure accessibilité aux différents niveaux de services tant en interne qu'en externe
- 3.2 – renforcer la vitalité des villes, bourgs et villages
- 3.3 – organiser un développement résidentiel favorisant convivialité, diversité et solidarité
- 3.4 – s'appuyer sur nos savoir-faire pour soutenir une mise en œuvre ambitieuse de la transition énergétique



- Entre 1968 et 2017, la population communale est passée de 249 à 477 personnes (doublement en 50 ans). Mais depuis les années 1990, la population reste stable avec une augmentation importante des personnes âgées de plus de 60 ans.
- En 2017, 440 logements dont seulement 47,5 % de résidences principales.
- Le taux de 49,4 % de résidences secondaires est le 8<sup>ème</sup> plus important de Seine Maritime. Il est stable depuis les années 1990.
- Le taux de logements vacants est très faible (3,1 %).
- Entre 2007 et 2020, 38 habitations neuves ont été construites.
- 80,4 % de propriétaires occupants, 16,7 % de locataires privés et 2,9 % logés gratuitement. Il n'y a aucun logement social sur la commune et le nombre de petits logements est faible.
- 194 actifs soit 72 % de la population de 15 à 64 ans
- 56 emplois sur la commune en 2017
- 334 ha de surface agricole utilisée (61,7 % du territoire communal) dont 47 % de prairies d'élevage. En 2016, il ne reste qu'1 siège d'exploitation agricole fonctionnel au hameau des Hauts de Blancmesnil. 2 autres sites ont un avenir incertain.
- Sainte Marguerite est traversée par la route départementale n°75, reliant Dieppe à Fécamp.
- En matière de transports en commun, Sainte Marguerite sur Mer est desservie par le service de transport en commun à la demande avec 6 points d'arrêt et par la ligne départementale n°61 qui relie St Valéry en Caux à Dieppe.
- Enfin, la commune possède un marché hebdomadaire, une classe maternelle, une classe élémentaire, deux terrains de pétanque ainsi que plusieurs services aux particuliers (restaurant, maçon, menuisier...). Pour une gamme de services plus diversifiée, les habitants peuvent se rendre à Quiberville, Varengeville ou à 10 kms à Offranville.

### **Environnement – Paysage :**

- Sainte Marguerite sur Mer est une commune rurale et littorale. Elle dispose d'un cadre environnemental exceptionnel, nichée aux abords des falaises de la côte d'Albâtre entre la pointe de l'Ailly et le débouché de la vallée de la Saône.
- La commune a établi une Zone de Protection Patrimoniale Architecturale Urbaine et Paysagère (ZPPAUP), devenu Site Patrimonial Remarquable et possède de nombreuses propriétés paysagères.
- ZNIEFF de type 1 : le Cap d'Ailly et la Basse Vallée de la Saône. ZNIEFF de type 2 : « la Vallée de la Saône ». Arrêté préfectoral de protection de biotope du Cap d'Ailly (55 ha) ; site Natura 2000 du Littoral Cauchois ; espace naturel sensible du Département. Le Conservatoire du Littoral a acquis 59 ha sur Ste Marguerite sur Mer.

La commune est concernée par plusieurs risques majeurs :

- Erosion de la falaise,
  - Retrait gonflement des argiles,
  - Effondrement des cavités souterraines (recensement en 2005),
  - Remontée de nappes phréatiques,
  - Ruissellements (étude SAFEGE en 2007),
  - Débordements de la Saône,
  - Submersion marine et inondations
- L'eau potable provient du captage de Longueil.
  - Le territoire communal dispose d'un réseau collectif d'assainissement dans le bourg et sur une partie des hameaux du Mesnil et du Haut de Blancmesnil, raccordé à la station d'épuration de la commune de 4 200 EH. Pour les autres secteurs, les installations sont individuelles.

### Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

L'analyse a été réalisée par comparaison entre les images aériennes de 2010 et 2019 :

- Environ 0,4 ha ont été consommés par comblement des dents creuses pour 4 nouvelles habitations ;
- Environ 2,1 ha ont été consommés par étalement urbain pour 13 nouvelles habitations et une réserve incendie.

## **Choix de développement de la commune**

Sur la période 2008-2018, le point-mort estimé de la commune (pour maintenir le nombre d'habitants actuel) est de 40 logements soit en moyenne 4 logements par an.

Plusieurs scénarii de développement ont été étudiés. La commune a retenu un taux de variation de +0,25 % par an pour permettre un léger renouvellement de la population communale et atteindre 489 habitants en 2032. Les besoins en logements à produire entre 2022 et 2032 s'élèvent donc à 50 soit 5 logements/an.

La capacité de densification des zones urbaines a été analysée précisément et fait apparaître un potentiel de 39 logements en appliquant un coefficient de rétention de 30 à 50 %. Une zone à ouvrir à l'urbanisation de 1,28 ha a donc été identifiée pour permettre la réalisation de la douzaine de logements manquants pour atteindre l'objectif de la commune.

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

L'analyse des enjeux issus du diagnostic urbain et environnemental mené dans le cadre de l'élaboration du PLU a conduit à définir trois axes fédérateurs pour le PADD :

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

- Préserver la bande littorale et les espaces boisés
- Pérenniser l'activité et les paysages agricoles
- Conserver les interpénétrations paysagères et les éléments de paysage typiques
- Préserver les éléments du patrimoine bâti et les belles propriétés boisées et fleuries
- Intégrer le projet territorial de la Basse Vallée de la Saône dans le projet d'urbanisme communal
- Intégrer le projet d'aménagement et de valorisation du Cap d'Ailly dans le projet d'urbanisme communal

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

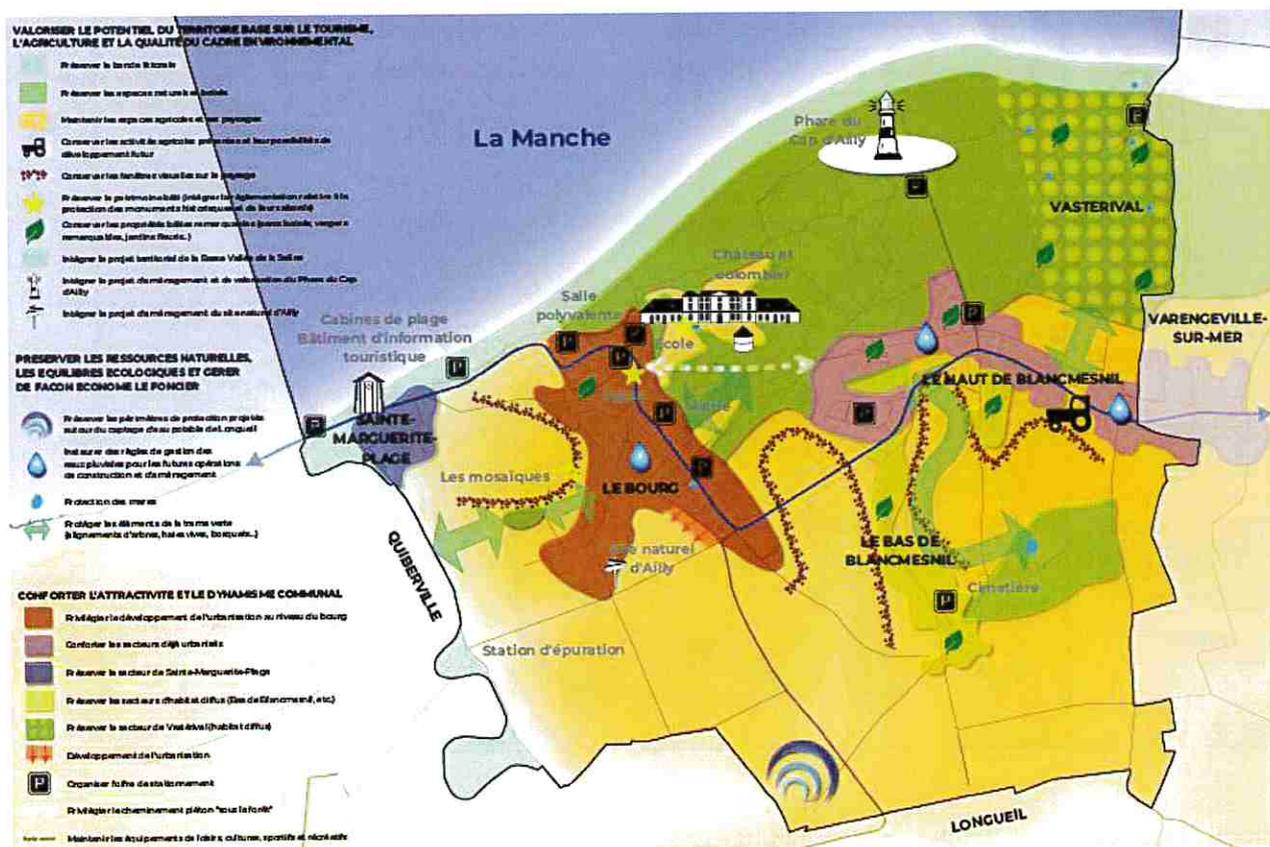
- S'inscrire dans une démarche de gestion économe des ressources naturelles
- Préserver les milieux naturels et les éléments de la trame verte et bleue
- Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles

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

- Assurer une croissance démographique modérée
- Augmenter la capacité du parc de logements et diversifier l'offre d'habitat
- Permettre un développement modéré du village en tenant compte du paysage, des milieux remarquables du littoral et des zones de risques naturels

- Encourager et développer les déplacements non motorisés
- Rééquilibrer la place de la voiture et organiser l'offre de stationnement
- Maintenir la structure en équipements de loisirs, culturels, sportifs et récréatifs
- Encourager l'installation de commerces, d'artisans, d'entreprises
- Conforter l'attractivité du territoire en développant les réseaux numériques et en autorisant l'implantation des infrastructures nécessaires (antenne...)

## CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD





## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR A OUVRIR A L'URBANISATION



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR SUD DU BOURG DE SAINTE-MARGUERITE-SUR-MER

#### Enjeux urbains

- Accroche d'un nouveau secteur d'habitat et d'équipements dans la continuité du bâti existant
- Constituer une limite d'urbanisation permettant l'intégration des espaces bâtis dans le grand paysage et par rapport à la zone agricole
- Envisager l'opération comme une étape d'urbanisation devant permettre la greffe d'un futur quartier d'habitat et offrant des possibilités de raccordements au réseau viaire (automobile et piéton/cycle) qui aura été mis en place

#### Densité et typologie du bâti

- Création de logements individuels libres et/ou groupés
- Densité d'environ 10 logements par hectare

### Principes de composition urbaine

- Réfléchir à une orientation bioclimatique des constructions :
- > se protéger des vents
- > capter le soleil

### Equipement et déplacements

- Création d'une voie de desserte en impasse (mais sur laquelle pourrait se greffer à l'avenir de futures voies dans le cadre de futures opérations d'aménagement)
- Création de cheminement doux entre l'opération et la rue de la Ferme
- Offrir des possibilités de raccordements d'un futur quartier à l'ouest de l'opération

### Gestion des eaux

- Gestion des eaux à intégrer de manière qualitative

## Avis du Pays Dieppois-Terroir de Caux au regard des orientations inscrites dans le Schéma de Cohérence Territoriale

### Partie 1 : un parti d'aménagement au service de l'attractivité de tout le territoire

#### 1.1 – une armature urbaine multipolaire pour renforcer le rayonnement du Pays et valoriser ses bassins de vie productifs

*La commune de Sainte Marguerite sur Mer est identifiée, dans le SCOT, comme commune non pôle de Dieppe Maritime. Les communes non pôles sont confortées dans leur rôle de proximité et de préservation d'une vie locale animée. Pour cela, leur développement maîtrisé permet de maintenir la population, voire de l'augmenter légèrement. La programmation en logement doit être attentive aux effets du desserrement des ménages.*

*Ainsi, le SCOT donne un objectif de construction de 39 nouveaux logements par an pour les communes non pôles de Dieppe Maritime (Ancourt, Aubermesnil-Beaumais, Colmesnil-Manneville, Grèges, Hautot sur Mer, Martigny, Varengeville sur Mer, Tourville sur Arques, Sainte Marguerite sur Mer).*

*Cet objectif correspond à un rythme de croissance inférieur à 1 % par an. Le projet de PLU, qui prévoit un développement démographique de + 0,25 %/an, soit un accueil d'une vingtaine d'habitants supplémentaires et la construction d'une cinquantaine de logements en 10 ans, soit en moyenne 5 logements par an, est compatible avec le projet du SCOT.*

#### 1.2 - une trame verte et bleue pour valoriser la biodiversité et garantir durablement l'accès à des ressources de qualité

*La commune présente des richesses naturelles et écologiques indéniables. La vallée de la Saâne, qui comporte une diversité de milieux naturels (zones humides, milieux prairiaux originaux...) figurent à l'inventaire ZNIEFF. Le littoral cauchois est classé en site Natura 2000 et le Cap d'Ailly en Espace Naturel sensible. Ce dernier site comprend des zones humides inventoriées par l'Etat et fait l'objet d'un arrêté de biotope.*

*En plus de ses milieux naturels remarquables, la commune dispose d'éléments de la nature ordinaire (alignements d'arbres, haies vives, mares, bosquets...) qui contribuent à former des continuités écologiques et participent à la richesse de la biodiversité. Le PLU protège tous ces éléments.*

#### 1.3 – une armature agricole pour préserver des activités primaires dynamiques

*Le PADD a pour objectif de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.*

*Comme le prévoit la loi, la commune doit modérer sa consommation des espaces naturels et agricoles. Alors que pour la décennie précédente, environ 2,5 ha avaient été consommés par densification et étalement urbain pour 17 logements.*

*La protection du littoral et des espaces boisés, le maintien de l'activité agricole et la préservation des fenêtres visuelles doivent conduire à définir les zones d'extension urbaine en contact direct avec le tissu existant.*

*Le projet de PLU propose l'ouverture à l'urbanisation d'un seul secteur pour une surface totale de 1,3 ha, en continuité de l'espace déjà urbanisé du bourg favorisant un développement autour du noyau urbain originel. La consommation foncière est donc bien réduite.*

*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.*

*Pour compléter l'analyse, au regard du tissu bâti et des contraintes liées notamment aux différents risques naturels, le potentiel résiduel au sein des parties actuellement urbanisées a été recensé, indépendamment de toute rétention foncière. Il s'agit de dents creuses ou de parcelles déjà bâties pouvant être divisées.*

*Les hameaux sont préservés d'un développement pouvant rompre leur bonne insertion dans le paysage environnant.*

#### 1.4 – une armature paysagère et patrimoniale pour une valorisation mutuelle des espaces maritimes et continentaux

*Les qualités paysagères et patrimoniales sont les grands atouts de la commune de Sainte Marguerite sur Mer. L'axe 1 du PADD les développe largement afin de préserver ce cadre exceptionnel.*

*Ainsi, l'objectif 1 est de préserver la bande littorale et les espaces boisés. La commune s'est développée de manière privilégiée à l'intérieur des terres, permettant à la commune de bénéficier d'un espace littoral d'une grande qualité paysagère et environnementale. L'enjeu du projet de la commune est de préserver cette bande littorale en veillant à maintenir les espaces naturels en l'état pour ne pas compromettre la fragilité du site et permettre aux usagers actuels et futurs de bénéficier d'un cadre de vie et d'un environnement d'exception, protégés et valorisés.*

*Seules les constructions éparses et les équipements isolés bénéficient d'une capacité d'évolution en vue d'une amélioration ou d'une extension continue, comme dans le hameau de Vasterival, au Cap d'Ailly et sur le front de mer.*

*Le PADD explique également que la spécificité de Sainte Marguerite est liée également à l'interpénétration des paysages :*

- *Les grandes ouvertures visuelles entre la zone bâtie et les espaces ouverts,*
- *Les espaces de covisibilité entre la Manche et les étendues agricoles du plateau de Caux,*
- *Les lisières de forêt.*

*La préservation de ces transitions douces et de ces fenêtres sur le grand paysage assure une permanence de la qualité paysagère.*

*En termes de patrimoine, la commune possède de grandes propriétés au sein de parcs et jardins qui en font aussi son identité, notamment sur le secteur de Vasterival mais également dans le bourg, où le secteur du château fait l'objet d'une identification spécifique en matière de zonage.*

*Ainsi, le PLU classe une grande partie du territoire de la commune, en zone N naturelle destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.*

*La valorisation du paysage et l'accroissement de la biodiversité du secteur pourraient encore être améliorés par le projet territorial de la Basse Vallée de la Saâne en cours d'étude actuellement qui vise à élargir le débouché de la Saâne et à permettre la pénétration de l'onde de marée dans la basse vallée, restaurant un nouvel environnement. Les réflexions engagées entre les différents acteurs concernés mettent en avant les impacts en matière d'environnement, de gestion des risques, d'agriculture, de tourisme, de pêche, de chasse et de loisirs. Néanmoins, la loi Littoral modifiée en 2018 par la loi ELAN interdit la relocalisation des bungalows installés en basse vallée sur un terrain de la zone UD, comme cela avait été acté par l'ensemble des partenaires dans le cadre du projet mené par le Conservatoire du Littoral.*

## **Partie 2 : un schéma d'aménagement économique pour déployer notre ancrage dans les grands flux, valoriser nos savoir-faire et développer l'innovation**

### 2.1 – organiser une offre en espaces d'activités de qualité et lisible à grande échelle

*Sainte Marguerite ne possède pas de zone d'activités.*

### 2.2 – accompagner le développement et la diversification des activités primaires

*Le PADD précise que le paysage agricole est une composante forte de l'identité de la commune, composé pour moitié de prairies d'élevage. Néanmoins, suite au départ en retraite d'un exploitant en 2015, un seul siège d'exploitation agricole est actuellement fonctionnel à Sainte Marguerite sur Mer. Il est protégé dans le PLU pour permettre sa pérennité.*

### 2.3 – déployer l'armature touristique et culturelle du littoral à l'arrière-pays et en lien avec les réseaux normands et picards

*Le phare du cap d'Ailly et son site géologique exceptionnel constituent d'indéniables atouts actuellement inexploités en termes de tourisme et d'environnement.*

*Un projet de développement et d'aménagement du site est actuellement en cours, porté par le Conservatoire du Littoral et Dieppe Maritime. Il vise à la création d'un espace pédagogique et d'un lieu d'accueil, ainsi qu'à la restauration des bâtiments existants devant permettre la réalisation de résidences d'artistes ou de chercheurs. La commune qui souhaite encourager ce projet intègre toutes les dispositions nécessaires à sa réalisation au sein du PLU.*

*La réalisation de ce projet en ferait un point important d'attractivité touristique à l'échelle du Pays.*

*Cette attractivité pourra être renforcée par le projet de réaménagement de la Basse vallée de la Saâne, valorisant un tourisme axé sur l'environnement et la biodiversité.*

## **Partie 3 : un urbanisme de proximité et durable pour valoriser le dynamisme social et la qualité de vie qui nous est propre**

### 3.1 – déployer un réseau de mobilités s'appuyant sur l'armature urbaine pour une meilleure accessibilité aux différents niveaux de services tant en interne qu'en externe

*Il n'y a pas de projet particulier évoqué dans le PLU en lien avec les infrastructures. Le PADD évoque les déplacements piétons et cycles qui sont déjà facilités par un réseau de liaisons piétonnes reposant, en grande partie, sur des itinéraires de randonnées et de tourisme.*

*La commune est actuellement desservie par le Transport à la Demande organisé par Dieppe Maritime et par une ligne départementale.*

*L'analyse des capacités de stationnement indique que le stationnement saisonnier pose problème, notamment à proximité de la plage. Soucieuse d'améliorer le cadre de vie des habitants, la commune entend rééquilibrer la place occupée par l'automobile. Les exigences en matière de stationnement pour les constructions seront ainsi ajustées.*

*En parallèle, la commune poursuit une politique de stationnement pour permettre l'accessibilité du site du Phare d'Ailly.*

### 3.2 – renforcer la vitalité des villes, bourgs et villages

*La commune de Sainte Marguerite dispose de plusieurs équipements (mairie, école, salle polyvalente) et quelques services. L'objectif 16 du PADD vise à encourager l'installation de commerces, d'artisans, d'entreprises pour une mixité de fonction du centre bourg.*

### 3.3 – organiser un développement résidentiel favorisant convivialité, diversité et solidarité

*Le PLU n'aborde pas directement cette thématique.*

### 3.4 – s'appuyer sur nos savoir-faire pour soutenir une mise en œuvre ambitieuse de la transition énergétique

*En matière de performances énergétiques et environnementales, la commune n'a pas fixé de prescriptions particulières. Néanmoins, dans la zone 1AU, les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante. L'OAP du secteur indique également qu'une réflexion devra être engagée pour une orientation bioclimatique des constructions afin de se protéger des vents et de capter le soleil.*

## **CONCLUSION**

Au vu des éléments précédents et en lien avec les orientations retenues dans le SCOT approuvé, il apparaît que le projet de PLU de la commune de Sainte Marguerite sur Mer est compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Dieppois-Terroir de Caux.

