

BARNEVILLE-CARTERET

Elaboration du PLU

Le diagnostic « Loi Littoral »



06 novembre 2012

Le territoire communal de Barneville-Carteret, commune littorale, est soumis aux dispositions de la **loi relative à l'aménagement, à la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986** (art. L.146-1 à L.146-6 du code de l'urbanisme).

→ Cette loi vise à établir un **équilibre entre valorisation et protection des espaces littoraux**.

→ Elle fait référence à **plusieurs espaces géographiques qui sont autant de notions** (pas toujours clairement définies par la loi) : *espaces remarquables, bande inconstructible des 100 mètres, coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage...*

→ Elle fait également référence à **une typologie des entités bâties** avec les agglomérations, villages et hameaux.

→ La notion plus récente de *capacité d'accueil d'un territoire* permet d'évaluer sa capacité à absorber sa fréquentation potentielle (habitants permanents, touristes, déplacements, urbanisation...)



LA LOI S'APPLIQUE SUR L'INTÉGRALITÉ DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE.

Une interprétation difficile...

→ La loi ne précise pas la définition des termes employés pour construire le texte et il n'existe pas de décrets d'application pour l'interprétation de ces terminologies. Ainsi, au fur et à mesure des affaires de justice, les magistrats ont donc construit **une jurisprudence complexe** sur chaque terme.



→ La circulaire du 14 mars 2006 précise les notions de *hameau*, *village* et *agglomération*.

... et de plus en plus restrictive

→ Depuis quelques années, la jurisprudence est devenue de plus en plus défavorable aux projets d'urbanisation.

→ Certains documents d'urbanisme élaborés sur la jurisprudence passée sont devenus aujourd'hui incompatibles avec la loi Littoral. **C'est la raison pour laquelle des permis de construire déposés dans des zones « constructibles » peuvent être refusés.**



Les conditions d'application de la Loi Littoral sur Barneville-Carteret ont donc évolué entre l'approbation du PLU en 2005 et sa révision actuelle.

La loi fait référence à **plusieurs espaces géographiques** qui sont autant de **notions** qu'il nous faut bien comprendre :

BANDE DES 100 METRES

Cette bande, calculée à **partir du point le plus haut du rivage**, s'applique tout au long du rivage français. En dehors des espaces déjà urbanisés, **toute construction y est interdite**.

LES ESPACES REMARQUABLES

Un décret d'application a fixé la liste de ces espaces (où figurent notamment les dunes, plages et lidos, marais, zones de nidification,...). Tout espace naturel concerné par cette liste et présentant un caractère remarquable, ou étant caractéristique, doit être préservé.

Il ne s'agit pas de préserver et de protéger tous les biotopes influencés par le littoral mais bel et bien de faire bénéficier d'une protection particulière les **espaces et les milieux les plus fragiles** et qui possèdent des caractéristiques influencées par la proximité de la mer.

LES COUPURES D'URBANISATION

Ce sont des **espaces naturels ou agricoles** qui ne sont ni urbanisés ni aménagés, et qui ne sont pas ou très peu desservis par des réseaux. L'existence d'anciennes constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation. Elles doivent être de taille suffisante ou significative par rapport à leur environnement, entre deux parties urbanisées.

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

La proximité du rivage, au sens de la loi littoral, ne s'entend pas comme une simple distance mais comme **l'appréciation de l'intensité de la relation entre un espace du territoire et le rivage**.

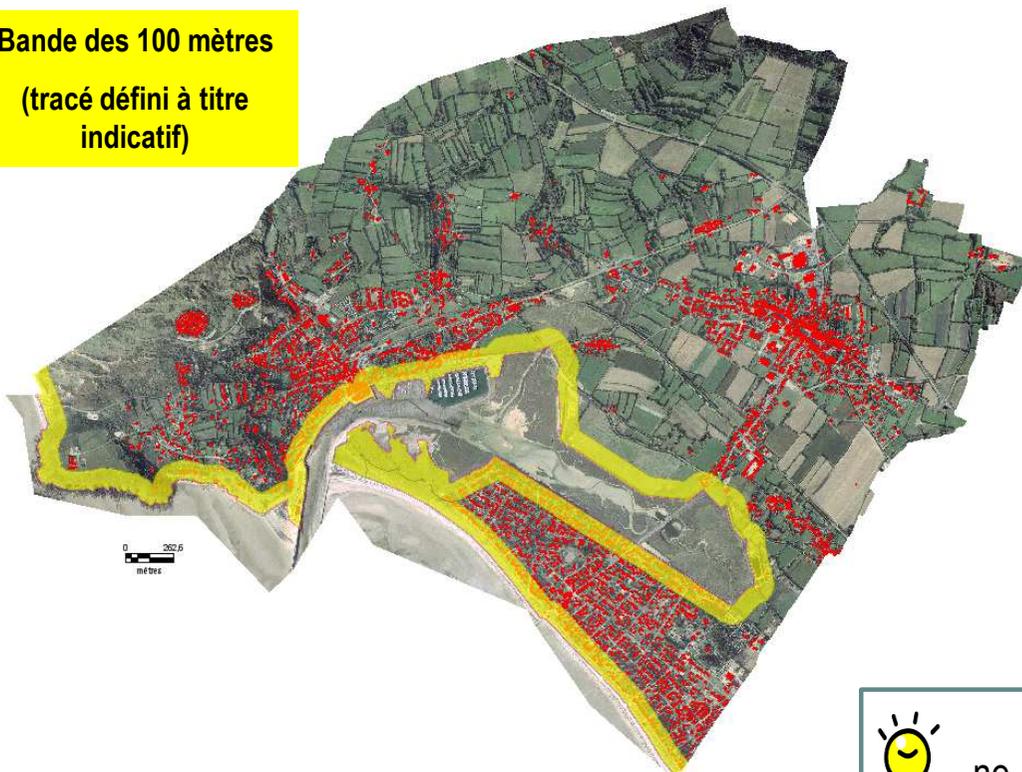
Pour définir un espace proche du rivage, il faut donc **impérativement prendre en compte plusieurs critères** : la distance au rivage, la co-visibilité, la nature de l'espace séparant la zone concernée du rivage...



APPLICATION SUR BARNEVILLE-CARTERET

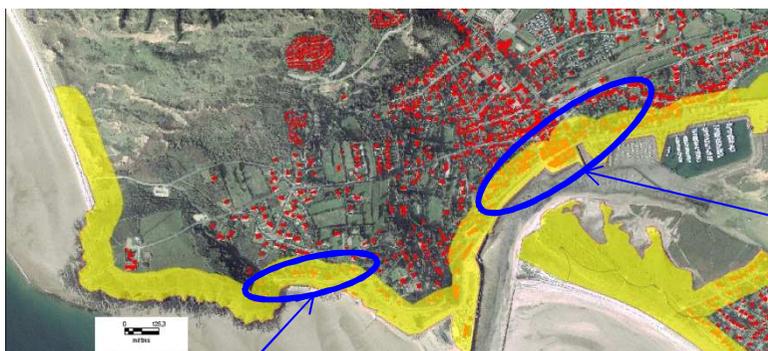


Bande des 100 mètres
(tracé défini à titre
indicatif)



Ce qu'autorise la loi en matière
de développement urbain

En dehors des espaces
urbanisés, les constructions
ou installations sont interdites
sur une bande littorale de 100
mètres à compter de la limite
haute du rivage.



L'inconstructibilité dans la bande de 100 m,
ne s'applique pas dans les agglomérations : elle
ne s'applique donc pas sur les secteurs de :

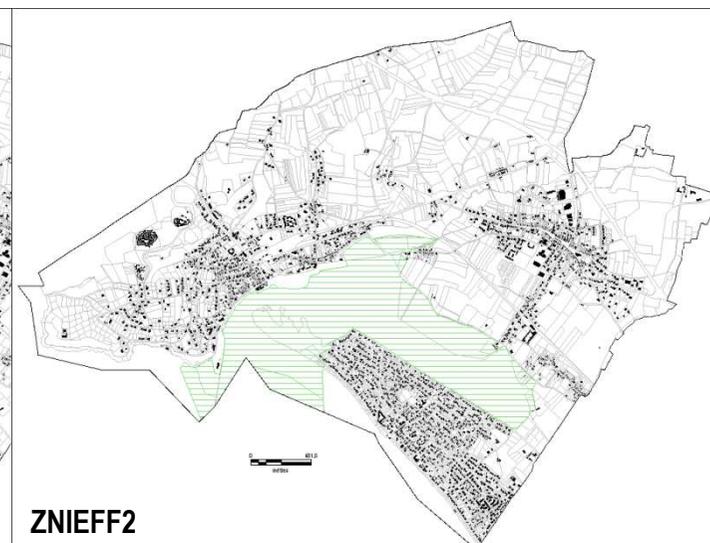
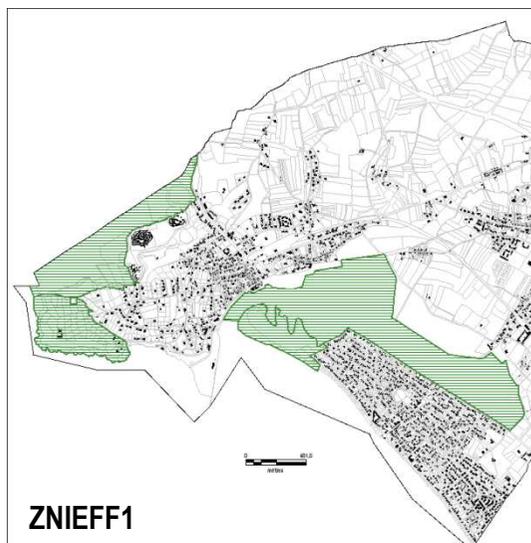
- Barneville-plage
- Carteret

Secteur en espace urbanisé :
constructible

Secteur hors espace
urbanisé : bande
inconstructible de 100 m

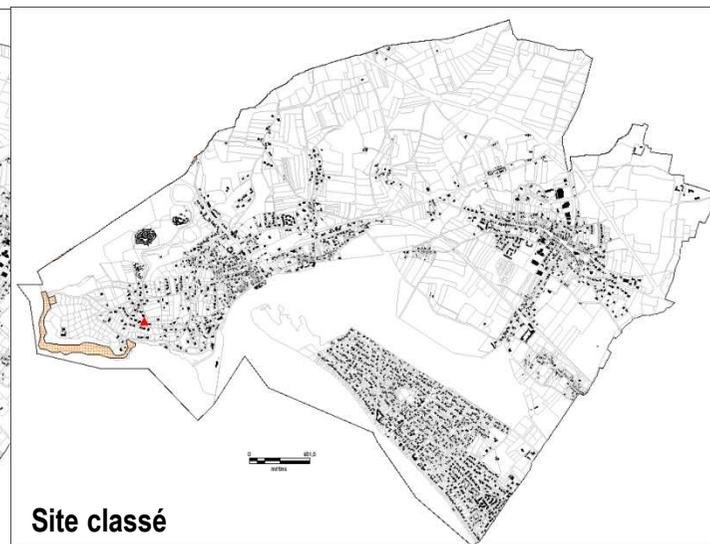
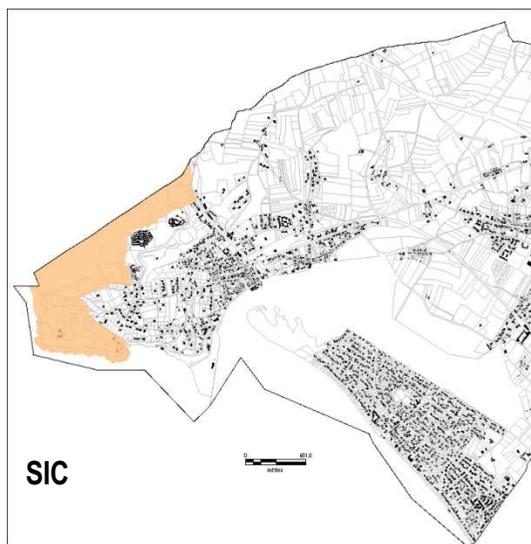
Ce que dit le Code ...

*Le PLU. doit identifier et préserver les **espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel** et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.*



→ La commune est intégralement bordée par des zonages écologiques **qui restent quasi toujours localisés sur le DPM.**

→ Au-delà de l'intégration des zonages écologiques, la commune possède des **milieux naturels de grande qualité**. Toutefois leur nature ne justifie pas forcément leur classement en espaces remarquables



→ Les espaces urbanisés des sites classés sont à exclure des espaces remarquables.

Proposition d'identification des espaces remarquables



Ce qu'autorise la loi
en matière de
développement
urbain

En principe, ces
espaces sont
inconstructibles et
doivent être préservés
(sauf exceptions visées
par la loi).

Seuls des aménagements
légers peuvent y être
implantés lorsqu'ils sont
nécessaires à leur
gestion, à leur mise en
valeur notamment
économique ou, le cas
échéant, à leur ouverture
au public. (L146-6 du CU)

LES ESPACES REMARQUABLES

→ Au-delà de l'intégration des zonages écologiques, **la commune possède des milieux naturels de grande qualité**. Toutefois leur nature ne justifie pas forcément leur classement en espaces remarquables

- Une **notion** dont il n'existe pas de définition précise.
- Des espaces qui font souvent l'objet d'une **pression foncière forte**.

Il convient de définir et d'identifier les *espaces proches du rivage* sur la commune, sachant qu'il n'y a pas de « vérité » quant aux modalités de leur détermination.



CRITERES A CONSIDERER POUR DELIMITER LES ESPACES PROCHES

- **la topographie des lieux** : une notion importante à Barneville-Carteret où le coteau est omniprésent
- **la proximité du littoral** : distance kilométrique entre le rivage et l'intérieur des terres
- **l'occupation du sol** : cultures, prairies, surfaces urbanisées, zones naturelles...
- **l'ambiance littorale** : entité paysagère particulière liée à l'occupation du sol, à la végétation, à l'impact du climat visible sur l'aspect de la végétation, à une géologie particulière ...
- **la covisibilité** entre la Manche et le territoire communal

Dans les espaces proches du rivage :

→ L'extension de l'urbanisation est **limitée**

→ Elle doit être **justifiée et motivée**, dans le plan local d'urbanisme, **selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.**

→ Toutefois, **ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale** ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'État dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord.

→ **Concernant l'activité agricole**, sont seules autorisées :

- les **misés aux normes** des bâtiments d'élevages existants, sous réserve de **ne pas augmenter les effectifs du cheptel**

- la **réalisation de constructions agricoles compatibles avec la proximité de l'habitat** (principe de construction en continuité des villages et agglomérations existantes).

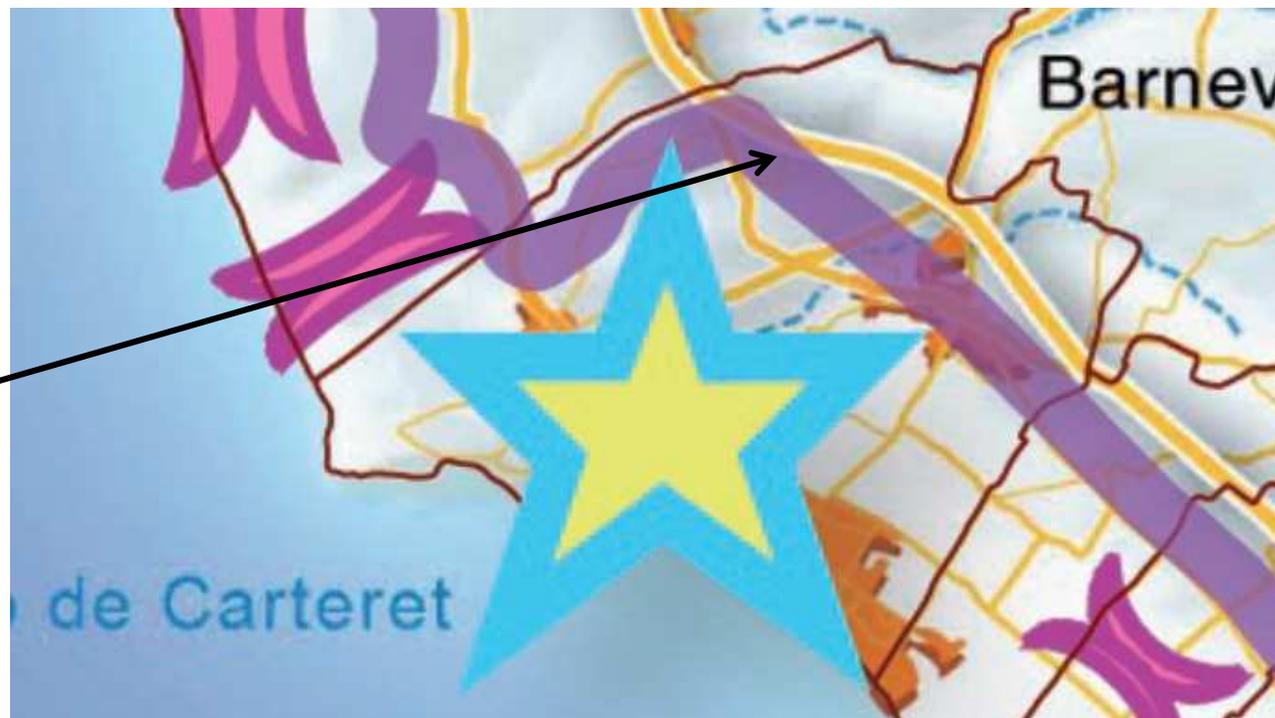
Trois exploitations agricoles sont incluses dans les EPR (données du diagnostic agricole de 2009, SIAT Côte des Isles)

La délimitation des espaces proches du rivage a été définie selon:

- la proposition du SCoT du Cotentin
- une étude de terrain, pour affiner la délimitation des EPR

SCoT :

Limite des EPR :



Extrait du SCoT du Cotentin : application de la loi littoral

Unités paysagères



Source : DREAL

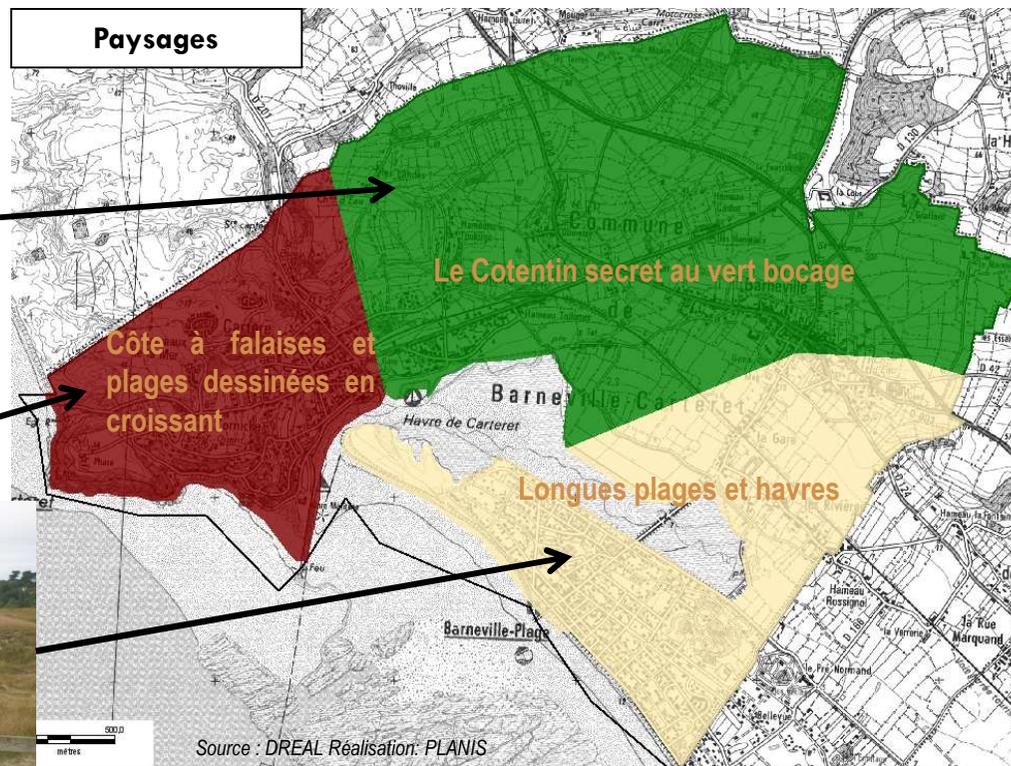
■ Paysages d'entre terre et mer ■ Paysages bocagers



La commune est caractérisée par **trois types de paysages** et **deux types d'unités paysagères**:

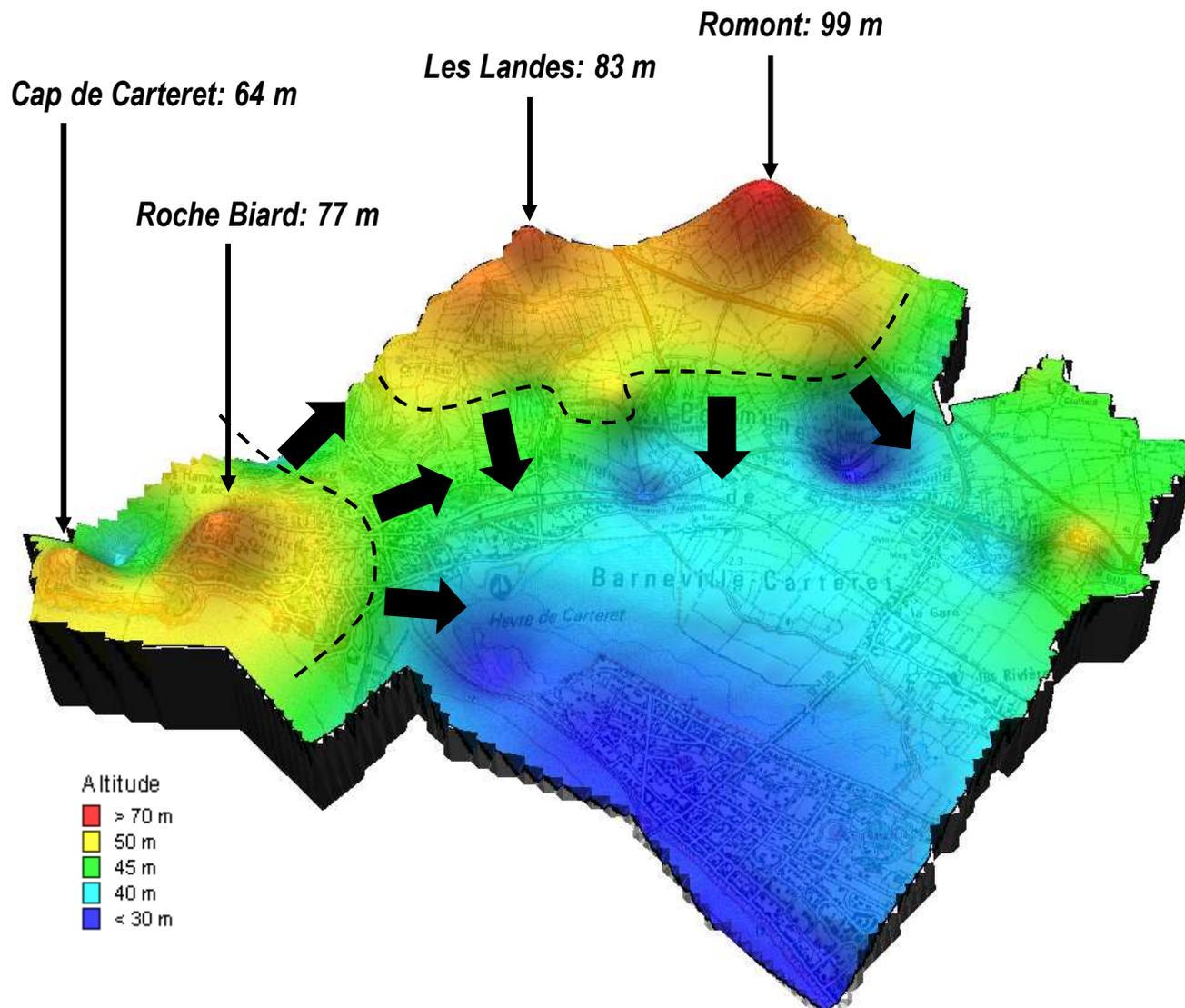
- « Côte à falaises et plages dessinées en croissant » (**Paysage d'entre terre et mer**)- Carteret partie intégrante de ce paysage
- « Longues plages et havres » (**Paysage d'entre terre et mer**)- Barneville-Plage incluse dans ce paysage
- « Le Cotentin secret au vert bocage » (**Paysages bocagers**)- Barneville partie intégrante de ce paysage

Paysages

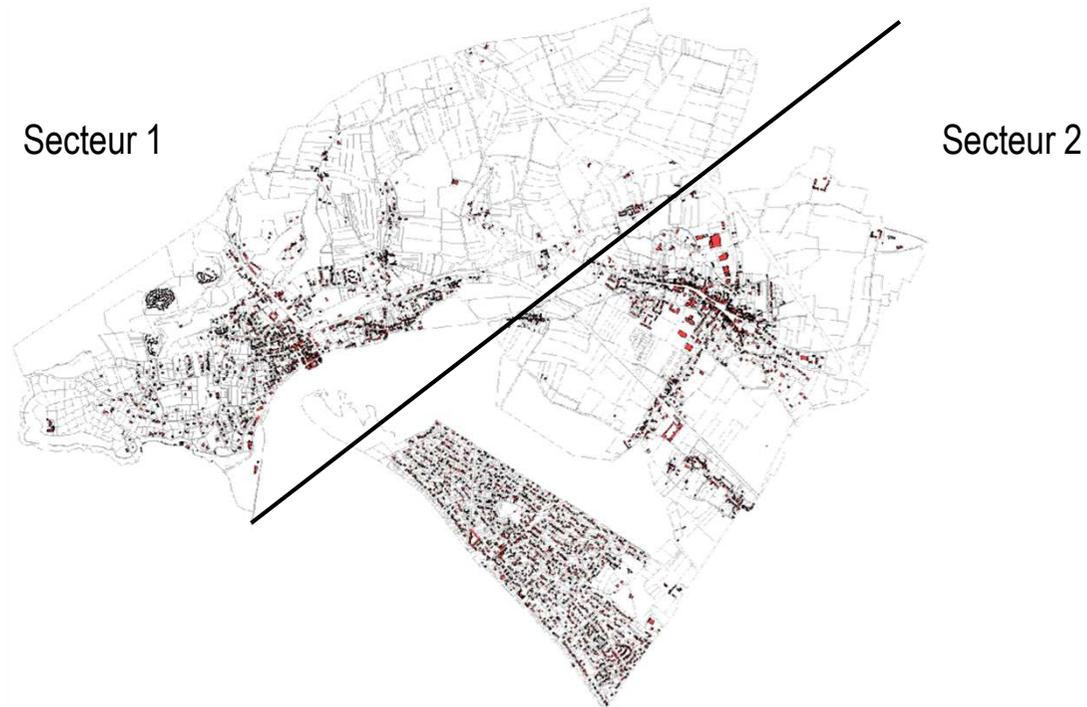


Source : DREAL Réalisation: PLANIS

- Un territoire plutôt plan au sud et à l'est de la commune. Au nord et à l'ouest, une topographie plus en relief.
- Un **escarpement assez important** à l'ouest et au nord de la commune, au niveau du Cap de Carteret et du Hameau des Landes: une altitude qui passe de 30 à plus de 90 mètres.



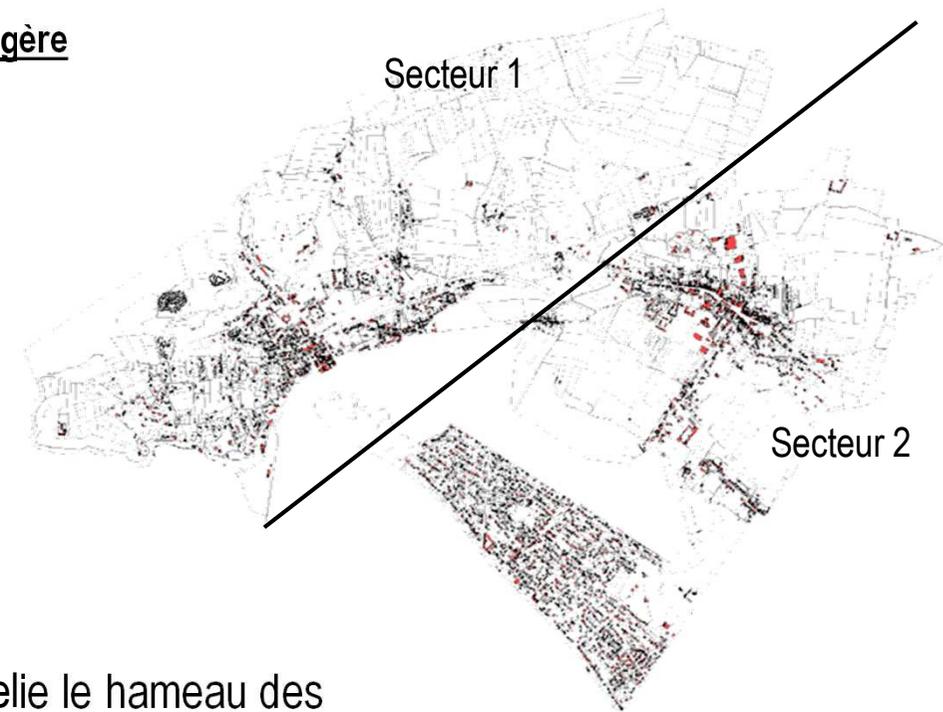
→ Du fait du milieu ouvert que constitue le havre, associé à un relief prononcé au nord de Carteret et au niveau du Cap, des covisibilités sont observées.



→ Toutefois ces critères sont à affiner et à travailler au regard de l'ambiance paysagère et de l'occupation du sol



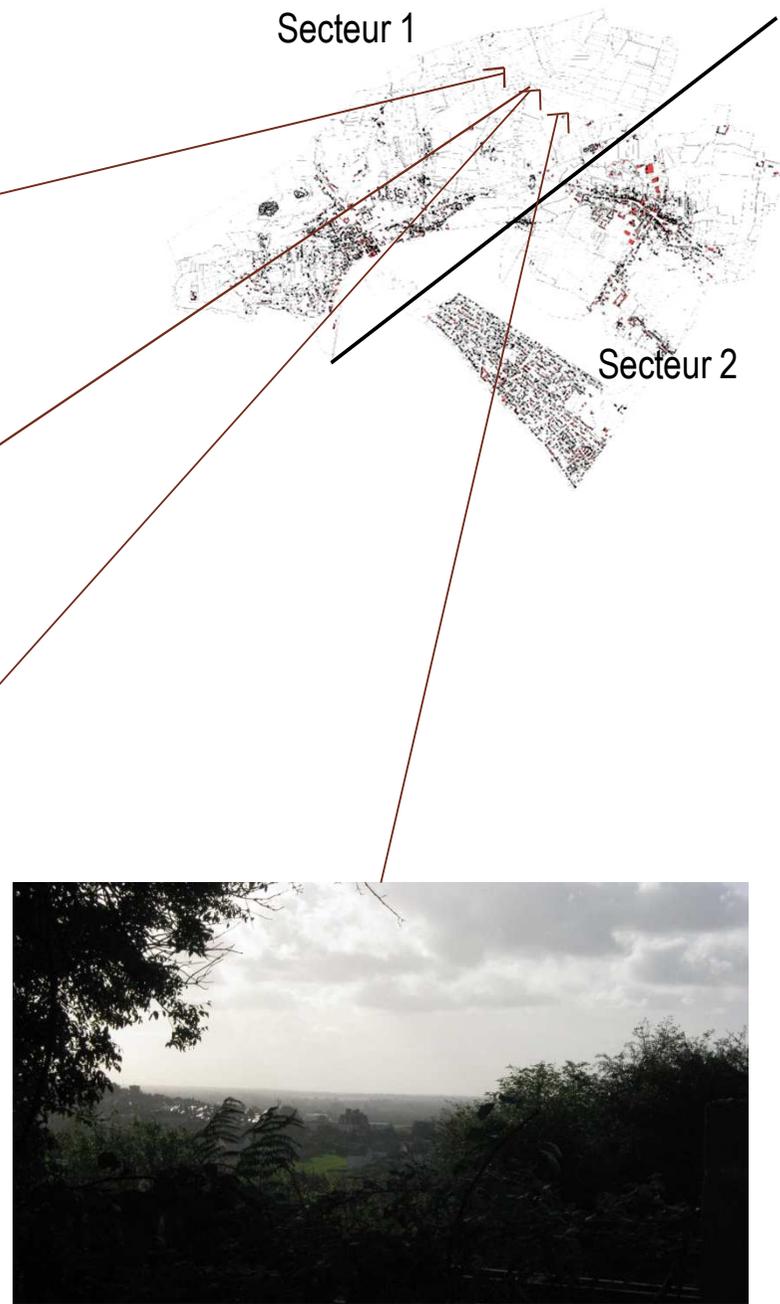
Critères dominants : covisibilité et ambiance paysagère



→ Tout le long de la route de l'Europe, qui relie le hameau des Landes, des covisibilités importantes vers le rivage du fait d'une topographie en relief.

Un critère dominant de covisibilité. La végétation sur ce secteur est encore relativement haute, avec la présence de haies bocagères. Ambiance paysagère de transition entre bocage et mer.

Critères dominants : covisibilité et ambiance paysagère



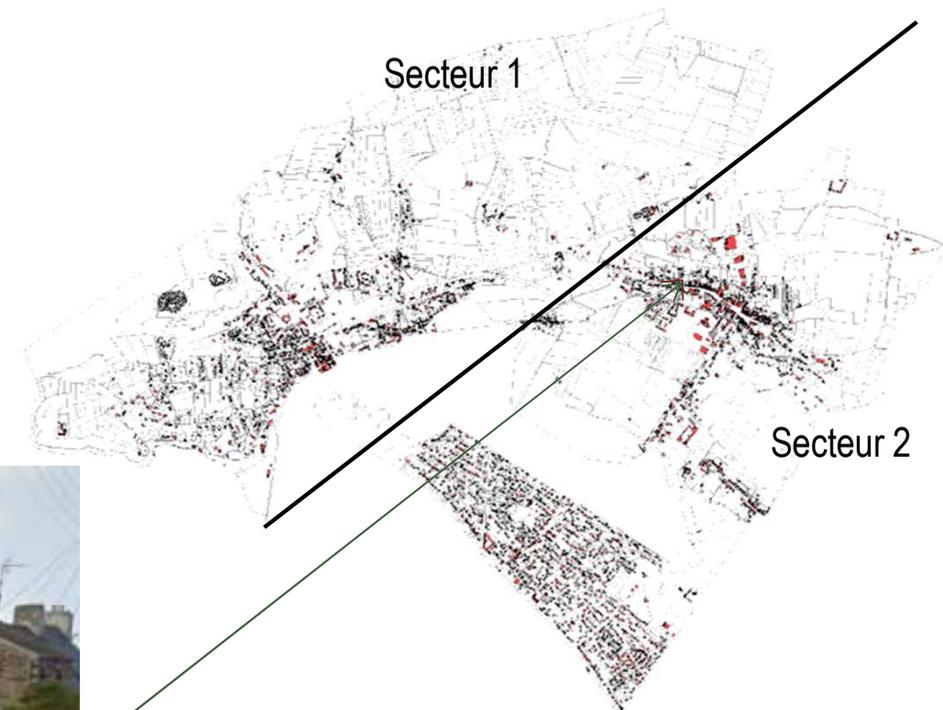
Critères dominants : distance et covisibilités

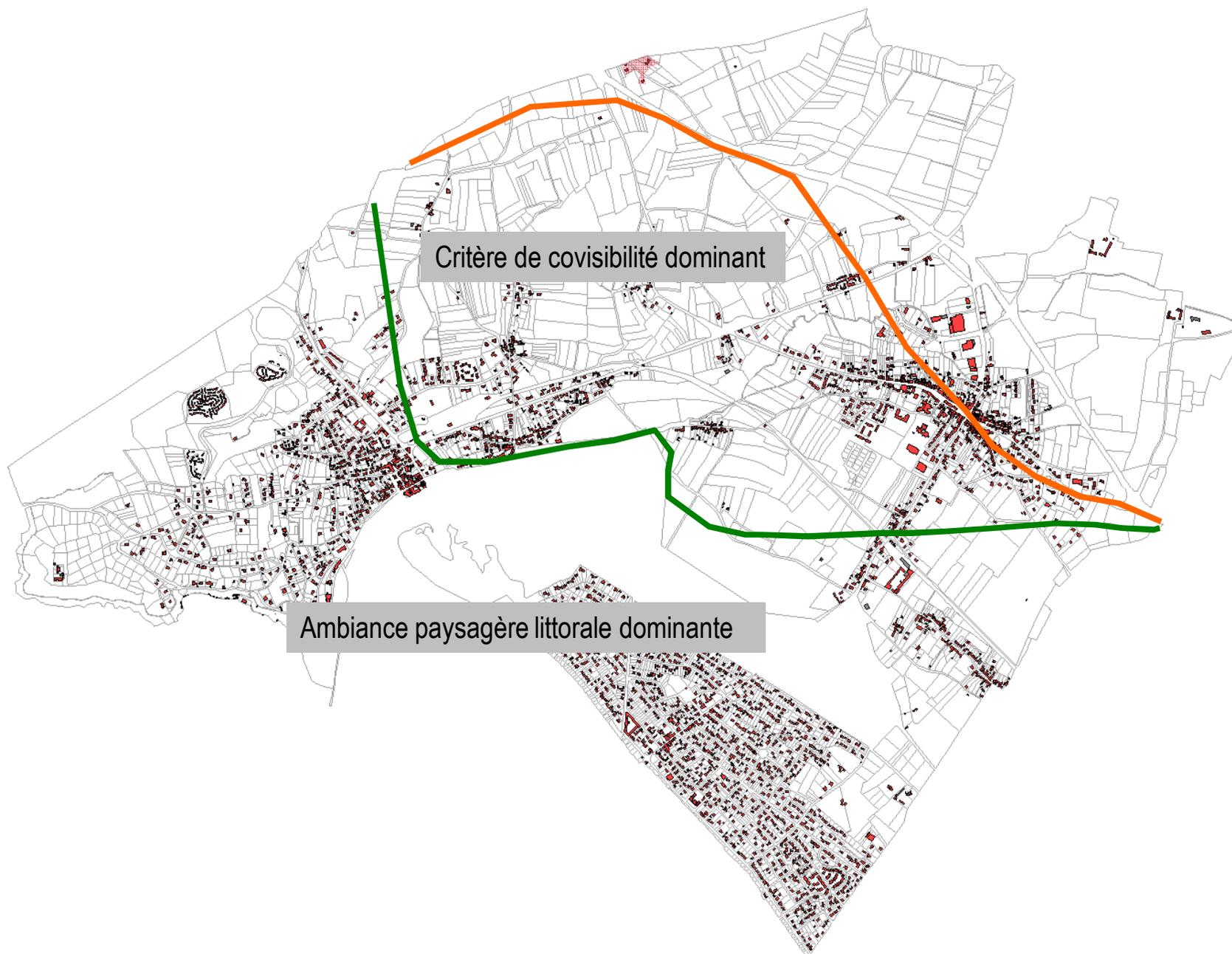
Plusieurs points de vues sur le cap de Carteret depuis la rue Guillaume Le Conquérant.

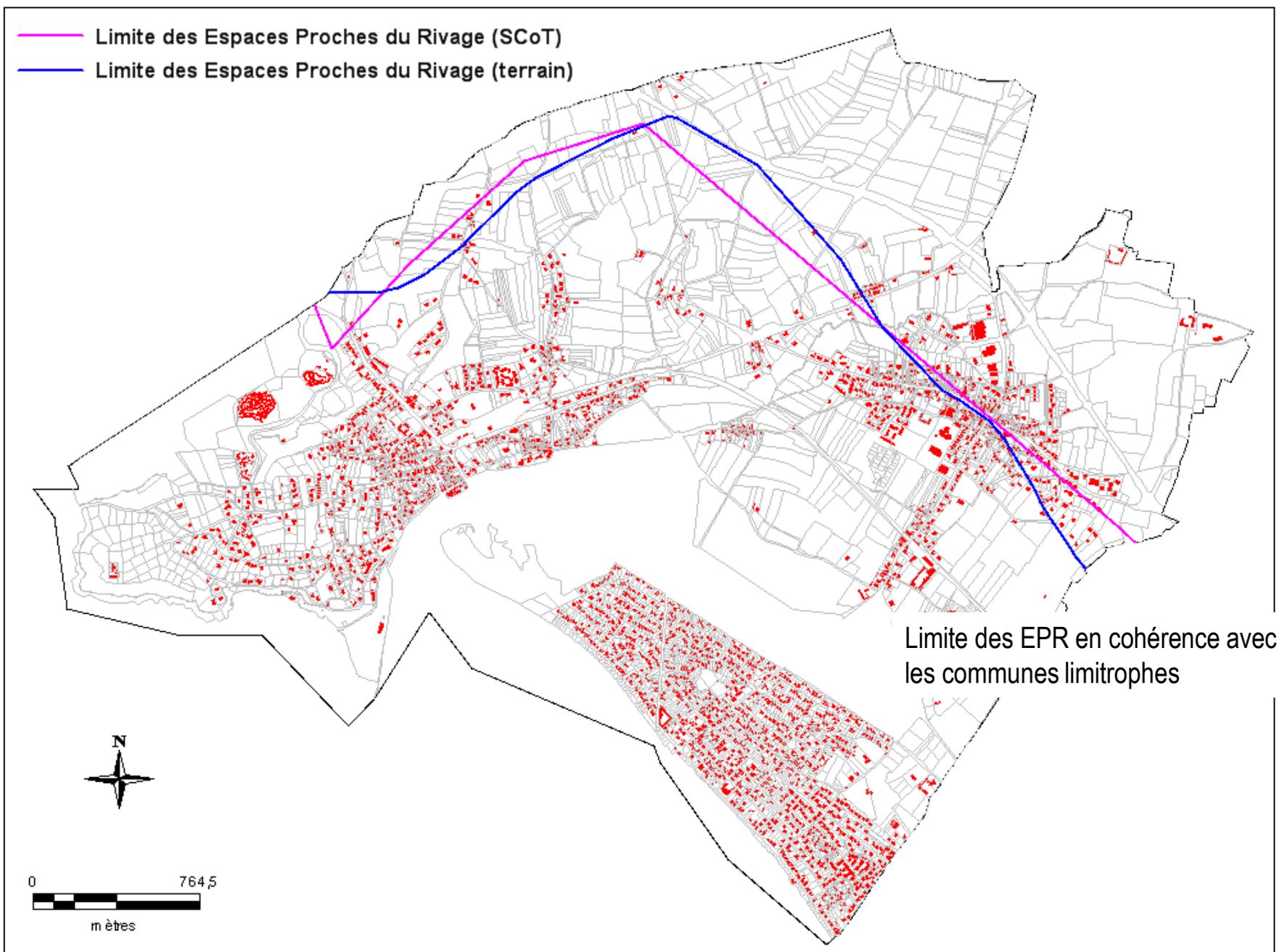
Cap de Carteret



Une ambiance littorale peu marquée dans le secteur urbanisé de Barneville-bourg, toutefois on remarque la présence de végétation littorale (pins maritimes...).







Ce que dit le Code ...

*Les SCOT et PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une **coupure d'urbanisation***



INTERETS

- Permettre une aération et une structuration du tissu urbain
- Offrir une fonction récréative ou un support d'activité agricole
- Contribuer à la préservation de la trame verte et aux équilibres écologiques
- Permettre le maintien d'un paysage naturel caractéristique

Une coupure d'urbanisation est... :

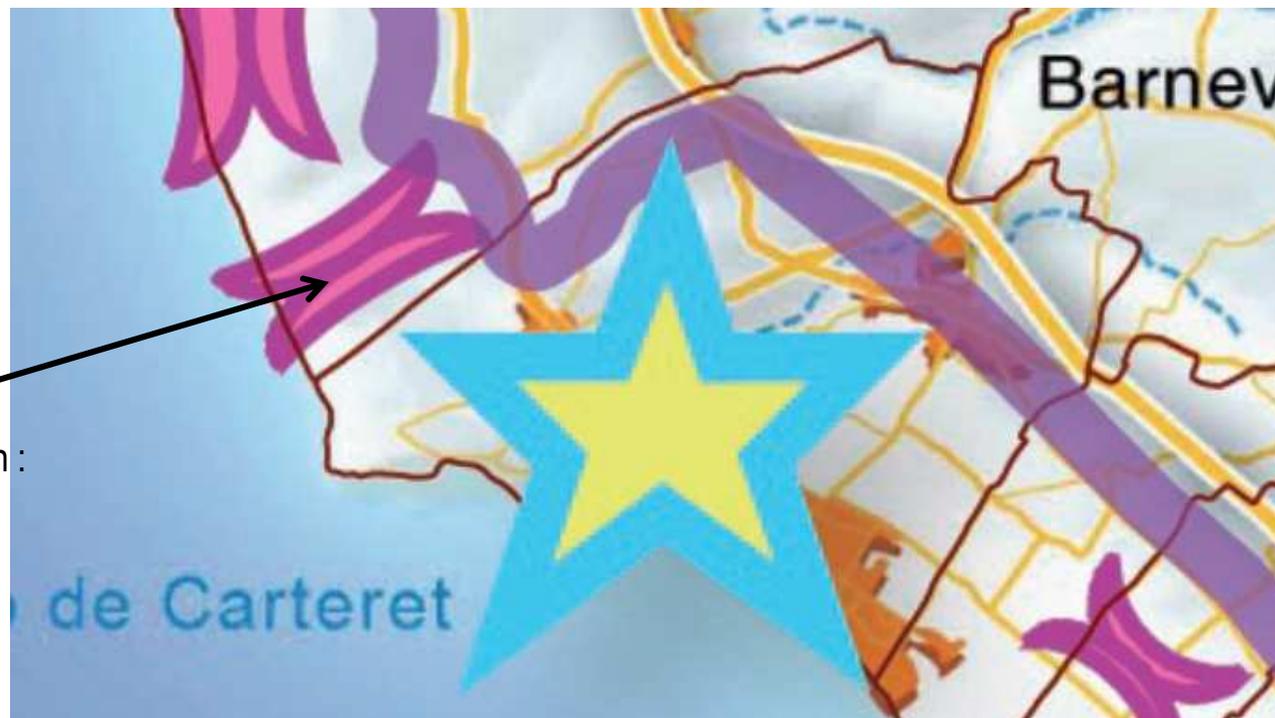
- un espace ni urbanisé, ni aménagé, d'étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.
- un espace de taille suffisante ou significative par rapport à son environnement entre deux parties urbanisées ; elle a une homogénéité physique et une autonomie de fonctionnement
- l'existence ancienne de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation proposées ont été définis selon:

- les propositions du SCoT du Cotentin
- les coupures d'urbanisation du PLU de 2005

SCoT :

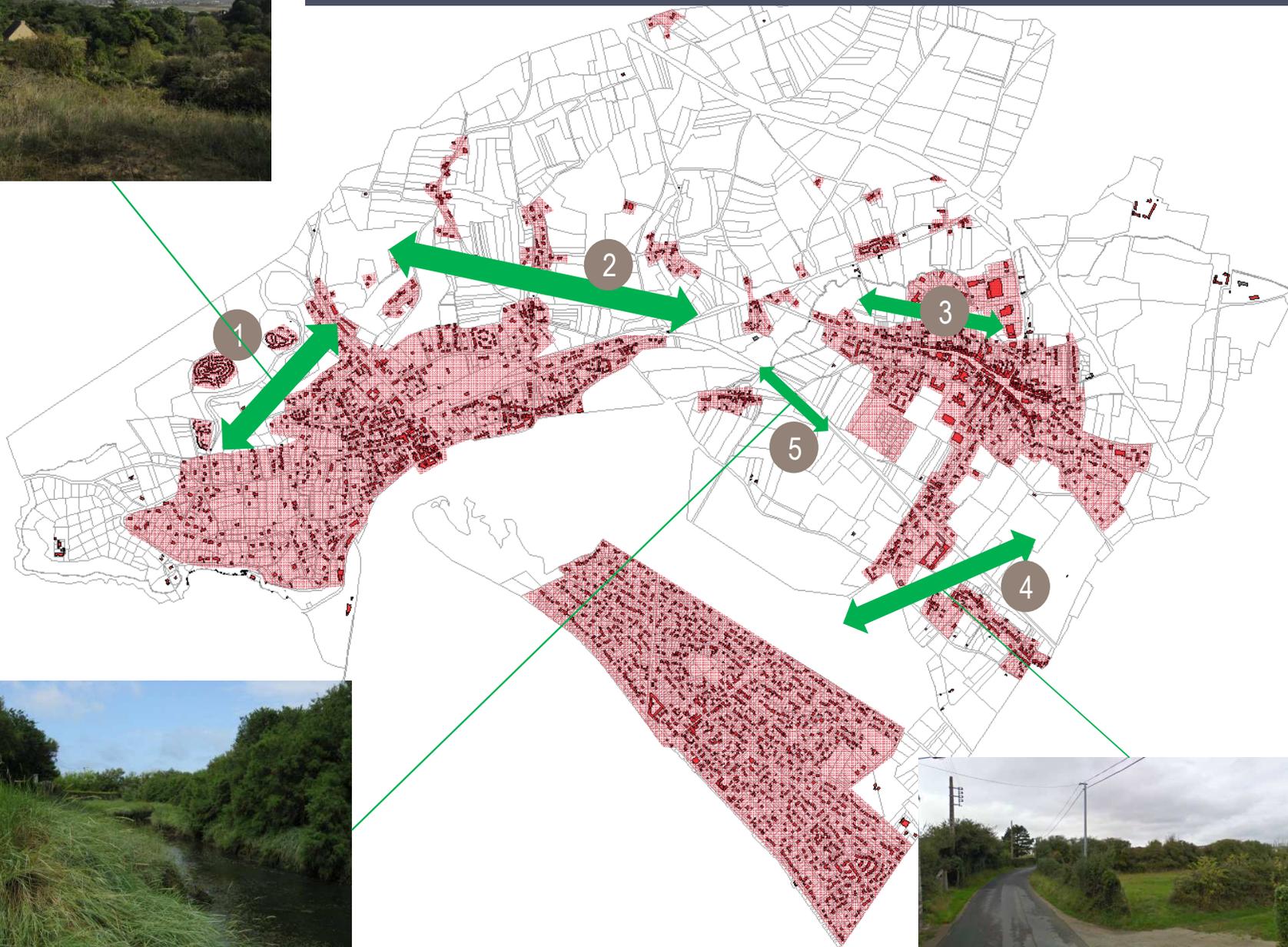
Coupeure d'urbanisation :



Extrait du SCoT : application de la loi littoral

Proposition d'identification des coupures d'urbanisation

LES COUPURES D'URBANISATION





1

Coupure d'urbanisation à préserver entre les fermes de Carteret, et l'agglomération. Cette coupure présente un fort intérêt paysager, du fait des covisibilités avec le havre.

2

Coupure d'urbanisation à préserver entre les hameaux Toulorge, Les Landes et Quinetôt et Carteret. Cette coupure permettra de favoriser un développement en profondeur de l'agglomération de Carteret et évitera une urbanisation linéaire.

3

Coupure d'urbanisation entre le bourg de Barneville et la zone d'activité du Pont Rose. Le maintien de cette coupure d'urbanisation évitera de générer des nuisances et/ou contraintes dans des secteurs à vocations différentes.



4

Coupure à préserver entre le village des Rivières, et l'extension de l'agglomération de Barneville. Cet espace naturel permet de maintenir le caractère architectural et paysager du village des Rivières.



5

Coupure à préserver, de même intérêt que la n°4. Il s'agit de préserver d'une extension d'urbanisation, le hameau de Tôt. De plus, la présence de la Gerfleur confère des caractéristiques environnementales et écologiques importante à ce secteur.

La circulaire du 14 mars 2006 permet de clarifier ces appellations auparavant floues :

→ **L'extension de l'urbanisation** désigne tout acte d'implantation de constructions sur des terrains vierges ou la densification significative d'un quartier. L'urbanisation commence donc avec le premier bâtiment construit.

→ **Une Agglomération** correspond à une urbanisation d'ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante (centre-ville) et de quartiers de densité moindre, avec une continuité dans le tissu urbain. Il y existe une vie permanente importante.

→ **Un Village** est un ensemble d'habitations en général organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre. Le village est plus important qu'un hameau et comprend ou a compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vies.

→ **Un Hameau** désigne un petit groupe d'habitations (usuellement 10 à 15) pouvant comprendre d'autres types de constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste.

→ **Un Hameau nouveau intégré à l'environnement** à l'image d'un hameau traditionnel, pourra rassembler un certain nombre de constructions regroupées à usage d'habitations, d'activités ou de services. Sa conception doit être pensée dans son intégralité. Il pourra être construit à partir de quelques constructions existantes.

BARNEVILLE

→ Une zone d'habitat importante, avec de nombreux commerces et équipements.

→ Des formes urbaines variées avec un secteur dense et ancien autour de l'église, et des extensions plus récentes et plus lâches qui sont la traduction d'une urbanisation linéaire dans le passé.



→ Un secteur dense autour de l'église. Des habitations de belle facture architecturale et patrimoniale.

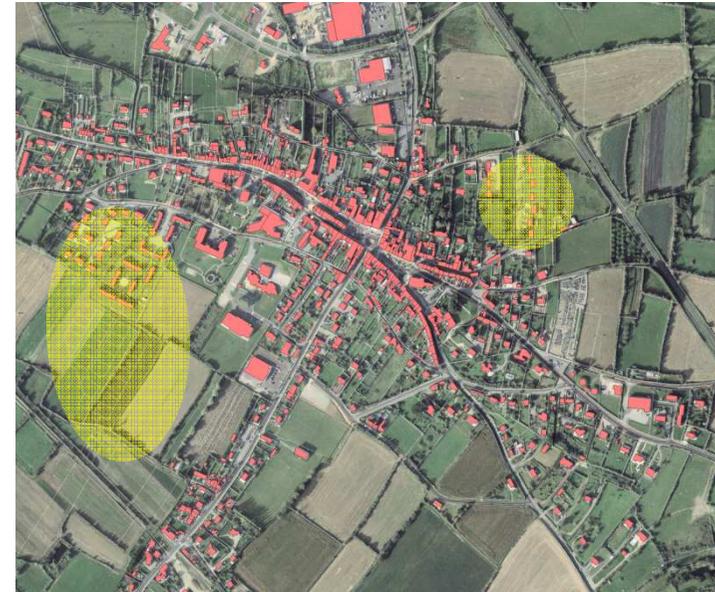


AGGLOMERATION, VILLAGE, HAMEAU

→ Une urbanisation le long des voies, a aboutie a des formes plus lâches. L'urbanisation future devra se faire plus en profondeur.



→ Des extensions récentes, sous forme de lotissements. Des productions monotones et déconnectées de l'identité architecturale et paysagère de la commune.



→ Une zone d'habitat importante, avec de nombreux commerces et équipements.

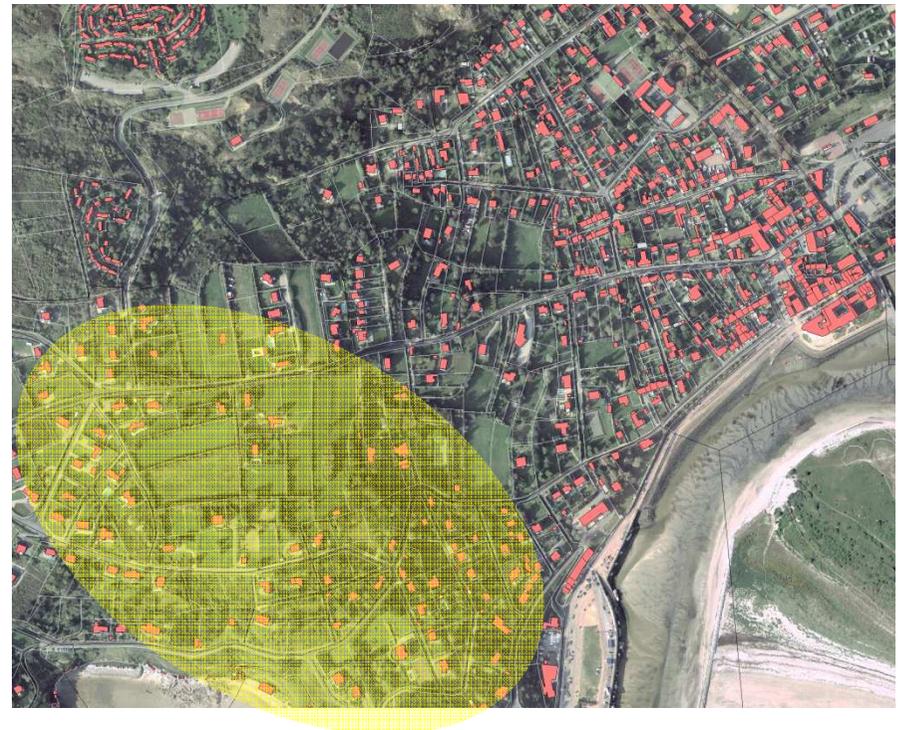
CARTERET



→ Un cœur d'agglomération ancien et dense.
Un bâti homogène sur 3 niveaux. A noter, la présence de brique sur de nombreuses constructions.



→ Un secteur plus lâche en direction du cap de Carteret. Des constructions de qualité, avec un nombre important de villas et maisons de maîtres. A noter la présence de constructions très contemporaines sur le cap de Carteret, qui présente une recherche d'intégration paysagère.



→ Un bâti plus récent, implanté de façon très régulière, sur des parcelles de taille moyenne.

BARNEVILLE-PLAGE

AGGLOMERATION, VILLAGE, HAMEAU



→ Un bâti plus récent, implanté de façon très régulière, sur des parcelles de taille moyenne.



AGGLOMERATION, VILLAGE, HAMEAU



Crêperie



Une entité bâtie ancienne, d'une taille plus importante qu'un hameau. L'existence de commerces témoigne d'une vie propre dans ce village.

Ce village a la particularité de s'étendre sur 2 communes : Barneville-Carteret et Saint-Jean-de-la-Rivière



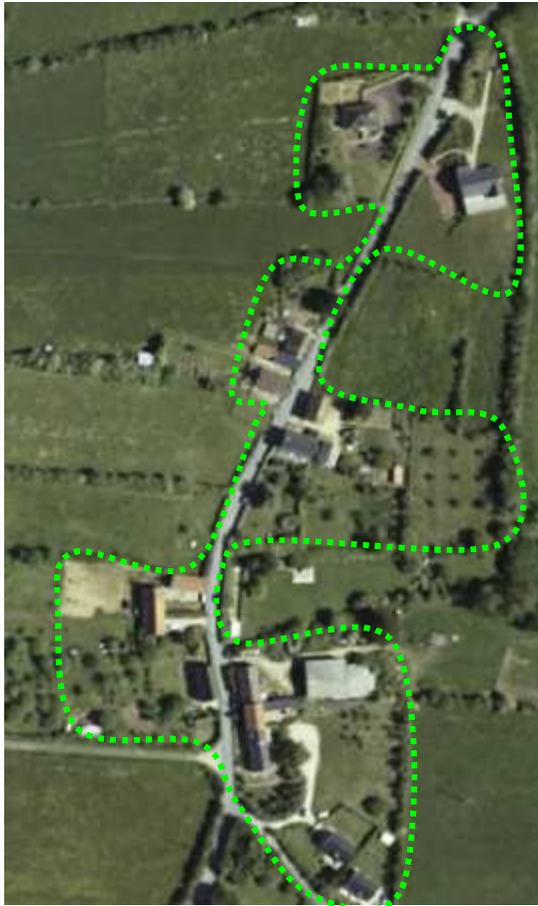


→ Des **constructions anciennes**, base d'un hameau qui s'est développé à l'ouest du bourg de Barneville, le long d'une route lui donnant une **structure linéaire**.

→ Quelques constructions possibles en **dents creuses**.



AGGLOMERATION, VILLAGE, HAMEAU



→ Des **constructions anciennes**, base d'un hameau qui s'est développé au nord de Carteret.

→ Nombreuses **dents creuses**.

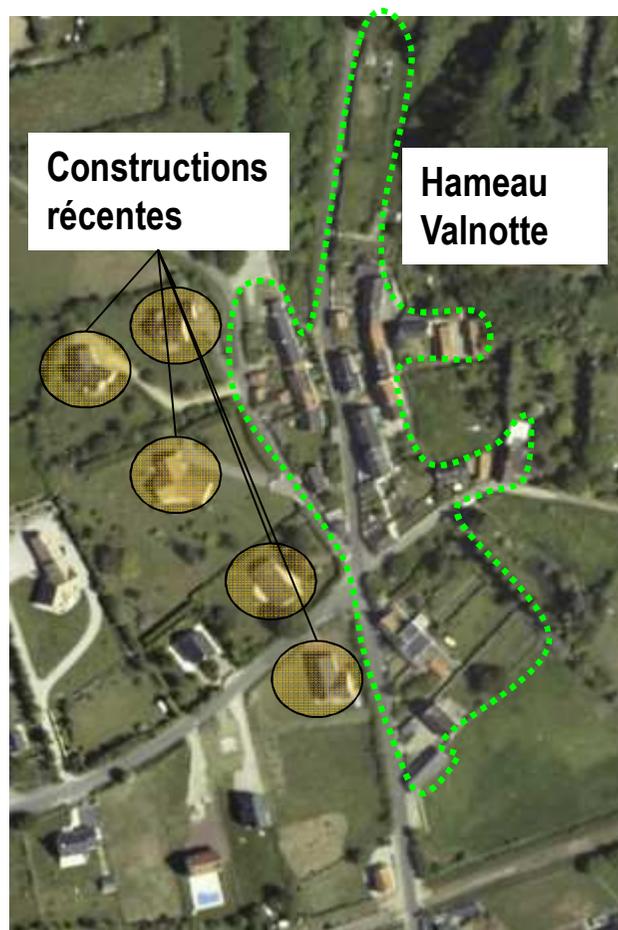


AGGLOMERATION, VILLAGE, HAMEAU



→ Des **constructions anciennes**, base d'un hameau qui s'est développé au nord de Carteret.

→ Nombreuses **dents creuses**.



→ Un hameau de **constructions anciennes**

→ Constructions récentes se sont développées en bordure du hameau, quasiment en continuité urbaine avec Carteret aujourd'hui.



→ Quelques **dents creuses**.



AGGLOMERATION, VILLAGE, HAMEAU

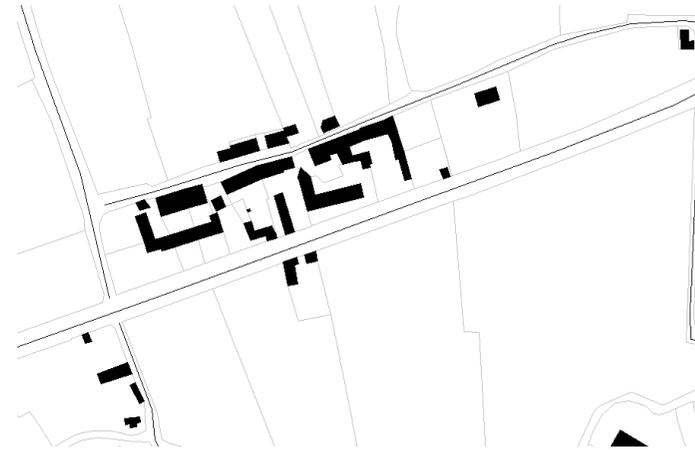


→ Un hameau de **constructions anciennes**, qui s'est développé le long de la D 904.

Hameau situé entre Barneville-bourg et Carteret

→ Quelques **dents creuses**.

AGGLOMERATION, VILLAGE, HAMEAU



→ Un hameau de **constructions anciennes**, qui s'est développé le long de la D 902.

Hameau situé au nord du bourg de Barneville.

→ Quelques **dents creuses**.



AGGLOMERATION, VILLAGE, HAMEAU



→ Les Fermes de Carteret: un espace difficile à caractériser

→ Des constructions des années 1970, qui se sont développées dans les hauteurs de Carteret

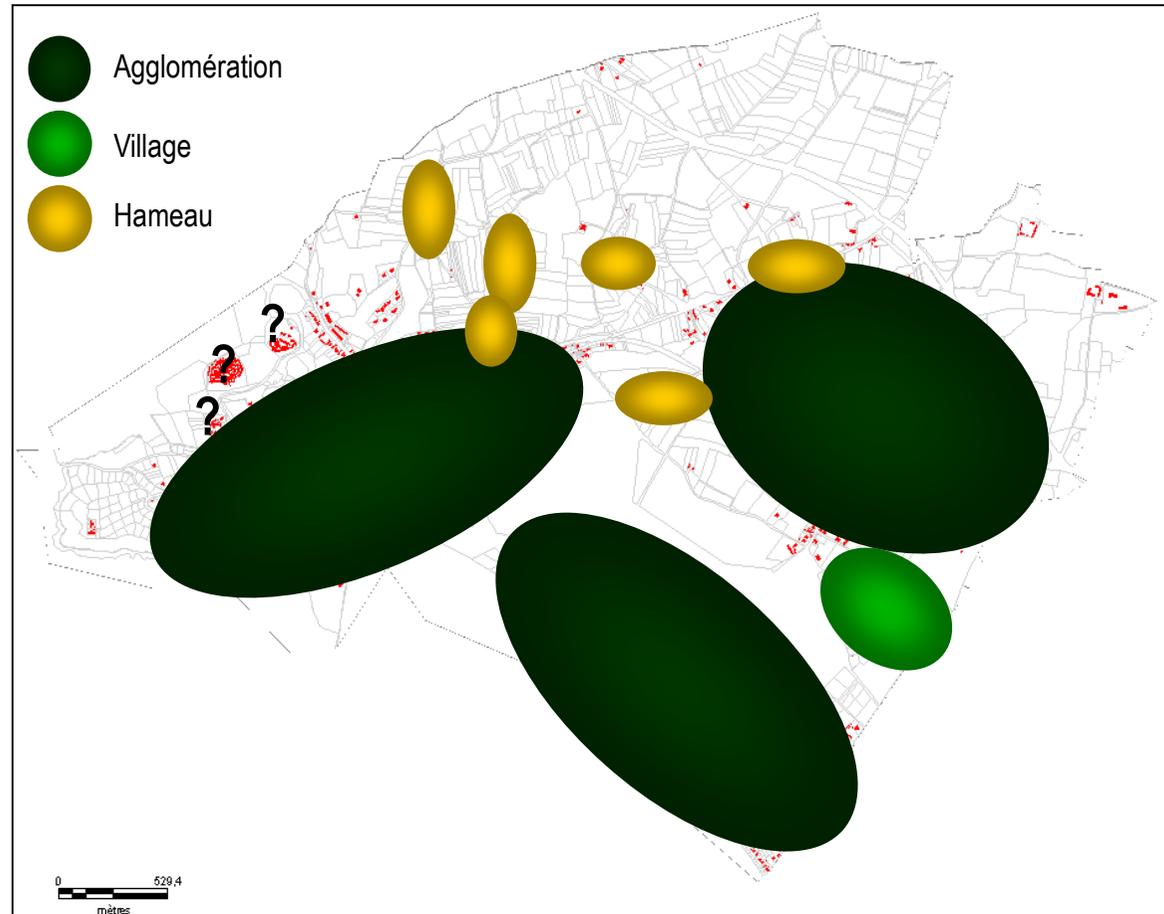
Trois entités distinctes- Fortes densités (de 25 à 35 logements/ha)

→ **3 agglomérations** : secteurs de Barneville-bourg, Barneville-plage, et Carteret.

→ **1 village** : le village des Rivières

→ **6 hameaux** : Le Tôt, les Landes, Toulorge, Valnotte, les hameaux, Quinetôt

→ **De l'habitat diffus** : La commune de Barneville-Carteret présente quelques constructions diffuses, dont les caractéristiques ne leur permettent pas d'entrer dans la typologie proposée par la Loi Littoral.

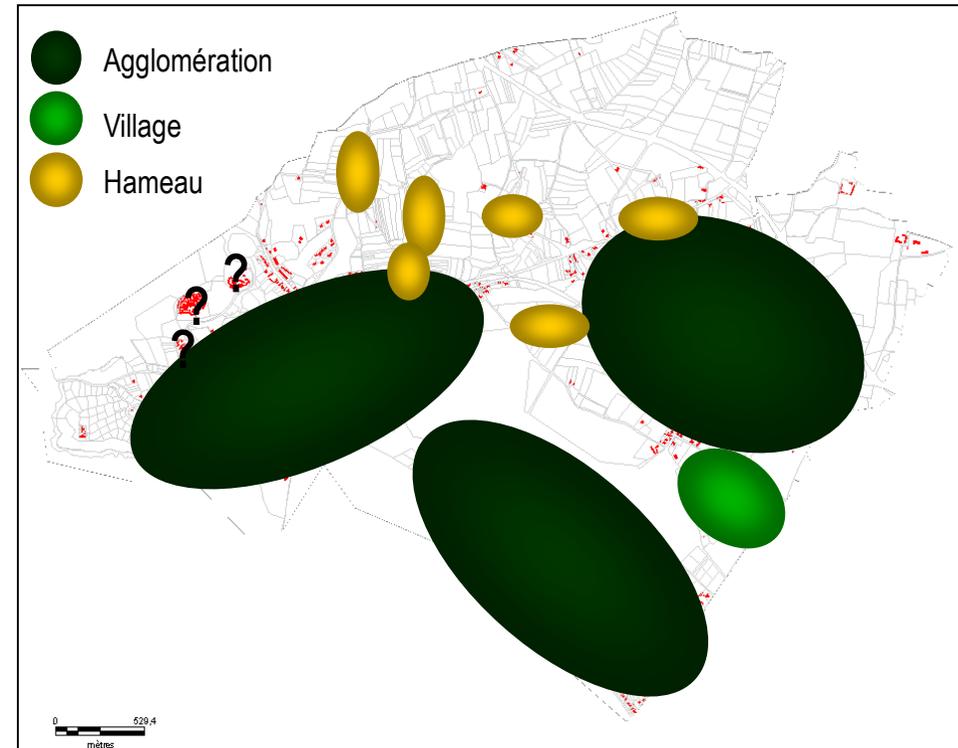


Quid des fermes de Carteret??

Ce qu'autorise la loi en matière de développement urbain

Art. L.146-4 alinéa 1 : « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »

- Dans le cas d'un « **village** » ou d'une **agglomération** : les extensions urbaines sont possibles (c'est-à-dire une zone « AU ») sans pour autant être systématiques ; le comblement des dents creuses doit être privilégié.
- Dans le cas d'un « **hameau** » et d'un **habitat dispersé** : il n'y a pas de constructions possibles hormis les extensions et adaptations de l'existant.



L'analyse récente de jurisprudences a conduit à une nouvelle interprétation de la loi et la densification des hameaux n'est plus possible. Aucune construction même en dent creuse ne sera possible dans les hameaux.

Ce que dit le Code ...

Pour déterminer la **capacité d'accueil** des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

- Quel apport supplémentaire de population, le contexte local de la commune est-il en mesure de « supporter » ? (en terme de *population permanente* et de *population estivale*)
- Quelle croissance, la capacité du territoire communal est-elle en mesure d'intégrer ?

CRITERES A PRENDRE EN COMPTE

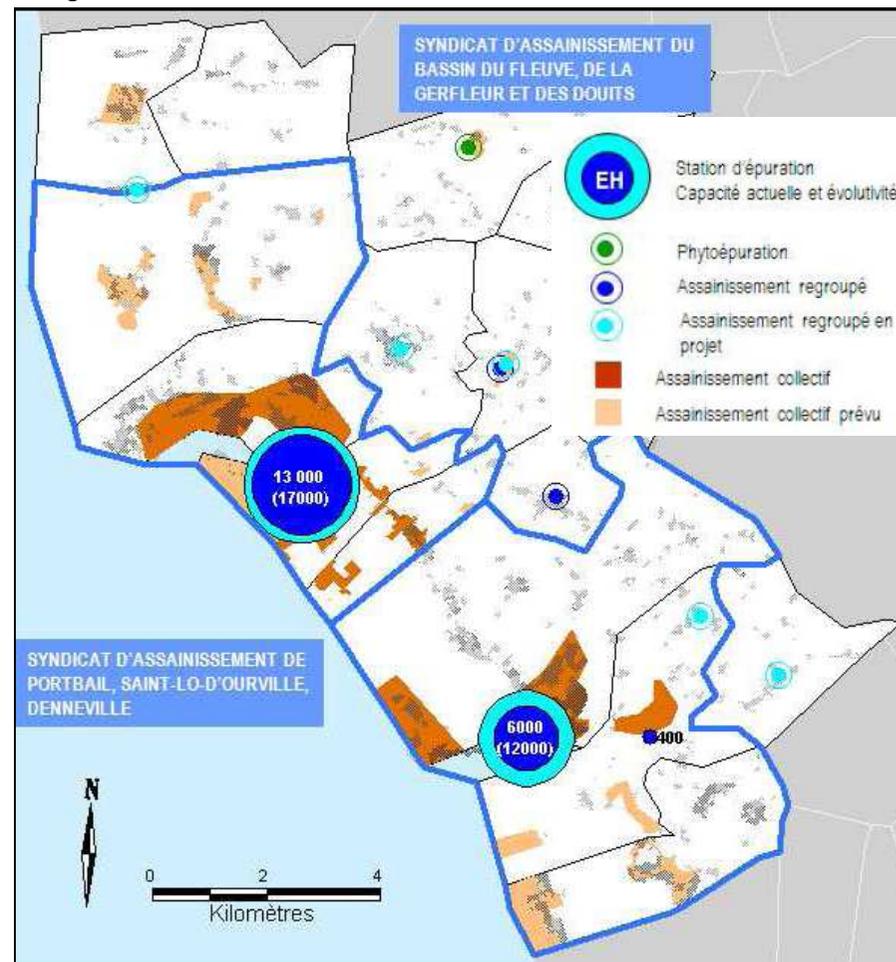
- **La préservation des espaces naturels et leur conditions de fréquentation**: pression de l'Homme sur les milieux naturels ou semi-naturels, équipements pour la fréquentation...
- **Les besoins de préservation des espaces agricoles** (→ *diagnostic agricole*), forestiers et maritimes
- **Les risques** naturels et technologiques en présence
- **Les ressources locales en matière d'équipements, de services, d'eau potable et d'assainissement** (eaux usées et gestion des eaux pluviales), **d'infrastructures routières et d'infrastructures de transports** ;



Source : CDC Côte des Isles

- Une station d'épuration pouvant aujourd'hui accueillir 13 000 EH, et évolutive jusqu'à 17 000 EH.
- Des projets de renforcement des réseaux d'assainissement collectif: Cap de Carteret et Barneville-Plage.

Organisation de l'assainissement sur la Côte des Isles

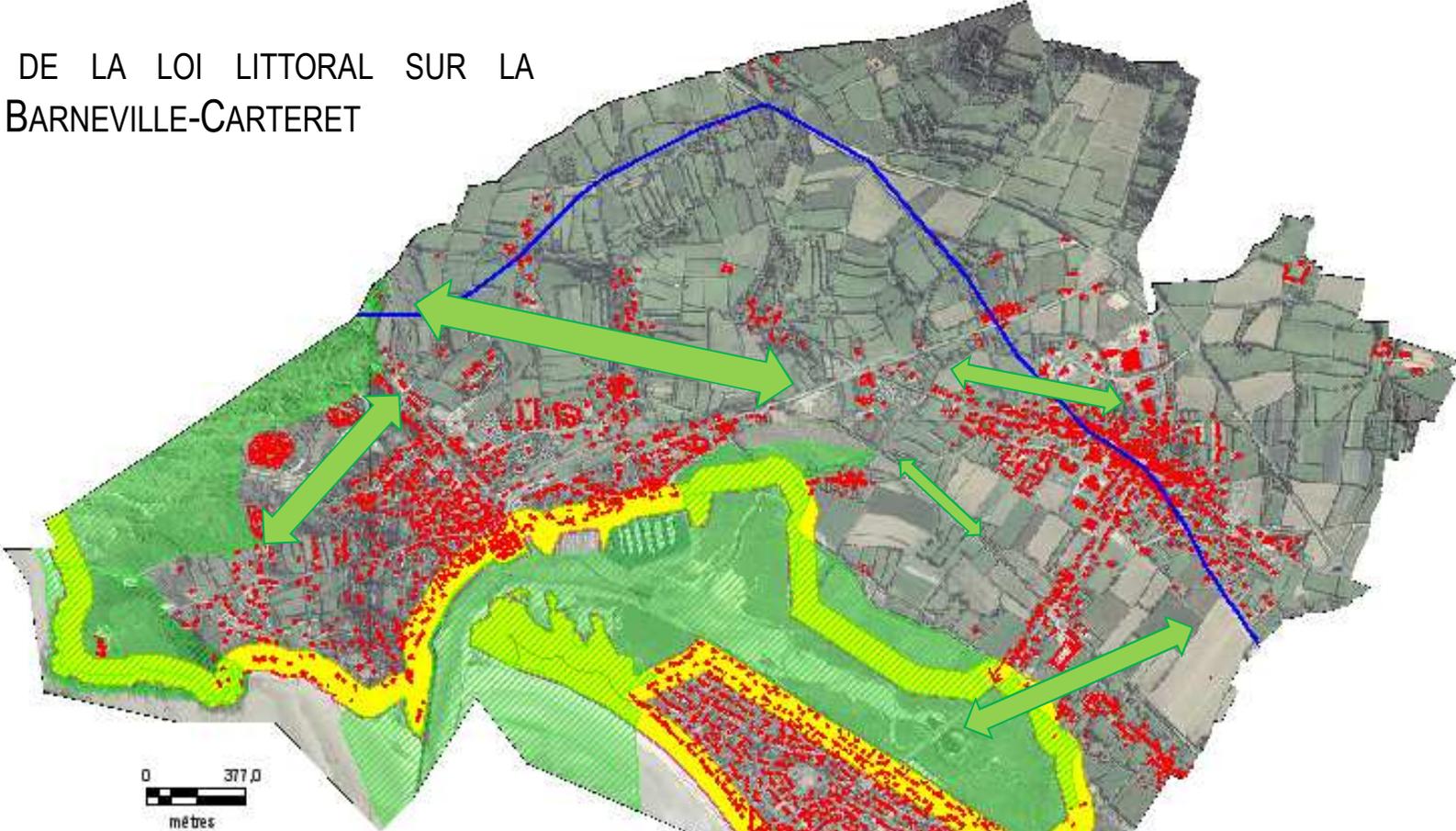


Source : Délibérations communales d'assainissement (SIAT)- entretiens communes, CG50

Ce qu'en dit le SCOT...

Barneville-Carteret continuera à améliorer son assainissement collectif et non collectif « **afin de faire progresser la qualité écologique des cours d'eau, des milieux humides et des eaux littorales** ».

APPLICATION DE LA LOI LITTORAL SUR LA
COMMUNE DE BARNEVILLE-CARTERET



— Limite des Espaces Proches du Rivages (EPR)

Bande des 100 mètres

— Limite haute du rivage

100 mètres inconstructibles en zone d'habitat diffus

Espaces remarquables



Corridors naturels