



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service Connaissance, Aménagement et Urbanisme

Rouen, le **15 FÉV. 2022**

Bureau Planification, Urbanisme Opérationnel
Affaire suivie par : Thomas PINET
Tél. : 02 76 78 33 36
E-mail : thomas.pinet@seine-maritime.gouv.fr

**Le préfet
de la région Normandie,
préfet de la Seine-Maritime**

à

**Monsieur le Maire
de
Sainte-Marguerite-sur-Mer**

OBJET : Avis sur le plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Sainte-Marguerite-sur-Mer

La procédure de révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Marguerite-sur-Mer a été initiée par son conseil municipal en octobre 2005.

Le POS de la commune est caduc, depuis le 27 mars 2017, en application de l'article L.174-3 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme sont, ainsi, depuis cette date, délivrées sur la base du règlement national d'urbanisme (RNU). Or, pour une commune littorale aux fortes sensibilités patrimoniale, environnementale et touristique, comme Sainte-Marguerite-sur-Mer, disposer d'un PLU revêt un enjeu prépondérant.

Aussi, à la suite à l'abandon de la procédure en 2019, le conseil municipal de Sainte-Marguerite-sur-Mer a souhaité, par délibération en date du 8 janvier 2021, reprendre la procédure d'élaboration du PLU, dans l'optique de se doter d'un document d'urbanisme efficient, permettant d'envisager le développement communal. Ceci a abouti à un nouvel arrêt du PLU, le 12 novembre 2021.

En ne prévoyant ni extension ni densification sur Sainte-Marguerite-Plage et en intégrant la modification simplifiée du schéma de cohérence territorial Pays Dieppois Terroir de Caux (SCOT PDT) du 8 juillet 2021, le parti d'urbanisme retenu dans le PLU permet de lever les points d'incompatibilité du PLU avec la loi « Littoral » antérieurement relevés et spécifiés dans l'avis du 18 février 2018.

En s'appuyant sur un objectif démographique à +0,25 % par an, validé par l'avis de février 2018, ainsi que sur une consommation foncière d'environ 1,3 hectares pour une programmation de 12 logements, le projet de territoire a peu évolué par rapport au précédent PLU arrêté, hormis en matière de production de logements pour laquelle le projet est en hausse du fait d'une hypothèse élevée en matière de captation des résidences secondaires par les résidences principales.

Si le projet de territoire demeure globalement réaliste, il est, néanmoins, rappelé que, compte tenu des évolutions apportées par la loi « Climat et Résilience » en matière de réduction de l'artificialisation des sols, la compatibilité du PLU avec le SCOT sera réexaminée, au plus tard en août 2027. Le projet de territoire pourrait, ainsi, le cas échéant, devoir faire l'objet de modifications à ce moment.

En l'état, le PLU permet d'intégrer le projet touristique du Cap d'Ailly et le volet biodiversité du projet territorial de la basse vallée de la Saâne, sans pour autant apporter de réponses au déplacement des bungalows du fond de la Saâne. Sans être un élément bloquant pour l'approbation du PLU, ce point demeure une préoccupation pour mes services.

Le PLU de Sainte-Marguerite-sur-Mer devra être complété sur certains points et faire l'objet de modifications pour en conforter l'assise juridique. Les observations de l'État sont retranscrites dans l'argumentaire détaillé, annexé à ce courrier.

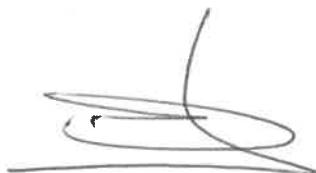
Certains points nécessitent particulièrement des ajustements, afin de satisfaire pleinement aux évolutions apportées par la loi « Climat et résilience ». Ainsi, les ouvertures à l'urbanisation dépendant désormais de la mobilisation optimale de l'enveloppe urbaine, le périmètre de cette enveloppe devra être réduit. Des modifications sont également à prévoir concernant la loi « Littoral » ou encore la connaissance des aléas et la traduction réglementaire des zones naturelles, agricoles et forestières.

Concernant plus particulièrement le risque d'éboulement de falaise, je souhaite saluer l'intégration dans le PLU des éléments de connaissance de l'aléa, issus de l'étude sur le recul du trait de côte, menée par le centre d'études et d'expertise des risques, de l'environnement, de la mobilité et de l'aménagement (CEREMA). Dans l'attente de la publication d'une liste de communes à fort enjeu vis-à-vis du recul du trait de côte, établie en application de l'article L.321-15 du code de l'environnement, et que devrait intégrer votre commune, je vous invite à vous rapprocher de mes services, afin de définir des prescriptions réglementaires, en concordance avec votre territoire.

En conclusion, j'émets un avis favorable au projet de PLU arrêté le 12 novembre 2021. Toutefois, pour assurer l'assise juridique du document, je vous invite, vivement, à faire évoluer votre document d'urbanisme sur les points figurant en annexe.

Les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) restent à votre disposition pour tout complément concernant cette procédure d'élaboration de PLU, et pour trouver une issue au volet risque du projet territorial de la basse vallée de la Saâne, qui soit en phase avec la loi « Littoral ».

Je vous recommande aussi d'organiser une réunion technique après l'enquête publique, pour échanger avec la direction départementale des territoires et de la mer, sur la façon dont vous allez intégrer, dans le PLU à approuver, les différentes observations émises dans le présent avis de l'État.



Pierre-André DURAND

Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de Sainte-Marguerite-sur-mer

Argumentaire détaillé

Le 20 février 2018, l'État émettait un avis favorable sous réserves sur le plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Sainte-Marguerite-sur-mer en raison, notamment, de la qualification de « village » de Sainte-Marguerite Plage et de la mise en œuvre de la modification simplifiée du schéma de cohérence territoriale Pays Dieppois Terroir de Caux (SCOT PDTC) relative à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Ces points ont été modifiés dans le PLU arrêté le 12 novembre dernier. Le parti d'urbanisme retenu ayant peu évolué par rapport à 2018, celui-ci ne suscite pas de remarques significatives de la part de l'État. Ceci explique l'avis favorable émis sur cette nouvelle version. Néanmoins, les points qui suivent devront être pris en compte pour assurer l'assise juridique du PLU.

A - L'enveloppe urbaine à resserrer sur le bourg et les hameaux

D'après le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT PDTC, l'enveloppe urbaine est définie comme « *une délimitation, [...] qui contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s), formant un ensemble morphologique cohérent*¹ ». Ses limites sont matérialisées, dans le PLU arrêté, par les zones urbaines (UA), (UB) et (UC). L'enveloppe urbaine du bourg et des hameaux du Haut de Blancmesnil, des Belles Etentes et « Sous les Bruyères » est, néanmoins, contestable.

Or, en application de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et Résilience, l'étude de densification de cette enveloppe urbaine² justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser (1AU). Le maintien de cette zone nécessite, donc, une réduction de l'enveloppe urbaine.

a) Réduire l'enveloppe urbaine du bourg de Sainte-Marguerite-sur-mer

L'étude de densification de la trame bâtie², fournie dans le rapport de présentation, recense des dents creusés, 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* ».

1 DOO p.53 : Document d'orientations et d'objectifs du SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux

2 RP2 p.6 à 11 : Rapport de présentation (Tome 2) du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

3 RP2 p.10 : Rapport de présentation (Tome 2) du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

4 RP2 p.9 : Rapport de présentation (Tome 2) du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter ». 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 reclasée en zone naturelle (NA).

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.

b) Resserrer le périmètre bâti existant des secteurs déjà urbanisés du Haut de Blancmesnil et des Belles Étentes

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a introduit dans le code de l'urbanisme une nouvelle qualification des entités urbaines dans les communes littorales : les secteurs déjà urbanisés (SDU). En application du SCOT PDTC modifié, le 4 mars 2021, le hameau du Haut de Blancmesnil et le lotissement des Belles Etentes sont en conséquence densifiables au regard de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Peuvent, ainsi, y être autorisées « *des constructions et installations [...] à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant* ».

L'étude de densification du PLU recense sur le hameau du Haut de Blancmesnil un potentiel net de 3,3 logements⁵, 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.

En conclusion de ce chapitre A, les parcelles visées précédemment représentent un potentiel foncier d'environ 1,7 hectare et un potentiel net de production d'environ 10 logements, soit un potentiel sensiblement équivalent à la zone à urbaniser (1AU). Le maintien des parcelles précitées en zone urbaine (UB) et (UC) pourrait, ainsi, compte tenu des dispositions introduites par la loi « Climat et Résilience » à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, remettre en cause l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser (1AU), pourtant actée sous cette forme depuis 2017.

En conséquence, il convient de resserrer le pourtour des zones urbaines, comme indiqué ci-dessus, au plus proche du bâti existant.

B - La loi « Littoral »

a) Mettre en cohérence les pièces du PLU relatives à la qualification au sens de la loi Littoral de l'entité bâtie « Sous les Bruyères »

⁵ RP2 p.10 : Rapport de présentation (Tome 2) du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

Suite à la promulgation de la loi ELAN, le 23 novembre 2018, le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Dieppe Pays Normand a engagé une modification simplifiée du SCOT PDTC, afin d'introduire la notion de « secteur déjà urbanisé ». L'objet de cette procédure portait sur la qualification des entités bâties dans les communes littorales du territoire.

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 bâties⁷ telles que le SCOT les a définies. Néanmoins, à plusieurs reprises, les cartographies associées, et notamment la carte de synthèse du PADD⁸, 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'indique⁹, 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 construction¹⁰.

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.

b) Interdire le changement de destination des bâtiments agricoles

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

6 DOO p.147 : Document d'orientations et d'objectifs du SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux (modifié le 8/7/21
7 RP1 p.249 à 252 : Rapport de présentation (Tome 1) du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

8 PADD p.16 : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

9 RP1 p.251 : Rapport de présentation (Tome 1) du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

10 RP2 p.9-10 : Rapport de présentation (Tome 2) de Sainte-Marguerite-sur-mer

11 R p.20 : Règlement du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

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 abandonné¹².

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.

Il convient, en outre, de reprendre les prescriptions réglementaires de la zone naturelle (NA)¹³ et de la zone agricole (A)¹⁴ relatives aux changements de destination.

c) Revoir la délimitation et le classement des coupures d'urbanisation

En compatibilité avec le SCOT PDTC, le PLU définit trois coupures d'urbanisation¹⁵. 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.

Enfin, l'installation d'une antenne relais sur la parcelle D 1 du surpresseur des Belles Étentes¹⁶ 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.

d) Évaluer les incidences du PLU sur les espaces et milieux remarquables (EMR)

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 piétinement¹⁹. 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

12 Réponse du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, publiée dans le JO Sénat du 18/06/2020

13 R p.53 : Règlement du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

14 R p.49 : Règlement du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

15 RP1 p.260 : Rapport de présentation (Tome 1) du PLU de Sainte-Marguerite-sur mer

16 RP2 p.43 et 46 : Rapport de présentation du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

17 PADD p.8 : Projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

18 RP2 p.62 : Rapport de présentation du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

19 RP2 p.137 : Rapport de présentation du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

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.

Ces éléments complémentaires sont des préalables à l'enquête publique et au passage en commission départementale nature paysage et sites (CDNPS), imposés par l'article L.121-24 du code de l'urbanisme.

Enfin, le juge administratif n'hésitant pas à appliquer les dispositions relatives aux EMR à des espaces situés sur le domaine public maritime à proximité de la limite haute du rivage, il convient de classer en zone naturelle (NL) les secteurs concernés par les sites NATURA 2000 « Littoral cauchois » et « Littoral seinomarin ».

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).

e) Distinguer les espaces boisés significatifs et les espaces boisés classés

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 distinguer²¹. Le rapport de présentation et le plan de zonage doivent, ainsi, être complétés sur ce point.

C - Les risques naturels

a) Traduire réglementairement l'aléa effondrement de falaise

Dans le cadre des travaux de la mission inter-services de l'aménagement (MISA) sur le recul du trait de côte, l'État a publié, en juillet 2020, une étude réalisée par le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) Normandie Centre, caractérisant l'aléa éboulement de falaise sur le littoral seinomarin selon trois occurrences d'aléa 20 ans, 50 ans et 100 ans.

Sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-mer, sont affectés par cet aléa, huit habitations à l'horizon 50 ans et dix-neuf à l'horizon 100 ans. Les enjeux communaux sont donc importants. La commune est, à ce titre, susceptible d'être incluses dans une liste établie en application de l'article L.321-15 du code de l'environnement, dont l'officialisation se fera par décret au cours de l'année 2022.

Cette reconnaissance aurait pour conséquence la réalisation obligatoire d'une carte d'exposition au recul du trait de côte à horizon 30 ans et 100 ans en application des

20 RP2 p.112 : Rapport de présentation (Tome 2) du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

21 RP2 p.259 : Rapport de présentation (Tome 2) du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

articles L.121-22-1 et L.122-2-2 du code de l'urbanisme. La commune pourra également bénéficier d'outils spécifiques pour gérer et mettre en œuvre un recul stratégique.

Dans l'attente de la publication du décret précité, pour réduire l'exposition aux risques des biens et des personnes, il est recommandé de mettre à jour l'aléa dès porter à connaissance des nouvelles cartographies et, par suite, d'intégrer, au règlement écrit, des prescriptions adaptées aux horizons 30 ans et 100 ans.

b) Adapter la traduction réglementaire du risque inondation

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 zonage²².

En outre, des différences existent entre la carte d'aléa provisoire d'octobre 2020 présente dans le rapport de présentation²³ 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 2007²⁴, d'y associer des dispositions réglementaires²⁵ 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.

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

22 PZ : Plan de zonage du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

23 RP1 p158 : Rapport de présentation (Tome 1) du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

24 RP1 p.159 : Rapport de présentation (Tome 1) du Plu de Sainte-Marguerite-sur-mer

25 R p.18-19 : règlement du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

Les prescriptions réglementaires propres au risque d'effondrement de cavités souterraines²⁶ 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.

D - Les zones naturelles et agricoles

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 communaux²⁷.

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.

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

26 R p.17 : Règlement du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

27 RP2 p.64 : Rapport de présentation (Tome 2) du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

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.

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.

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).

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.

28 R p.54 : Règlement du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

29 R p.54 : Règlement du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

30 Lexique national de l'urbanisme :

http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urba - 27_juin_2017_cle17f2cd.pdf

31 R p.53 : Règlement du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

32 R p.48 : Règlement du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

33 R p.49 : Règlement du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

34 R p.56 : Règlement du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

35 R p.48 : Règlement du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

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'arbres³⁶. 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.

g) Ajouter ou remplacer des prescriptions d'ordre architectural

Les dispositions générales du règlement définissent des règles concernant les façades, les toitures³⁷ et les matériaux³⁸. 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 x 1.2 à 1 x 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 x 32. Pour les annexes, ils doivent être de ton mat. Les matériaux ondulés ainsi que les matériaux brillants sont interdits ».

E - Les annexes du PLU

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.

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

36 R p.20 : Règlement du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

37 R p.27 : Règlement du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

38 R p.28 : Règlement du PLU de Sainte-Marguerite-sur-mer

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.

c) Mettre en cohérence les informations de la SUP I4 relative aux lignes électriques

La liste des servitudes d'utilité publique indique la présence d'une SUP I4 relative aux lignes électriques. Néanmoins, le plan des SUP ne fait apparaître aucune SUP I4. Ces deux éléments des annexes du PLU gagneraient à être mis en cohérence.

En outre, la liste des SUP pourrait indiquer les dénominations et les arrêtés de classement correspondant à chaque SUP, et si possible les annexer au PLU.

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.

15 FEV. 2022