

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

COMMUNE DE SAINTE MARGUERITE SUR MER

ENQUÊTE PUBLIQUE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

du vendredi 22 avril 2022 au lundi 23 mai 2022 inclus

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1 GÉNÉRALITÉS

1.1	Objet de l'enquête	p 3
1.2	Cadre réglementaire	
1.3	Composition du dossier	
1.4	Caractéristiques de la commune	p 6
1.5	Les risques majeurs	p 9
1.5.1	Le risque inondation	
1.5.2	Le risque retrait – gonflement des argiles	
1.5.3	Le risque retrait du trait de côte	p 10
1.5.4	Le risque lié aux cavités souterraines	
1.5.5	Le risque lié au transport de matières dangereuses	
1.6	Les espaces naturels protégés	
1.6.1	L'arrêté de protection de biotope du Cap d'Ailly	
1.6.2	Les terrains acquis par le Conservatoire du Littoral	
1.6.3	Les sites Natura 2000	
1.6.4	Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique	p 11
1.6.5	Les zones humides	
1.6.6	Les espaces boisés	
1.6.7	Les haies et les alignements d'arbres	
1.6.8	Les mares	
1.6.9	La trame verte et bleue	

2. LA LOI LITTORAL

		p 12
2.1	La bande des 100 mètres	
2.2	Les espaces remarquables du littoral	
2.3	Les espaces proches du rivage	
2.4	Village et secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral	
2.5	Les espaces boisés classés	p 13
2.6	Les coupures d'urbanisation	
2.7	La capacité d'accueil	

3 LE PROJET DE PLU

3.1	Choix retenu pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	
3.1.1	Besoins en logements	
3.1.2	Limitation de la consommation foncière	p 14
3.2	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	
3.3	l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	p 17
3.4	Les emplacements réservés	
3.5	La traduction réglementaire du PADD	
3.5.1	Préservation des continuités écologiques	
3.5.2	Protection du littoral	p 18
3.5.3	Densification et limitation de l'étalement urbain	
3.5.4	Zone d'habitat futur	
3.5.5	Maintien du niveau d'équipement et encouragement des déplacements doux	
3.5.6	Maintien des activités économiques et commerciales	
3.6	Compatibilité du projet de PLU avec les documents cadres	p 19

3.6.1 Avec le SRCE	
3.6.2 Avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	
3.6.3 Avec le Schéma Régional Climat Air Énergie	p 20
3.6.4 Avec le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable	
3.6.5 Avec le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés	
3.6.6 Avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité	
3.6.7 Avec le SCoT du Pays Dieppois – Terroir de Caux	
3.7 Les incidences du PADD sur l'environnement	p 21
3.7.1 Synthèse des incidences du PADD sur l'environnement	
3.7.2 Réponse globale du PADD aux thématiques environnementales	p 22
3.8 Les incidences de l'OAP sur l'environnement	p 23
3.8.1 Effets attendus de l'OAP sur l'environnement	
3.8.2 Réponse globale de l'OAP aux thématiques environnementales	
3.9 Les incidences du zonage et du règlement sur l'environnement	
3.9.1 Effets attendus sur l'environnement du zonage et du règlement	
3.9.2 Réponse globale du zonage et du règlement aux thématiques environnementales	
3.10 Les incidences du PLU sur les sites Natura 2000	p 25
3.10.1 Les incidences sur le site Natura 2000 Littoral Seino-marin	
3.10.2 Les incidences sur le site Natura 2000 Littoral Cauchois	
3.11 Les indicateurs de suivi du PLU	

4. BILAN DE LA CONCERTATION p 27

5 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1 Lancement de l'enquête	
5.2 information du public	
5.2.1 publicité dans la presse	
5.2.2 Affichage public	p 28
5.2.3 Autres moyens d'information	
5.3 Préparation de l'enquête	
5.4 Modalités de recueil des observations du public	
5.5 Examen de la procédure	p 29

6 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES p 29

6.1 Avis de la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime	
6.2 Avis de la MRAe	p 36
6.3 Avis de la Chambre d'Agriculture	p 41
6.4 Avis du département	p 42
6.5 Avis du PETR Pays Dieppois – Terroir de Caux	p 44
6.6 Avis du préfet de la Seine-Maritime	p 45
6.7 Avis de la CDPENAF	p 54
6.8 Avis de la CDNPF	p 56

7 OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

7.1 Observations du public	
7.2. Questions du commissaire enquêteur	p 64

8 ANNEXES

Annexe n°1: Procès verbal de synthèse des observations du public

p 67

Annexe n°2: Plan des risques

p 73

Annexe n°3: Plan de zonage

p 74

9 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

p 76

1. GÉNÉRALITÉS

1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte Marguerite sur Mer.

La procédure avait été initiée en 2005. Un premier projet de PLU a été arrêté en 2013 mais n'a pas abouti à une approbation du conseil municipal.

Un second projet a été arrêté en 2017 et approuvé le 28 septembre 2018. Par procédure de recours gracieux, le préfet a demandé à la commune d'annuler cette approbation au motif d'illégalité au regard de la loi littoral. Par délibération du 1er mars 2019, la commune a annulé la délibération d'approbation.

Depuis cette date, la commune de Sainte Marguerite sur mer est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le troisième projet de PLU, objet de cette enquête publique, a été arrêté par délibération du conseil municipal lors de sa séance du 12 novembre 2021. Les différentes pièces du dossier ont été réalisées par le cabinet Perspectives – Urbanisme et paysage.

En raison de la présence de zones Natura 2000 sur la commune, le projet de PLU est soumis à une évaluation environnementale.

1.2 Cadre réglementaire

- La délibération du conseil municipal de Sainte Marguerite sur Mer du 12 novembre 2021 faisant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,
- L'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de ROUEN référencée E21000077/76 du 10 janvier 2022 me désignant en qualité de commissaire enquêteur,
- L'arrêté du maire de Sainte Marguerite sur Mer du 04 avril 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et en définissant les modalités,
- Le code de l'environnement et en particulier les articles L123-1 et suivants, R123-1,
- Le code de l'urbanisme et en particulier les articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants.

1.3 Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête dont j'ai réalisé l'inventaire au début de ma première permanence comprend les pièces suivantes:

- ◆ la délibération du conseil municipal de Sainte Marguerite sur Mer du 12 novembre 2021 arrêtant le projet du PLU,
- ◆ le registre de la concertation,
- ◆ l'arrêté du maire du 04 avril 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et en définissant les modalités,
- ◆ le résumé non technique (14 pages),
- ◆ le rapport de présentation tome 1 – Diagnostic (262 pages),
- ◆ le rapport de présentation tome 2 – Justifications (146 pages),

- ◆ le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (16 pages),
- ◆ l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (8 pages),
- ◆ le règlement écrit (68 pages),
- ◆ la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (50 pages),
- ◆ Les annexes sanitaires (3 pages),
- ◆ la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) (9 pages),
- ◆ l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 31 mars 2022,
- ◆ l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) du 25 octobre 2017,
- ◆ l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 23 mars 2022,
- ◆ l'avis de la Chambre d'Agriculture du 16 février 2022,
- ◆ l'avis de la direction de l'environnement du Département de la Seine-Maritime du 19 février 2022,
- ◆ l'avis de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise du 15 mars 2022,
- ◆ l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 17 février 2022,
- ◆ l'avis du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays Dieppois – Terroir de Caux (PETR) du 16 mars 2022,
- ◆ l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du 15 février 2022,
- ◆ l'avis du Conservatoire du Littoral du 19 avril 2022,
- ◆ l'analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA),
- ◆ le plan de zonage au 1/5000,
- ◆ le plan des risques au 1/5000,
- ◆ le plan des gabarits au 1/12000,
- ◆ le plan des Servitudes d'Utilité Publique au 1/12000,
- ◆ le registre d'enquête publique.

1.4 Caractéristiques de la commune

Commune rurale et littorale de 541 hectares (ha), Sainte Marguerite sur Mer est située dans le département de la Seine Maritime, au bord de la Manche et des falaises de la Côte d'Albâtre, entre la pointe de l'Ailly et le débouché de la vallée de la Saône. Elle se trouve à 20 km à l'ouest de la ville de Dieppe.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise. Par délibération du 03 mars 2017, le conseil municipal a décidé de ne pas transférer la compétence urbanisme à cette dernière.

La commune est traversée par la route départementale 75 reliant Dieppe à Fécamp. Cet axe routier prend la dénomination de Route de la Mer à l'intérieur de la commune.

La Saône, fleuve côtier de 35 km qui constitue la limite territoriale ouest de la commune, se jette dans la Manche entre les communes de Sainte Marguerite sur Mer et de Quiberville. Son exutoire est constitué d'une buse avec clapet anti-retour ne s'ouvrant qu'à marée basse. Depuis 2012, le Conservatoire du Littoral, l'Agence de l'eau et la Région travaillent sur un projet territorial visant à réaménager l'embouchure de la Saône pour prendre en compte les

problèmes d'inondation, de submersion marine, de continuités écologiques tout en valorisant le tourisme, la qualité des paysages, l'agriculture, ...

La commune est composée de 3 entités paysagères:

- La bande littorale regroupant le principal massif boisé de Sainte Marguerite sur Mer (forêt de l'Ailly et bois de Vasterival), les pelouses littorales et 2 unités bâties à dominante balnéaire (Vasterival et la plage).
- La bande bâtie, étroite et discontinue, principalement le long de la route départementale 75.
- Le plateau agricole situé au sud de la route départementale 75.

Sainte Marguerite sur Mer comporte 5 entités bâties distinctes:

- le bourg, implanté le long de la Route de la Mer au fond d'un vallon,
- le «Haut de Blancmesnil» à l'est du bourg sur les hauteurs de la commune, le long de la route départementale 75,
- le «Bas de Blancmesnil» au sud-est du bourg,
- Vasterival, un secteur de villas éparpillées au sein de la forêt de l'Ailly,
- la station balnéaire «Sainte Marguerite Plage» à l'entrée ouest de la commune composée de 70 bungalows la plupart inoccupés une partie de l'année.



La commune de Sainte Marguerite sur Mer bénéficie d'un climat tempéré doux et humide sous influence maritime.

Le bourg est situé en fond de vallon protégé des vents dominants par la crête des falaises et la butte de Nolant.

En 2017, la commune comptait 472 habitants. Le bilan démographique montre une diminution du nombre d'habitants en 2017, une diminution des classes d'âge les plus jeunes, une augmentation importante des personnes de plus de 60 ans (tranche d'âge la plus représentée sur la commune), une diminution du nombre de personnes par ménage.

En 2017, la commune comptait 440 logements:

- 209 résidences principales (47,5%),
- 217 résidences secondaires (49,4%),
- 14 logements vacants (3,1%).

80,4% des résidences principales étaient occupées par leur propriétaire, 16,7% étaient en location (logement du parc privé uniquement, pas de bailleur social sur la commune).

Il s'agit essentiellement de maisons individuelles (2 appartements seulement sur la commune), principalement de grande taille (87% d'entre elles ont 4 pièces et plus).

La commune comptait 183 actifs ayant un emploi en 2017. Ce nombre a diminué en même temps que l'augmentation du nombre de personnes de plus de 60 ans. Seuls 56 de ces actifs travaillaient sur place démontrant ainsi le caractère résidentiel de la commune et sa dépendance pour l'emploi vis-à-vis du pôle de Dieppe.

A côté de quelques activités artisanales ou de services, l'activité principale sur la commune est liée au tourisme (restauration, hébergement).

Les espaces à vocation agricole qui occupent une superficie de 334 ha (61,7% du territoire communal) sont essentiellement localisés au sud de la commune. Près de la moitié de ces espaces sont des prairies d'élevage.

Il ne reste qu'une seule exploitation agricole professionnelle sur le territoire communal (hameau des Hauts de Blancmesnil).

La commune dispose d'une salle polyvalente, d'une école maternelle, d'une classe élémentaire (CM1/CM2) et d'une cantine.

L'eau potable distribuée sur la commune provient d'un captage situé sur la commune voisine de Longueuil. Neuf parcelles du territoire de Sainte Marguerite sur Mer sont incluses dans le périmètre de protection éloigné de ce captage.

La défense incendie est assurée par 21 bornes réparties sur le territoire communal.

Le bourg, la route de Vasterival et une partie du hameau du Haut de Blancmesnil disposent d'une réseau collectif d'assainissement dont les effluents sont traités dans la station d'épuration de la commune (compétence de la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime). La capacité maximale de cette station est de 4200 équivalents-habitants. Son taux de charge actuel étant de 32,3%, elle permet donc de traiter de plus grands volumes d'eaux usées.

Le reste de la commune est en assainissement autonome.

La commune compte 4 monuments historiques:

- les vestiges d'une villa gallo-romaine; les parcelles correspondant à ces vestiges ont été classées au titre des monuments historiques en 1862.

- le phare d'Ailly inscrit au titre des monuments historiques en 2010.
- le colombier du manoir inscrit au titre des monuments historiques en 2007.
- l'église Sainte Marguerite classée au titre des monuments historiques en 1921.

Un périmètre de protection de 500 mètres est institué aux abords de ces monuments.

Un Site Patrimonial Remarquable institué pour la villa gallo-romaine, le colombier du manoir et l'église 3 zones de protection spécifique.

Un inventaire des constructions remarquables à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (château, manoirs, maisons de maître, anciennes fermes, villas, petits ouvrages) a été réalisé. Elles sont repérées sur le plan de zonage du PLU.

La commune compte plusieurs propriétés bâties paysagères à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elles sont également repérées sur le plan de zonage du PLU.

La gare la plus proche se trouve à une dizaine de kilomètres à Saint Aubin sur Scie sur la ligne Dieppe – Rouen. Un service de transport à la demande mis en place par la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise dessert 6 arrêts sur la commune.

1.5 Les risques majeurs

La commune de Sainte Marguerite sur Mer est dotée d'un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM). Elle est exposée aux risques suivants:

- inondation,
- inondation par submersion marine,
- mouvement de terrain,
- mouvement de terrain – affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines,
- mouvement de terrain – recul du trait de côte et des falaises,
- transport de marchandises dangereuses.

7 arrêtés de catastrophe naturelle concernent la commune pour chocs mécaniques liés à l'action des vagues, inondations, coulées de boue et glissements de terrain.

Il n'existe sur la commune ni Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ni secteur affecté par les bruits routiers.

1.5.1. Le risque inondation

La commune de Sainte Marguerite sur Mer est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation des vallées de la Saône et de la Vienne.

Une étude hydraulique réalisée en 2007 a repéré les axes de ruissellements. Ces derniers sont reportés sur le plan de zonage et le plan des risques du PLU.

Plusieurs secteurs situés au sud du territoire communal sont soumis au phénomène de remontée de nappe phréatique.

1.5.2. Le risque retrait – gonflement des argiles

La plus grande partie du bourg et des hameaux est située dans une zone à aléa fort. De

nombreuses constructions sont concernées par un aléa moyen.

1.5.3. Le risque recul du trait de côte

Les côtes de Seine-Maritime sont bordées de hautes falaises de craie qui sont sujettes à des écroulements ou éboulements réguliers. Cette érosion est le fait des précipitations, des variations du niveau de la nappe phréatique, des variations de température, des vagues et de la houle.

Des études ont permis d'estimer les secteurs impactés par le recul du trait de côte aux horizons 20, 50 et 100 ans. Ils sont reportés sur le plan de zonage et le plan des risques du PLU.

1.5.4. Le risque lié aux cavités souterraines

En 2005, une étude a recensé les indices de cavités souterraines naturelles et artificielles. 37 indices ont ainsi pu être fichés et localisés. Depuis cette date, une marnière a été comblée.

Ce risque est traduit sur le document d'urbanisme par l'instauration de périmètres de sécurité reportés sur le plan de zonage et le plan des risques du PLU.

1.5.5. Le risque lié au transport de matières dangereuses

Sainte Marguerite sur Mer est concernée par le risque transport de matières dangereuses sur route – la route départementale 75 traverse la commune – et sur la mer.

1.6 Les espaces naturels protégés

1.6.1. L'arrêté de protection de biotope du Cap d'Ailly

Le site du Cap d'Ailly abrite de nombreuses espèces animales et végétales dont certaines protégées au niveau régional.

L'arrêté préfectoral de biotope du Cap d'Ailly du 22 avril 1994 régit les activités humaines sur un territoire de près de 56 ha.

1.6.2. Les terrains acquis par le Conservatoire du Littoral

Ils représentent sur la commune une superficie d'un peu plus de 80 ha et sont gérés conjointement par le département de la Seine-Maritime, le Conservatoire du Littoral et la Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime.

1.6.3. Les sites Natura 2000

Sainte Marguerite sur Mer est concernée par 2 sites Natura 2000:

- Le Littoral Cauchois protégé au titre des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Composé d'une partie terrestre et d'une partie maritime, il s'étend du Havre jusqu'au Tréport.
- Le Littoral Seine-Maritime protégé au titre de la directive oiseaux. Il s'étend du port d'Antifer jusqu'au Cap d'Ailly. Au droit de la commune de Sainte Marguerite sur Mer, il est entièrement marin.

1.6.4. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Sainte Marguerite sur Mer est concernée par:

- 2 ZNIEFF continentales de type II:
 - La ZNIEFF de la Vallée de la Saône,
 - La ZNIEFF du Cap d'Ailly.
- 1 ZNIEFF maritime de type II:
 - La ZNIEFF du Platiers rocheux du littoral cauchois de Senneville au Tréport.
- 2 ZNIEFF continentales de type I:
 - La ZNIEFF de la Basse Vallée de la Saône,
 - La ZNIEFF du Cap d'Ailly.

1.6.5. Les zones humides

Les zones humides répertoriées par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) sur le territoire communal se situent sur le Cap d'Ailly et dans la vallée de la Saône.

1.6.6. Les espaces boisés

Les espaces boisés couvrent principalement la partie nord-est du territoire communal. Un ensemble boisé est aussi présent près du hameau du Bas de Blancmesnil. Ces espaces boisés couvrent 24,3% du territoire.

1.6.7. Les haies et les alignements d'arbres

La commune a procédé au recensement des alignements boisés les plus intéressants dans le but de les protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme tant pour leur intérêt paysager et écologique que pour prévenir les ruissellements et abriter du vent.

1.6.8. Les mares

La commune a recensé les mares présentes sur le territoire afin que, protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, elles ne puissent être comblées et soient entretenues.

1.6.9. La trame verte et bleue

D'après le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute-Normandie (SRCE) la trame verte et bleue à Sainte Marguerite sur Mer est composée de:

- Une trame aquatique, la Saône.
- Une trame humide, les frettes (glissements de terrain en front de falaise formant des sous-falaises), les landes humides, la ZNIEFF de type I de la Basse Vallée de la Saône ainsi que les mares et les prairies permanentes.
- Une trame boisée, le massif du Cap d'Ailly complétée par l'identification des bosquets, des haies et des alignements d'arbres.
- Une trame calcicole, portion du coteau est de la vallée de la Saône au sud de la commune.

2. LA LOI LITTORAL

Commune riveraine de la Manche, Sainte Marguerite sur Mer est soumise aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (articles L121-1 et suivants du code de l'urbanisme).

2.1 La bande des 100 mètres

La bande des 100 mètres, sur laquelle les constructions et installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés, s'étire sur toute la façade littorale de la commune. Quelques constructions sont présentes à l'intérieur de cette bande au niveau de Vasterival et de Sainte Marguerite Plage.

2.2 Les espaces remarquables du littoral

Les espaces remarquables du littoral sont définis comme étant des «espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques» (article L121-23 du code de l'urbanisme). Des aménagements légers peuvent y être implantés seulement s'ils sont nécessaires à leur mise en valeur notamment économique ou à leur ouverture au public (L121-24 CU).

A Sainte Marguerite sur Mer, les espaces remarquables du littoral ont été identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PETR Pays Dieppois – Terroir de Caux. Ils regroupent les espaces naturels faisant l'objet d'inventaires et de classements (sites Natura 2000, ZNIEFF de type I, parties naturelles des sites classés et inscrits, sites du Conservatoire du Littoral, sites concernés par l'arrêté de protection de biotope, zones humides, boisements principaux et coteau est de la vallée de la Saône).

2.3 Les espaces proches du rivage

Le SCoT du Pays Dieppois- Terroir de Caux a défini la limite des espaces proches du rivage. Cette limite a été affinée par la qualification des espaces proches du rivage réalisée par la DDTM. Cette limite figure sur le plan de zonage du PLU.

Dans ces espaces les constructions devront s'effectuer en densification des secteurs déjà urbanisés des villages (au sens de la loi littoral) et en respectant les caractéristiques actuelles de ces espaces.

2.4 Village et secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral

Le SCoT du Pays Dieppois- Terroir de Caux a identifié sur Sainte Marguerite sur Mer les différentes enveloppes bâties au sens de la loi littoral.

Le bourg est repéré comme «Village – loi littoral». L'urbanisation ne pourra s'y poursuivre qu'en continuité du bâti existant.

Sainte Marguerite Plage, les Belles Etentes et le Haut de Blancmesnil sont repérés en tant que «secteurs déjà urbanisés». Dans ces secteurs, et en dehors des espaces proches du rivage, l'extension limitée d'une construction ou une nouvelle construction pourra être autorisée par le règlement du PLU.

Le Bas de Blancmesnil, le chemin sous les Bruyères, Vasterival , les constructions isolées, les petits groupes de constructions constituent une «urbanisation diffuse». De nouvelles constructions ne pourront y être autorisées par le règlement du PLU à l'exception des extensions limitées des constructions existantes.

2.5 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 CU représentent 79,3 ha. Il s'agit du bois de Vasterival, du bois du Bas de Blancmesnil et des bosquets de la vallée de la Saône.

Les alignements boisés sont identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L151-23 CU.

Sur les secteurs bâtis du chemin Sous les Bruyères, de Vasterival et sur des propriétés boisées situées au cœur des espaces bâtis de la commune, les projets de construction ou d'aménagement ne pourront réduire de plus de 20% la surface des espaces verts existants sur la parcelle.

2.6 Les coupures d'urbanisation

Le SCoT du Pays Dieppois- Terroir de Caux a identifié à Sainte Marguerite sur Mer 3 coupures d'urbanisation perpendiculaires au rivage. Elles correspondent à la vallée de la Saône ainsi qu'à des prairies et des parcelles cultivées. Classées en zone agricole ou naturelle, leur constructibilité est très limitée.

2.7 La capacité d'accueil

La population permanente de Sainte Marguerite sur Mer était de 477 personnes en 2017.

La population saisonnière peut atteindre environ 660 personnes.

L'offre commerciale de proximité est limitée sur la commune (1 restaurant, 1 marché hebdomadaire). Quiberville, commune voisine, offre quelques commerces de proximité.

Assistants maternelles et école permettront de répondre aux besoins de futures familles et jeunes parents.

Les disponibilités en assainissement et en eau potable sont suffisantes pour répondre aux besoins de la population permanente, saisonnière et future.

3. LE PROJET DE PLU

3.1 Choix retenus pour établir le PADD

3.1.1 Besoins en logements

Trois scénarios de développement démographique ont été élaborés:

- scénario n°1: maintien de la population actuelle.
- scénario n°2: croissance démographique de 0,25%/an.
- scénario n°2: croissance démographique de 0,50%/an.

La commune a retenu le scénario n°2, le plus en adéquation avec les enjeux communaux et les orientations du SCoT du Pays Dieppois- Terroir de Caux. Ce dernier définit un objectif de 36 nouveaux logements en 14 ans, chiffre devant être majoré pour tenir compte de la secondarisation des logements à Sainte Marguerite sur Mer, phénomène accentué ces dernières années par le nombre de plus en plus important de résidences converties en locations saisonnières.

Ce scénario impliquerait la production de 50 nouveaux logements sur 10 ans.

3.1.2 Limitation de la consommation foncière

De nombreux textes législatifs et réglementaires rappellent la nécessité de maîtriser la consommation d'espace et de parvenir à l'objectif «Zéro Artificialisation Nette» pour 2050.

Les territoires doivent diminuer de 50% leur consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers d'ici la fin de la décennie.

Depuis 2010, à Sainte Marguerite sur Mer, l'urbanisation a consommé 4,81 ha:

- 1,47 ha par comblement de dents creuses,
- 3,34 ha par étalement urbain sur des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La densité moyenne pour la construction de logements est faible avec 6,1 unités/ha, la moyenne parcellaire étant de 1643 m².

La mobilisation de dents creuses (grands terrains divisibles ou réhabilitations de bâtiments existants) sur les seules parties de la commune pouvant accepter une densification – le bourg, le Haut de Blancmesnil, les Belles Etentes) permettrait la construction de 39 logements/10 ans.

Cela ne saurait suffire pour répondre au besoin de logements exprimé dans le PADD.

L'objectif du PLU pour les 10 prochaines années est de ne pas dépasser une consommation foncière de 1,67 ha pour les zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Le PADD prévoit un petit secteur à urbaniser de 1,23 ha en continuité du bourg associé à une AOP qui prévoit une densité de 12 à 13 logements/ha.

Densification et extension portent le projet global à 51 logements/10 ans ce qui est conforme au scénario démographique retenu.

3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD exprime le projet des élus pour le développement de la commune pour les 10 ans à venir. Les orientations et objectifs qu'il définit, issus du diagnostic, sont traduits dans le règlement écrit, le règlement graphique et l'OAP.

Les axes et objectifs du PADD de Sainte Marguerite sur Mer sont résumés dans le tableau suivant.

TABLEAU DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Axe	Objectifs	Une volonté de...
Axe n°1 Valoriser le potentiel du territoire basé sur le tourisme, l'agriculture et la qualité du cadre environnemental	1 - Préserver la bande littorale et les espaces boisés	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les éléments paysagers constitutifs de l'identité communale - Maintenir la faune et la flore du littoral - S'inscrire dans les objectifs de protection et de valorisation de la loi Littoral
	2 - Réenrichir l'activité et les paysages agricoles	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le potentiel agronomique des terres par une ouverture raisonnée et judicieuse de zones d'urbanisation future - Conserver l'activité agricole sur la commune et permettre son adaptation aux impératifs économiques à venir - Assurer le maintien du paysage agricole
	3 - Conserver les interpénétrations paysagères et les éléments paysagers typiques	<ul style="list-style-type: none"> - Affirmer l'identité et la typicité communale par un maintien des accroches visuelles - Rythmer le paysage par des perspectives lointaines sur les éléments marquants du grand paysage (littoral, boisements, champs)
	4 - Préserver les éléments du patrimoine bâti et les belles propriétés boisées et fleuries	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver le caractère jardiné du village et de ses hameaux en restaurant des règles d'urbanisme assurant leur préservation - Protéger les propriétés bâties disposant de parcs boisés ou fleuries remarquables
	5 - Intégrer le projet territorial de la Basse Vallée de la Saône dans le projet d'urbanisme communal	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir les dispositions d'urbanisme permettant la réalisation des ouvrages prévus par le projet de la Basse Vallée de la Saône
	6 - Intégrer le projet d'aménagement et de valorisation du phare du Cap d'Alilly dans le projet d'urbanisme communal	<ul style="list-style-type: none"> - Intégrer au sein du PLU les dispositions nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et de développement du Phare d'Alilly
Axe 2 Préserver les ressources naturelles, les équilibres écologiques et gérer de façon économe le foncier	7 - S'inscrire dans une démarche de gestion économe des ressources naturelles	<ul style="list-style-type: none"> - Elaborer un projet de développement territorial en prenant en compte la capacité du réseau d'eau potable - Préserver de l'urbanisation les espaces concernés par les périmètres de protection projetés autour du captage d'eau potable de Longueil - Instaurer des règles de gestion des eaux pluviales pour les futures opérations d'aménagement
	8 - Préserver les milieux naturels et les éléments de la trame verte et bleue	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger par un zonage et des règles d'urbanisme adéquates les espaces et les milieux naturels représentés sur la commune qu'ils soient inscrits au sein d'inventaires d'espaces naturels ou protégés foncièrement, réglementairement ou contractuellement - Protéger les éléments de la nature ordinaires (alignements d'arbres, haies vives, mares et bosquets)
	9 - Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier la densification de l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines à l'extension de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles - Réduire de 50% la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à la décennie passée

Axe	Objectifs	Une volonté de...
Axe 3 Conforter l'attractivité et le dynamisme communal	10 - Assurer une croissance démographique modérée	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre un développement démographique raisonnable (+0,25% par an entre 2018 et 2032) permettant d'assurer le maintien des équipements en place tout en préservant la qualité du cadre de vie
	11 - Augmenter la capacité du parc de logements et diversifier l'offre d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Augmenter la capacité du parc de logements en vue de répondre à l'objectif de développement démographique - Prévoir la réalisation de nouveaux logements en prenant en compte le phénomène de décohabitation des ménages, le potentiel de renouvellement du parc et les éventuelles possibilités de réhabilitation de bâtiments d'activités - Diversifier la production de logements par la réalisation de logements locatifs et d'habitations de plus petites tailles
	12 - Permettre un développement modéré du village en tenant compte du paysage, des milieux remarquables du littoral et des zones de risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier le développement futur autour du bourg - Aménager la zone d'urbanisation future dans une logique de continuité bâtie et paysagère - Conforter les hameaux les plus denses (Les Belles Etables, Le Haut de Blancmesnil) - Préserver les secteurs diffus (Vastérval, Le Bas de Blancmesnil, etc.) tout en permettant les projets d'amélioration des habitations existantes
	13 - Encourager et développer les déplacements non motorisés	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les cheminements doux existants (piétons, cycles, équestres) - Favoriser chaque fois que possible l'amélioration et/ou la mise en place des circulations piétonnes, équestres et cyclables.
	14 - Rééquilibrer la place de la voiture et organiser l'offre de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer en dehors des voies de circulation publique des places de stationnement ajusté aux circonstances locales - Permettre l'aménagement d'aires de stationnement sur le site du phare d'Alilly en vue de son ouverture prochaine au public
	15 - Maintenir et développer la structure en équipements de loisirs, culturels, sportifs et récréatifs	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir des équipements en place - Prendre les dispositions d'urbanisme nécessaires pour la réalisation des projets d'aménagement du phare d'Alilly et du site naturel d'Alilly
	16 - Encourager l'installation de commerces, d'artisans, d'entreprises	<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier les fonctions urbaines à Sainte-Marguerite : habitat, commerce, activités économiques, ...
17 - Conforter l'attractivité du territoire en développant les réseaux numériques et en autorisant l'implantation des infrastructures nécessaires (antenne, ...)	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer les conditions d'accès aux ressources de la société d'information par le déploiement de réseaux de communications électroniques sur le territoire 	

3.3 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur soumis à une OAP correspond à la zone à urbaniser 1AU délimitée dans le PLU. Actuellement occupé par une prairie, d'une surface d'environ 1,3 ha, le site est relié à l'existant par 2 voies. Il est situé au sud du bourg à l'interface entre le secteur bâti et les espaces agricoles.

Conformément aux objectifs du PADD, l'objectif de production de logements sera de 10 logements/ha.

L'OAP prévoit la création d'une voie de desserte en impasse et d'un cheminement doux vers le centre du bourg.

3.4 Les emplacements réservés

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Surface
1	Élargissement et aménagement de la partie terminale du chemin des Ruguets	Commune	Partie de ZA58	380 m ²
2	Élargissement du chemin de l'Eolienne – aménagements hydrauliques	Commune	Parties de ZC3, ZC13, ZC40	2620 m ²

3.5 La traduction réglementaire du PADD

3.5.1 Préservation des continuités écologiques

Les espaces boisés sont protégés:

- par l'arrêté préfectoral de protection du Cap d'Ailly dont le secteur est reporté sur le plan de zonage,
- par le Conservatoire de Littoral propriétaire des espaces autour du phare d'Ailly,
- au titre des Espaces Boisés Classés (article L113-1 CU) identifiés par une trame particulière au plan de zonage,
- au titre de l'article L151-23 CU pour les espaces bâtis sous couvert végétal, les haies, les alignements d'arbres, les mares, identifiés au plan de zonage.

Les milieux naturels présentant un intérêt écologique majeur (arrêté de protection de biotope, Site Natura 2000, site du Conservatoire du littoral, ZNIEFF de type I, zones humides, réservoirs de biodiversité identifiés au SRCE) sont classés en secteur naturel remarquable du littoral – zones NBL et NL – et en secteur naturel maritime – zone NM. Aucune construction n'est autorisée dans ces secteurs à l'exception de quelques aménagements légers nécessaires à la gestion et à la mise en valeur de ces espaces.

Les milieux naturels participants à la formation de corridors écologiques ou les lieux d'habitat diffus sont classés en secteur naturel NA. La constructibilité y est limitée à la gestion des bâtiments existants et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les sites ayant un caractère d'espace naturel (prairies, boisements) et accueillant des monuments historiques protégés - mosaïques de la villa gallo-romaine, colombier du château – sont respectivement classés en zone NSA et NCH. La réglementation à l'intérieur de ces secteurs reprend les dispositions du Site Patrimonial Remarquable et de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU).

Un secteur d'aménagements publics paysagers NP est délimité au sud du bourg. En plus d'intégrer le bâtiment existant des services techniques municipaux, il a vocation à accueillir des projets touristiques de la commune: parcs de stationnement paysagers, terrains sportifs, ...

3.5.2 Protection du littoral

La bande littorale des 100 mètres est identifiée NBL sur le plan de zonage.

Les espaces remarquables font l'objet d'un zonage spécifique NL et sont inconstructibles sauf dérogations.

Les espaces proches du rivage ont été délimités et leur tracé reporté sur le plan de zonage. Aucune extension significative du tissu urbain ne peut être réalisée dans ces espaces.

Plusieurs coupures d'urbanisation sont protégées soit par leur classement en zones NBL, NA ou NL, soit par une zone agricole protégée AL où les possibilités de construction sont plus limitées que dans la zone A.

3.5.3 Densification et limitation de l'étalement urbain

Les zones urbaines délimitées sur le plan de zonage sont:

- la zone UA correspondant au centre-bourg historique, soumis aux prescriptions du Site Patrimonial Remarquable réglementé par l'arrêté préfectoral du 27 juillet 1987. La réglementation qui s'y applique vise à préserver les qualités du tissu ancien et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes bâties traditionnelles.
- la zone UB correspondant aux parties du bourg au tissu parcellaire plus lâche en extension du centre historique. Le règlement y permet une densification mesurée.
- la zone UC correspondant au hameau du Haut de Blancmesnil et au secteur des Belles Etentes. Caractérisée par un tissu plus lâche mais toujours bien aggloméré (secteur déjà urbanisé au sens de la loi littoral), cette zone permet une densification mesurée uniquement aux fins d'améliorer l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.
- La zone UD correspond à Sainte Marguerite Plage. La loi littoral y interdit toute nouvelle construction.

3.5.4 Zone d'habitat futur

La zone 1AU a pour vocation d'accueillir de nouveaux logements. Elle est encadrée par une OAP.

3.5.5 Maintien du niveau d'équipement et encouragement des déplacements doux

Les différents équipements communaux (école, salle polyvalente, ...) sont classés en zone

urbaine UA et UB. Le règlement permet leur évolution et leur agrandissement.

La commune envisage l'installation de 2 antennes relais de téléphonie mobile sur son territoire. Les deux sites pressentis sont en zone urbaine.

Le plan de zonage repère les chemins piétonniers à conserver ou à rouvrir. L'OAP prévoit la création d'un cheminement doux entre la zone 1AU et le centre-bourg.

3.5.6 Maintien des activités économiques et commerciales

Au sein des zones urbaines du bourg, le PLU autorise les constructions ou les installations à destination de commerce et activité de service, de micro-industrie, d'entrepôt ou de bureau sous réserve qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisances pour le voisinage.

Dans le secteur déjà urbanisé du Haut de Blancmesnil / les Belles Etentes (zone UC), seules sont permises par la loi littoral les constructions aux fins exclusives d'amélioration de l'offre de logements ou d'hébergement dont l'hébergement hôtelier et touristique.

Au sein de la zone NA, les bâtiments existants ont été repérés pour permettre leur changement de destination vers des activités touristiques ou en lien avec la protection de l'environnement.

3.6 Compatibilité du projet de PLU avec les documents cadres

3.6.1 Avec le SRCE

L'identification des divers réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des coupures d'urbanisation a été réalisée. Ils sont préservés par les dispositions du PLU.

Le règlement préserve et valorise les éléments du paysage, protège les haies, les alignements d'arbres, les mares et les propriétés bâties disposant de parcs paysagers ou boisés.

Les zones boisées, les milieux naturels du littoral et de la basse vallée de la Saône sont préservés.

Le secteur d'extension urbaine 1AU créé au sein même du bourg n'a aucun contact direct ou indirect avec les zones Natura 2000.

3.6.2 Avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La zone de développement futur est localisée dans un secteur desservi par le réseau d'assainissement collectif et hors du périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Longueil.

Les prairies et les landes humides sont classées en zone naturelle.

Le PLU intègre les secteurs d'aléas connus (axes et zones d'expansion des ruissellements, débordements de cours d'eau, submersion marine et remontée de nappe phréatique) afin d'encadrer les travaux et constructions dans les secteurs exposés.

Le recensement des indices de cavités souterraines identifie les secteurs à risque dans lesquels la constructibilité est limitée. Il en est de même pour les zones de risques liés au recul des falaises.

Tous les secteurs de risques connus sont reportés sur le plan de zonage.

3.6.3 Avec le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

La zone 1AU est planifiée au plus près des services et équipements du centre-bourg.

Le PLU intègre des mesures visant à améliorer et promouvoir les modes de déplacement doux.

Le projet permet d'optimiser l'orientation et l'exposition des constructions ainsi que le recours aux énergies renouvelables.

3.6.4 Avec le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP)

Le PLU précise que toute construction ou installation devra:

- être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,
- collecter et gérer les eaux pluviales à la parcelle.

Il prend en compte le périmètre de protection du captage de Longueil et préserve les zones naturelles perméables.

3.6.5 Avec le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA)

Le projet de PLU privilégie un développement urbain en continuité du tissu urbain existant optimisant ainsi le système de collecte actuellement en place:

- collecte hebdomadaire en porte à porte des déchets ménagers et des déchets recyclables,
- collecte hebdomadaire en porte à porte des déchets verts en saison,
- points d'apport volontaire pour le verre et les vêtements.

3.6.6 Avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le projet de PLU réduit de 50% la consommation d'espaces naturels et agricoles.

La zone 1AU est inscrite dans un repli de l'urbanisation et est protégée des vents par des haies brise-vent.

3.6.7 Avec le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux

Le projet de PLU de Sainte Marguerite sur Mer répond aux orientations du SCoT suivantes:

- Orientation 1.1: Une armature urbaine multipolaire pour renforcer le rayonnement du Pays et valoriser ses bassins de vie et productifs.
La commune étant identifiée en tant que «commune non pôle» dont le développement doit être maîtrisé, elle a choisi un développement de sa population modéré (+0,25% par

an). Le besoin en logements induit par cette croissance, le desserrement des ménages et la transformation de logements en résidences secondaires ou touristiques est de 50 logements sur 10 ans.

- Orientation 1.2: Une trame verte et bleue pour valoriser la biodiversité et garantir durablement l'accès à des ressources de qualité.
Le projet de PLU classe en zones agricoles et naturelles les espaces et milieux naturels identifiés comme présentant un intérêt écologique et les protège.
- Orientation 1.3: Une armature agricole pour préserver des activités primaires dynamiques.
Les surfaces agricoles et les accès du dernier corps de ferme en activité sur la commune sont préservés par le projet de PLU.
- Orientation 1.4: Une armature paysagère et patrimoniale pour une valorisation mutuelle des espaces maritimes et continentaux.
Le projet de PLU préserve les unités paysagères au sein des zones agricoles et naturelles, les éléments du patrimoine naturel et du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage.
Il met en œuvre les dispositions de la loi littoral en protégeant les espaces et milieux remarquables du littoral, les Espaces Proches du Rivage et les coupures d'urbanisation.
- Orientation 2.3: Déployer l'armature touristique et culturelle du littoral à l'arrière-pays et en lien avec les réseaux normands et picards.
Le projet préserve les cheminements doux présents sur le territoire communal.
Il autorise les aménagements légers en rapport avec le projet d'ouverture au public du phare d'Ailly.
- Orientation 3.2: Renforcer la vitalité des centres des villes, bourgs et villages.
Le règlement du PLU permet la diversité des fonctions en zone urbaine et privilégie le village plutôt que les hameaux.
- Orientation 3.3: Organiser un développement résidentiel favorisant convivialité, diversité et solidarité.
L'OAP sur la zone 1AU garantit une diversification du parc de logements.

3.7 Les incidences du PADD sur l'environnement

3.7.1 Synthèse des incidences du PADD sur l'environnement

ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PADD	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
Axe n°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	Fortement positive
Pérenniser l'activité et les paysages agricoles	Positive
Conserver les interpénétrations paysagères	Positive

Préserver les éléments du patrimoine bâti et les belles propriétés boisées et fleuries	Positive
Intégrer le projet territorial de la Basse Vallée de la Saône dans le projet d'urbanisme communal	Fortement positive
Intégrer le projet d'aménagement et de valorisation du phare du Cap d'Ailly dans le projet d'urbanisme communal	Fortement positive
Axe n°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	Neutre
Préserver les milieux naturels et les éléments de la trame verte et bleue	Positive
Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles	Positive
Axe n°3: Conforter l'attractivité et le dynamisme communal	
Assurer une croissance démographique modérée	Positive
Augmenter la capacité du parc de logements et diversifier l'offre d'habitat	Neutre
Permettre un développement modéré du village en tenant compte du paysage, des milieux remarquables du littoral et des zones de risques naturels	Positive
Encourager et développer les déplacements non motorisés	Positive
Rééquilibrer la place de la voiture et organiser l'offre de stationnement	Neutre
Maintenir la structure en équipements de loisirs, culturels, sportifs et récréatifs	Positive
Encourager l'installation de commerces, d'artisans, d'entreprises	Neutre
Conforter l'attractivité du territoire en développant les réseaux numériques	Neutre

3.7.2 Réponse globale du PADD aux thématiques environnementales

Thèmes environnementaux	Effets	Thèmes environnementaux	Effets
Lutte contre le changement climatique		Nature ordinaire	Positif
Réduction des émissions de gaz à effet de serre	Positif	Continuités écologiques	Positif
Maîtrise de l'énergie	Positif	Paysages et patrimoine	
Développement des énergies renouvelables	Positif	Paysages naturels	Positif
Mutation du système de déplacement	Neutre	Paysages urbains	Positif
Adaptation du territoire au changement	Positif	Patrimoine architectural	Positif
Préservation des ressources naturelles		Santé environnementale des populations	
Gestion économe de l'espace	Positif	Prévention des risques technologiques	Neutre
Maîtrise de l'étalement urbain	Positif	Prévention des risques naturels	Positif
Préservation de la ressource en eau	Neutre	Prévention des pollutions	Positif
Economies d'eau et renouvellement de la ressource	Neutre	Préservation de la qualité de l'air, eau, sol et sous-sol	Neutre
Economie de matériaux non renouvelables	Neutre	Prévention des nuisances	Neutre
Biodiversité et écosystèmes		Réduction des déchets	Neutre
Patrimoine naturel	Positif	Développement des NTIC	Positif

3.8 Les incidences de l'OAP sur l'environnement

3.8.1 Effets attendus de l'OAP sur l'environnement

La zone 1AU, site de l'OAP, est contigu à 2 rues.

L'OAP prévoit que la desserte du site devra se faire à partir du chemin de l'Eolienne, la rue de la Ferme étant concernée par un axe de ruissellement. Il prévoit également une liaison piétonne afin de faciliter les déplacements vers le centre-bourg.

L'OAP doit permettre:

- la formation d'une limite d'urbanisation en préservant les alignements d'arbres présents sur le site,
- de créer un ensemble de logements attractifs pour les jeunes ménages tout en gérant le foncier de façon économe,
- d'améliorer la gestion des eaux pluviales en créant une noue en bordure du chemin de l'Eolienne et l'aménagement d'une mare à l'extrémité de celui-ci.

3.8.2 Réponse globale de l'OAP aux thématiques environnementales

Thèmes environnementaux	Effets	Thèmes environnementaux	Effets
Lutte contre le changement climatique		Nature ordinaire	Positif
Réduction des émissions de gaz à effet de serre	Positif	Continuités écologiques	Neutre
Maîtrise de l'énergie	Neutre	Paysages et patrimoine	
Développement des énergies renouvelables	Neutre	Paysages naturels	Neutre
Mutation du système de déplacement	Positif	Paysages urbains	Positif
Adaptation du territoire au changement	Neutre	Patrimoine architectural	Neutre
Préservation des ressources naturelles		Santé environnementale des populations	
Gestion économe de l'espace	Positif	Prévention des risques technologiques	Neutre
Maîtrise de l'étalement urbain	Positif	Prévention des risques naturels	Positif
Préservation de la ressource en eau	Neutre	Prévention des pollutions	Neutre
Economies d'eau et renouvellement de la ressource	Neutre	Préservation de la qualité de l'air, eau, sol et sous-sol	Neutre
Economie de matériaux non renouvelables	Neutre	Prévention des nuisances	Neutre
Biodiversité et écosystèmes		Réduction des déchets	Neutre
Patrimoine naturel	Positif	Développement des NTIC	Neutre

3.9 Les incidences du zonage et du règlement sur l'environnement

3.9.1 Effets attendus sur l'environnement du zonage et des prescriptions particulières

Les zones urbaines ont été délimitées au plus près des constructions existantes sans empiéter sur les secteurs agricoles et naturels. Le PLU ne prévoit pas d'extension de la tâche urbaine

vers les zones Natura 2000. Les effets attendus de la trame urbaine sont la limitation de l'étalement urbain, la densification des secteurs déjà bâtis, la réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La zone à urbaniser 1AU est située en continuité du village, en retrait de la zone littorale et distantes des zones Natura 2000. L'OAP qui la régleme optimise la consommation de foncier et concourt à son caractère paysager.

La délimitation des zones naturelles prend en compte la présence des zones Natura 2000, les obligations de la loi littoral, les espaces remarquables du littoral (ZNIEFF de type I, sites du Conservatoire du Littoral, l'arrêté de protection de biotope et les zones humides), le Site Patrimonial Remarquable, le site de la villa gallo-romaine, les parties du territoire affectés à la protection des espaces boisés, des milieux naturels et des paysages de la commune, le site naturel d'Ailly abritant les services techniques communaux et la réserve incendie et appelé à recevoir des aménagements sportifs et des parkings de délestage. Les effets attendus de la trame «zones naturelles» sont la préservation des continuités écologiques et la protection des espaces à forts enjeux environnementaux.

La zone agricole participe au développement des circulations écologiques et à la préservation des paysages.

Les règles de gabarit et d'implantation, la hauteur maximale des constructions permettent une bonne valorisation du foncier et favorisent la densité urbaine.

Les règles d'aspect des constructions préservent le patrimoine bâti et les caractéristiques urbaines.

Les règles relatives aux clôtures qui devront être végétalisées et pour les zones naturelles, agricoles et forestières ne pas comporter de lames de soubassement ou de grillages à mailles fines préservent les corridors écologiques et participent à la protection du patrimoine et des paysages.

Le règlement relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis impose une limitation à l'imperméabilisation des sols.

3.9.2 Réponse globale du zonage et du règlement aux thématiques environnementales

Thèmes environnementaux	Effets	Thèmes environnementaux	Effets
Lutte contre le changement climatique		Nature ordinaire	Positif
Réduction des émissions de gaz à effet de serre	Positif	Continuités écologiques	Positif
Maîtrise de l'énergie	Positif	Paysages et patrimoine	
Développement des énergies renouvelables	Positif	Paysages naturels	Positif
Mutation du système de déplacement	Positif	Paysages urbains	Positif
Adaptation du territoire au changement	Neutre	Patrimoine architectural	Positif
Préservation des ressources naturelles		Santé environnementale des populations	

Gestion économe de l'espace	Positif	Prévention des risques technologiques	Neutre
Maîtrise de l'étalement urbain	Positif	Prévention des risques naturels	Positif
Préservation de la ressource en eau	Positif	Prévention des pollutions	Neutre
Economies d'eau et renouvellement de la ressource	Positif	Préservation de la qualité de l'air, eau, sol et sous-sol	Neutre
Economie de matériaux non renouvelables	Neutre	Prévention des nuisances	Neutre
Biodiversité et écosystèmes		Réduction des déchets	Neutre
Patrimoine naturel	Positif	Développement des NTIC	Positif

3.10 Les incidences du PLU sur les sites Natura 2000

3.10.1 Les incidences sur le site Natura 2000 Littoral Seino-Marin

La zone Natura 2000 Littoral Seino-Marin s'étend uniquement sur le domaine marin au niveau de la commune de Sainte Marguerite sur Mer. Le trait de côte étant constitué de falaises, les aménagements et les constructions en retrait n'auront pas d'impact significatif sur cette zone.

3.10.2 Les incidences sur le site Natura 2000 du Littoral Cauchois

Le site Natura 2000 du Littoral Cauchois est composé d'une partie marine et une partie terrestre. Cette dernière couvre les falaises maritimes, un platier rocheux faisant transition entre les milieux terrestres et marins, les vallées sèches et les valleuses débouchant sur la mer, les boisements et les landes.

Sur Sainte Marguerite sur Mer, sont concernés:

- une partie de l'espace maritime communal,
- les falaises crayeuses,
- le site du Cap d'Ailly,
- le secteur de Vasterival.

Le projet de PLU, parce qu'il:

- met en œuvre une protection stricte des zones Natura 2000,
 - définit des espaces et milieux remarquables du littoral et des espaces proches du rivage,
 - n'ouvre pas à l'urbanisation de secteur proche de la zone Natura 2000,
 - protège l'écrin de verdure existant, préserve les continuités écologiques, identifie les espaces naturels remarquables, les coupures d'urbanisation et les zones boisées remarquables,
 - préserve les mares, les haies et les alignements d'arbres,
- n'aura qu'un impact limité sur le site Natura 2000 du Littoral Cauchois.

3.11 Les indicateurs de suivi du PLU retenus

Indicateurs de suivi de la consommation d'espace:

- Surface urbanisée, surface boisée, surface des terres agricoles et naturelles
- Évolution de la densité dans l'enveloppe urbaine.

Indicateurs de suivi sur l'environnement naturel et la biodiversité:

- Surface urbanisée, surface boisée, surface des terres agricoles, nombre de structures relais (bois), nombre de corridors écologiques,
- Surfaces naturelles identifiées/protégées réglementairement, surface des réservoirs biologiques.

Indicateurs de suivi du paysage:

- Maintien des alignements d'arbres, des haies et des mares,
- Création de nouvelles haies.

Indicateurs de suivi du patrimoine bâti:

- Nombre de propriétés paysagères bénéficiant de parcs paysagés ou boisés,
- Nombre de bâtiments réhabilités au sein de la zone urbaine.

Indicateurs de suivi sur les risques naturels:

- Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle prononcés, nombre d'informations nouvelles liées aux risques,
- Nombre d'opération incluant un système de gestion des eaux à la parcelle ou à l'opération,
- Nombre d'aménagements prévus pour réduire les risques.

Indicateurs de suivi sur les transports et les déplacements:

- Fréquentation des transports en commun et/ou du transport à la demande, linéaire de cheminement doux,
- répartition modale des déplacements.

Indicateur de suivi sur la gestion des déchets:

- Quantité de déchets.

Indicateur de suivi de la pollution des sols:

- Nombre de sites pollués existants.

Indicateurs de suivi du bruit:

- Suivi des comptages routiers sur les voies départementales,
- Aménagements réalisés limitant l'exposition au bruit le long des voies principales de circulation.

Indicateurs de suivi sur l'eau:

- Niveau des nappes, qualité de l'eau distribuée,
- Volume d'eau prélevé.

Indicateur de suivi en matière d'énergies renouvelable:

- Nombre d'actions (permis de construire, déclaration de travaux, ...) engagées en faveur des énergies renouvelables.

4. BILAN DE LA CONCERTATION

La phase de concertation s'est déroulée du 25 juillet 2019 au 12 novembre 2021.

Les documents de travail ont pu être consultés par le public durant cette période.

La réunion publique d'information et de débat a accueilli une quarantaine de personnes. Les échanges ont porté sur:

- La localisation des zones constructibles et notamment de la zone 1AU,
- La constructibilité des hameaux et notamment le hameau du Bas de Blancmesnil qui était constructible dans le PLU annulé le 1er mars 2019 mais dont la constructibilité n'a pas pu être maintenue en raison des lois Littoral et ELAN,
- La constructibilité des terrains du chemin des Frênes qui étaient constructibles dans le PLU annulé le 1er mars 2019 et qui a été maintenue,
- La prise en compte du risque inondation dans le PLU,
- La possibilité de voir un projet éolien en application du PLU,
- La mise en œuvre du projet d'ouverture au public du phare d'Ailly dans le règlement du PLU,
- L'élargissement du chemin de l'Eolienne sur les terres agricoles,
- La concertation avec les communes voisines pour la construction d'un projet cohérent,
- Le déroulement de l'enquête publique à venir.

Plusieurs questions ont été portées sur le registre de concertation. Les thèmes abordés étaient:

- La constructibilité dans les hameaux (Haut et Bas de Blancmesnil)
- La constructibilité des terrains chemin des Frênes,
- La constructibilité chemin des Ruguets,
- La possibilité d'étendre le hameau du Bas de Blancmesnil,
- La volonté de certains habitants de conserver les espaces naturels et agricoles autour des parcelles actuellement bâties.

5. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1. Lancement de l'enquête

Par ordonnance n° E21000077/76 du 10 janvier 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de ROUEN m'a désigné comme commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique,

L'arrêté du maire de la commune de Sainte Marguerite sur Mer du 04 avril 2022 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique et en a défini les modalités. Cette dernière s'est déroulée du vendredi 22 avril 2022 au lundi 23 mai 2022 inclus soit durant 32 jours consécutifs.

5.2. Information du public

5.2.1. Publicité dans la presse

L'insertion dans la presse de l'avis d'ouverture d'enquête publique a été faite à l'initiative des services de la mairie dans les journaux suivants :

- ◆ PARIS NORMANDIE les 09 et 26 avril 2022,
- ◆ LES INFORMATIONS DIEPPOISES les 08 et 22 avril 2022,

5.2.2. Affichage public

Une affiche reproduisant l'avis d'enquête publique a été apposée à l'extérieur de la mairie de Sainte Marguerite sur Mer ainsi que sur les panneaux d'affichage municipal à Vasterival, devant la salle polyvalente et à Sainte Marguerite Plage.

Bien que le texte était écrit en noir sur fond jaune, cette affiche n'était pas conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement car au format A3 et non A2.

5.2.3. Autres moyens d'information

L'avis d'enquête publique ainsi que le dossier soumis à l'enquête ont été consultables sur le site internet de la commune de Sainte Marguerite sur Mer.

Le trimestriel municipal «Marguerite à la P(l)age» n°5 dans lequel étaient indiquées les dates d'ouverture de l'enquête publique et les permanences du commissaire enquêteur a été distribué dans les boîtes aux lettres de la commune et envoyé aux propriétaires de résidences secondaires dont l'adresse était connue de la mairie.

5.3 Préparation de l'enquête

J'ai retiré le dossier en mairie de Sainte Marguerite sur Mer le 19 janvier 2022. A cette occasion, j'ai proposé de conduire l'enquête durant l'été 2022 de la mi-juillet à la mi-août, les résidences secondaires représentant près de la moitié des habitations de la commune.

Dans son courrier du 21 janvier 2022, Monsieur DE CONIHOUT, maire de Sainte Marguerite sur Mer, trouvant la période estivale trop éloignée, a proposé de caler les dates de l'enquête publique sur les vacances scolaires de printemps de la région parisienne.

J'ai retiré les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) en mairie de Sainte Marguerite sur Mer le 23 mars 2022. A cette occasion, les modalités d'organisation de l'enquête ont été arrêtées.

J'ai parcouru la totalité des rues et chemins de la commune durant l'après-midi du 20 avril 2022 ce qui m'a permis de visualiser certains points relevés lors de l'étude du dossier.

5.4. Modalités de recueil des observations du public

L'enquête s'est déroulée du vendredi 22 avril 2022 au lundi 23 mai 2022 inclus soit durant 32 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Sainte Marguerite sur Mer. Le local mis à ma disposition pour recevoir le public était accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le public a pu consulter le dossier et déposer ses observations durant les périodes d'ouverture de la mairie, les lundis et vendredis de 14h00 à 17h00, les mercredis de 10h00 à 12h00 et le 1er samedi du mois de 10h00 à 12h00. Un poste informatique lui permettait également de consulter la version numérique du dossier.

Les visiteurs étaient orientés sans difficulté.

En outre, le public était invité à me faire parvenir ses observations par correspondance au siège de l'enquête ainsi que par courriel à l'adresse: <https://www.ste-marguerite-sur-mer.fr/>

Je me suis tenu à la disposition du public en mairie de Sainte Marguerite sur Mer le vendredi 22 avril 2022 de 14h00 à 17h00, le samedi 07 mai 2022 de 09h00 à 12h00 et le lundi 23 mai 2022 de 14h00 à 17h00.

Aucun incident n'est venu émailler cette enquête.

A l'expiration du délai de l'enquête, j'ai repris le dossier ainsi que le registre d'enquête clos par mes soins. J'ai rédigé le procès-verbal de synthèse des observations et, en accord avec Madame LAFOREST, secrétaire de mairie, lui ai adressé par courriel le 24 mai 2022.

J'ai reçu le mémoire en réponse le 08 juin 2022.

Je remercie ici Monsieur le Maire de Sainte Marguerite sur Mer ainsi que Madame LAFOREST pour la gentillesse avec laquelle ils m'ont accueilli dans leurs locaux et pour les bonnes conditions matérielles mises à ma disposition ainsi qu'à celle du public désireux de consulter le dossier ou s'entretenir avec moi.

5.5 Examen de la procédure

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, je constate que la procédure a été respectée.

6. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les avis et remarques des PPA ont été analysés conjointement par le cabinet Perspectives et les élus de Sainte Marguerite sur Mer. Une réponse a été apportée à chacune des remarques. Ce document figurait dans le dossier soumis à l'enquête publique.

6.1 Avis émis par la Communauté d'agglomération Dieppe Maritime

La Communauté d'agglomération Dieppe Maritime émet un avis favorable au projet de PLU de Sainte Marguerite sur Mer sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes:

- 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 R121-5 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 du patrimoine bâti localisé dans un site inscrit au titre des articles L341-1 et L341-2 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 gardien, 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».

Réponse de la commune: Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.

● Remarque 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 de 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 du Ruguet). 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 du 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, ...(C4.2)».

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 de raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées de toutes les propriétés desservies est justifiée par la réglementation en vigueur (cf article L1331-1 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 2 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 du délai de raccordement jusqu'à 10 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. Ainsi, la conception du système d'assainissement non collectif ne doit pas être impacté 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 C 4.1 Eau potable (p 24). Le raccordement au réseau public d'eau potable, sauf dispositions contraires au code de l'urbanisme ou du règlement sanitaire départemental n'est pas obligatoire réglementairement.

Article . 4.2 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 L1331-1 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 joint).

Réponse de la commune: Le rapport de présentation, le règlement et les annexes seront corrigées et complétées 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 acidophiles. 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.

Réponse de la commune: 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'abattage 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.

Réponse de la commune: 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 apparaître (13 au sein de l'ENS et une sur le plateau – mare Nollant).

Réponse de la commune: 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. Il y a une mare vue à Nollant mais dont la protection pourrait contrarier la protection des vestiges archéologiques. Il y a 4 mares au phare d'Ailly, 9 mares dans le bois du Cap d'Ailly.

● 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 interaction 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 apparaître 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).

Réponse de la commune: 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 Saône et le projet de valorisation du phare d'Ailly au PLU».

Réponse de la commune: 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 des 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.

Réponse de la commune: Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.

● Remarque n° 9

Compatibilité du PLU avec le Plan 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 locale, il est fait référence (p 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 PLH 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 (6ans), soit 1,3 par an (privé + social). Le PADD prévoit un objectif supérieur aux orientations du PLH.

Réponse de la commune: Le rapport de présentation sera complété 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» selon l'INSEE.

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

- le desserrement des ménages: la taille moyenne des ménages à 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 de 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 sur Mer 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).

Commentaire du commissaire enquêteur: L'analyse faite par la commune me paraît pertinente. En effet, en plus de la transformation de résidences principales en résidences secondaires, il convient de prendre également en compte la création de locations touristiques de courte durée type gîtes, maisons d'hôtes, ...

● 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.

Réponse de la commune: 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 mutualisés, à savoir 13 logements sur 6 ans à l'échelle des 10 «petites communes». Sainte Marguerite sur Mer ne comptant aucun logement locatif 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.

Réponse de la commune: Il faut faire attention de ne pas créer de contrainte 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 réalisation de cette opération.

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).

6.2 Avis de la MRAe

● 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 R151-3 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 de 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.

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

● Remarque 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 L151-19 du code de l'urbanisme mentionné au lieu de l'article L151-23 retenu sur le plan de zonage).

Réponse de la commune: Le rapport de présentation sera corrigé: mise à jour de la carte relative au risque retrait-gonflement des argiles et correction de la légende de la 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 du 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 à 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 œuvre et d'assurer un suivi de leur efficacité.

Réponse de la commune: 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 à atteindre et 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.

Réponse de la commune: 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.

Réponse de la commune: 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 village et les hameaux de Sainte Marguerite Plage, Belles Etentes 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 Etentes, 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 Varengueville.

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 des Belles Etentes), 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 L151-23 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.

Réponse de la commune: 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 logts/ha ou plus,*
- *la présence éventuelle d'un lieu de vie ou d'un espace urbain ouvert permettant les regroupement 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 les Bruyères présente une configuration et une densité comparable au reste du Haut de Blancmesnil, comme cela a été 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 Belles Etentes, classé en zone UC et en secteur déjà urbanisé 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'incidence sur l'environnement.

Réponse de la commune: Effectivement, les parcelles B405 à B409 sont des fonds de jardin 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 classé (EBC – article L113-1 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 L151-23 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 L151-23 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.

Réponse de la commune: 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 L211-1 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 des 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 entièrement 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 L151-23 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 œuvre, voire, à défaut, de réduction et de compensation pour préserver leur fonctionnalité écologique.

Réponse de la commune: La zone 1AU est partiellement en MPPZH faible et fort. Toutefois, la fiabilité du modèle n'est pas confirmée ici.

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 coûteuse 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.

L'autorité environnementale recommande d'approfondir la coupure d'urbanisation centrale à l'échelle de la commune en allongeant le zonage agricole spécifique (AL).

Réponse de la commune: Le but de la protection des coupures d'urbanisation est d'éviter que des urbanisations disjointes ne puissent se rejoindre et ne former qu'une 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.

Commentaire du commissaire enquêteur: Le projet de règlement de la zone A strict permet les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles (exploitation, stockage, transformation) ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes ce qui me paraît incompatible avec une coupure d'urbanisation au sens de la loi littoral.

Je soutiens donc la recommandation de l'autorité environnementale d'allonger la coupure d'urbanisation en classant les parcelles ZD9, ZD10 et ZD11 en 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 Saône; des mesures sont prévues pour accompagner l'enlèvement de 8 bungalows situés en zone inondable par débordement de la Saône et submersion marine, à l'ouest du chemin de la Saône.

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.

Réponse de la commune: 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 pas intégrées à l'élaboration du PLU mais seront reportées dans le PLU par une procédure d'évolution ultérieure.

6.3 Avis de la Chambre d'Agriculture de Seine-Maritime

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes:

● Remarque n° 1

Pour ce qui relève de l'analyse des pièces réglementaires, 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 les Frênes, 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.

Réponse de la commune: 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'avons 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 classées en zone AU donnant par là 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 hectares.

Réponse de la commune: 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 C 6 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).

Réponse de la commune: 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.

Réponse de la commune: Le règlement sera corrigé en 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 20m² 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.

Réponse de la commune: Le règlement sera corrigé en ce sens.

6.4 Avis du Département

● 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 figure 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 (ZPENS) a été instaurée le 18 décembre 2001. La zone de préemption s'étend sur environ 120 ha. 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».

Réponse de la commune: Le rapport de présentation (y compris le 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 Varengueville et de Bernouville et la vallée de la Scie à Hautot 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.

Réponse de la commune: Le rapport de présentation (y compris le chapitre RNT) sera corrigé dans ce sens.

● Remarque n° 3

L'accès de la zone à urbaniser 1AU est prévu 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.

Réponse de la commune: 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.

6.5 Avis du PETR Pays Dieppois -Terroir de Caux (SCot)

Le PETR Pays Dieppois – Terroir de Caux émet un avis favorable au projet de PLU de Sainte Marguerite sur Mer qui est compatible avec les objectifs du SCoT.

● 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.

Réponse de la commune: 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 de 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.

Réponse de la commune: Le PLU de Sainte Marguerite a effectivement prévu une densité moindre que celle proposée par 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.

Commentaire du commissaire enquêteur: La volonté de la commune est de pérenniser ses équipements en attirant sur son territoire une nouvelle population jeune avec enfants. Offrir la possibilité de ne construire que de grandes maisons sur de grandes parcelles sélectionnera inévitablement des acquéreurs aisés pas nécessairement jeunes ni accompagnés d'enfants scolarisés. Je pense donc qu'il serait judicieux que l'OAP réserve la totalité de la zone à urbaniser à la réalisation de petits logements locatifs, opération pouvant alors intéresser un bailleur social.

6.6 Avis du Préfet de la Seine-Maritime

● Remarque n° 1

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

La parcelle A223, définie dans le rapport de présentation comme «une parcelle déjà bâtie pouvant être divisée en vue de détacher des lots à bâtir» 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 3 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 A70 est définie comme «une parcelle enclavée», ne disposant pas des équipements publics nécessaires à la construction de ce terrain. Or, d'après l'article R151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine «les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existant 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 A70 doit alors être reclassée en zone naturelle (NA).

Réponse de la commune: 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.

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 A88 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.

● Remarque n° 2

Les parcelles ZA60, ZA14, ZA15 et ZA16 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.

Réponse de la commune: Effectivement, ces parcelles posent problème dans la mesure où leur qualification en dent creuse est contestable. Les réintégrer en tant

qu'ANAF 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 sont reclassées en zone non constructible.

Étant 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 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 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.

Réponse de la commune: Effectivement, certaines parcelles posent problème dans la mesure où leur qualification en dent creuse est contestable. Elles devraient donc être reclassées en zone A ou NA: D1 aux Belles Etentes et C 406.

La parcelle C 385 fait partie d'une propriété couvrant plusieurs parcelles (C 141 à C 144, C 384 à C 387). Elle comporte notamment l'entrée principale de la propriété. La C 436 est enclavée entre les maisons cadastrées C 141, C 373, C 374, C 277 et cette propriété C 385 de Sainte Marguerite sur Mer ainsi que AB 479, AB 24, AB 26, etc sur Varengeville sur Mer. Par conséquent, les parcelles C 385 et C 436 sont maintenues en zone UC. Par contre, la partie boisée de la parcelle C 427 à l'ouest est requalifiée en zone naturelle.

● 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 secteurs déjà urbanisés (SDU), 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 telles que le SCoT les a définies. Néanmoins, à plusieurs reprises, les cartographies associées, et notamment la carte de synthèse du PADD, 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.

A 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, 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.

Réponse de la commune: Les densités et trames bâties du chemin Sous les Bruyères et du secteur du chemin Jean Jacques Rousseau (sous le toponyme «Haut de Blancmesnil») 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 les Bruyères sera justifié par sa continuité avec l'urbanisation du Haut de Blancmesnil, puisque le chemin Sous les Bruyères 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 les Bruyères ne partage pas les formes urbaines.

Commentaire du commissaire enquêteur: Je confirme l'analyse de la commune sur ce point que j'ai tenu à vérifier lors de la visite que j'ai effectuée le 20 avril 2022.

● Remarque n° 5

Enfin, le lieu-dit «Sous les Bruyères» fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 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 L151-12 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 de la parcelle à la date d'approbation du PLU» 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.

Réponse de la commune: 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 L121-10 du code de l'urbanisme autorise par dérogation au principe de constructibilité en continuité des «villages» et «agglomérations» (Art. L121-8 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.

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

Réponse de la commune: 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. 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 les hameaux du Bas de Blancmesnil 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.

Réponse de la commune: 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 D1 du surpresseur des Belles Etentes constitue une extension de l'urbanisation au sens de l'article L121-8 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 Etentes, ce qui est également interdit par le code de l'urbanisme. La parcelle D1 doit, ainsi, être sortie de la zone urbaine (UC). Une autre implantation devra être envisagée pour cette antenne relais.

Réponse de la commune: 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 d'Ailly et de ses abords dans le projet d'urbanisme communal». 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.

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. 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» 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.

Réponse de la commune: 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).

Réponse de la commune: Cette remarque corrobore celle de la MRAe: les parcelles B 405 à B 409 sont des fonds de jardin naturels, constitutifs de la zone Natura 2000. A ce titre, elles seront réintégrées dans la zone NL.

Attention, les parcelles B 417 et B 429 sont bâties. Seules les parties non aménagées devront être reclassées en zone NL (c'est à dire la, pointe sud ouest de la parcelle B 429).

● Remarque n° 11

Dans les communes littorales, les espaces boisés peuvent être classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, comme dans toutes les autres communes, ou au titre de l'article L121-27 du code de l'urbanisme spécifiquement pour les communes littorales. Dans le second cas, ce classement requiert un passage en CNDPS.

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

Réponse de la commune: La délimitation des 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 détournées des espaces boisés classés – inversement, de nouveaux alignements 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 enrichi 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.

En outre, des différences existent entre la carte d'aléa provisoire d'octobre 2020 présente dans le rapport de présentation 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 R111-2 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 R111-2 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, d'y associer des dispositions réglementaires 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 d'aléa.

Réponse de la commune: 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

Ajuster la traduction réglementaire du risque effondrement de cavités souterraines

Les prescriptions réglementaires propres au risque effondrement de cavités souterraines 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 L121-8 du code de l'urbanisme peuvent également être autorisés.

Réponse de la commune: Le règlement sera modifié en ce sens.

● Remarque n° 14

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.

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 capacités limitées (STECAL) pose également problème dans la mesure où, par définition, un STECAL s'insère au sein d'une zone naturelle, agricole ou forestière et à 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 sont 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.

Réponse de la commune: 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.

Commentaire du commissaire enquêteur: La surface de la zone à urbaniser nouvellement créée AUt d'une superficie d'environ 1,13 ha, ajoutée à la surface de la zone 1AU de 1,28 ha, voilà que s'éloigne l'objectif du PADD de limiter la consommation foncière à 1,67 ha pour les 10 ans à venir. La commune devra donc faire un choix: soit privilégier la zone 1AU et abandonner la zone AUt, soit l'inverse, soit moduler les surfaces de chacun de ces 2 secteurs afin de rester dans l'objectif de limitation de la consommation foncière.

● Remarque n° 15

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». 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 est interdite. 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 L121-16 du code de l'urbanisme.

Réponse de la commune: Le règlement sera modifié en ce sens.

● Remarque n° 16

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». Or, d'après le lexique national de l'urbanisme, une «construction est un ouvrage fixe et pérenne». Cette prescription permet ainsi, d'autoriser des ouvrages susceptibles de constituer une extension de l'urbanisation au titre de l'article L121-8 du code de l'environnement 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 L121-8 du code de l'urbanisme. Cette observation est également valable pour les zones agricoles (NA), (A) et (AL).

Réponse de la commune: Le règlement sera modifié en ce sens.

● Remarque n° 17

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

En accord avec l'article L121-5 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). 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 R121-1 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).

Réponse de la commune: Le règlement sera modifié en ce sens.

● Remarque n° 18

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». Cette condition correspond, cependant, à celle d'une zone naturelle et pas à celle d'une zone agricole. La condition correspondante doit, ainsi, être modifiée en retenant la

formulation du type de celle employée à l'article L151-11 du code de l'urbanisme s'attachant au maintien de l'activité agricole.

Réponse de la commune: Le règlement sera modifié en ce sens.

● Remarque n° 19

Compléter les prescriptions relatives à l'article L151-23 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. 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.

Réponse de la commune: Le règlement sera modifié en ce sens.

● Remarque n° 20

Ajouter ou remplacer des prescriptions d'ordre architectural

Les dispositions générales du règlement définissent des règles concernant les façades, les toitures et les matériaux. 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 proportion plus hautes que larges (rapport minimum 1 x 1,2 à 1 x 1,4) 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 de plus de 40° et les annexes à minima 35°. Quelques éléments des constructions pourront toutefois proposer des toitures-terrasses sur de 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, 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».

Réponse de la commune: Le règlement sera modifié en ce sens.

● Remarque n° 21

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 L151-43 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.

Réponse de la commune: Le règlement sera modifié en ce sens.

● Remarque n° 22

Annexer au PLU l'arrêté préfectoral de protection de biotope du 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 L151-43 du code de l'urbanisme, ni une annexe du PLU au sens des articles R151-51 à R151-53 du code de l'urbanisme, il semble judicieux, compte tenu du projet touristique du Cap d'Ailly, d'annexer au PLU cet arrêté préfectoral.

Réponse de la commune: L'APPB sera annexé au PLU.

● Remarque n° 23

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 défini par arrêté préfectoral du 27 juillet 1987.

Réponse de la commune: C'est une décision indépendante du PLU.

6.7 Avis de la CDPENAF

● Remarque n° 1

En ce qui concerne le secteur NP, 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 L151-13 du code de 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, 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 du 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.

Réponse de la commune: 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 plusieurs 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 Etentes, 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 dans 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.

Réponse de la commune: Cette remarque corrobore celle du préfet:

Dans le bourg, les parcelles A223, et A70 seront reclassées en zone non constructible. Les parcelles ZA60, ZA14, ZA15 et ZA16 seront reclassées en zone non constructible.

Aux Belles Etentes, les parcelles D1, B405 à B409 et la pointe sud-ouest de la parcelle B429 seront reclassées en zone non constructible.

Dans le Haut de Blancmesnil, la parcelle C406 est reclassées en zone non constructible.

● Remarque n° 3

2) adapter l'OAP de la zone 1AU qui, au delà de son propre aménagement, identifie une extension urbaine 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 AU.

Réponse de la commune: L'OAP sera modifiée en ce sens.

6.8 Avis de la CDNPS (classement des boisements littoraux)

La CDNPS émet un avis favorable sans remarque.

7. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

7.1 Observations du public

Lors de mes trois permanences, j'ai rencontré douze personnes, reçu cinq courriels et une observation reçue par téléphone par Madame LAFOREST.

Madame GAUTHIER DARCET – 621 route de la mer - s'interroge sur la constructibilité des parcelles C325, C327 et C334 hameau du Haut de Blancmesnil.

Réponse de la commune: Le hameau du Haut de Blancmesnil est un secteur déjà urbanisé (SDU) au sens de la loi littoral.

En application de l'article L121-8 CU, des constructions et installations peuvent être autorisées dans les secteurs déjà urbanisés, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L121-13, 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 ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

La délimitation de ces SDU répond à des principes très stricts:

1. *Les SDU doivent être identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). A Sainte Marguerite sur Mer, le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux a identifié deux SDU; «les Belles Etentes» et «le Mesnil – le Haut de Blancmesnil», ce dernier étant à cheval entre Sainte Marguerite sur Mer et Varengeville sur Mer.*

2. *Le SCoT définit les critères d'identification des secteurs déjà urbanisés, à mettre en œuvre dans le PLU:*

- 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 importante entre deux constructions principales voisines, de l'ordre d'une cinquantaine de mètres, 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;

- le 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 SDU du hameau du Haut de Blancmesnil a été délimité dans le PLU en appliquant ces principes à la commune de Sainte Marguerite sur Mer.

En particulier, les parcelles C325, C327 et C334 ne peuvent pas être intégrées dans le SDU, dans la mesure où elles ne sont pas bâties et ne répondent pas aux critères de délimitation définis par le SCoT.

Ces parcelles ne peuvent donc pas accueillir de nouvelles constructions.

Il faut noter que cette situation est la conséquence de la récente loi ELAN qui a modifié le contenu de la loi littoral. Ainsi, le zonage qui avait été établi dans le cadre du précédent projet (PLU adopté le 28 septembre 2018 et annulé après recours de la préfecture) ne peut pas être maintenu, car il apparaît illégal au regard de cette nouvelle loi.

Commentaire du commissaire enquêteur: Je suis en phase avec les éléments de réponse apportés par le pétitionnaire.

Madame Catherine CORNILLOT s'interroge sur la constructibilité des parcelles situées chemin des Bruyères.

Réponse de la commune: 1) Le chemin des Bruyères est classé en zone UC (SDU du Haut de Blancmesnil).

En application de l'article L121-8 CU, des constructions et installations peuvent être autorisées dans les secteurs déjà urbanisés, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L121-13, 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 ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces principes ont été reportés dans le règlement de la zone UC.

2) Par ailleurs, le PLU a mis en œuvre une protection au titre des propriétés paysagères dans ce secteur, de manière à conserver le caractère paysager, avec un important couvert végétal.

Au sein des propriétés paysagères repérées par une trame spécifique, 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 (la surface prise ne compte étant la totalité de la surface protégée en application de l'article L151-23, déduction faite des emprises des constructions).

En conclusion, les constructions nouvelles sont permises (constructions attenantes ou non aux constructions existantes), sous réserve de ne pas réduire de plus de 20% la surface protégée sur la parcelle à la date d'approbation du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur: Je suis en phase avec les éléments de réponse apportés par le pétitionnaire.

Monsieur BOUQUET pour la SCI DEVAUX-VOISIN s'interroge sur le devenir des bungalows situés en zone littorale et qui devaient être transférés sur la parcelle ZA40.

Réponse de la commune: Le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux a identifié Sainte Marguerite Plage en tant que secteur déjà urbanisé.

En application de l'article L121-8 CU, des constructions et installations peuvent être autorisées dans les secteurs déjà urbanisés, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L121-13, 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 ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Aucune construction nouvelle ne peut donc être admise dans le périmètre du secteur déjà urbanisé de Sainte Marguerite Plage (délimité par le PLU par la zone UD) ni en extension de celui-ci.

Pour que des constructions puissent être autorisées, il aurait fallu que le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux identifie Sainte Marguerite Plage en tant que village.

Il faut noter que cette situation est la conséquence de la récente loi ELAN qui a modifié le contenu de la loi littoral. Ainsi, le zonage qui avait été établi dans le cadre du précédent projet (PLU adopté le 28 septembre 2018 et annulé après recours de la préfecture) ne peut pas être maintenu, car il apparaît illégal au regard de cette nouvelle loi.

Commentaire du commissaire enquêteur: Je suis en phase avec les éléments de réponse apportés par le pétitionnaire.

Monsieur JOUAN Stéphane s'enquiert de la possibilité de construire un garage de 30 m² environ en limite ouest de sa parcelle D190 hameau du Bas de Blancmesnil.

Réponse de la commune: La parcelle D190 est classée en zone NA.

Dans le secteur NA, le règlement autorise l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes, la construction de piscine, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au plus.

La construction d'un garage de 30 m² est possible à condition que celui-ci soit attenant à la construction principale.

En effet, la jurisprudence récente considère qu'une annexe non accolée à la construction existante constitue une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral, ce qui est interdit (CAA Nantes, 6 octobre 2020).

Commentaire du commissaire enquêteur: Je suis en phase avec les éléments de réponse apportés par le pétitionnaire.

Monsieur et Madame BERTRAND inscrivent sur le registre que la parcelle C436 hameau du Haut de Blancmesnil dont ils ont fait l'acquisition il y a une dizaine d'années comme étant entièrement constructible ne l'est plus que partiellement dans le projet de PLU. Ils s'estiment donc fortement lésés.

Ils notent également que la parcelle C427 initialement en zone UC passerait partiellement en

zone NA. Ils demandent son maintien en totalité en zone UC.

Réponse de la commune: Voir remarque Madame GAUTHIER DARCET.

La parcelle C436 ne peut pas être intégrée dans le SDU du hameau du Haut de Blancmesnil, dans la mesure où elle n'est pas bâtie et ne répond pas aux critères définis par le SCoT.

Pour que ce terrain (situé en extension de l'urbanisation) puisse être rendu constructible, il aurait fallu que le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux identifie le Haut de Blancmesnil en tant que village.

Le cas de la parcelle C427 est un peu particulier, dans la mesure où le PLU arrêté par le conseil municipal avait proposé de l'intégrer à la zone UC, mais que le préfet a contesté un tel classement. La commune se retrouve obligée de requalifier en zone naturelle la partie nord de la parcelle C427, non bâtie et sur laquelle un couvert végétal s'est développé. En effet, il s'agit d'une extension de l'urbanisation, interdite en application de la loi ELAN.

Il faut noter que cette situation est la conséquence de la récente loi ELAN qui a modifié le contenu de la loi littoral. Ainsi, le zonage qui avait été établi dans le cadre du précédent projet (PLU adopté le 28 septembre 2018 et annulé après recours de la préfecture) ne peut pas être maintenu, car il apparaît illégal au regard de cette nouvelle loi.

Commentaire du commissaire enquêteur: Je comprends que Monsieur et Madame BERTRAND, propriétaires d'un terrain devenu inconstructible du fait de nouvelles lois, se sentent lésés. Je suis entièrement d'accord avec la réponse du pétitionnaire.

Monsieur FORMERY, propriétaire des parcelles C326, C328 et C163 hameau du Haut de Blancmesnil désire savoir s'il lui sera possible d'y construire une nouvelle habitation à usage de résidence principale.

Réponse de la commune: Même réponse que pour Madame GAUTHIER DARCET.

Monsieur et Madame COMBES propriétaires de la maison et de la parcelle C59 hameau de Vasterival désirent connaître les raisons ayant présidé à ce que leur parcelle soit classée en zone NL pour sa partie est et en zone NA pour sa partie ouest. Ils demandent que, s'agissant d'un jardin, la totalité de leur parcelle soit classée en zone NA.

Ils signalent un problème de ramassage des ordures ménagères depuis la suppression des conteneurs sur le parking. 4 habitations seraient impactées par ce problème.

Réponse de la commune: La zone NL a été délimitée en application des articles L121-23 et R121-4 CU (espaces remarquables du littoral).

Sont considérés comme des espaces remarquables et caractéristiques du littoral, les espaces et milieux notamment énumérés aux articles L121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme qui constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral ou sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou encore présentent un intérêt écologique.

Pour déterminer si les critères posés par les articles L121-23 et R121-4 (caractère remarquable, maintien des équilibres biologiques ou intérêt écologique) sont remplis, la jurisprudence demande notamment de tenir compte du classement de l'espace considéré en tant notamment que:

- ZNIEFF I ou zone Natura 2000 (CE, 14 novembre 2011, n° 333675);
- ZICO:
 - Réservoirs de biodiversité identifiés par les schémas régionaux de cohérence écologiques ou les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires;
 - Espaces naturels sensibles du département;
 - Espaces acquis et affectés par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres;
 - Sites RAMSAR;
 - Forêts de protection.

La partie est de la parcelle C59 fait partie du site Natura 2000 Littoral Cauchois. La parcelle est identifiée en tant que réservoir de biodiversité (réservoir boisé) dans le schéma régional de cohérence écologique de Haute-Normandie. Ces inventaires témoignent de l'intérêt écologique du terrain, motivant son classement en zone NL.

Cette situation n'est pas isolée, et un classement identique a été réalisé sur les parcelles C261, C269, C429, etc.

Commentaire du commissaire enquêteur: Je suis d'accord avec la réponse du pétitionnaire.

Monsieur et Madame ROUSSEAU (succession LANGLOIS) parcelle C438 chemin sous le Bois désirent des explications sur le zonage NA et la protection des propriétés paysagères. Ils demandent que les parcelles C262, C438 et C437 soient classées en zone NA et indiquent qu'une maison est en construction sur la parcelle C437.

Réponse de la commune: Même réponse que pour Monsieur et Madame COMBES.

Madame LEMARCHAND Eugène – 525 chemin des Ruguets – parcelle ZA51 – signale l'existence de sources sur la parcelle ZA15. Le ruissellement issu de ces sources a déjà traversé le chemin du Ruguet et inondé sa propriété jusqu'à presque pénétrer dans son habitation. Elle s'inquiète de ce qu'une construction sur la parcelle ZA15 n'aggrave ce phénomène.

Réponse de la commune: A la demande de la préfecture, cette parcelle va être reclassée en zone non constructible.

En effet, le préfet considère que le PLU ne peut légitimement qualifier un tel terrain de dent creuse. Le réintégrer en tant que consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (ENAF) conduirait à dépasser l'objectif fixé dans le PADD, défini en cohérence avec la loi Climat et Résilience (réduction de la consommation foncière d'au moins 50%).

Par contre, le règlement précisera que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics pourront être implantés (sous condition d'insertion paysagère et de maintien du caractère naturel).

Commentaire du commissaire enquêteur: *Je suis d'accord avec la réponse du pétitionnaire.*

Madame DUTRI AUX – par téléphone – demande ce qu'est la charte pour l'amélioration de la qualité environnementale, architecturale et paysagère de Sainte Marguerite Plage dont il est question page 36 du règlement.

Réponse de la commune: *Il s'agit d'une erreur. Ce renvoi sera supprimé du règlement.*

Madame EPAILLARD – parcelle ZA53 chemin du Ruguet – signale également l'existence de sources sur la parcelle ZA15 formant parfois des «geysers» et qui ruissellent et inondent sa propriété. Elle s'inquiète aussi de l'aggravation des ruissellements qu'aurait une construction sur la parcelle ZA15 et des dégâts sur le chemin et sa propre maison occasionnés par le passage de poids lourds. Elle demande:

- que la parcelle ZA 15 soit classée en zone non constructible en totalité,
- si la municipalité envisage de créer sur le chemin un dispositif de captage des eaux de ruissellement.

Réponse de la commune: *Même réponse que pour Madame LEMARCHAND Eugène.*

A ce jour, il n'y a pas de projet de dispositif de captage des eaux de ruissellement.

Monsieur le maire de Sainte Marguerite sur Mer insère sur le registre une note complémentaire aux pages 42 et 44 du règlement au sujet de la construction d'infrastructures d'utilité publique et notamment des antennes de radiotéléphonie qui doivent être implantées dans les zones en continuité du village ou des zones déjà urbanisées et avoir la hauteur nécessaire pour répondre au besoin des habitants, des entreprises et de sécurité de la population.

Réponse de la commune: *Le règlement sera complété dans ce sens.*

Commentaire du commissaire enquêteur: *Afin de résorber les zones blanches pour la téléphonie mobile, il me semble nécessaire que le règlement autorise l'installation des infrastructures ad'hoc.*

Madame QUETAUD – courriel du 07 mai 2022 (Annexe 1) - propriétaire de la parcelle D1 hameau du Haut de Blancmesnil souhaite qu'une partie de celle-ci d'une surface d'environ 4000 m² soit rendue constructible.

Réponse de la commune: *Même réponse que pour Madame GAUTHIER DARCET.*

A noter: en réponse à la demande de la préfecture, la partie ouest de la parcelle ne peut légitimement être maintenue en zone urbaine, car elle constitue une extension d'un secteur déjà urbanisé, ce qui est interdit par la loi littoral. Toute la parcelle D1 sera donc reclassée en zone non constructible.

Monsieur et Madame CHAMBELLAN – courriel du 18 mai 2022

- s'étonnent qu'aucun document constituant le PLU ne mentionne l'existence de l'ASA Vasterival,
- remarquent que les documents constituant le PLU ne contredisent pas les dispositions en vigueur au sein de l'ASA et en particulier la protection des propriétés paysagères (article L151-23 CU), les constructions identifiées comme remarquables (article L151-19 CU),
- s'interrogent sur la signification et la portée exacte de «l'identification de bâtiments situés en zone naturelle ou agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination» et sur - page 53 du règlement - «au sein de la zone NA, l'ensemble des constructions existantes (principalement des habitations, des annexes et des gîtes) a été désigné afin de permettre leur transformation en local d'activités touristiques ou en lien avec l'environnement». Ils pensent que cette disposition mériterait d'être plus encadrée,
- pensent qu'il conviendrait de répertorier de façon distincte les chemins de Vasterival sur le plan de zonage et de rappeler qu'il s'agit de chemins privés ouverts au promeneurs dans le respect du règlement intérieur de l'ASA,
- souhaitent que le chapitre C4 page 24 du règlement soit complété par l'indication que la gestion des eaux pluviales sur les chemins privés est du ressort des propriétaires et de l'ASA,
- s'étonnent qu'il ne soit pas fait mention sur le plan de zonage du GR21 ni du circuit de randonnée seinomarin promu par le département,
- s'étonnent également de ne voir aucune mention sur le chemin de la vailleuse de Vasterival en se demandant s'il s'agit d'une volonté délibérée de ne pas promouvoir cet accès sensible à la plage.

Réponse de la commune: L'ASA Vasterival est mentionnée page 85 du rapport de présentation.

A Vasterival, les nouvelles constructions sont interdites. Le règlement permet toutefois l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes, ainsi que la construction de piscine, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en plus.

Il permet également, pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile rouge, le changement de destination pour création d'activité touristique (hébergement hôtelier et touristique, restaurants, équipements et services à vocation touristique tels que musée, galeries, etc) ou en lien avec la protection de l'environnement.

La municipalité estime qu'il ne serait pas pertinent d'ajouter des contraintes supplémentaires à ces opérations.

Le repérage des chemins ne distingue pas les chemins publics des chemins privés ouverts à la circulation. L'objectif du PLU est uniquement d'inventorier les chemins

présents sur le territoire de Sainte Marguerite sur Mer, et demander qu'ils restent ouverts au public. La municipalité estime qu'un repérage distinct n'aurait pas d'intérêt particulier pour le PLU.

Le chapitre C4 page 24 du règlement vise surtout les aménagements à réaliser en cas de nouvelle construction. La question de la responsabilité de la gestion des eaux pluviales (propriétaires / ASA Vasterival) n'est pas du ressort du PLU.

Le plan de zonage d'un PLU n'est pas destiné à repérer le tracé des GR. Le PLU de Sainte Marguerite sur Mer a fait le choix d'inventorier les chemins présents sur le territoire de Sainte Marguerite sur Mer, afin qu'ils restent ouverts au public. De nombreux chemins, ainsi que la majeure partie du tracé du GR21 ont été repérés. Toutefois, une partie du tracé situé au Cap d'Ailly n'a pas été reporté. Elle sera ajoutée, sous réserve que son tracé n'évolue pas (à voir avec le département / Conservatoire du Littoral).

Le chemin de la valleuse de Vasterival est situé à cheval entre Sainte Marguerite sur Mer et Varengeville sur Mer. Il n'y a pas de projet particulier dans le PLU sur ce chemin.

Commentaire du commissaire enquêteur: Je suis d'accord avec la réponse du pétitionnaire.

Monsieur HAGUET 239 chemin sous les Bruyères – courriel du 23 mai 2022

- regrette que la dimension paysagère de l'agriculture et notamment les herbages ne soit pas davantage mise en avant dans les documents du PLU,

- estime que le zonage proposé entre la limite sud des habitations du chemin sous les Bruyères (parcelle B53 comprise) et le Bas de Blancmesnil devrait protéger les herbages et la diversité des cultures qui les bordent,

- s'interroge sur la gestion des espaces boisés protégés au regard d'une activité touristique plus soutenue autour du cap d'Ailly et du phare, le risque principal selon lui étant l'incendie dans le peuplement de résineux et l'équilibre entre stationnement et préservation du milieu.

Réponse de la commune: Le rapport de présentation du PLU intègre une carte des prairies (source registre parcellaire graphique). Une très faible surface de prairie est repérée en tant que zone constructible (U ou AU) du PLU.

La protection des prairies sera d'ailleurs accrue dans la version approuvée du PLU, puisque la préfecture a demandé le déclassement de plusieurs parcelles: ZA15 au bout du chemin du Ruguet, A223 chemin de Nolant et extrémité de la parcelle D1 aux Belles Etentes.

En particulier, la zone UC est délimitée autour des constructions existantes, sans extension possible hors du périmètre bâti. A la demande de la préfecture, l'extrémité de la parcelle D1 aux Belles Etentes sera reclassée en zone non constructible. Aucune prairie déclarée au RPG n'est impacté par un zonage constructible.

Pour limiter les risques d'incendie dans les espaces boisés protégés autour du Cap d'Ailly et du phare, des coupures anti-feux ont été réalisées par le Conservatoire du Littoral.

Commentaire du commissaire enquêteur: Je suis d'accord avec la réponse du pétitionnaire.

Monsieur MINIL – courriel de son conseil Maître ROBIQUET du 23 mai 2022 (Annexe 5) – entend mettre en évidence que le classement des parcelles C325, C327 et C334 en zone naturelle NA est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, ces parcelles

- ne présentant aucun intérêt écologique,
- étant situées dans une zone déjà urbanisée ou ayant vocation à être urbanisée,
- étant desservies par les réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité, par la voirie, par la protection contre l'incendie,
- n'étant pas identifiées dans le PADD comme zone à protéger au titre des ressources naturelles ou des espaces naturels et boisés, étant situées en limite de zone UC.

Il estime que les parcelles C325, C327 et C334 situées dans un hameau doivent être constructibles pour répondre à «l'un des axes du PADD qui est de conforter l'attractivité et le dynamisme communal en poursuivant un développement modéré mais en augmentant la capacité du parc de logement et la diversification de l'habitat tout en préservant le dynamisme et l'attractivité communal».

Monsieur MINIL sollicite donc le classement des parcelles C325, C327 et C334 de la zone NA vers la zone UC.

Réponse de la commune: Même réponse que pour Madame GAUTHIER DAR CET.

Le courrier de son conseil Maître ROBIQUET rappelle effectivement un certain nombre de jurisprudences de classement constructible, mais occulte entièrement la question de la loi littoral, pourtant centrale dans le cas présent: les parcelles C325, C327 et C334 ne peuvent pas être classées en zone constructible, car cela constituerait une extension du secteur déjà urbanisé «le Haut de Blancmesnil», ce qui est interdit par la loi littoral récemment modifiée par la loi ELAN.

Commentaire du commissaire enquêteur: Je suis entièrement d'accord avec la réponse du pétitionnaire.

7.2 Questions du commissaire enquêteur

● Question n°1

Quelle est la position de la commune sur les remarques de la CCI concernant le règlement?

remarque n° 1: l'article C.1.1 traitant des risques liés au recul du trait de côte interdit de s'étendre à tous les ERP alors que les constructions à vocation économique peuvent procéder à une extension de 20% de surface de plancher. La CCI propose d'interdire uniquement les projets d'extension qui auraient pour effet d'accroître le nombre de personnes exposées au

risque.

Réponse de la commune: La règle C1.1 sera modifiée de la manière suivante:

Avant	Après
«L'extension de moins de 20% de surface de plancher des constructions existantes à usage d'activités économiques, à l'exclusion des établissements recevant du public, et à condition de s'éloigner de la falaise»	«L'extension de moins de 20% de surface de plancher des constructions à usage d'activités économiques, <u>à condition de ne pas augmenter la capacité des</u> établissements recevant du public, et à condition de s'éloigner de la falaise»

Commentaire du commissaire enquêteur: Je suis d'accord avec la réponse du pétitionnaire.

remarque n° 2: l'article U.1.3 de la zone UC interdit la «destination industrie». Or cette destination comprend entre autres une sous-destination liée à l'artisanat productif. La CCI considère qu'il est nécessaire de modifier cet article en autorisant l'implantation d'activités entrant dans la «destination industrie» mais d'en encadrer la taille.

Réponse de la commune: Le tableau U1.3 (destinations et sous-destinations autorisées en zone UC) sera modifié pour autoriser le changement de destination d'une construction existante vers l'industrie, sous condition d'être compatible avec la proximité des zones d'habitat et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances (bruit, poussière, émanations d'odeurs, de fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, etc).

Commentaire du commissaire enquêteur: Je suis d'accord avec la réponse du pétitionnaire.

● Question n°2

Quelle est la position de la commune sur les observations du Conservatoire du Littoral:

observation n° 1: le Conservatoire du Littoral informe qu'une actualisation de l'arrêté de biotope qui protège le site du cap d'Ailly doit s'engager en 2022 pour tenir compte de l'évolution des enjeux écologiques du site, du projet de valorisation du phare et des parcelles acquises par le Conservatoire.

Réponse de la commune: Si l'actualisation de l'arrêté de biotope du Cap d'Ailly est terminée avant l'approbation du PLU, alors le dossier sera mis à jour pour prendre en compte cette nouvelle version (rapport de présentation + éventuellement règlement).

Sinon, le rapport de présentation sera simplement complété pour mentionner que l'arrêté de biotope du Cap d'Ailly est en cours d'actualisation.

observation n° 2: l'intégralité des terrains acquis par le Conservatoire à la date de l'arrêt du

projet de PLU ne figure pas page 240 du rapport de présentation. La carte actualisée des propriétés actuelles du Conservatoire est jointe aux observations.

Réponse de la commune: La cartographie du rapport de présentation sera modifiée avec les informations envoyées par le Conservatoire du Littoral.

8. ANNEXES

Annexe n° 1 Procès verbal de synthèse

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

COMMUNE DE SAINTE MARGUERITE SUR MER

ENQUÊTE PUBLIQUE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

du vendredi 22 avril 2022 au lundi 23 mai 2022 inclus

PROCÈS VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

André DEGARDIN

Ce document constitue la synthèse des observations du public recueillies durant l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte Marguerite sur Mer qui s'est tenue du 22 avril 2022 au 23 mai 2022 inclus soit durant 32 jours consécutifs.

Le dossier soumis à enquête ainsi que le registre destiné à recevoir les observations et propositions du public sont restés à la disposition de ce dernier en mairie de Sainte Marguerite sur Mer durant toute cette période.

Selon les termes de l'article R.123-18 du code de l'environnement:

« Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

...

Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

Observations du public

Lors de mes trois permanences, j'ai rencontré douze personnes, reçu cinq courriels et une observation reçue par téléphone par Madame LAFOREST.

Permanence du 22 avril 2022

Madame GAUTHIER DARCET – 621 route de la mer - s'interroge sur la constructibilité des parcelles C325, C327 et C334 hameau du Haut de Blancmesnil.

Madame Catherine CORNILLOT s'interroge sur la constructibilité des parcelles situées chemin des Bruyères.

Monsieur et Madame LEFEBVRE – 2295 route de la mer – sont venus consulter le projet de PLU.

Monsieur BOUQUET pour la SCI DEVAUX-VOISIN s'interroge sur le devenir des bungalows situés en zone littorale et qui devaient être transférés sur la parcelle ZA40.

Monsieur JOUAN Stéphane s'enquiert de la possibilité de construire un garage de 30 m² environ en limite ouest de sa parcelle D190 hameau du Bas de Blancmesnil.

Madame MOUQUET a précisé sur le registre que le chemin rural n°23 ne pourra pas être réhabilité du fait qu'il n'existe plus suite au remembrement et que les exploitants agricoles ne souhaitent pas vendre à la commune le terrain nécessaire à sa réouverture.

Monsieur et Madame BERTRAND inscrivent sur le registre que la parcelle C436 hameau du Haut de Blancmesnil dont ils ont fait l'acquisition il y a une dizaine d'années comme étant entièrement constructible ne l'est plus que partiellement dans le projet de PLU. Ils s'estiment donc fortement lésés.

Ils notent également que la parcelle C427 initialement en zone UC passerait partiellement en zone NA. Ils demandent son maintien en totalité en zone UC.

Permanence du 07 mai 2022

J'ai eu la visite de Messieurs BOUQUET et VOISIN qui désiraient savoir si j'avais une réponse à la question posée par Monsieur BOUQUET le 22 avril.

Permanence du 23 mai 2022

Monsieur FORMERY, propriétaire des parcelles C326, C328 et C163 hameau du Haut de Blancmesnil désire savoir s'il lui sera possible d'y construire une nouvelle habitation à usage de résidence principale.

Madame BELLANGER signale son projet de construction d'une chèvrerie (bâtiment d'élevage et fromagerie) sur la parcelle ZC39. Le dossier est actuellement en cours d'élaboration.

Monsieur et Madame COMBES propriétaires de la maison et de la parcelle C59 hameau de Vasterival désirent connaître les raisons ayant présidé à ce que leur parcelle soit classée en zone NL pour sa partie est et en zone NA pour sa partie ouest. Ils demandent que, s'agissant d'un jardin, la totalité de leur parcelle soit classée en zone NA.

Ils signalent un problème de ramassage des ordures ménagères depuis la suppression des conteneurs sur le parking. 4 habitations seraient impactées par ce problème.

Monsieur et Madame ROUSSEAU (succession LANGLOIS) parcelle C438 chemin sous le Bois désirent des explications sur le zonage NA et la protection des propriétés paysagères. Ils demandent que les parcelles C262, C438 et C437 soient classées en zone NA et indiquent qu'une maison est en construction sur la parcelle C437.

Madame LEMARCHAND Eugène – 525 chemin des Ruguets – parcelle ZA51 – signale l'existence de sources sur la parcelle ZA15. Le ruissellement issu de ces sources a déjà traversé le chemin des Ruguets et inondé sa propriété jusqu'à presque pénétrer dans son habitation. Elle s'inquiète de ce qu'une construction sur la parcelle ZA15 n'aggrave ce phénomène.

Madame DUTRIAUX – par téléphone – demande ce qu'est la charte pour l'amélioration de la qualité environnementale, architecturale et paysagère de Sainte Marguerite Plage dont il est question page 36 du règlement.

Madame EPAILLARD – parcelle ZA53 chemin des Ruguets – signale également l'existence de sources sur la parcelle ZA15 formant parfois des «geysers» et qui ruissellent et inondent sa propriété. Elle s'inquiète aussi de l'aggravation des ruissellements qu'aurait une construction sur la parcelle ZA15 et des dégâts sur le chemin et sa propre maison occasionnés par le passage de poids lourds. Elle demande:

- que la parcelle ZA 15 soit classée en zone non constructible en totalité,
- si la municipalité envisage de créer sur le chemin un dispositif de captage des eaux de ruissellement.

Monsieur le maire de Sainte Marguerite sur Mer insère sur le registre une note complémentaire aux pages 42 et 44 du règlement au sujet de la construction d'infrastructures d'utilité publique et notamment des antennes de radiotéléphonie qui doivent être implantées dans les zones en continuité du village ou des zones déjà urbanisées et avoir la hauteur nécessaire pour répondre au besoin des habitants, des entreprises et de sécurité de la population.

Courriels reçus

Madame QUETAUD – courriel du 07 mai 2022 (Annexe 1) - propriétaire de la parcelle D1 hameau du Haut de Blancmesnil souhaite qu'une partie de celle-ci d'une surface d'environ 4000 m² soit rendue constructible.

Monsieur et Madame CHAMBELLAN – courriel du 18 mai 2022 - (Annexe 2)

- s'étonnent qu'aucun document constituant le PLU ne mentionne l'existence de l'ASA Vasterival,
- remarquent que les documents constituant le PLU ne contredisent pas les dispositions en vigueur au sein de l'ASA et en particulier la protection des propriétés paysagères (article L151-23 CU), les constructions identifiées comme remarquables (article L151-19 CU),
- s'interrogent sur la signification et la portée exacte de «l'identification de bâtiments situés en zone naturelle ou agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination» et sur - page 53 du règlement - «au sein de la zone NA, l'ensemble des constructions existantes (principalement des habitations, des annexes et des gîtes) a été désigné afin de permettre leur transformation en local d'activités touristiques ou en lien avec l'environnement». Ils pensent que cette disposition mériterait d'être plus encadrée,
- pensent qu'il conviendrait de répertorier de façon distincte les chemins de Vasterival sur le plan de zonage et de rappeler qu'il s'agit de chemins privés ouverts au promeneurs dans le respect du règlement intérieur de l'ASA,
- souhaitent que le chapitre C4 page 24 du règlement soit complété par l'indication que la gestion des eaux pluviales sur les chemins privés est du ressort des propriétaires et de l'ASA,
- s'étonnent qu'il ne soit pas fait mention sur le plan de zonage du GR21 ni du circuit de randonnée seinomarin promu par le département,
- s'étonnent également de ne voir aucune mention sur le chemin de la valleuse de Vasterival en se demandant s'il s'agit d'une volonté délibérée de ne pas promouvoir cet accès sensible à la plage.

Monsieur FORMERY - courriel du 22 mai 2022 (Annexe 3) – annonce sa venue lors de ma permanence du 23 mai (Voir plus haut)

Monsieur HAGUET 239 chemin sous les Bruyères – courriel du 23 mai 2022 - (Annexe 4)

- regrette que la dimension paysagère de l'agriculture et notamment les herbages ne soit pas davantage mise en avant dans les documents du PLU,
- estime que le zonage proposé entre la limite sud des habitations du chemin sous les Bruyères (parcelle B53 comprise) et le Bas de Blancmesnil devrait protéger les herbages et la diversité des cultures qui les bordent,
- s'interroge sur la gestion des espaces boisés protégés au regard d'une activité touristique plus soutenue autour du cap d'Ailly et du phare, le risque principal selon lui étant l'incendie dans le peuplement de résineux et l'équilibre entre stationnement et préservation du milieu.

Monsieur MINIL – courriel de son conseil Maître ROBIQUET du 23 mai 2022 (Annexe 5) – entend mettre en évidence que le classement des parcelles C325, C327 et C334 en zone naturelle NA est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, ces parcelles

- ne présentant aucun intérêt écologique,
- étant situées dans une zone déjà urbanisée ou ayant vocation à être urbanisée,
- étant desservies par les réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité, par la voirie, par la protection contre l'incendie,
- n'étant pas identifiées dans le PADD comme zone à protéger au titre des ressources naturelles ou des espaces naturels et boisés, étant situées en limite de zone UC.

Il estime que les parcelles C325, C327 et C334 situées dans un hameau doivent être constructibles pour répondre à «l'un des axes du PADD qui est de conforter l'attractivité et le dynamisme communal en poursuivant un développement modéré mais en augmentant la capacité du parc de logement et la diversification de l'habitat tout en préservant le dynamisme et l'attractivité communal».

Monsieur MINIL sollicite donc le classement des parcelles C325, C327 et C334 de la zone NA vers la zone UC.

Questions du commissaire enquêteur

Quelle est la position de la commune?

sur les remarques de la CCI concernant le règlement:

- remarque n° 1: l'article C.1.1 traitant des risques liés au recul du trait de côte interdit de s'étendre à tous les ERP alors que les constructions à vocation économique peuvent procéder à une extension de 20% de surface de plancher. La CCI propose d'interdire uniquement les projets d'extension qui auraient pour effet d'accroître le nombre de personnes exposées au risque.

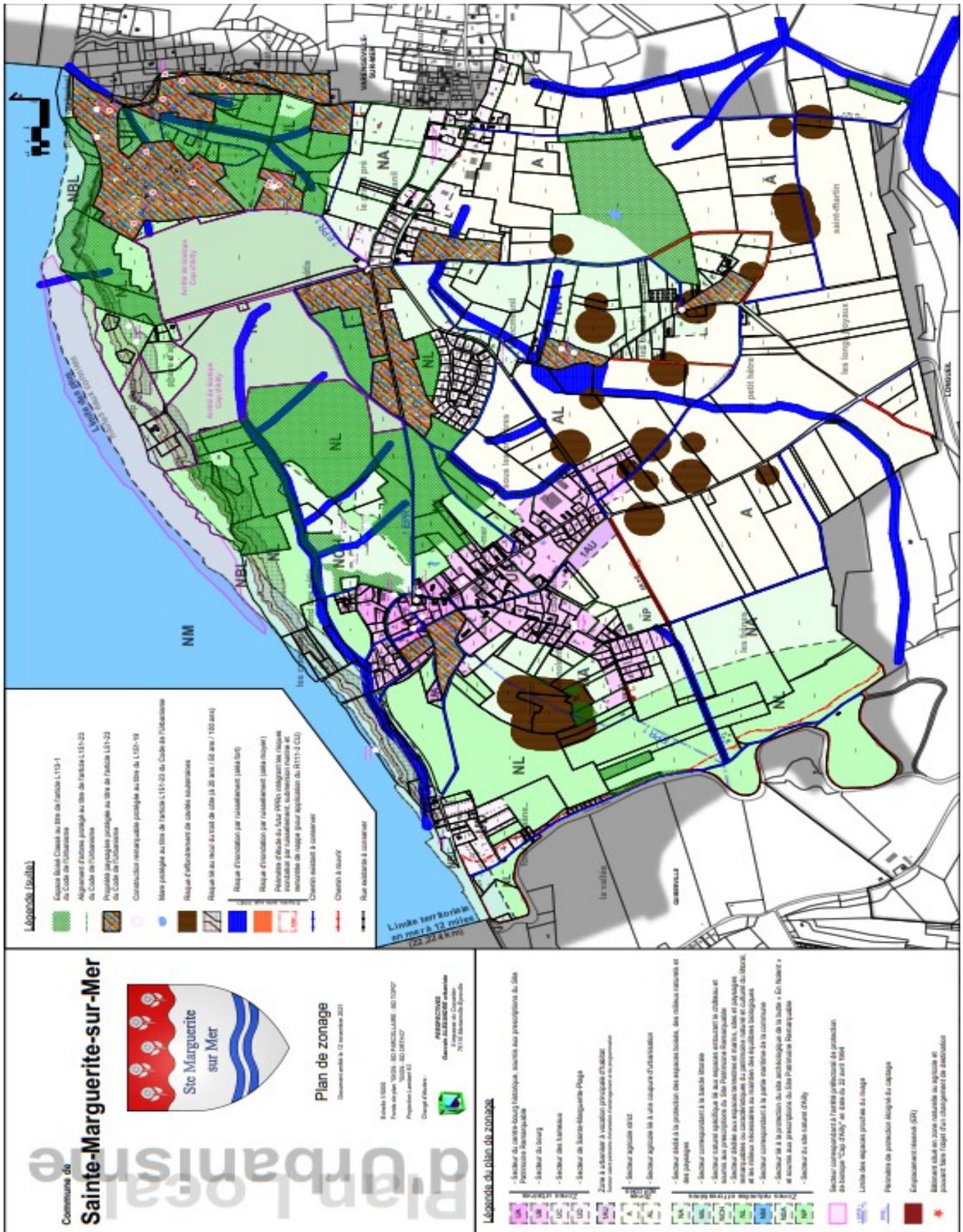
- remarque n° 2: l'article U.1.3 de la zone UC interdit la «destination industrie». Or cette destination comprend entre autres une sous-destination liée à l'artisanat productif. La CCI considère qu'il est nécessaire de modifier cet article en autorisant l'implantation d'activités entrant dans la «destination industrie» mais d'en encadrer la taille.

Sur les observations du Conservatoire du Littoral:

- observation n° 1: le Conservatoire du Littoral informe qu'une actualisation de l'arrêté de biotope qui protège le site du cap d'Ailly doit s'engager en 2022 pour tenir compte de l'évolution des enjeux écologiques du site, du projet de valorisation du phare et des parcelles acquises par le Conservatoire.

- observation n° 2: l'intégralité des terrains acquis par le Conservatoire à la date de l'arrêt du projet de PLU ne figure pas page 240 du rapport de présentation. La carte actualisée des propriétés actuelles du Conservatoire est jointe aux observations.

Annexe 3 Plan de zonage



9. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mes conclusions et avis font l'objet d'un document distinct joint au présent rapport.

Fait à ANCOURT le 16 juin 2022

André DEGARDIN
Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, is written over the printed name and title.

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

COMMUNE DE SAINTE MARGUERITE SUR MER

ENQUÊTE PUBLIQUE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

du vendredi 22 avril 2022 au lundi 23 mai 2022 inclus

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

André DEGARDIN

Cette enquête publique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte Marguerite sur Mer.

La procédure avait été initiée en 2005. Un premier projet de PLU a été arrêté en 2013 mais n'a pas abouti à une approbation du conseil municipal.

Un second projet a été arrêté en 2017 et approuvé le 28 septembre 2018. Par procédure de recours gracieux, le préfet a demandé à la commune d'annuler cette approbation au motif d'illégalité au regard de la loi littoral. Par délibération du 1er mars 2019, la commune a annulé la délibération d'approbation.

Depuis cette date, la commune de Sainte Marguerite sur mer est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le troisième projet de PLU, objet de cette enquête publique, a été arrêté par délibération du conseil municipal lors de sa séance du 12 novembre 2021. Les différentes pièces du dossier ont été réalisées par le cabinet Perspectives – Urbanisme et paysage.

En raison de la présence de zones Natura 2000 sur la commune, le projet de PLU est soumis à une évaluation environnementale.

Caractéristiques de la commune

Commune rurale et littorale de 541 hectares (ha), Sainte Marguerite sur Mer est située dans le département de la Seine Maritime, au bord de la Manche et des falaises de la Côte d'Albâtre, entre la pointe de l'Ailly et le débouché de la vallée de la Saâne. Elle se trouve à 20 km à l'ouest de la ville de Dieppe.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise. Par délibération du 03 mars 2017, le conseil municipal a décidé de ne pas transférer la compétence PLU à cette dernière.

La commune est traversée par la route départementale 75 reliant Dieppe à Fécamp. Cet axe routier prend la dénomination de Route de la Mer à l'intérieur de la commune.

La Saâne, fleuve côtier de 35 km qui constitue la limite territoriale ouest de la commune, se jette dans la Manche entre les communes de Sainte Marguerite sur Mer et de Quiberville. Son exutoire est constitué d'une buse avec clapet anti-retour ne s'ouvrant qu'à marée basse. Depuis 2012, le Conservatoire du Littoral, l'Agence de l'eau et la Région travaillent sur un projet territorial visant à réaménager l'embouchure de la Saâne pour prendre en compte les problèmes d'inondation, de submersion marine, de continuités écologiques tout en valorisant le tourisme, la qualité des paysages, l'agriculture, ...

La commune est composée de 3 entités paysagères:

- La bande littorale regroupant le principal massif boisé de Sainte Marguerite sur Mer (forêt de l'Ailly et bois de Vasterival), les pelouses littorales et 2 unités bâties à dominante balnéaire (Vasterival et la plage).
- La bande bâtie, étroite et discontinue, principalement le long de la route départementale

75.

- Le plateau agricole situé au sud de la route départementale 75.

Sainte Marguerite sur Mer comporte 5 entités bâties distinctes:

- le bourg, implanté le long de la Route de la Mer au fond d'un vallon,
- le «Haut de Blancmesnil» à l'est du bourg sur les hauteurs de la commune, le long de la route départementale 75,
- le «Bas de Blancmesnil» au sud-est du bourg,
- Vasterival, un secteur de villas éparpillées au sein de la forêt de l'Ailly,
- la station balnéaire «Sainte Marguerite Plage» à l'entrée ouest de la commune composée de 70 bungalows la plupart inoccupés une partie de l'année.

En 2017, la commune comptait 472 habitants. Le bilan démographique montre une diminution du nombre d'habitants en 2017, une diminution des classes d'âge les plus jeunes, une augmentation importante des personnes de plus de 60 ans (tranche d'âge la plus représentée sur la commune), une diminution du nombre de personnes par ménage.

En 2017, la commune comptait 440 logements:

- 209 résidences principales (47,5%),
- 217 résidences secondaires (49,4%),
- 14 logements vacants (3,1%).

80,4% des résidences principales étaient occupées par leur propriétaire, 16,7% étaient en location (logement du parc privé uniquement, pas de bailleur social sur la commune).

Il s'agit essentiellement de maisons individuelles (2 appartements seulement sur la commune), principalement de grande taille (87% d'entre elles ont 4 pièces et plus).

A côté de quelques activités artisanales ou de services, l'activité principale sur la commune est liée au tourisme (restauration, hébergement).

Les espaces à vocation agricole qui occupent une superficie de 334 ha (61,7% du territoire communal) sont essentiellement localisés au sud de la commune. Près de la moitié de ces espaces sont des prairies d'élevage.

Il ne reste qu'une seule exploitation agricole professionnelle sur le territoire communal (hameau des Hauts de Blancmesnil).

L'eau potable distribuée sur la commune provient d'un captage situé sur la commune voisine de Longueuil. Neuf parcelles du territoire de Sainte Marguerite sur Mer sont incluses dans le périmètre de protection éloigné de ce captage.

Le bourg, la route de Vasterival et une partie du hameau du Haut de Blancmesnil disposent d'une réseau collectif d'assainissement dont les effluents sont traités dans la station d'épuration de la commune (compétence de la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime). La capacité maximale de cette station est de 4200 équivalents-habitants. Son taux de charge actuel étant de 32,3%, elle permet donc de traiter de plus grands volumes d'eaux usées.

Le reste de la commune est en assainissement autonome.

La commune compte 4 monuments historiques:

- les vestiges de la villa gallo-romaine; les parcelles correspondant à ces vestiges ont été classées au titre des monuments historiques en 1862.

- le phare d'Ailly inscrit au titre des monuments historiques en 2010.
 - le colombier du manoir inscrit au titre des monuments historiques en 2007.
 - l'église Sainte Marguerite classée au titre des monuments historiques en 1921.
- Un périmètre de protection de 500 mètres est institué aux abords de ces monuments.

Un Site Patrimonial Remarquable institue 3 zones de protection spécifiques pour la villa gallo-romaine, le colombier du manoir et l'église.

La commune est exposée aux risques suivants:

- inondation,
- inondation par submersion marine,
- mouvement de terrain,
- mouvement de terrain – affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines,
- mouvement de terrain – recul du trait de côte et des falaises,
- transport de marchandises dangereuses.

Le territoire de Sainte Marguerite sur Mer compte de nombreux espaces protégés:

- L'arrêté de protection de biotope du Cap d'Ailly;
- Les terrains acquis par le Conservatoire du Littoral;
- 2 sites Natura 2000: le Littoral Cauchois et le Littoral Seino-Marin;
- 2 ZNIEFF continentales de type II: la ZNIEFF de la Vallée de la Saône et la ZNIEFF du Cap d'Ailly;
- 1 ZNIEFF maritime de type II: la ZNIEFF du Platiers rocheux du littoral cauchois de Senneville au Tréport;
- 2 ZNIEFF continentales de type I: la ZNIEFF de la Basse Vallée de la Saône et la ZNIEFF du Cap d'Ailly;
- Les zones humides;
- Les espaces boisés;
- Les haies et les alignements d'arbres;
- Les mares;
- La trame verte et bleue.

Le projet de PLU

Pour bâtir son projet de PLU, la commune a retenu comme scénario une croissance démographique de +0,25% par an, impliquant la production de 51 logements durant les 10 prochaines années. Cet objectif est supérieur aux orientations du PLH mais il a été obtenu en tenant compte du desserrement des ménages et du phénomène grandissant de transformation de résidences principales en résidences secondaires et en locations de courte durée (gîtes, maisons d'hôtes, ...).

Pour y parvenir, la commune compte sur la mobilisation de dents creuses dans le tissu bâti pouvant accepter une densification pour 39 logements et sur l'ouverture d'une zone à urbaniser de 1,23 ha pour 12 habitations.

Depuis 2010, à Sainte Marguerite sur Mer, l'urbanisation a consommé 4,81 ha:

- 1,47 ha par comblement de dents creuses,

- 3,34 ha par étalement urbain sur des espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'objectif du PLU pour les 10 prochaines années est de ne pas dépasser une consommation foncière de 1,67 ha (moins 50% par rapport à la consommation des 10 dernières années) pour les zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)

Trois axes fédérateurs ont été définis:

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
- 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 phare 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 et développer 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, ...)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le secteur soumis à une OAP correspond à la zone à urbaniser 1AU délimitée dans le PLU. Actuellement occupé par une prairie, d'une surface d'environ 1,3 ha, le site est relié à l'existant par 2 voies. Il est situé au sud du bourg à l'interface entre le secteur bâti et les espaces agricoles.

Conformément aux objectifs du PADD, l'objectif de production de logements sera de 10 logements/ha.

L'OAP prévoit la création d'une voie de desserte en impasse et d'un cheminement doux vers le centre du bourg.

Les règlements écrit et graphique

La traduction réglementaire du PADD

- Préserve les continuités écologiques et protège le littoral, le patrimoine naturel et paysager;
- Participe à la densification et à la limitation de l'étalement urbain, au maintien des équipements et des activités économiques , agricoles et commerciales;
- Programme la zone d'habitat futur;
- Encourage les déplacements doux;

Déroulement de l'enquête

Prescrite par arrêté du maire de Sainte Marguerite sur Mer du 4 avril 2022, elle s'est déroulée du vendredi 22 avril 2022 au lundi 23 mai 2022 inclus soit durant 32 jours consécutifs.

La publicité légale a été effectuée.

La phase de concertation s'est déroulée du 25 juillet 2019 au 12 novembre 2021. Les documents de travail ont pu être consultés par le public durant cette période.

Une réunion publique d'information et de débat a accueilli une quarantaine de personnes. Les échanges ont portés sur:

- La localisation des zones constructibles et notamment de la zone 1AU,
- La constructibilité des hameaux et notamment le hameau du Bas de Blancmesnil qui était constructible dans le PLU annulé le 1er mars 2019 mais dont la constructibilité n'a pas pu être maintenue en raison des lois Littoral et ELAN,
- La constructibilité des terrains du chemin des Frênes qui étaient constructibles dans le PLU annulé le 1er mars 2019 et qui a été maintenue,
- La prise en compte du risque inondation dans le PLU,
- La possibilité de voir un projet éolien en application du PLU,
- La mise en œuvre du projet d'ouverture au public du phare d'Ailly dans le règlement du PLU,
- L'élargissement du chemin de l'Eolienne sur les terres agricoles,
- La concertation avec les communes voisines pour la construction d'un projet cohérent,
- Le déroulement de l'enquête publique à venir.

Plusieurs questions portées sur le registre de concertation ont reçu une réponse.

J'ai parcouru la totalité des rues et chemins de la commune durant l'après-midi du 20 avril 2022 ce qui m'a permis de visualiser certains points relevés lors de l'étude du dossier.

Le siège de l'enquête étant fixé à la mairie de Sainte Marguerite sur Mer, le public a pu librement:

- consulter le dossier et déposer ses observations durant les périodes d'ouverture au public,
- me faire parvenir ses observations et propositions par correspondance au siège de l'enquête ainsi que par courriel à l'adresse: secretariat@ste-marguerite-sur-mer.fr.

Je me suis tenu à la disposition du public en mairie de Sainte Marguerite sur Mer le vendredi 22 avril 2022 de 14h00 à 17h00, le samedi 07 mai 2022 de 09h00 à 12h00 et le lundi 23 mai 2022 de 14h00 à 17h00.

Aucun incident n'est venu émailler cette enquête.

A l'expiration du délai de l'enquête, j'ai repris le dossier ainsi que le registre d'enquête clos par mes soins. J'ai rédigé le procès-verbal de synthèse et, en accord avec Madame LAFOREST, secrétaire de mairie, lui ai adressé par courriel le mardi 24 mai 2022.

J'ai reçu le mémoire en réponse le 08 juin 2022.

Bilan de l'enquête

A l'issue de cette enquête je retiens que:

concernant le dossier soumis à l'enquête:

J'estime qu'il est complet, argumenté et compréhensible par le plus grand nombre.

concernant la procédure:

Je considère qu'elle a été respectée. Ainsi:

- les habitants de Sainte Marguerite sur Mer ont été informés et ont pu s'exprimer durant la procédure d'élaboration du PLU,
- le projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal de Sainte Marguerite sur Mer le 12 novembre 2021,
- l'arrêté du maire de Sainte Marguerite sur Mer du 04 avril 2022 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique et en a défini les modalités,
- la publicité légale a été réalisée tant par voie de presse que par affichage et de façon dématérialisée,
- le public a pu consulter le dossier durant les heures d'ouverture de la mairie et consigner ses observations soit sur le registre prévu à cet effet, soit par courrier ou par courriel,
- le public a pu librement s'entretenir avec moi durant les 3 permanences prévues par l'arrêté organisant l'enquête,
- l'enquête s'est déroulée sans incident.

concernant le projet de PLU:

Il met en œuvre un projet d'urbanisation (densification et zone à urbaniser) ciblé sur le bourg et le secteur déjà urbanisé, le reste du territoire étant protégé au titre des espaces littoraux, des espaces naturels et boisés ou des espaces agricoles.

Il instaure un zonage spécifique pour les sites Natura 2000.

Il pérennise l'activité et les paysages agricoles.

Il prévoit de préserver les éléments du patrimoine bâti et les belles propriétés boisées et fleuries.

Il réglemente l'occupation et l'utilisation du sol de chaque zone afin d'assurer un développement cohérent avec le caractère de chaque secteur et en prenant en compte les risques naturels.

Il participe à la gestion des eaux usées et pluviales et au développement des énergies renouvelables et encourage les déplacements doux.

Il est compatible avec les documents et les plans ou programmes supra-communaux sauf sur 2 points:

- le projet de PLU ne fait pas référence dans les documents supra-communaux au Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération Dieppe Maritime. Ce dernier fixe un objectif de production de logements pour la commune de Sainte Marguerite sur Mer de 1,3 logements / an. Le PADD prévoit un objectif bien supérieur en expliquant prendre en compte le desserrement des ménages, le nombre important, ces dernières années, de résidences principales transformées en résidences secondaires ou en location de courte durée de type gîte ou maison d'hôte. Je partage complètement cette analyse.
- Le SCoT définit pour la commune de Sainte Marguerite sur Mer une densité de 20 logements/ ha et la diversification du parc par la réalisation de petits logements ou au moins de petites parcelles plus facilement accessibles aux primo-accédants. Le PLH fixe pour la commune un objectif de production de 1 à 2 logements locatifs sociaux. Or, l'OAP de la zone à urbaniser ne prévoit qu'une densité de 10 logements/ha. La commune justifie cette moindre densité pour tenir compte de la morphologie actuelle du tissu urbanisé et doute qu'un bailleur social soit intéressé par la construction de seulement 1 ou 2 habitations.

La volonté de la commune étant de pérenniser ses équipements en attirant sur son territoire une nouvelle population jeune avec enfants, n'offrir la possibilité que de construire de grandes maisons sur de grandes parcelles sélectionnera inévitablement des acquéreurs aisés pas nécessairement jeunes ni accompagnés d'enfants scolarisés. Je pense donc qu'il serait judicieux que l'OAP réserve la totalité de la zone à urbaniser à la réalisation de petits logements locatifs, opération pouvant alors intéresser un bailleur social.

Les PPA n'ont pas émis d'avis défavorable au projet de PLU. Les réserves et recommandations qu'ils ont exprimées ont toutes été acceptées après analyse par le pétitionnaire qui s'engage à compléter ou modifier les différents documents conformément à celles-ci.

Reste que le PLU ne prévoit pas la relocalisation des bungalows qui devront être déplacés dans le cadre du projet territorial de la Basse Vallée de la Saône.

Le préfet et la CDPENAF contestent le classement en zone naturelle NP du site naturel de l'Ailly, parcelle valorisée par l'agriculture sur laquelle se trouve l'actuel bâtiment des services communaux et où le PADD prévoit l'aménagement de terrains sportifs et d'aires de stationnement. Ils préconisent d'intégrer le bâtiment des services techniques à la zone urbaine UB contiguë et de reclasser le reste de la zone NP en secteur à urbaniser AUt.

Cette opération pose alors le problème de la limitation de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet, la surface de la zone à urbaniser nouvellement créée AUt d'une superficie d'environ 1,13 ha, ajoutée à la superficie de la zone à urbaniser 1AU de 1,28 ha, voilà que s'éloigne l'objectif du PADD de limiter la consommation foncière à 1,67 ha pour les 10 ans à venir. La commune devra donc faire un choix: soit privilégier la zone 1AU et abandonner la zone AUt, soit l'inverse, soit moduler les surfaces de chacun de ces 2 secteurs afin de rester dans l'objectif de limitation de la consommation foncière.

Les questions et observations du public ainsi que mes propres interrogations ont également reçu des réponses satisfaisantes pour moi.

Au vu de ce bilan établi à partir des éléments du dossier d'enquête, de ma réflexion et de mes propres constatations,

j'émet un **avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte Marguerite sur Mer, avis assorti de 2 réserves (*) et 2 recommandations.

Réserve n°1: Allonger la coupure d'urbanisation en classant les parcelles ZD9, ZD10 et ZD11 en zone AL.

Réserve n°2: Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'objectif affiché dans le PADD soit 1,67 hectares.

Recommandation n°1: Modifier l'OAP de la zone 1AU afin qu'elle puisse accueillir en totalité des logements locatifs sociaux.

Recommandation n°2: Pour ne pas surcharger le plan de zonage, réserver aux parcelles effectivement bâties la trame identifiant les propriétés paysagères protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Fait à ANCOURT le 16 juin 2022

André DEGARDIN
Commissaire Enquêteur



(*) Si les réserves ne sont pas levées, l'avis est réputé défavorable.