

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

SOMMAIRE

- 1/ LE PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL**
- 2/ ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**
 - 21/ DEVELOPPER LE BOURG ET LES GOUGINS
 - 22/ CONFORTER LE HAMEAU RURAL DE DODAINVILLE
 - 23/ PROTEGER L'ESPACE NATUREL CORRESPONDANT AUX MARAIS ET AUX COTEAUX
 - 24/ PRESERVER L'ESPACE AGRICOLE CORRESPONDANT AU PLATEAU CULTIVE
 - 25/ PRENDRE EN COMPTE ET AFFIRMER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DE LA COMMUNE
- 3/ ACTIONS SPÉCIFIQUES**
 - 31/ PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS



1/ LE PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Le projet de développement de la commune de Saint-Marcouf-de-l'Isle s'articule autour de trois idées maîtresses :

- l'accroissement et rajeunissement de la population ;
- le développement urbain en vue de construire de nouveaux logements ;
- la mise en valeur du potentiel touristique.

Partant du constat que Saint-Marcouf-de-l'Isle est une commune à vocation rurale et touristique, où l'activité agricole toutefois reste prédominante, le projet de développement communal consiste à :

- protéger les terres agricoles et les milieux naturels sensibles ;
- prendre en compte et affirmer le potentiel touristique de la commune ;
- redynamiser la démographie communale en accueillant de nouveaux habitants permanents et en rajeunissant la population.

La Commune envisage un développement basé à la fois sur l'accueil d'habitants permanents et la construction de résidences secondaires, cela dans le périmètre du bourg et des hameaux existants.

Dans ce contexte, la Municipalité de Saint-Marcouf-de-l'Isle a retenu les options suivantes :

- les secteurs urbanisés du bourg et des Gougins ainsi que les parcelles libres s'y trouvant (dents creuses) feront l'objet d'une zone urbaine (en excluant les parcelles inondables et la ZNIEFF aux Gougins).
- une extension limitée, en continuité de l'agglomération des Gougins;
- conforter le village de Dodainville ;
- prendre en compte les secteurs d'habitat diffus afin d'y permettre la réhabilitation du bâti ancien.



2/ LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

21/ DEVELOPPER LE BOURG ET LES GOUGINS

Le bourg

Situé au centre Ouest du territoire communal, regroupant les principaux édifices publics (mairie, église), ainsi qu'un commerce multiservices, le bourg de St-Marcouf présente un tissu urbain relativement dense. La RD 14 est la voie structurante du bourg qui s'organise autour d'un véritable espace public.

La Commune a privilégié le développement mesuré du bourg (environ 10% de l'urbanisation à venir) sous forme d'urbanisation organisée, notamment sur les parcelles libres situées en prolongement Nord et au Sud Ouest du tissu urbain existant, permettant de cette manière de redonner des capacités en dehors des limites actuelles de l'urbanisation.

L'extension du Bourg est prévue en continuité du tissu urbain existant. Elle présente un caractère limité, et sa délimitation répond à des critères liés à la configuration des lieux. S'appuyant sur le parcellaire existant, elle vise à restructurer et redonner de l'épaisseur à un tissu urbain diffus qui s'est étendu jusqu'au lieu-dit « Les Azes » et au château « des Biards ».

Les Gougins

Ce village qui correspond à l'agglomération balnéaire des «Gougins-Nord » et des «Gougins -Sud », qui constituent en fait un seul et même ensemble continu, s'étend sur la quasi-totalité de la frange littorale de la commune, et dont le tissu urbain existant regroupe de l'habitat traditionnel et des constructions balnéaires, et offre des capacités non exploitées (environ 90% de l'urbanisation à venir).

On est ici en présence d'un parcellaire morcelé comprenant des terrains libres, dont certains sont enclavés, avec une multiplicité de propriétaires, ce qui rend difficile une opération d'aménagement sous forme d'urbanisation organisée. Il envisagé que l'urbanisation des parcelles disponibles en zone urbaine se fasse sous forme de détachements successifs de parcelles.

Il existe toutefois une assez vaste parcelle d'un seul tenant, localisée en limite avec Fontenay-sur-Mer, en partie occupée par l'actuel terrain de camping, mais pouvant constituer à terme un ensemble urbain cohérent. L'option d'étendre le hameau des Gougins est à prendre en compte au regard de restructuration de la zone urbanisée correspondant au hameau de Fontenay sur la commune limitrophe de Fontenay-sur-Mer.

Les orientations que traduisent ce projet sont principalement motivées par la configuration des lieux. Elles consistent, ainsi, à s'appuyer sur les limites urbaines existantes que constituent le front bâti implanté le long du littoral à Saint-Marcouf et à « La Brèche » à Fontenay-sur-Mer, le tissu urbain diffus situé de part et d'autre de la voirie longeant les marais, en venant jusqu'à la voie communale qui longe le golf et relie hameau de Fontenay à « La Brèche ».

Ces zones de développement à court et moyen terme qui s'appuient sur des unités foncières existantes permettraient de redonner de la consistance au tissu urbain en tenant compte des espaces naturels sensibles et de l'impact paysager des extensions futures.

Les zones 1AUa et 1AUB sont incluses au périmètre de délimitation des espaces proches du rivage qui est considéré comme un secteur sensible, c'est pourquoi ces projets respectent les dispositions de la loi Littoral, qui exige une extension de l'urbanisation en continuité d'une agglomération ou d'un village existants, à savoir en l'espèce l'agglomération constituée par les « Gougins ».

22/ CONFORTER LE HAMEAU RURAL DE DODAINVILLE

Le village de Dodainville est situé à proximité du bourg et traversé par un axe routier important, la RD 41. Ce hameau constitue la 3^{ème} entité bâtie de la commune par le nombre de ses habitants. Il est possible d'exploiter les capacités offertes par le tissu urbain traditionnel existant, uniquement au Nord en raison de forte contrainte agricole avec la présence de 3 exploitations pratiquant l'élevage.

Cette zone urbaine, dont la vocation est principalement de regrouper des résidences principales, présente un tissu urbain de forte densité. Ses caractéristiques sont proches de celles du bourg, avec un bâti ancien s'organisant en ordre continu le long des voies principales.

Sa délimitation a été définie afin de prendre en compte l'activité agricole et notamment les plans d'épandages, et de tenir compte du foncier disponible. Elle a été conçue de manière à constituer à terme un ensemble homogène s'organisant autour du bâti existant et des voiries principales.

23/ PROTEGER L'ESPACE NATUREL CORRESPONDANT AUX MARAIS ET AUX COTEAUX

Compte tenu de la grande richesse de son milieu naturel tant du point de vue paysager que du point de vue écologique, la commune a souhaité que la protection de ces espaces soit un élément fort du projet communal.

Comme cela a été souligné, la partie littorale de la commune est une zone particulièrement sensible dans la mesure où elle présente une vocation à la fois environnementale et économique. Il s'agit de faire cohabiter des activités aussi diverses que le tourisme et l'agriculture, dans un souci de stricte protection de l'espace naturel lié au littoral.

C'est pourquoi l'espace naturel correspondant la plaine littorale constituée de marais et de prairies humides, a fait l'objet d'une vaste zone naturelle et forestière, cela afin de préserver les paysages et les milieux naturels sensibles du littoral, mais également en vue de permettre une relative évolution du bâti ancien correspondant aux hameaux situés dans la partie Ouest de la commune.

Des inventaires nationaux et européens (ZNIEFF, ZICO, SIC) ont montré la présence de milieux, d'habitats, d'espèces remarquables sur ces espaces. Un sous-secteur spécifique a été défini dans le règlement, seuls des aménagements légers prévus à l'article R 146.2 du Code de l'Urbanisme pourront être autorisés.

Afin d'assurer, une protection stricte des espaces naturels, et une prévention des risques naturels, le projet de développement et d'aménagement de St-Marcouf-de-l'Isle prévoit une prise en compte :

- des espaces remarquables ;
- des espaces proches du rivage, situés en partie Est du territoire communal et compris entre la partie haute du plateau qui domine le littoral et la mer (où les extensions de l'urbanisation seront en continuité et limitées afin d'empêcher un développement important du bâti sur cette partie du territoire);
- du secteur inondable par recouvrement des marais ;
- du secteur de remontée de nappe phréatique ;
- du secteur soumis aux risques d'érosion et de submersion marines.

24/ PRESERVER L'ESPACE AGRICOLE CORRESPONDANT AU PLATEAU CULTIVE

La zone correspondant au plateau de cultures et de grandes prairies, ainsi qu'aux coteaux vallonnés où est pratiqué l'élevage, présentent une grande valeur paysagère et environnementale, mais il convient tout particulièrement de prendre en compte sa vocation agricole.

Il a été ainsi convenu de protéger cette partie du territoire communal non destinée à l'urbanisation en définissant une vaste zone agricole. On a tout particulièrement veillé à la pérennité des exploitations agricoles, en préservant des sièges d'exploitation, notamment ceux dont l'exploitant est jeune, de toute implantation de constructions nouvelles susceptible d'en hypothéquer l'avenir. D'autre part, en la structure des exploitations existantes a été respectée.

Les exploitations agricoles situées sur le coteau, inclus notamment dans les espaces proches du rivage, ont été prises en compte au sein de la zone agricole.

25/ PRENDRE EN COMPTE ET AFFIRMER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

Localement, le développement de l'activité touristique auquel on assiste actuellement dans le Canton de Montebourg se traduit par une augmentation du nombre d'emplois offerts sur la Côte Est du Cotentin, et induit une demande en matière de logements nouveaux.

Sur la Commune, l'attrait de la découverte du milieu naturel est l'une des principales cause d'attractivité de la commune. La fréquentation de St Marcouf est également liée aux projets touristiques engagés sur les communes voisines, notamment à Quinéville et à Fontenay-sur-Mer avec l'extension du golf.

Le développement du tourisme sur la Commune s'appuie sur des projets tels que :

- la mise en valeur des sentiers de randonnée ; la commune totalise 15km de chemins ruraux qui peuvent présenter un atout pour le tourisme vert ; il existe un chemin de randonnée pédestre et cycles, géré par une association qui en assure l'entretien ;
- l'observation scientifique des milieux naturels, notamment avec un projet de réhabilitation des îles mais également du port et de la digue par L'association des amis de l'Isle du Large de St-Marcouf-de-l'Isle ;
- la découverte du patrimoine naturel et bâti (ancien domaine du château de Fontenay, l'église du bourg ;
- à la mise en valeur des batteries de Crisbecq et son musée.

La Municipalité ainsi que la Communauté de Communes de la Région de Montebourg ont également engagé d'autres actions en vue de développer le tourisme vert :

- favoriser l'hébergement dans le bâti ancien existant; il existe notamment une forte demande en matière de gîtes ruraux ;
- prendre en compte la vocation pédagogique que peut présenter la zone des marais (par ex. mise en place d'un circuit d'observation des oiseaux dans le marais) ;
- accompagner les actions entreprises dans le cadre du Parc des Marais par une mise en valeur du patrimoine bâti, des chemins ruraux, des arbres remarquables...

3/ ACTIONS SPÉCIFIQUES

31/ PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par les risques suivants :

- risque d'inondation ;
- risque de remontées de nappe ;
- risque d'érosion ;
- risque de submersion marine;
- présence d'ouvrages souterrains sur le secteur Ouest du bourg.

La commune est particulièrement exposée aux risques littoraux. Elle a fait l'objet de quatre arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle¹ :

- JO du 08 février 1995 : phénomène inondation ;
- JO du 04 septembre 1996 : phénomène chocs mécaniques / action de la mer ;
- JO du 30 décembre 1999 : phénomène inondations ;
- JO du 30 décembre 1999 : phénomène mouvement de terrain.

Récemment suite à la tempête Xynthia, l'état de catastrophe naturelle a été reconnu pour « inondation et choc mécanique, liés à l'action des vagues du 28 février 2010 » par arrêté du 10 mai 2010 paru dans le JO.

Le Plan Local d'Urbanisme doit à partir des données enregistrées à l'occasion de cette tempête (niveau d'eau maximal), prescrire dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, des techniques constructives adaptées (par exemple, interdiction des sous-sols) et fixer un niveau de refuge.

Il s'agit en outre d'identifier les passages d'eau déjà recensés lors de ces phénomènes et de prendre des mesures susceptibles de canaliser les eaux en cas de débordement de la digue et d'offrir une capacité de stockage sur les marais arrière-littoraux.

Le territoire communal comprend des terrains réputés inondables et à débordement constaté de nappe phréatique. Ces secteurs sont tenus à l'écart du processus d'urbanisation.

S'agissant des secteurs où la nappe phréatique peut remonter à des profondeurs comprises entre 2,5 et 0 m. La construction de sous-sols et de citernes contenant des produits polluants ou dangereux ne doit pas être autorisée car cela pourrait entraîner des dégâts matériels mais également une pollution des sols.

L'extrait de l'atlas des cavités souterraines indique la présence d'ouvrages souterrains sur le secteur Ouest du bourg, en zone urbaine sachant que la localisation reste très imprécise.

¹ Source : Porter à connaissance / Juin 2003

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

