Auger
AvL
LeCoustumer
Vielpeau
Avocats associés

Jacques AUGER
Avocat Honoraire

Aurélie VIELPEAU
Spécialiste en procédures d'appel
DJCE-Droit des Affaires
Certificat de spécialité
en Droit économique

Jean-Christophe LE COUSTUMER
Docteur en Droit public
Spécialiste en Droit public
Qualification spécifique
en Urbanisme et Aménagement

AVOCATS ASSOCIES

En collaboration avec :

Catherine MASURE-LETOURNEUR
Avocat

Charles SOUBLIN
Avocat

Isabelle VENTROUX
1er Clerc

Carole GOURDIER
Assistante

SELARL AUGER VIELPEAU
LE COUSTUMER

19 Avenue de l'hippodrome
BP77
14008 Caen Cedex 1

Tél. : 02 31 27 82 82
Fax : 02 31 27 82 83
cabinet@avl-avocats.com

SELARL d'avocats au capital de 7500€

MONSIEUR LE MAIRE
MAIRIE
BP 16
50580 PORTBAIL

Caen, le 12 décembre 2014

Affaire : PORTBAIL-PLAN LOCAL D'URBANISME
Nos Réf. : 5031 - JCL/CS /CS

Par mail

Monsieur le Maire,

Vous avez dû prendre connaissance comme moi du jugement du Tribunal administratif de Caen du 3 décembre 2014 **annulant partiellement** le plan local d'urbanisme de Port-Bail.

La commune est également condamnée à verser aux requérants une somme globale de 750 € au titre de l'article L. 761 – 1 du code de justice administrative.

Les zones concernées par l'annulation partielle sont les suivantes :

- UCTS ;
- 1AUm ;
- 2AUm ;
- 1AUb2 ;
- 1AUP ;
- 1NPN.

Sur la légalité externe, le Tribunal a considéré que le rapport de présentation était suffisant.

Sur le fond :

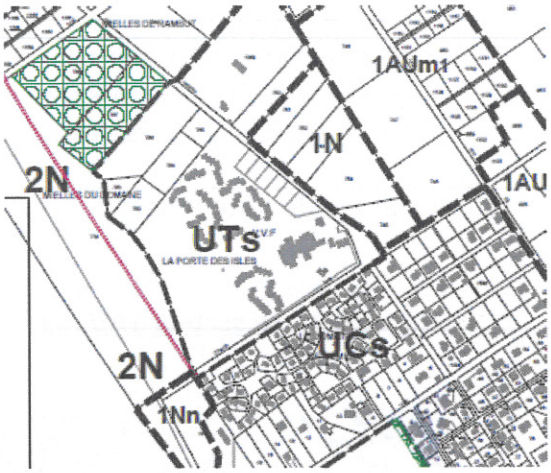
- **S'agissant des secteurs 1AUm et 2AUm :**

Le Tribunal a considéré qu'ils ne méconnaissaient pas le I° de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme dans la mesure où ils se situent dans le prolongement de Port-Bail Plage, qualifié de zone déjà urbanisée, caractérisée par une densité significative des constructions.

En revanche, il a jugé que ces zones relevaient des espaces proches du rivage et qu'elles prévoyaient une extension non limitée de l'urbanisation, prohibée par les dispositions du II° de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme.

Ces zones sont annulées.

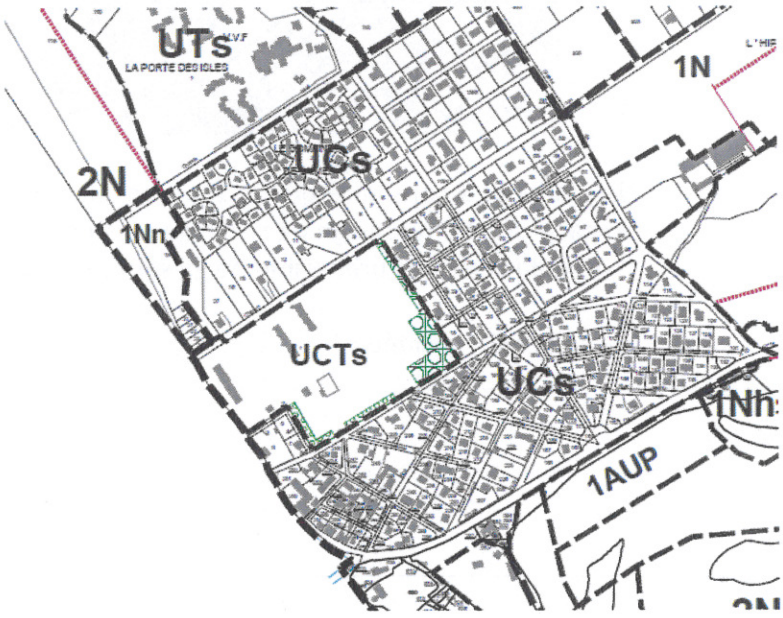
- **S'agissant du secteur UTS Nord :**



Pour les mêmes raisons évoquées s'agissant des zones AUm, le Tribunal a considéré que la zone UTS Nord ne méconnaissait le I° de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme.

Cette zone est « validée » par le Tribunal.

- **S'agissant du secteur UCTS « Domaine des Pins » :**



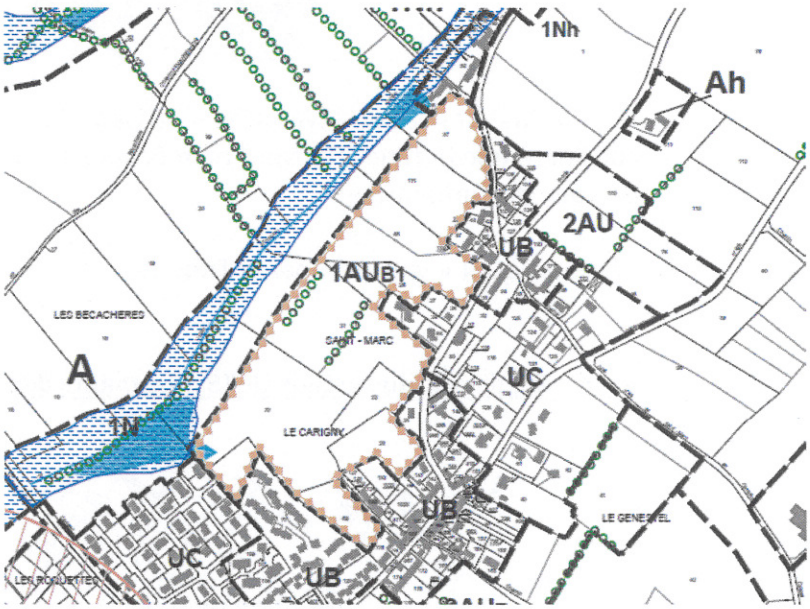
Le Tribunal a considéré qu'il procédait à une extension non limitée de l'urbanisation au regard de l'importance, de la nature, de la densité de l'urbanisation et de la vocation des constructions.

Retenant que :

- la zone peut réaliser une surface de 11 000 m² sur une emprise au sol de 8250 m²,
- les constructions à usage commercial et les bâtiments collectifs ne sont pas exclus,
- elles peuvent comporter deux étages et des combles, alors même que les secteurs alentours sont pavillonnaires,
- certains espaces boisés classés sont supprimés,

le Tribunal annule cette zone.

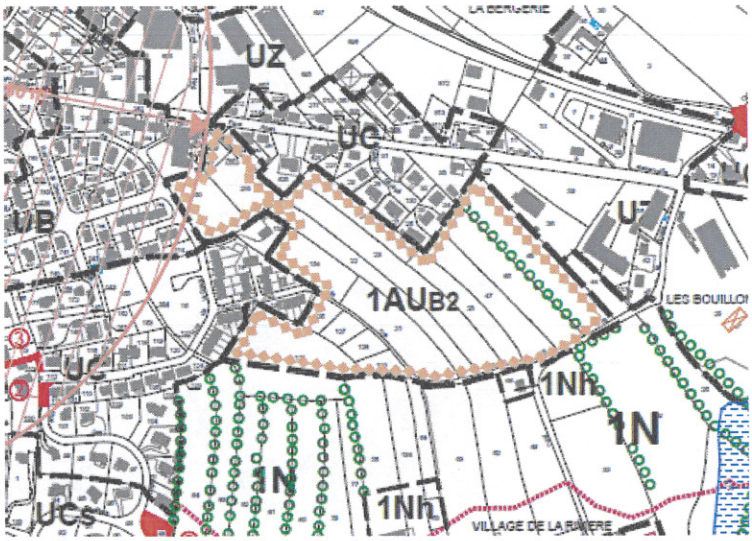
- **<u>S'agissant du secteur 1AUb1 :</u>**



Le Tribunal a considéré que la zone ne saurait être regardée comme un espace proche du rivage de sorte que les dispositions du II° de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ne lui sont pas applicables.

La zone est « validée ».

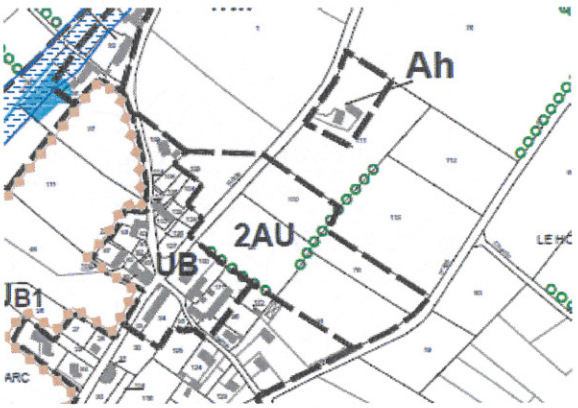
- **S'agissant du secteur 1AUb2 :**



Il a été jugé que ce secteur était compris dans les espaces proches du rivage, considérant sa proximité avec le rivage et l'absence de constructions entre cette zone et la grève, qu'en outre, cette extension de l'urbanisation n'était pas limitée au regard de l'emprise, de la hauteur et de la SHON autorisée.

Cette zone est annulée.

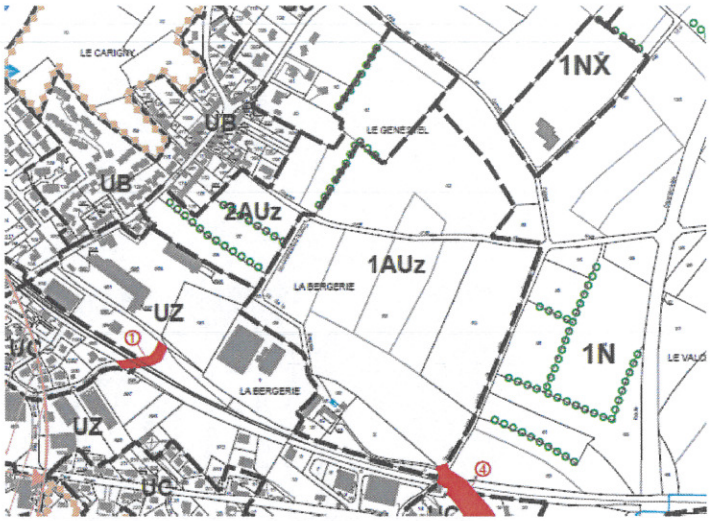
- **S'agissant du secteur 2AU :**



Le Tribunal a considéré que ce secteur n'était pas compris dans les espaces proches du rivage, au regard de son éloignement et de l'écran urbanisé qui l'en sépare.

La zone est « validée ».

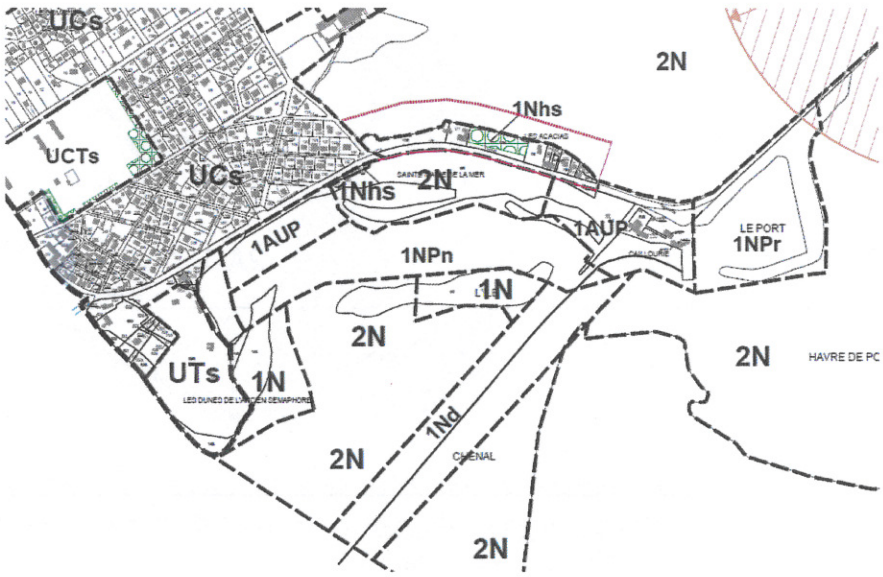
- **S'agissant des secteurs 2AUz et 1AUz :**



Le Tribunal a considéré que ces secteurs n'étaient pas compris dans les espaces proches du rivage, dans la mesure où elles sont à l'arrière de différentes zones urbaines denses, sans visibilité avec le havre et éloignées du rivage.

Les zones sont « validées ».

- **S'agissant des secteurs 1AUP :**



Le Tribunal a considéré que la zone 1AUP (les deux secteurs) procédait à une extension non limitée de l'urbanisation dans la mesure où l'emprise au sol et le coefficient d'occupation des sols ne sont pas réglementés, que

la hauteur est limitée à 7 m et alors même que ces secteurs sont proches des ZNIEFF et d'une zone Natura 2000.

En outre, il a jugé que la zone 1AUP Ouest n'était pas un espace remarquable au sens de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme dès lors que les associations n'ont pas établi l'intérêt particulier de la zone du fait de la richesse du faciès de végétation et de l'avifaune.

Quant à la zone 1AUP Est, dans la mesure où le secteur est altéré par la main de l'homme, il ne peut être regardé comme un espace remarquable au sens de la loi littoral.

Elles sont néanmoins annulées.

- **S'agissant du secteur 1NPn :**

Le Tribunal a considéré que les associations n'établissaient pas que les aménagements nécessaires à la réalisation du bassin de plaisance constitueraient des extensions de l'urbanisation.

Le II° de l'article L. 146-4 n'est pas méconnu.

Toutefois, il annule cette zone sur le fondement de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme.

Pour ce faire, il souligne que le secteur est concerné par deux ZNIEFF (type I et II), qu'elle fait face à une autre ZNIEFF de type II et qu'elle est enclavée dans une zone Natura 2000. En outre, il remarque que des espaces remarquables ont été identifiés de part et d'autre du projet et que le secteur est une zone d'alimentation et de reposoir pour des oiseaux et qu'il s'inscrit dans un espace vierge typique du havre.

Dans ces conditions, si le jugement est définitif, le projet portuaire en zone 1NPn est définitivement condamné car des aménagements

portuaires ne sauraient être regardés comme légers au sens de l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme, seuls autorisés dans les espaces remarquables.

- **S'agissant de l'opportunité d'un appel :**

Le délai pour interjeter appel du jugement est de 2 mois à compter de sa notification.

Nous retiendrons la date du 3 février 2015.

Le jugement ne m'apparaît pas entaché d'erreurs grossières de sorte que l'appel porterait sur la critique de l'application de la loi littoral par les premiers juges, sur telle ou telle zone.

Un appel peut évidemment être partiel et ne porter que sur certaines des zones.

À cet égard, nous pourrions interjeter appel pour avoir le sentiment de la Cour sur la zone UCTS, compte tenu des précédentes hésitations des magistrats d'appel.

En ce qui concerne le secteur portuaire, les chances de succès d'un appel me semblent limitées tant il est vrai que ce secteur est concerné par de multiples protections écologiques (ZNIEFF, Natura 2000) et que l'emprise n'est pas réglementée sur les zone AUP.

En ce qui concerne les zones AUm, un appel pourrait se justifier dès lors que si effectivement l'emprise au sol n'est pas réglementée, nous pourrions faire valoir qu'il ne s'agit jamais que de HLL dont l'emprise est nécessairement limitée.

Par ailleurs, j'évoquais précédemment que même si la zone 1AUb2 est proche du havre, l'absence de covisibilité pourrait être de nature à l'exclure des espaces proches du rivage.

S'agissant de l'application de la loi littoral, le succès n'est jamais garanti tant l'application de cette loi par le juge administratif est de plus en plus stricte.

En toute hypothèse, nous pouvons également retravailler le plan local d'urbanisme, à l'occasion d'une procédure d'évolution, en tenant compte de ce jugement (par exemple, réglementer l'emprise sur les zones AUm, revoir – encore - le projet du Domaine des Pins, réduire les surfaces à urbaniser, etc...).

Je vous propose de prendre l'attache de mon secrétariat pour fixer une **réunion**, en mon Cabinet ou en mairie, afin d'échanger sur les suites que nous allons donner à ce jugement.

Dans l'intervalle, je reste évidemment à votre disposition.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Christophe LE COUSTUMER

P.J. : Jugement du Tribunal administratif de Caen, 3 décembre 2014, n° 1301536, PLU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CAEN

F D

N° 1301536

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ASSOCIATION MANCHE NATURE
et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Lauranson
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Caen

(2ème chambre)

M. Blondel
Rapporteur public

Audience du 19 novembre 2014
Lecture du 3 décembre 2014

68-01-01
68-01-01-01-03-03-01
68-01-01-02-019-01
68-01-01-02-02-005
C

Vu la requête, enregistrée le 14 août 2013, présentée par l'association Manche Nature, dont le siège est 83 rue Geoffroy de Montbray à Coutances (50200), l'association « mieux vivre à Port-bail et aux alentours », dont le siège est 35 rue Aubert à Port-bail (50580), représentée par son président en exercice, M. et Mme Christopher Eames, demeurant La Galiche 7 route de la Plage à Port-bail (50580), le groupement régional des associations de protection de l'environnement, dont le siège est à la maison des associations 10-18 Grand Parc à Hérouville-Saint-Clair (14200) ; l'association Manche Nature et autres demandent au tribunal :

- d'annuler la délibération du conseil municipal de Port-Bail du 18 juin 2013 adoptant le plan local d'urbanisme ;

- de mettre à la charge de la commune de Port-Bail une somme de 1 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Ils soutiennent que :
- le rapport de présentation est insuffisant en méconnaissance des articles R. 123-2 et R. 123-2-1 du code de l'urbanisme ; les secteurs UBS et UB du quai Aubert abritent des amphibiens protégés dans des mares alors que le règlement permet la réalisation de constructions (hôtel et lotissement) ; l'analyse de l'état initial n'étudie pas l'intérêt écologique de ce secteur mais il est prévu seulement ultérieurement une étude préalable et l'incidence de l'aménagement de cette zone n'est pas non plus évaluée ; s'agissant du secteur du domaine des pins (UCTS) le rapport ne présente ni l'état initial de l'environnement, ni n'évalue les incidences des orientations, à savoir des aménagements à vocation touristique, de loisir et de balnéothérapie alors

que c'est un secteur dunaire avec des pelouses rases dites dunes grises faisant partie de la liste d'habitats classés prioritaires par la directive du 21 mai 1992 ; ce secteur est également un espace boisé qui sera détruit ; s'agissant du secteur de Sainte-Marie pour le projet portuaire (1AUP, 1NPn, 1ND, 1NPr) inclus dans deux ZNIEFF (Havre et dunes de Port-Bail et Estuaire de Port-Bail) l'état initial de l'environnement est insuffisant puisqu'il se rapporte à une étude du CPIE du Cotentin en 2003 qui n'est pas jointe au dossier ; l'étude, qui est trop ancienne, reconnait elle-même l'insuffisance de l'inventaire ornithologique et le CSRPN a confirmé l'insuffisance de l'analyse ; l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement est insuffisante sur ce secteur du port de 500 places alors que la zone participe au fonctionnement ornithologique global du secteur qui est inclus en partie dans la zone Natura 2000 ; la fréquentation du site aura des incidences sur sa tranquillité ; l'étude sur les incidences est insuffisante puisqu'il n'y a pas d'analyse de l'impact sur l'eau et les milieux aquatiques de ce port ;

- l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme est méconnu s'agissant des secteurs 2AUM, AUM1 et 1AUM2 ; en effet la zone AUM prévoit des opérations d'urbanisation dans des secteurs restés à l'état naturel malgré la présence illégale de mobil-homes qui ne sont pas en continuité avec une agglomération ou un village ;
- ces dispositions sont méconnues s'agissant du secteur UTS (secteur du VVF) dès lors que l'urbanisation y est permise par des activités touristiques et de loisirs alors que ce secteur jouxte un espace dunaire et boisé sans continuité avec une zone urbanisée ;
- l'article L. 146-4 II est méconnu s'agissant de la zone portuaire de 7,3ha 1NPn et 1AUP qui prévoit une extension d'urbanisation dans un milieu dunaire ainsi que du secteur UCTS « domaine des Pins » qui n'est pas limitée ;
- le secteur UTS (dit du VVF) n'est pas limité ;
- il en est de même des secteurs 2AUM, 1AUM1 et 1AUM2 ;
- le secteur 1AUB2 de 7,3 ha pour 159 logements environ ne prévoit pas d'extension limitée comme le secteur 1AUB1 de 10,5ha pour 231 logements et le secteur 2AU destiné à l'urbanisation future pour 2,6ha ;
- il en est de même des secteurs 1AUZ et 2AUZ à vocation commerciale, artisanale, industrielle et de services pour 18,9ha ;
- l'article L. 146-6 est méconnu s'agissant du secteur de Sainte-Marie 1AUP et 1NPN qui a un intérêt écologique incontestable ;
- l'aménagement du port n'est pas un aménagement léger autorisé dans les espaces remarquables du littoral ;

Vu la décision attaquée ;

Vu l'ordonnance en date du 25 juin 2014 fixant la clôture d'instruction au 15 juillet 2014, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 15 juillet 2014, présenté pour la commune de Port-Bail qui conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de l'association Manche Nature la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que :

- le rapport de présentation est suffisamment complet notamment sur les secteurs UBS et UB du quai Aubert où est mentionnée la présence d'amphibiens ; l'étude complémentaire est une garantie supplémentaire dans le secteur situé hors espace remarquable ; l'état initial de l'environnement est suffisant ; pour le domaine des Pins un diagnostic détaillé a été réalisé pour ce site déjà urbanisé ; pour le secteur

portuaire de Sainte-Marie le rapport était suffisant, reprenant l'étude CPIE ; les incidences ont également été traitées pour le projet portuaire avec les impacts sur l'eau et les milieux aquatiques par l'aménagement et l'activité nautique ;
- l'article L. 146-4-I n'est pas méconnu ;
- le secteur 2AUM, AM1 et 1AUM2 comporte des zones déjà urbanisées et ces zones sont directement reliées au secteur de Port-bail avec une continuité d'urbanisation sans coupure ; il y a une continuité des zones AUM avec l'agglomération ;
- s'agissant du secteur UTS les zones sont déjà urbanisées avec une continuité avec Port-bail plage sans coupure d'urbanisation ;
- l'article L. 146-4-II n'est pas méconnu dès lors que les secteurs 1Npn et 1AUP sont reliés au secteur de Port-bail plage qui est urbanisé ;
- s'agissant du secteur UCTS du domaine des Pins, il est en continuité d'un tissu urbanisé et le règlement limite les constructions dans une zone proche d'équipements dédiés au tourisme et aux activités de loisir ;
- s'agissant du secteur UTS du VVF, il est relié à Port-Bail plage dans un secteur urbanisé où ne seront autorisées que des activités de tourisme et de loisir ;
- pour les secteurs 2AUM, AUM1 et 1AUM2, ils ne sont pas proches du rivage puisque situés à 500 m de celui-ci, séparés par une bande urbanisée de Port-bail plage, le village VVF et le domaine des Pins sans covisibilité avec la mer ;
- s'agissant du secteur 1AUB2, le secteur est dans une dent creuse de Port-Bail plage sans rupture d'urbanisation ;
- les secteurs 1AUB1, 2AU, 1AUz et 2AUz ne sont pas proches du rivage compte tenu de la distance avec la mer sans covisibilité ;
- le secteur 1AUB1 est inséré dans la commune sans rupture d'urbanisation, comme les secteurs 2AU, 1AUz et 2AUz ;
- sur l'extension limité de l'urbanisation dans le secteur de Sainte-Marie, la construction sera limitée ;
- pour le secteur UCTS du domaine des Pins, la constructibilité sera limitée compte tenu de l'emprise au sol de 15 %, des hauteurs de construction et du COS ;
- les autres secteurs ne sont pas des extensions de l'urbanisation et elles seraient limitées ;
- l'article L. 146-6 n'est pas méconnu puisque le secteur du port s'insère dans un espace urbanisé et non dans un espace protégé ;

Vu l'ordonnance en date du 17 juillet 2014 portant réouverture de l'instruction, en application de l'article R. 613-4 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 18 août 2014, présenté par l'association Manche Nature et autres, qui concluent aux mêmes fins, par les mêmes moyens ;

Vu la note en délibéré enregistrée le 21 novembre 2014 présentée pour la commune de Port-Bail ;

Vu les autres pièces du dossier

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 19 novembre 2014 :

- le rapport de M. Lauranson ;

- les conclusions de M. Blondel, rapporteur public ;

- les observations de Mme Chevret, représentant l'association Manche Nature et les autres requérants ;

- les observations de Me Le Coustumer, avocat au barreau de Caen, pour la commune de Port-Bail ;

1. Considérant que l'association Manche Nature et autres demandent l'annulation de la délibération du conseil municipal de Port-Bail du 18 juin 2013 adoptant la révision du plan local d'urbanisme ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne le rapport de présentation ;

2. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme : « *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* » ; qu'aux termes de l'article R. 123-2 du même code : « *Le rapport de présentation : (...) 2° Analyse l'état initial de l'environnement (...) 4°Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* » ; que l'article R. 121-14 prévoit que « *II .- Font également l'objet d'une évaluation environnementale : 1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement (...)* » ; que l'article L. 414-4 du code de l'environnement, dans sa rédaction applicable, prévoit que : « *I. - Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après "Evaluation des incidences Natura 2000" 1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation* » ; que l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme dispose que : « *Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation : (...) 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre*

du plan ; 3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 (...). Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et document » ; que si le dossier soumis à enquête publique tenant lieu de rapport de présentation du projet de révision d'un plan local d'urbanisme n'a pas à être aussi complet que lors de l'établissement initial de ce plan, il doit néanmoins répondre aux prescriptions prévues par les dispositions précitées ;

3. Considérant, d'une part, que le secteur UBS-UB, dans lequel la commune s'engage par la délibération contestée à faire réaliser avant tout projet une étude préalable afin de protéger l'habitat des amphibiens repérés dans les parcelles situées au-dessus du Quai Aubert, comporte, selon les requérants, deux mares en partie privées dans lesquelles ont été observés des tritons classés en espèce protégée ; que le rapport de présentation fait référence à une étude des amphibiens dans le secteur de « la Rivière », réalisée par le centre permanent d'initiatives pour l'environnement (CPIE) en 2010, qui mentionne la présence d'amphibiens protégés sur 4 mares ; que le rapport ajoute que dans les autres secteurs faisant l'objet d'un projet d'urbanisation et prospectés, il n'est fait aucune mention d'espèce à protéger ni de mare de reproduction ; que pour ce secteur de « la Rivière » le rapport a notamment listé les sites de reproduction du triton crêté et a localisé son domaine vital ; qu'alors que le rapport de présentation ne doit pas contenir des éléments d'information relatifs à la faune existante aussi précis que ceux devant figurer au sein d'une étude d'impact et qu'il n'a pas à dresser la liste des espèces animales et végétales observées dans chaque secteur de la commune, en analysant la présence des amphibiens dans quatre mares situées à « La Rivière » à proximité des deux autres mares auxquelles font référence les requérants, l'analyse de l'état initial de ce site n'apparait pas insuffisante ; qu'au surplus, les deux mares relèvent de bassins d'agrément artificiels récents, sont situées sur des petites parcelles privées et aucun corridor de migration entre elles n'est établi ;

4. Considérant, d'autre part, que le secteur UCTS dit du domaine des Pins, ancien site de colonie de vacance fermé en 2001, est analysé dans le rapport de présentation ; qu'il ressort de ce rapport que le secteur est inclus dans une zone urbanisée et que la réalisation du projet de construction n'implique pas la suppression d'un secteur stratégique pour les paysages dès lors qu'il fait partie intégrante du reste de l'aire agglomérée de Port-Bail plage et appartient à une même unité de paysage à vocation urbaine à l'exception de la présence d'espaces boisés classés qui seront modifiés en partie ; que les clichés photographiques montrent ce secteur UCTS sous différents points de vue en laissant apparaître des pelouses, des espaces verts entretenus, des terrains enherbés de football, de volley-ball et de basket-ball ainsi que des chemins empierrés desservant les cinq constructions ; que les incidences sur le réaménagement des espaces boisés classés sont indiquées et l'évaluation environnementale n'apparaît pas insuffisante dans son examen des incidences de l'urbanisation du domaine des Pins ; qu'il n'est pas établi que ce secteur soit constitué de « dunes grises » ou d'un biotope particulier présentant des spécificités justifiant une analyse plus approfondie au titre de l'état initial du site ou des incidences du projet sur celui-ci ;

5. Considérant, enfin, que les secteurs 1AUP, 1NPn, 1ND, 1NPr relatifs au projet portuaire ont fait l'objet d'une étude d'implantation et d'extension du port en mars 2003 ; que l'état initial du Havre de Port-Bail, qui inclut ces zones, décrit suffisamment les différents milieux composés de la slikke et du schorre et la particularité de son ensablement ; que dans la mesure où certaines parties du havre et de ces secteurs relèvent des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique de type I ou II, le rapport a mentionné les caractéristiques

écologiques principales complétées par une liste d'espèces végétales rares et des oiseaux, notamment la bernache cravant, le grèbe castagneux, le harle huppé, l'aigrette garzette, le faucon émerillon, le busard Saint-Martin, le chevalier arlequin ou l'avocette ; que la partie relative à l'évaluation environnementale fait référence à l'étude environnementale effectuée par le centre permanent d'initiatives pour l'environnement (CPIE) sur le site de Sainte-Marie et sur le havre nord où 146 espèces végétales et 15 espaces pouvant présenter une valeur patrimoniale ont été relevés ; que la liste des espèces végétales est énumérée avec un tableau d'évaluation de la valeur patrimoniale et une carte de synthèse mettant en évidence les espèces les plus sensibles dans le secteur de Sainte-Marie ; que 16 unités écologiques sont décrites dans ce même secteur avec une cartographie ; qu'une étude sur l'avifaune est effectuée, dressant une liste des espèces présentes en période de reproduction sur ce secteur, avec une cartographie indiquant les occupations de l'espace par les oiseaux d'eau en période hivernale, mentionnant comme espèce notable la bernache cravant dont le site d'accueil a un intérêt patrimonial fort ; que les incidences sont détaillées dans l'évaluation environnementale, qui évoque notamment le projet d'urbanisation et de requalification global du secteur portuaire, en dehors de la zone Natura 2000 avec la morphologie de l'aménagement ; que ces incidences sont précisées notamment en ce qui concerne le milieu dunaire, les dépressions humides, l'estran, avec des fiches sur les espaces naturels sensibles, les risques et nuisances, complétées par une synthèse de l'évaluation environnementale ; que les requérants ne démontrent pas le lien entre la hausse de la fréquentation des navires, constitués de voiliers de plaisance, et les perturbations que cette navigation serait susceptible de générer sur les espèces citées dans le rapport de présentation ou sur les îles Chausey, site Natura 2000, compte tenu notamment de leur éloignement de Port-Bail ; qu'ainsi, ces documents, qui ont permis de comprendre les enjeux environnementaux et les incidences du projet susceptibles d'affecter les zones concernées UBS-UB, UCTS, 1AUP, 1NPn, 1ND, et 1NPr, présentent un caractère suffisant ;

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ;

6. Considérant, en deuxième, lieu, que l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme dispose que : « *I - 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* » ; que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations ;

7. Considérant que les requérants soutiennent que dans les zones 2AUm, AUm1 et 1AUm2 sont prévues des opérations d'urbanisation dans des secteurs restés à l'état naturel, malgré la présence illégale de mobil-homes, qui ne sont pas en continuité avec une agglomération ou un village existant ; qu'il ressort des pièces du dossier que la zone à urbaniser AUm comporte un secteur 1AU, zone naturelle où les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions et où l'extension de l'agglomération est prévue à court terme sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux, et un secteur 2AU, zone naturelle non équipée momentanément inconstructible réservée à l'urbanisation future où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ; que cette zone à urbaniser AUm se trouve en continuité de Port-Bail plage correspondant à un habitat balnéaire dense qui se compose d'une zone pavillonnaire d'environ trois cents constructions, d'un complexe village vacance (VVF) d'environ une centaine de pavillons, d'un centre équestre, de deux campings et d'importants bâtiments utilisés pour les colonies de vacances ; qu'ainsi, contrairement à ce qui est soutenu, cette zone AUm est en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions ; qu'il en est de même pour la zone UTS (secteur du VVF) prévue pour accueillir des constructions

destinées aux activités touristiques et de loisir qui, bien que jouxtant le rivage et des dunes, est enclavée sur trois de ses cotés dans cette même zone urbanisée de Port-Bail plage ; que, par suite, le I de l'article L. 146-4 précité n'est pas méconnu pour ces secteurs 1AUm, 2AUm et UTS ;

8. Considérant, en troisième lieu, d'une part, qu'aux termes du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) 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. (...)* » ; qu'aux termes de l'article L. 146-8 du même code : « *Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative* » ;

9. Considérant, d'autre part, qu'une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une "extension de l'urbanisation" au sens du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions ; qu'en revanche la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments, qui est une simple opération de construction, ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi ; que le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans un espace proche du rivage s'apprécie eu égard à l'implantation, à l'importance, à la densité, à la destination des constructions envisagées ainsi qu'à la topographie des lieux ;

10. Considérant, enfin, que pour déterminer si un terrain peut être qualifié d'espace proche du rivage au sens des dispositions précitées, il convient d'apprécier, sans que ces critères soient cumulatifs, la distance séparant ce terrain du rivage de la mer, les caractéristiques des espaces l'en séparant et l'existence ou l'absence d'une covisibilité entre ce terrain et la mer ;

S'agissant du secteur UCTS ;

11. Considérant que les requérants invoquent la méconnaissance des dispositions précitées en ce qui concerne le secteur UCTS dit du domaine des Pins ; qu'il ressort des pièces du dossier, notamment du rapport de présentation joint au projet ainsi que des plans et photographies produits, que le terrain dénommé « domaine des Pins », d'une superficie de 5,5 hectares, à dominante naturelle, caractérisé par un relief dunaire classé en zone UCTS par la délibération litigieuse, est situé en bordure immédiate du rivage dont il est visible ; qu'il constitue, ainsi, un espace proche du rivage au sens des dispositions sus-rappelées ; qu'il ressort également des pièces du dossier que cette zone a vocation à recevoir des constructions, installations ou équipements principalement à vocation touristique et/ou de loisirs, notamment un centre de remise en forme par balnéothérapie doté d'un hébergement hôtelier pour 50 chambres et 70 à 80 logements individuels, ainsi que des installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif s'y rapportant, tels que place centrale, voies de circulation et emplacements de stationnement ; que, s'agissant des constructions, cette zone comporte un coefficient d'occupation des sols de 0,20 permettant, eu égard à la superficie du terrain considéré, la réalisation d'une surface hors œuvre nette totale maximale de 11000 m² sur une emprise au sol

maximale de 15 % soit 8250 m² ; que le règlement, qui n'exclut pas les constructions à usage commercial, autorise la réalisation de bâtiments collectifs, dont il n'est pas contesté qu'ils pourraient, eu égard à la hauteur maximale de 9 mètres fixée par l'article UCTS 10 et aux règles régissant l'aspect extérieur des constructions, comporter un rez-de-chaussée et deux étages, à proximité d'un secteur à dominante pavillonnaire dont la majorité des constructions, de volumétrie simple, comprennent un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée et des combles aménagés ; que, par ailleurs, la révision projetée aura pour effet de soustraire de la parcelle une partie des espaces boisés protégés en application des dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ; qu'eu égard à l'importance, à la nature, à la densité de l'urbanisation et à la destination des constructions envisagées, et alors même qu'il existe en bord de mer un camping, une base nautique et un village de vacance également liés aux activités de loisirs et au tourisme, l'extension de l'urbanisation autorisée par la délibération contestée portant création de la zone UCTS ne peut être regardée comme limitée ; que, par suite, ladite délibération est entachée d'illégalité au regard des dispositions précitées du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ;

S'agissant du secteur UTS ;

12. Considérant que le secteur UTS situé au nord de Port-Bail plage, à proximité du rivage avec une vue sur la mer, qui englobe le site du village vacance VVF, correspond à une zone ayant vocation à accueillir les espaces affectés aux activités touristiques et de loisirs ; que la zone qui constitue un espace proche du rivage au sens des dispositions sus-rappelées, comprenant déjà une centaine de pavillons et des bâtiments collectifs importants, se situe en continuité de Port-Bail plage, qui se compose d'une zone pavillonnaire d'environ trois cents constructions, de deux campings et de vastes bâtiments utilisés pour les colonies de vacances ; que l'extension de l'urbanisation de ce secteur UTS, qui figure dans la zone UT qui passe de 17,8 à 15,9ha dans le plan local d'urbanisme révisé, reste limitée compte tenu de la surface de la zone encore disponible, de la hauteur des constructions limitée à 7 m, de l'emprise au sol de 20 % et du coefficient d'occupation des sols limité à 0,15 ;

S'agissant des secteurs 2AUM, 1AUM1 et 1AUM2 ;

13. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la zone à urbaniser AUm, qui développe une superficie de 14,5ha, prévoit un sous-secteur 1AU « zone naturelle où les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions et où l'extension de l'agglomération y est prévue à court terme sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux » et un sous-secteur 2AU « zone naturelle non équipée momentanément inconstructible réservée à l'urbanisation future où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme » ; que cette zone à urbaniser AUm, qui vise à relocaliser les mobil-homes existants dans un parc résidentiel de loisirs, est située dans un secteur naturel, à proximité des Mielles et de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type I « dunes de Port-Bail » à environ 500 m du rivage ; qu'elle relève donc des espaces proches du rivage ; que ce secteur AUm situé au nord de Port-Bail plage prévoit de régulariser la présence de 60 mobil-homes tout en autorisant d'autres parcelles de 200 à 250 m² ; qu'il prévoit immédiatement 175 parcelles pour mobil-homes dans deux sous-secteurs 1AUm1 et 1AUm2 et 63 parcelles à plus long terme créant ainsi, comme le relève le rapport de présentation, un « nouveau quartier » de Port-Bail plage ; que l'emprise au sol de cette zone, où sont autorisées les constructions sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec des maisons individuelles, n'est pas réglementée ; que même si la hauteur des constructions est fixée à 4 m et que le coefficient d'occupation des sols est de 0,15, cet étalement urbain de plus de 230 parcelles sur 14,5ha modifiera sensiblement les caractéristiques du secteur géographique proche des dunes de Port-bail et constitue une extension de l'urbanisation, au sens des

dispositions précitées de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, qui n'est pas limitée ; que, par suite, les requérants sont fondés à soutenir que les zones 1AUm et 2AUm méconnaissent les dispositions précitées ;

S'agissant du secteur1AUb1 ;

14. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le secteur 1AUb1 de 10,5ha destiné à « l'extension de l'agglomération à court terme sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondant », selon les caractéristiques générales du règlement de la zone 1AU, prévoit la construction de 231 logements ; que ce secteur 1AUb1 est situé à l'arrière du bourg de Port-Bail à plus de 500 m du havre ; qu'il est contigüe au sud et à l'est à une zone urbaine UB et UC, comprenant en particulier un important lotissement entre le rivage et cette zone ; que la covisibilité avec la mer n'est pas établie et ne ressort d'aucune pièce du dossier, alors même que les documents graphiques du plan contesté lui ont conféré, par la délimitation qu'il opère, la qualification d'espace proche du rivage ; que, compte tenu de la configuration des lieux, correspondant au prolongement du bourg de Port-Bail avec une urbanisation en longueur le long d'un axe routier principal, de la distance avec le rivage, de l'écran urbain qui s'interpose entre ce dernier et le secteur contesté, il ne relève pas des espaces proches du rivage où l'extension de l'urbanisation est limitée ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme est ici inopérant ;

S'agissant du secteur 1AUb2 ;

15. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la commune a décidé de créer une zone 1AUb2 d'une superficie de 7,3 ha destinée à « l'extension de l'agglomération à court terme sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondant », située à une distance d'environ 300 m du havre de Port-Bail à proximité immédiate d'une zone naturelle dépourvue de construction allant jusqu'à la grève et en lisière de la partie sud du bourg ; qu'elle constitue, ainsi, un espace proche du rivage au sens des dispositions sus-rappelées ; que selon le rapport de présentation du plan, l'aménagement de cette zone prévoit l'édification de 159 logements ; que le règlement du plan local d'urbanisme autorise la construction d'immeubles d'une hauteur maximale de 11 mètres avec un cœfficient d'occupation des sols (COS) de 0,8 et se borne à limiter l'emprise au sol des futures constructions à 60 % de la superficie des terrains ; que ces règles permettent ainsi l'édification d'immeubles collectifs et de logements individuels sur une surface de 43800 m², avec une surface hors œuvre nette maximale de plus de 58000 m² ; que, par suite, la création de la zone 1AUb2, même si elle est en continuité d'une vaste zone pavillonnaire urbanisée classée UC et d'une zone d'activité commerciale, artisanale et industrielle classée UZ comportant plusieurs bâtiments importants, ne constitue pas une extension limitée de l'urbanisation, seule autorisée par les dispositions précitées du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; que, dès lors, la délibération contestée est entachée d'illégalité et doit être annulée en tant qu'elle approuve l'extension de l'urbanisation de la zone 1AUb2 ;

S'agissant du secteur2AU ;

16. Considérant que le plan local d'urbanisme de Port-Bail prévoit un secteur 2AU destiné à l'urbanisation future sur une superficie de 2,6ha au nord-est du bourg de Port-Bail, à l'arrière du centre bourg faisant écran entre le rivage et lui ; que, compte tenu de la configuration des lieux correspondant au prolongement du bourg de Port-Bail avec une urbanisation en longueur le long d'un axe routier principal, de la distance avec le rivage de plus d'un kilomètre, de l'écran urbain qui s'interpose entre ce dernier et le secteur contesté, il ne relève pas des

espaces proches du rivage où l'extension de l'urbanisation est limitée ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme est inopérant ;

S'agissant des secteurs 1AUz et 2AUz ;

17. Considérant que le plan local d'urbanisme prévoit deux secteurs 1AUZ et 2AUZ à vocation commerciale, artisanale, industrielle et de services pour des superficies respectives de 13,9ha et de 5ha, soit 18,9ha au total ; que ces secteurs sont situés à l'est du bourg de Port-Bail, à l'arrière de différentes zones urbaines denses, dont une zone d'activité avec des grandes surfaces commerciales et des entreprises ; que la configuration des lieux, très éloignée d'un environnement maritime, l'absence de covisibilité entre le havre et ces secteurs ainsi que la distance les séparant d'environ un kilomètre ne permet pas de les qualifier d'espaces proches du rivage ; qu'ainsi, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme est inopérant ;

S'agissant des secteurs 1NPr et1ND ;

18. Considérant que les auteurs du plan local d'urbanisme ont prévu différentes zones 1NPn et 1AUP, 1ND et 1NPr correspondant au nouveau port de plaisance au sud de Port-Bail plage à l'entrée du havre ; que ce projet se situe en bordure du rivage et doit, en conséquence, être regardé comme un espace proche du rivage au sens des dispositions précitées du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; que, toutefois, la zone 1NPr constitue l'emplacement actuel du port de plaisance et ne présente aucune extension de l'urbanisation puisqu'elle se limite aux ouvrages du port actuel et que seuls sont autorisés les travaux de démantèlement des digues permettant notamment le désensablement du havre, n'impliquant aucune construction ; que, de même, le secteur 1ND correspond au chenal et ses abords permettant l'accès au port où seuls les travaux nécessaires aux dragages d'entretien sont autorisés ; qu'aucune construction n'y étant autorisée, les requérants ne peuvent utilement soutenir que cette zone présenterait une extension de l'urbanisation soumise au respect des dispositions précitées ;

S'agissant du secteur 1AUP ;

19. Considérant que, selon ses caractéristiques générales, la zone 1AUP prévoit une « urbanisation future à vocation d'activité maritime et portuaire regroupant les équipements, les constructions, les établissement artisanaux ou les dépôts et stockages liés et nécessaires à ces activités » ; que l'article 1AUP 1 admet : « les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités maritimes et portuaires, les entrepôts qui y sont liés, les dépôts et stockages de matériels et carburant liés à cette zone, les aires de stationnement, de stockage et d'entretien des bateaux, les constructions destinées au gardiennage, à la surveillance ou la direction des établissements qui y sont implantés, les travaux nécessaires à la réalisation d'un bassin à flot, les constructions et installations nécessaires à la collecte et au traitement des déchets issus de ces activités, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux nécessaires aux dragages d'entretien » ; que l'emprise au sol et le COS ne sont pas réglementés dans cette zone et la hauteur est limitée au maximum à 7 m sous réserve qu'il n'y ait pas d'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ; qu'ainsi, en autorisant dans le havre de Port-Bail de telles constructions sur ce vaste secteur développant 7ha en limite de rivage et s'ouvrant sur des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique de type I et II et une zone Natura 2000, sans limite de l'emprise au sol ni de leur densité, les auteurs de ce plan ont prévu d'étendre ou de renforcer de manière significative l'urbanisation du secteur maritime de Port-Bail plage et de modifier largement ses caractéristiques en augmentant sensiblement la densité des constructions ; qu'eu égard à l'ensemble de ces éléments, une telle

opération ne constitue pas une extension limitée de l'urbanisation, seule autorisée par les dispositions de l'article L. 146-4-II du code de l'urbanisme ; que le plan local d'urbanisme est ainsi entaché d'illégalité sur ce point ;

S'agissant du secteur 1NPn ;

20. Considérant que, selon ses caractéristiques, la zone 1NPn, qui correspond au bassin de plaisance à flot, est spécifiquement destinée à recevoir les aménagements nécessaires à la réalisation du bassin de plaisance du port de Sainte-Marie et à son fonctionnement ; qu'il s'agit notamment des pontons et des appontements flottants le long des bateaux amarrés, destinés à la circulation des personnes ; que les requérants n'établissent pas que ces seuls installations et aménagements portuaires autorisés en zone 1NPn, de par leur importance ou leur densité, constitueraient une extension de l'urbanisation ;

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme ;

21. Considérant qu'aux termes de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme : « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves. Toutefois, 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. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements qui incluent, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit une enquête publique, soit une mise à disposition du public préalablement à leur autorisation (...)* » ; qu'aux termes de l'article R. 146-1 du même code : « *En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique : a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci (...) ; d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ; e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ; f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages (...)* » ; qu'aux termes de l'article R. 146-2 du même code : « *En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets*

mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; b) 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 ; c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ; - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ; e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel » ;

22. Considérant que les requérants soutiennent que les zones 1AUP et 1NPN, correspondant au secteur portuaire de Sainte-Marie, présentent un intérêt écologique et que les aménagements prévus ne sont pas des « aménagements légers » autorisés dans les espaces remarquables du littoral ; qu'il ressort des pièces du dossier que la zone 1NPN, au lieudit « Sainte-Marie », a été implantée dans le havre de Port-Bail, dans un secteur inscrit à l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II « Havre et Dune de Port-Bail » présentant de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes, ainsi qu'en zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I « Estuaire de Port-Bail » présentant des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; que cette zone portuaire contestée fait face, de l'autre côté du chenal, à une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II « les Dunes de Lindbergh », vaste ensemble dunaire situé au sud de l'estuaire de Port-Bail, très intéressant sur le plan écologique et biologique ; que le secteur 1NPN est, de plus, enclavé dans la zone Natura 2000 « Littoral ouest du Cotentin de Saint-Germain-sur-Ay au Rozel » qui comporte des prés salés atlantiques, des massifs dunaires et formant un vaste estran sableux longiforme, élément indispensable en termes sédimentologique et nutritionnel ; que, par ailleurs, la commune de Port-Bail a classé « espace remarquable » deux zones de part et d'autre du projet de bassin (secteur 1NPN) notamment en raison de la valeur patrimoniale de certaines espèces de flore protégées au niveau national ou régional ; que le secteur 1NPN, constitué majoritairement de Schorre connu pour être une zone d'alimentation et de reposoirs des oiseaux d'eau en période hivernale, s'inscrit dans un espace vierge typique du havre jouxtant un littoral de grande qualité ; qu'un tel secteur constitue un espace préservé au sens des dispositions précitées de l'article R. 146-1 du code de l'urbanisme, pris pour l'application du premier alinéa de l'article L. 146-6 du même code ; qu'en application de l'article R. 146-2 du code, ne peuvent être implantés dans un tel secteur qu'un certain nombre « d'aménagements légers » ; que les constructions ou aménagements autorisés dans le secteur 1NPN ne sauraient être regardés comme des aménagements légers au sens et pour l'application de l'article R. 146-2 précité ; que, par suite, en créant cette zone permettant de tels constructions ou aménagements, la commune de Port-Bail a méconnu ces dispositions ; qu'en revanche, la première zone 1AUP, la plus à l'ouest, est pour une partie contigüe à la zone UCS densément urbanisée et à proximité d'un terrain de camping

classé en zone UTS ; qu'il ressort des pièces du dossier qu'elle forme une partie écologiquement autonome du havre, dont elle est séparée par une voie ; que cette zone est en effet constituée de prairies et d'arbustes dont les requérants n'établissent pas, en dépit de sa proximité avec les espaces sensibles ainsi décrits, qu'elle présente un intérêt particulier du fait de la richesse du faciès de végétation et de l'avifaune ; que la seconde zone 1AUP, la plus à l'est, desservie par la route de la plage, comporte les aménagements actuels du port de plaisance, notamment un parking, plusieurs bâtiments et une cale de mise à l'eau ; qu'elle se trouve déjà urbanisée ou altérée par l'activité humaine ; qu'ainsi, les zones 1AUP litigieuses ne présentent pas, compte-tenu de leurs aspects, le caractère d'une partie naturelle d'un espace remarquable au sens des dispositions précitées ;

23. Considérant, qu'il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de la délibération du conseil municipal de Port-Bail du 18 juin 2013 adoptant le plan local d'urbanisme en tant seulement qu'elle autorise l'ouverture à l'urbanisation ou à des aménagements des secteurs UCTS, 1AUm, 2AUm, 1AUb2, 1AUP et 1NPN ;

Sur les frais non compris dans les dépens :

24. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas dans la présente instance partie perdante, la somme que la commune de Port-Bail demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu, à ce même titre, de condamner la commune de Port-Bail à verser une somme de 750 euros aux requérants pris ensemble ;

D E C I D E :

Article 1er : La délibération du conseil municipal de Port-Bail du 18 juin 2013 adoptant le plan local d'urbanisme est annulée en tant qu'elle approuve l'ouverture à l'urbanisation ou à des aménagements des secteurs UCTS, 1AUm, 2AUm, 1AUb2, 1AUP et 1NPN.

Article 2 : La commune de Port-Bail versera aux requérants une somme de 750 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des requérants est rejeté.

Article 4 : Les conclusions de la commune de Port-Bail au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à l'association Manche Nature, à l'association « mieux vivre à Port-bail et aux alentours », à M. et Mme Christopher Eames, au groupement régional des associations de protection de l'environnement et à la commune de Port-Bail.

Délibéré après l'audience du 19 novembre 2014, où siégeaient :

M. Lainé, président,
M. Lauranson, premier-conseiller,
Mme Michel, conseiller,

Lu en audience publique le 3 décembre 2014.

Le rapporteur,

SIGNE

M. LAURANSON

Le président,

SIGNE

L. LAINÉ

Le greffier,

SIGNE

A. LAPERSONNE

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL
le greffier,

A. LAPERSONNE

Mairie de Port-Bail

Modification simplifiée n° 1 du PLU : note explicative

Le Plan Local d'Urbanisme communal a été approuvé par délibération du 18 juin 2013 et rendu exécutoire le 21 juin 2013.

Lors du conseil municipal du lundi 23 septembre 2013, il a été décidé par délibération n° 2013-73 comme suit de prescrire une modification dite simplifiée n°1 du PLU.

Ainsi, la parcelle ZA 22 sise au Hameau des Près a été divisée en 3 parcelles identifiées comme suit :

- ZA 233,
- ZA 234,
- ZA 235.

La parcelle ZA 234 a été construite en 2006 et a donc été identifiée comme faisant partie du hameau des près et classée en AH.
La parcelle a été vendue en 2011. Le 28 juin 2011 un permis de construire a été accordé sur la parcelle ZA 233. Les travaux ont débuté le 29 juin 2011. Ce permis a fait l'objet d'un modificatif qui a été accordé le 13 mars 2012.
L'achèvement des travaux a été déclaré le 5 décembre 2012.
Lors de l'élaboration du zonage cette parcelle n'a pas été détectée. Sur extrait de plan, il est aisé de remarquer que le cadastre ne mentionne pas encore la construction.
Le 31 juillet 2013 un permis a été déposé pour réaliser un abri. Cette demande n'a pu être accordée. La parcelle ZA 233 est classée en A (secteur agricole strictement inconstructible). Il convient donc de prescrire une modification simplifiée du PLU.

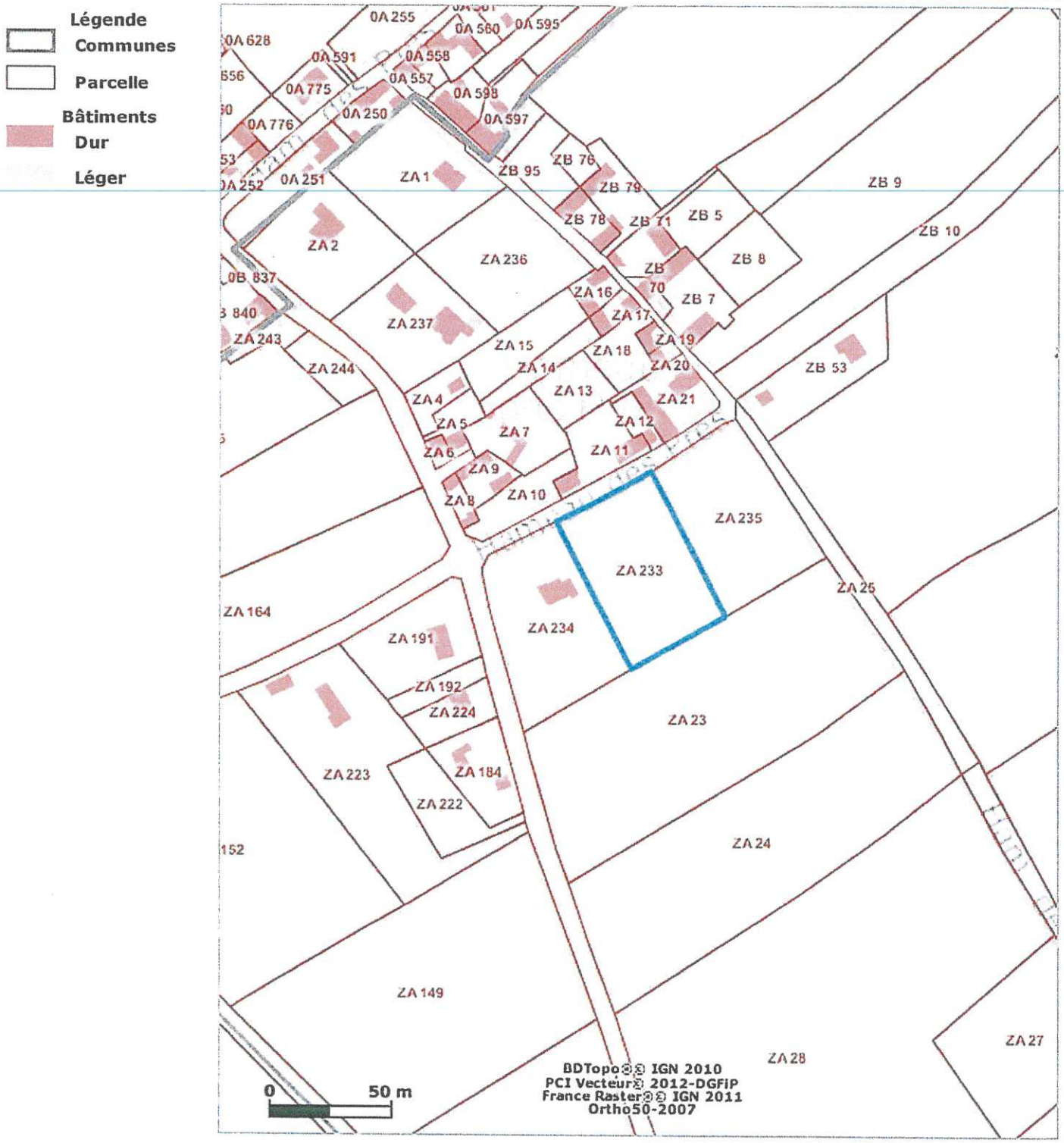
De ce fait, il convient dès lors de procéder à une modification simplifiée du document d'urbanisme communal. Ce changement peut être effectué par délibération du Conseil Municipal après un « porter à la connaissance du public », durant une durée d'au moins un mois, dans le cadre de la procédure de modification simplifiée. Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PLU, la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal du 23 septembre 2013 a entériné les votes suivants :

1. ***décide*** de prescrire la modification simplifiée n°1, du PLU approuvé le 18 juin 2013, conformément aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme, pour erreur matérielle afin de régulariser les dispositions ci-dessus énoncées,
2. ***approuve*** les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée suivantes : mise à disposition d'un dossier de modification simplifiée et d'un registre d'observation à la Mairie,
3. ***approuve*** les modalités de concertation à savoir :
    a. Affichage en mairie de l'avis de mise à disposition du projet de modification simplifiée au moins huit jours avant la phase de consultation du public,
    b. Publication dans deux journaux locaux diffusés sur le département (presse de la manche, ouest France),
4. ***dit*** qu'en application des dispositions des articles du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et pourra être consultée pendant toute la durée de la mise à disposition en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture,
5. ***dit*** également que cette délibération et le dossier de modification simplifiée seront notifiés à toutes les personnes publiques associées,
6. ***sollicite*** de l'État, pour les dépenses liées à la modification simplifiée du PLU, une dotation, conformément au Code de l'Urbanisme,

7 ***dit*** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, sont inscrits au budget de l'exercice considéré.

Modification PLU
Erreur matérielle.



Notes

Parcelle ZA 22 a été divisée en trois parcelles ZA233 - ZA234 - ZA235
La parcelle ZA 233 est construite PC 2011 PC modificatif en 2012
A été zonée en A , agricole inconstructible. Le classement aurait du être Ah.

Conseil général de la Manche - 2012

2

PORT-BAIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

atelier du CANAL

Mai 2013

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION

1. Avant propos p 6
2. Le PLU aspects généraux p 6
3. Réalisation d'une évaluation environnementale p 6
4. Historique du POS et du PLU p 9
5. Rappel des objectifs communaux p 9

II. ANALYSE DE L'ETAT EXISTANT DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1. Le contexte territorial de la commune p 11
1.1. Localisation de Port-Bail p 11
1.2. Contexte territorial et administratif p 12

2. Analyse urbaine p 16
2.1. Rappel historique p 16
2.2. Répartition de l'urbanisation p 17
2.3. Analyse urbaine et architecturale du centre bourg p 21
2.4. Analyse urbaine et architecturale de Port-Bail-Plage p 26
2.5. Analyse du phénomène d'urbanisation des mielles p 33
2.6. Analyse urbaine et architecturale des hameaux p 38

3. Patrimoine culturel p 43
3.1. Monuments historiques p 43
3.2. Patrimoine archéologique p 44

4. Les équipements présents sur la commune p 47

5. Prise en compte des déplacements p 51
5.1. A l'échelle du SCOT du Pays du Cotentin p 51
5.2. Les axes de circulation à l'échelle du bourg p 52
5.3. Les circulations douces p 57
5.4. Le transport en commun : Manéo p 59

6. Analyse démographique p 60
6.1 Contexte à Echelle du Pays du Cotentin p 60
6.2. Contexte à l'échelle de la Communauté de Communes Côte des Isles p 61
6.3 Evolution de la population communale p 62
6.4 Evolution des classes d'âges de la commune p 64

7. Evolution du parc immobilier p 65
7.1. Contexte à l'échelle du Pays du Cotentin p 65
7.2. Contexte à l'échelle de la Côte des Isles p 66
7.3. Le parc immobilier sur Port-Bail p 66
7.4. Date du parc immobilier p 67
7.5. Confort et taille des logements p 68
7.6. Parc social p 69
7.7. Prévisions des besoins en logements rappel des objectifs du SCOT et déclinaisons pour la commune p 69

8. Offre d'équipements et de services sur le Pays du Cotentin et de la Communauté de Communes p 72

8. Emploi et éco **p 75**
8.1. Emploi et économie à l'échelle intercommunale **p 75**
8.2. Emploi et économie à l'échelle de la commune **p 75**

9. L'attractivité touristique **p 80**
9.1. Contexte à l'échelle intercommunale **p 80**
9.2. Hébergements touristiques à l'échelle de la commune, le Domaine des Pins **p 81**

10. La plaisance et activités maritimes **p 84**
10.1. Importance du secteur de plaisance **p 84**
10.2 Le port actuel **p 85**
10.3. Besoins en places supplémentaires **p 89**

11. Prise en compte des espaces agricoles **p 91**
11.1 Contexte intercommunale **p 91**
11.2 L'agriculture sur la commune **p 92**

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Analyse du milieu naturel **p 101**
1.1. Analyse géologique et topographique **p 101**
1.2. Analyse paysagère **p 103**
1.3. Le bocage **p 105**
1.4 Le havre de Port-Bail **p 106**
1.5 Le phénomène d'ensablement du havre **p 108**

2. Prise en compte des données environnementales **p 109**
2.1. Les espaces naturels de grande valeur écologique **p 109**
2.2 Prise en compte des risques **p 141**
2.3. Gestion et préservation de la ressource en eau **p 146**
2.4. Données sur les vents **p 152**

VI. SYNTHESE DES ENJEUX

1. Enjeux à l'échelle intercommunale **p 155**
1.1. Présentation de l'occupation des sols actuelle **p 155**
1.2. Analyse des documents d'urbanisme existants **p 158**
1.3. Enjeux de développement et d'aménagement de Port-Bail à l'échelle de la Côte des Isles **p 160**

2. Enjeux à l'échelle communale **p 162**
2.1. Enjeux généraux **p 162**
2.2. Enjeux thématiques **p 162**

V. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

1. Présentation détaillée et justification des orientations politiques du PADD **p 167**
1.1. Préserver le patrimoine naturel et agricole de Port-Bail en permettant une répartition équilibrée des usages et des activités humaines sur la commune **p 167**
1.2. Conforter les activités économiques présentes sur le territoire : agricoles, commerciales, artisanales, touristiques et maritimes en tenant compte des données environnementales **p 168**

2. Un développement urbain équilibré **p 189**

2.1 Développer et diversifier l'offre de logements pour maintenir la population actuelle et permettre l'accueil d'une nouvelle

population, maîtriser de l'urbanisation p 255
2.2 Un urbanisme de qualité et durable p 259
2.3. Diversifier les typologies de logements offerts p 259
2.4 Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements p 260

3. Bilan des surfaces p 264

VI. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

1. Prise en compte de Loi littoral p 268
1.1. Délimitation des Espaces Naturels Remarquables p 268
1.2. Délimitation des Espaces Proches du Rivage p 281
1.3. Bande des 100 mètres p 284
1.4. Préservation des coupures d'urbanisation p 286
1.5. Développement des hameaux : principe du compartiment de terrains p 288
1.6. L'obligation de préserver le libre accès au rivage p 292
1.7. La localisation des routes de transit à plus de 2 kilomètres du rivage p 292
1.8. Le respect du principe général d'équilibre spécifiquement organisé, pour les communes littorales p 292

2. Prise en compte du SCOT du Pays Cotentin p 294
3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine – Normandie p 318
4. Prise en compte du Document d'Orientations Générales de la zone NATURA 2000 p 320
5. Plan départemental de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés (PGDMA) qui date de 2001 p 323
6. Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (S.D.A.E.P.) p 323
7. Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS) de Basse-Normandie p 323

VII. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Rappel des motifs de l'évaluation environnementale p 325
1.1 Motifs de l'évaluation environnementale p 325
1.1 Méthode de l'évaluation environnementale p 327

2. Impacts des projets et des incidences sur les sites Natura 2000 p 331
2.1 Rappel de l'état initial p 331
2.2. Prise en compte des usages et activités existantes sur les sites et à proximité p 344
2.3. Fiches Orientations et Actions du Docob p 348
2.4. Incidences potentielles des projets les sites natura 2000 p 352
2.5. Evaluation environnementale p 362
3. Indicateurs mis en place du dispositif de suivi p 388

VIII. RESUME NON TECHNIQUE
1. Processus d'élaboration du PLU p 388
2. Rappel des principaux enjeux environnementaux, urbains et économiques p 390
3. Le scénario retenu à 2025 p 392
4. Incidences prévisibles p 393

I. INTRODUCTION

1. Avant propos

L'élaboration du plan local d'urbanisme devra respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. L'article L.110 pose les principes généraux de l'utilisation du territoire qui s'imposent aux règles locales de planification urbaine.

ARTICLE L.110 du Code de l'urbanisme

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement."

2. Le PLU aspects généraux

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000, fondatrice des **Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)** et des **Plan Locaux d'Urbanisme (PLU),** traduisait la volonté de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2», complète ce dispositif législatif en renforçant la dimension environnementale et la mise en cohérence des SCoT et PLU. Elle assigne au PLU de nouvelles missions et de nouveaux instruments d'intervention et renforce son articulation avec le SCoT. Elle modifie sa composition et incite à l'élaboration de PLU d'échelle intercommunale (PLUi) aux prérogatives élargies. Elle élargit les obligations de compatibilité et de prise en compte de nouveaux documents et étend le pouvoir du préfet en matière de contrôle de légalité.

Le PLU est donc un document communal ou intercommunal qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du concept de développement durable :

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais l'objet des PLU est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Le PLU est donc pour les élus un document plus exigeant (plus opérationnel) et pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis. Le PLU doit enfin, pour les territoires concernés, être un document plus riche car plus global et plus prospectif.

L'élaboration du P.L.U., est le résultat d'un **diagnostic** et d'un **projet** :

- Un DIAGNOSTIC établi au regard des prévisions économiques et démographiques, en précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

- Un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, traduction d'une **volonté collective d'aménagement**, fondée sur des **choix**, des **objectifs** et un **parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur durable du territoire communal**.

L'élaboration d'un P.L.U. est l'occasion pour les élus de débattre d'un projet et de le faire partager. A ce titre, l'organisation d'une **concertation avec les habitants** a été prévue par les élus, au cours des études préalables. Le P.L.U est élaboré **à l'initiative et sous la responsabilité de la commune**, cependant il est élaboré en **association avec l'Etat,** garant du **respect** de **l'intérêt général.**

C'est un document d'urbanisme opposable aux tiers, établi pour une perspective de **développement durable**. Document adaptable à l'évolution de la commune : ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte de nouveaux objectifs.

Le P.L.U. est constitué de six documents :

- Le rapport de présentation ;

- Le projet d'aménagement et de développement durable ;

- Les orientations d'aménagement ;

- Les documents graphiques (le zonage) ;

- Le règlement ;

- Les annexes (*comportant notamment les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publique*).

La loi portant **engagement national pour l'environnement**, dite loi "Grenelle 2", a été promulguée le 12 juillet 2010. Lancé en 2007, le Grenelle Environnement est entré dans sa phase active avec la promulgation des lois Grenelle 1 puis Grenelle 2. Un an après le vote de Grenelle 2, une majorité des 199 décrets d'applications qui la composent ont été ou sont en cours de publication.

Les 257 articles que compte la loi abordent six chantiers majeurs :

* amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification ;
* organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité ;
* réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production,
* préservation de la biodiversité ;
* maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé ;
* mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique et fondement d'une consommation et d'une production plus durables.

Plusieurs modifications du Code de l'Urbanisme ont été introduites. Les SCOT et PLU approuvés avant le 12 janvier 2011 auront jusqu'au 1er janvier 2016 pour intégrer les dispositions du Grenelle 2. Les documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013, dont le projet de schéma ou de plan aura été arrêté avant le 1er juillet 2012, pourront opter pour l'application des dispositions antérieures. Ils auront ensuite jusqu'au 1er janvier 2016 pour intégrer les dispositions du Grenelle 2.

3. Réalisation d'une évaluation environnementale

Contexte juridique : La directive européenne n°2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 puis les décrets de mai 2005. L'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- s'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution.
- s'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant la cohérence ;
- informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en oeuvre.

Deux motifs peuvent justifier de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la révision d'un PLU :

➔ **Impact sur un site Natura 2000 :**

La commune de Port Bail est concernée par un périmètre Natura 2000 sur deux secteurs : l'ensemble du havre et le secteur des Mielles. **Ces secteurs sont présentés dans le chapitre état initial de l'environnement** dressé dans le dossier du PLU et présente une synthèse du document d'objectif du site Natura 2000. Le dossier de PLU est concerné par une évaluation environnementale au titre de l'article **L122-4 du Code de l'urbanisme 3ième alinéa :**

« I. — Font l'objet d'une évaluation environnementale au regard des critères mentionnés à l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, les plans, schémas, programmes et autres documents de planification susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation de travaux ou prescrire des projets d'aménagement, sont applicables à la réalisation de tels travaux ou projets :

….

3° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification pour lesquels, étant donné les incidences qu'ils sont susceptibles d'avoir sur des sites, une évaluation des incidences est requise en application de l'article L. 414-4.

Selon l'article L. 414-4 du Code de l'environnement, les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement et dont la réalisation est de nature à affecter de manière significative un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs conséquences au regard des objectifs de conservation du site.

L'évaluation environnementale démontre ensuite que le projet de PLU n'affecte de manière significative le site natura 2000. Plusieurs éléments du projet concourent à la préservation de cet

espace naturel, alors qu'à l'inverse aucun projet ne vient faire peser de menace directe ou indirecte sur ce dernier.

4. Historique du POS et du PLU

Par délibération du 07 septembre 1999, la commune de Port-Bail a décidé d'engager la révision de son Plan d'Occupation des Sols, approuvé 3 mars 1994. Depuis cette date, le POS a fait l'objet de modification et révision simplifiée, le 06 septembre 1999 et 09 novembre 2009. Le PLU de Port-Bail a fait l'objet d'un premier arrêt de projet le PLU le 21 mars 2007, mais d'un avis défavorable de la part de la Préfecture du fait d'un certains nombres de remarques. Suite à cette décision, plusieurs réunions de travail en présence des services de l'Etat (dont les dernières datent de juillet 2011 et en novembre 2011) ont été faites et ainsi que de nombreux compléments.

5. Rappel des objectifs communaux

Les élus de la commune de Port-Bail ont motivé leur volonté de réviser leur Plan d'Occupation des Sols en déclinant les objectifs suivants :

- ➔ **Valoriser et protéger des espaces naturels patrimoniaux à caractère maritime : l'ensemble des mielles et le havre de Port-Bail**
- ➔ **Préserver la trame verte et la trame bleue sur le territoire communale de Port-Bail, valoriser ses paysages**
- ➔ **La prise en compte des risques naturels pour construire un projet urbain durable préservant les personnes et les biens**
- ➔ **Pérenniser l'activité agricole existante, permettre son développement et limiter le développement de l'habitat dans l'espace rural**
- ➔ **Conforter les activités maritimes, de pêche : requalifier les espaces portuaires en déplaçant le port et permettre la dynamique écologique du havre**
- ➔ **Valoriser la façade littorale, le patrimoine et la situation géographique de Port-Bail en renforçant l'activité touristique**
- ➔ **Maintenir et conforter l'activité commerciale**
- ➔ **Développer et diversifier l'offre de logements pour maintenir la population actuelle et permettre l'accueil d'une nouvelle population**
- ➔ **Un projet de développement urbain qui répond à l'objectif de développement démographique en s'appuyant sur un cadre de vie de qualité**
- ➔ **Développer l'urbanisation nouvelle de façon restreinte sur le territoire rural en soutenant l'amélioration du parc ancien et en permettant l'évolution des constructions existantes.**

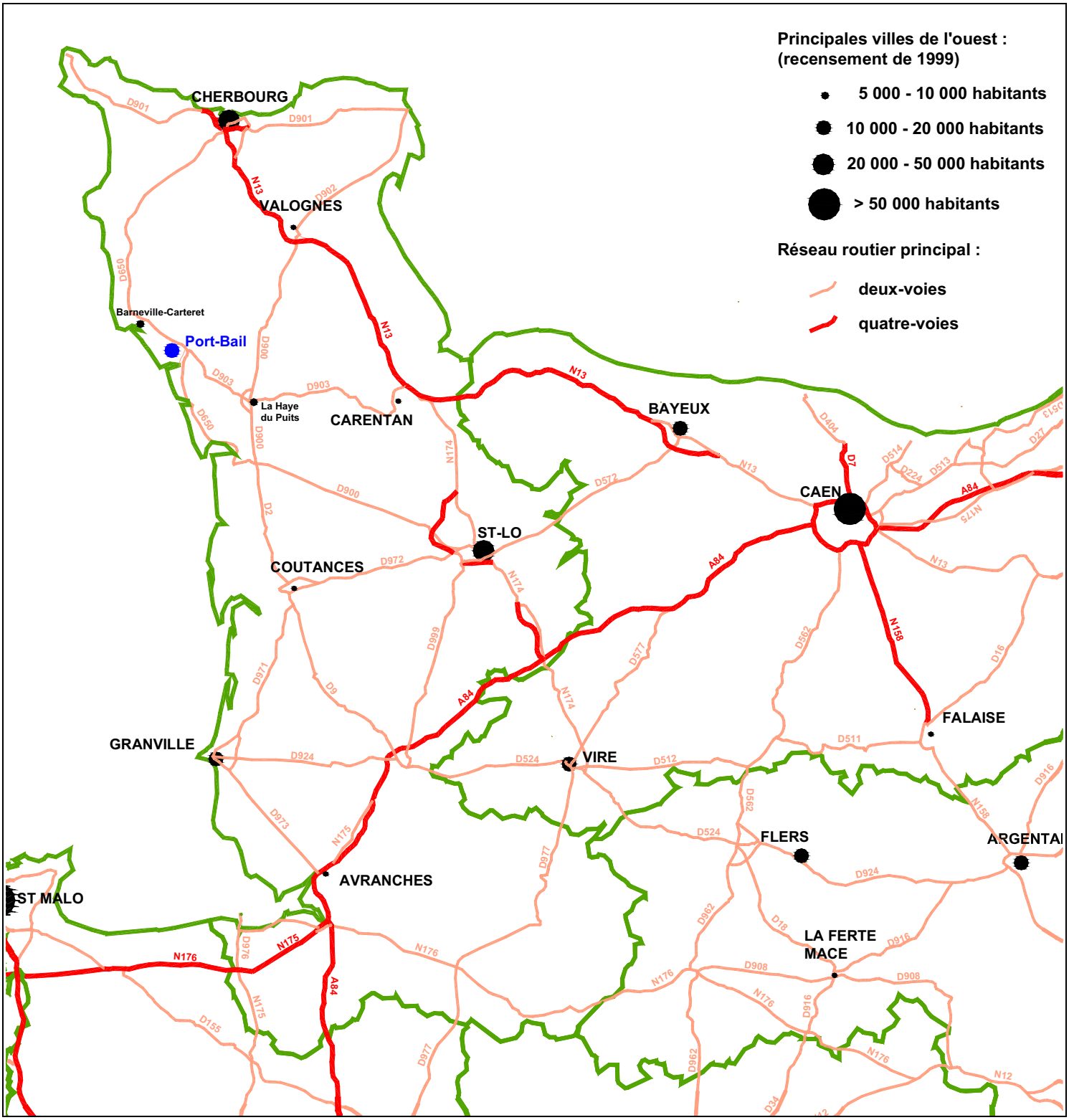
II. ANALYSE DE L'ETAT EXISTANT
DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1. Le contexte territorial de la commune

1.1. Localisation de Port-Bail

La commune de Port- Bail se trouve sur le rivage ouest de la Manche, à 8 km au sud de Barneville-Carteret, et à 13 km au nord ouest de la Haye du Puits.

Localisation de Port-Bail

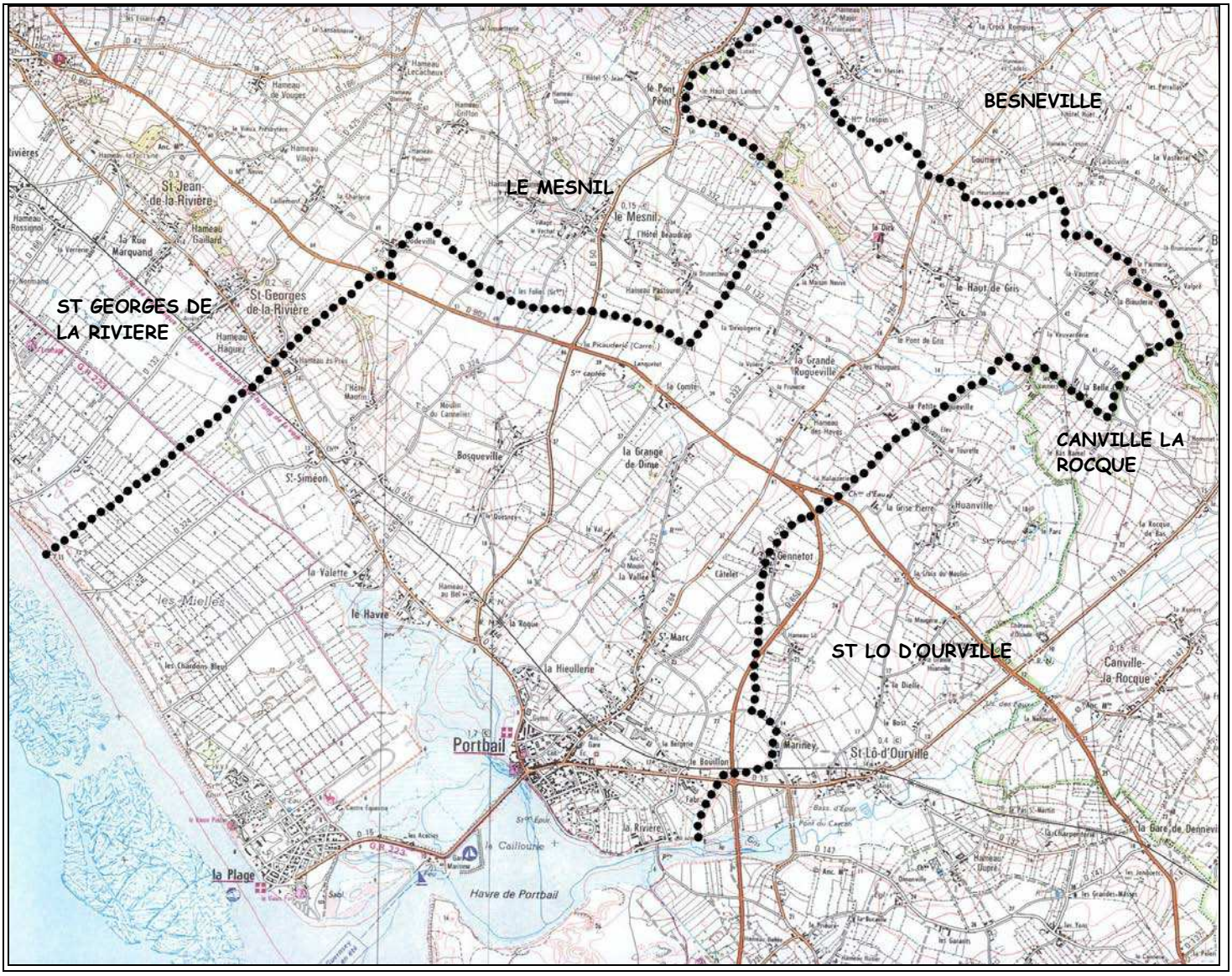


Le territoire communal est assez étendu (1956 ha, 7 km du sud-ouest au nord-est, 4.5 km du nord au sud), sa forme ressemble à celle de nombreuses autres communes du littoral ouest du Cotentin (forme allongée avec une bordure littorale assez étroite et un territoire s'enfonçant loin dans les terres).

Les communes limitrophes sont :

- St-Lô d'Ourville et Canville la Rocque au sud
- Besneville au nord-est
- Le Mesnil et St Georges de la Rivière au nord
- Fierville-les-Mines à l'est au nord

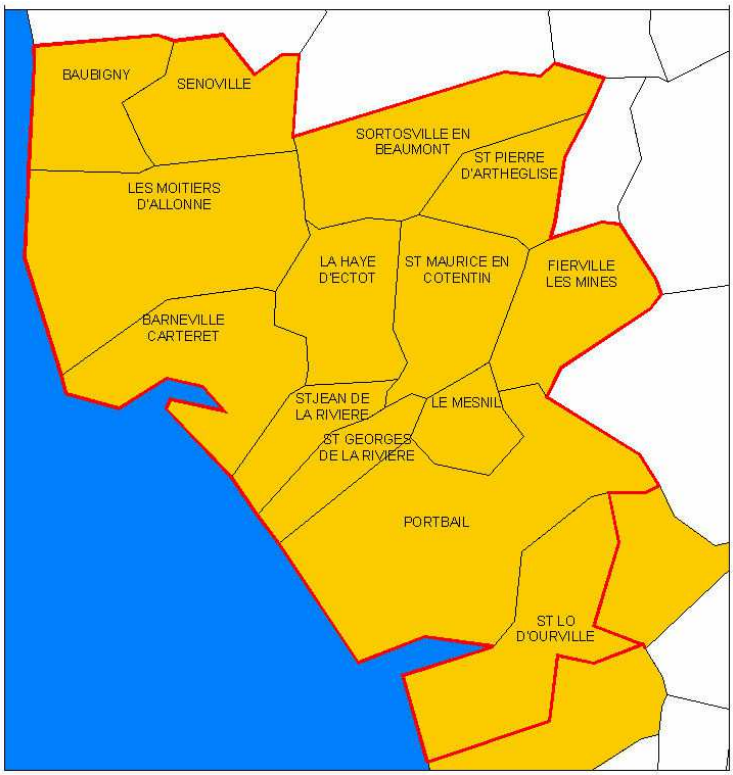
Carte IGN de Port-Bail
et de ses alentours.



1.2. Contexte territorial et administratif

1.2.1 La Communauté de Communes de la Côte des Isles

La commune appartient à la Communauté de Communes de la Côte des Isles, qui regroupe 16 communes au total pour une population dépassant les habitants (environ 8 500 habitants en 2010). La Communauté de Communes de la Côte des Isles (3CI) a été créée le 1er janvier 2005



Parmi ses nombreuses compétences, cette intercommunalité en possède plusieurs qui ont un rapport direct avec l'urbanisme et donc le PLU de Port-Bail.

*** LES COMPETENCES OBLIGATOIRES**

- AMENAGEMENT DE L'ESPACE :
  - Etude, création, aménagement et entretien des zones industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires incluant la création et la réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire et extension de zones existantes. Les zones d'initiative communale existantes restent de compétence communale. Leurs extensions seront considérées comme de nouvelles zones.

- ACTIONS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
  - Gestion des zones industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires. Les implantations sur les zones d'activité, existantes resteront de la compétence des communes.
  - Engager des actions en faveur de l'implantation d'entreprises. Les actions en faveur des commerces locaux restent de la compétence des communes.
  - Création d'un office du tourisme intercommunale de la Communauté de communes de la Côte des Isles (depuis le 31.12.2011) conformément aux articles L133-1 et suivants du Code du tourisme afin de développer les actions de promotion du territoire
  - Engager des actions de promotion de la culture et de conservation du petit patrimoine pour la promotion du territoire de la Communauté de Communes de la Côte des Isles.
  - Etude en vue de la création d'un office de tourisme de pôle

*** LES COMPETENCES OPTIONNELLES**

- PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
- Ramassage, stockage et traitement des ordures ménagères et des déchets assimilés définis dans le règlement intérieur et études liées à cette compétence.
- Etude du zonage d'assainissement,
- Mise en place d'un service public de contrôle de l'assainissement non collectif. (SPANC).
- Assainissement collectif : dans les communes n'appartenant pas à un syndicat d'assainissement et disposant d'un zonage d'assainissement collectif, réalisation et gestion de systèmes d'assainissement collectif d'une capacité inférieure à 300 équivalent-habitants comportant la création des réseaux et des stations.
- Adhésion au Syndicat Cotentin Traitement.
- Adhésion au syndicat mixte du parc naturel régional des marais du Cotentin et du Bessin.

- POLITIQUE DU LOGEMENT ET DU CADRE DE VIE
- Toutes actions visant à la protection de l'environnement et la mise en valeur du cadre de vie dans les domaines suivants :
  . entretien et aménagement des sentiers de randonnée,
  . adhésion au Syndicat Mixte Espaces Littoraux de la Manche (S.Y.M.E.L.)
  . actions de gestion et de protection des espaces naturels menées dans le cadre du S.Y.M.E.L. ;

. entretien, curage et aménagement des cours d'eau des bassins versants de la Côte des Isles, les tronçons de rivières du bassin versant de la Douve situés sur les communes de Fierville Les Mines, Saint Maurice en Cotentin, Saint Pierre d'Artéglise, Sénoville et Sortosville en Beaumont- Actions en faveur du logement social et de soutien aux personnes âgées,

- Lancement éventuel d'une O.P.A.H. (opération programmée aménagement de l'Habitat),
- Création de lotissements :
  . lotissements sociaux : maîtrise d'ouvrage de la viabilisation,
  . lotissements destinés à être cédés, présentant un intérêt communautaire.

*** LES COMPETENCES FACULTATIVES**

- la communauté de commune de la COTE DES ILES sera compétente et maître d'ouvrage pour toutes les études et actions définies dans le cadre des contrats de pôle intercommunaux et du contrat d'objectif.

1.2.2 Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement (S.I.A.) de DENNEVILLE, PORT-BAIL et de SAINT-LO D'OURVILLE

Le réseau d'assainissement de PORT-BAIL est géré au sein du Syndicat Intercommunal d'Assainissement (S.I.A.) de DENNEVILLE, PORT-BAIL et de SAINT-LO D'OURVILLE. Les 3 communes ont un assainissement collectif de leurs eaux usées.

1.2.3. Le SCOT du Pays Cotentin

Port-Bail se trouve dans l'aire du SCOT du Pays du Cotentin, 205 communes, 14 communautés (une Communauté Urbaine et 13 Communautés de Communes) et trois communes n'appartenant pas à un EPCI. pour une population proche des 200 000 habitants. Le SCOT a été arrêté le 8 juillet 2010 et approuvé le 12 avril 2011.

Le Code de l'urbanisme prévoit que les nouveaux documents d'urbanisme élaborés sur le territoire devront être compatibles avec le SCOT approuvé. Il n'est pas un document figé ; il va évoluer régulièrement en fonction de son bilan et peut faire l'objet de modifications ou de révisions au rythme de l'évolution des projets sur le territoire. Tous les six ans, le Syndicat Mixte doit se pencher sur le bilan du SCOT afin de voir si les objectifs, notamment en matière de retombées sur l'environnement, restent d'actualité.
Ces éléments seront présentés dans le chapitre concernant la justification du projet de PLU au regard des réglementations et documents d'urbanisme supra-communaux.

Le document d'orientations d'objectifs découle conjointement du contenu défini à l'article R. 122-3 du Code

de l'urbanisme et de la stratégie du PADD :

➔ *« La première partie développe la stratégie économique, qui tire profit de la nouvelle organisation territoriale :*

1. Il s'agira d'appuyer le développement économique du territoire sur son principal atout : ses façades maritimes et ses ports, pour entamer une spécialisation vers des activités porteuses. L'autre spécificité du Cotentin consiste en son caractère agricole et naturel très prononcé, donnant à l'agriculture et au tourisme une place stratégique dans son développement économique.

2. Cette stratégie ne pourra réussir que sur la base d'un territoire décloisonné, et organisé autour de pôles au rôle affirmé.

➔ *La deuxième partie organise le fonctionnement de ce territoire, autour des thèmes suivants :*

1. Les flux de personnes et de marchandises
2. Le développement résidentiel
3. L'aménagement commercial
4. Les équipements et services

➔ *La troisième définit les modalités de gestion environnementale, dans le cadre de ce développement. Il s'agira ainsi de :*

1. préserver, voire consolider, la trame verte et bleue, qui assurer l'interconnexion entre les pôles de biodiversité
2. de garantir que le développement est adapté aux ressources environnementales
3. de prendre en compte et anticiper les risques
4. de contribuer à la réduction des gaz à effet de serre

➔ *Enfin, la dernière partie s'attache à encadrer l'évolution des paysages et des développements urbains, dans un contexte où l'attractivité du territoire repose également sur la mise en valeur de ses atouts urbains et paysagers. Cela passe par :*

1. A l'échelle « macro », une attention portée aux vues sur les paysages lointains ;
2. Un développement équilibré des territoires littoraux, portes d'entrée dans le Cotentin,entre protection et réalisation de projets valorisants
3. A l'échelle « micro », des extensions urbaines réalisées dans un souci de lutte contre la banalisation des paysages urbains, et de respect des objectifs d'économie de l'espace, d'insertion paysagère, et bonne gestion environnementale.»

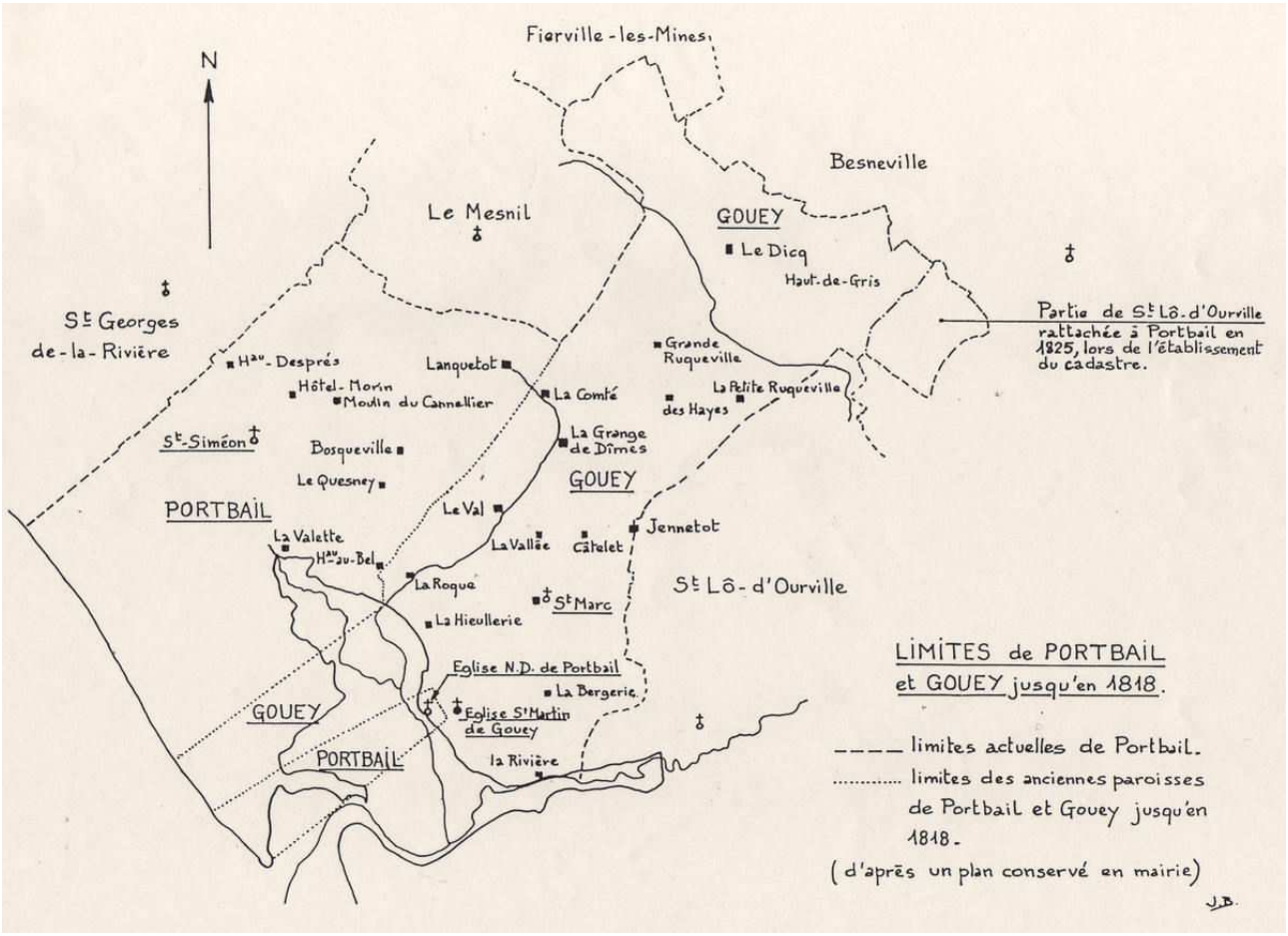
Le détail de la prise en compte du SCOT est décliné dans les divers chapitres du PLU.

2. Analyse urbaine

2.1. Rappel historique

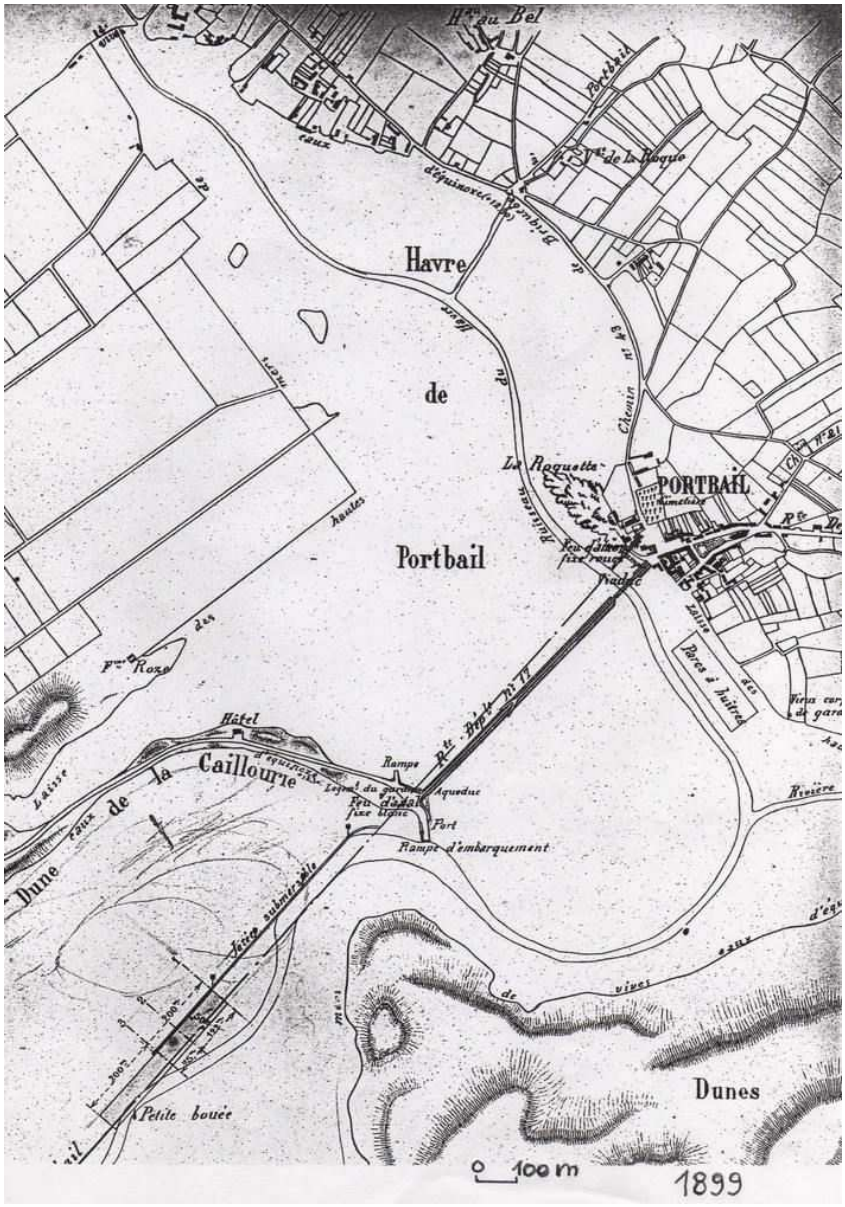
Port-Bail et Gouey ne forment plus qu'une commune depuis 1818. Les deux paroisses avaient fusionné en 1803 (réorganisation des paroisses suite au concordat). La paroisse N.D. de Port-Bail fut rétablie, à titre de succursale par ordonnance du 14 janvier 1827. La fusion des deux paroisses fut de nouveau réalisée, définitivement cette fois, en janvier 1909.

Le plan donnant les limites de Port-Bail et Gouey a été dressé en 1818, à l'occasion de la fusion des deux communes. L'église Notre-Dame, avec les bâtiments de l'ancien prieuré et les maisons situées en bordure du havre forment une enclave dans la commune de Gouey. Le manoir de Montfiquet est une enclave partie sur Gouey partie sur Port-Bail.



Un port a probablement existé, à Port-Bail, à l'époque gallo-romaine, mais rien ne permet d'en situer l'emplacement. Port-Bail a probablement un bourg tourné vers à la grande pêche au cours de la première moitié du XVIème siècle.

Le commerce maritime a été très important grâce au trafic des caboteurs d'autres ports français et surtout de Jersey et Guernesey. La commune importait du charbon, du sel, des ardoises de Châteaulin, des bestiaux, des pommes à cidre, des matériaux de construction.



L'histoire maritime a fortement marqué la construction du bourg actuel, de la commune et de son plan de déplacement.

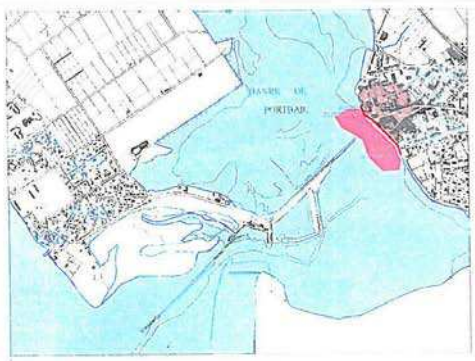
Le développement du bourg de Port-Bail s'est fait au fond du havre, dans la partie Est, afin de développé de façon plus protégé.

Le port était accolé à ce dernier. Vers la fin du 19ième, le port trouve sa situation actuelle : il est déplacé de l'autre côté vers l'embouchure. Une digue est réalisée en 1873 pour relier le port au bourg, prolongée par le pont aux Treize Arches.

L'augmentation des échanges vers les iles anglo-saxonnes appelle le port à se renforcer. La construction d'une digue de protection intervient après le début des années 80, puis s'ensuive des travaux amélioration.

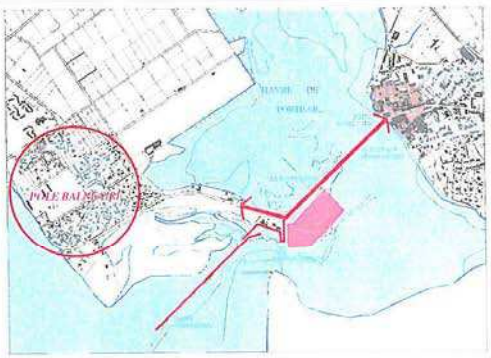
La port s'est éloigné du bourg et a initié le développement de Port-Bail Plage. La Rd 15 servant de trait d'union entre les deux.

LE PORT DE PORTBAIL : HISTORIQUE



TEMPS 1 - AVANT 1860
LE PORT EST DANS LA VILLE.

FACE À L'EGLISE NOTRE -DAME ET LA PLACE DU CASTEL, LE PORT EST LE PROLONGEMENT NATUREL DU BOURG.



TEMPS 2 - ENTRE 1860 ET 1900
LE PORT EST DEPLACE À L'ENTRÉE DU HAVRE.

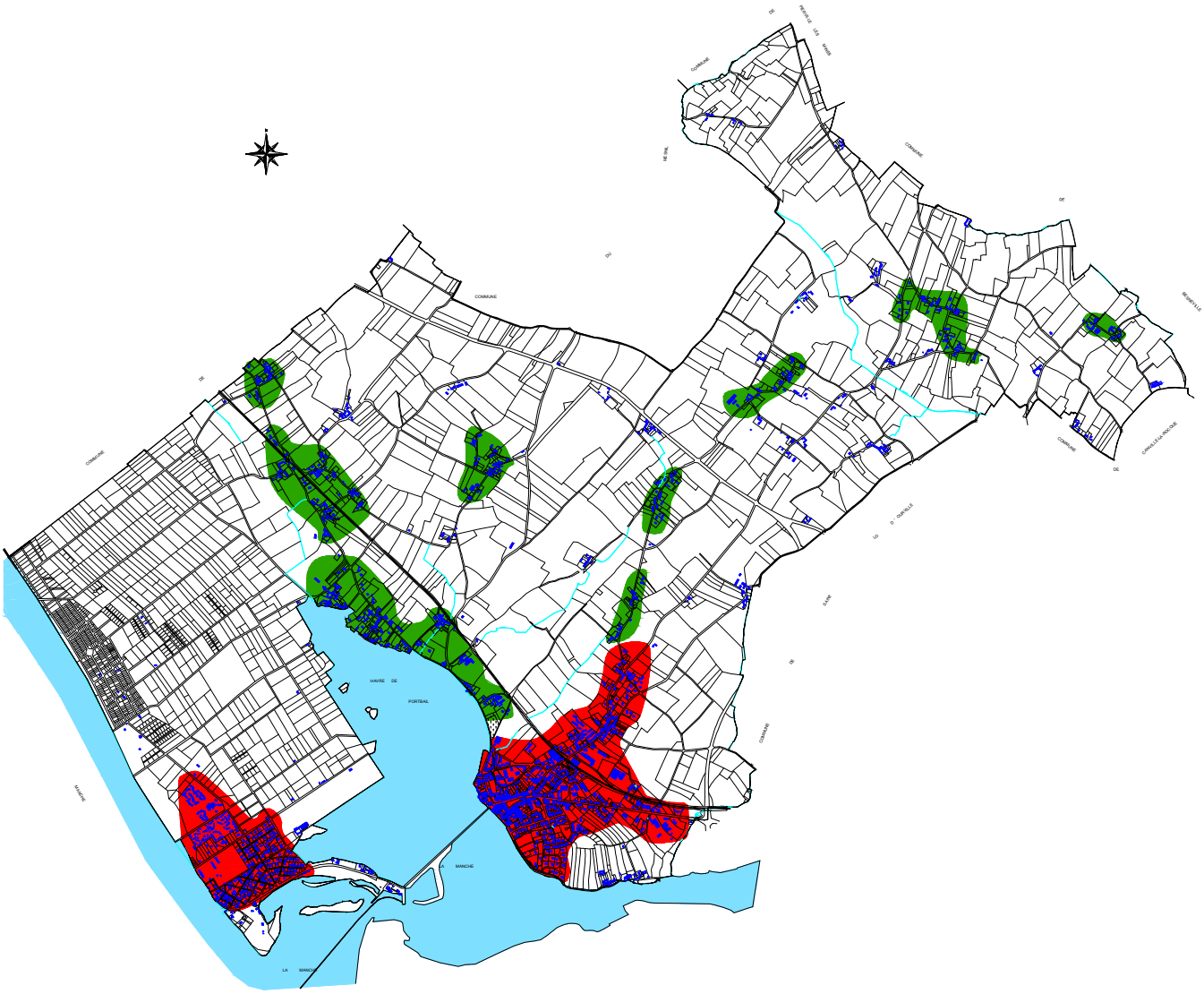
- DEBUT DES ECHANGES AVEC JERSEY
-CONSTRUCTION DE LA ROUTE DIGUE (D 15) ET DU PONT AUX TREIZE ARCHES VERS 1860
- CONSTRUCTION D'UNE DIGUE SUBMERSIBLE ET D'UNE CALE D'EMBARQUEMENT VERS 1867
- ACCES AU SECTEUR DES PLAGES ETDEBUT DU DEVELOPPEMENT DU SITE BALNEAIRE

TEMPS 3 - PROTECTION DU PORT

- CONSTRUCTION DE LA DIGUE DE PROTECTION ENTRE 1976 ET 1978
- CONSTRUCTION D'UNE ESTACADE BOIS - 1981
- REALISATION D'UN EPI DE PROTECTION À L'ENTRÉE DU HAVRE
- DEVELOPPEMENT D'UNE ZONE PORTUAIRE À LA CAILLOURIE
- MITTAGE URBAIN DU SECTEUR DES MIELLES / PLAGE

Cette analyse a pour but de démontrer la spécificité et la valeur de l'architecture des bâtiments, sans toutefois avoir des répercussions directes sur le zonage. En effet, une analyse architecturale dans un PLU a pour objectif de préciser dans le règlement les grandes lignes directrices à suivre en termes d'implantation du bâti, de volumétrie, de matériaux utilisés, etc.

2.2. Répartition de l'urbanisation



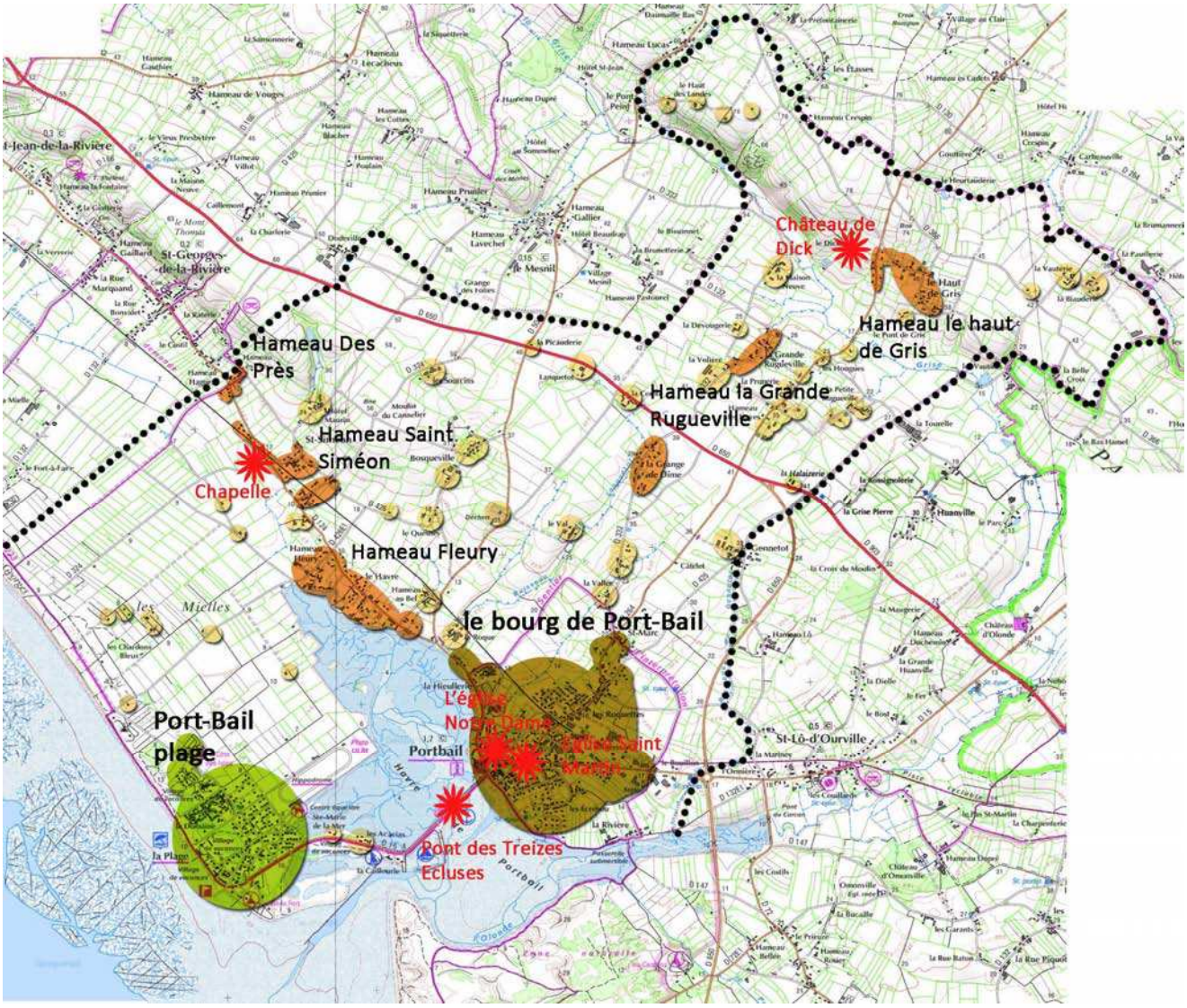
Il existe peu de mitage (maison isolée) sur la commune, l'urbanisation est assez dense et présente deux types d'organisations :

- Tissu urbain varié : Ces secteurs correspondent au bourg et au quartier de Port-Bail plage. L'urbanisation est assez récente (surtout dans le secteur proche de Sainte Marie), avec des zones anciennes plus ou moins intégrées au tissu récent. Ces secteurs présentent une grande diversité de fonctions (habitat, équipements, commerces, ...)

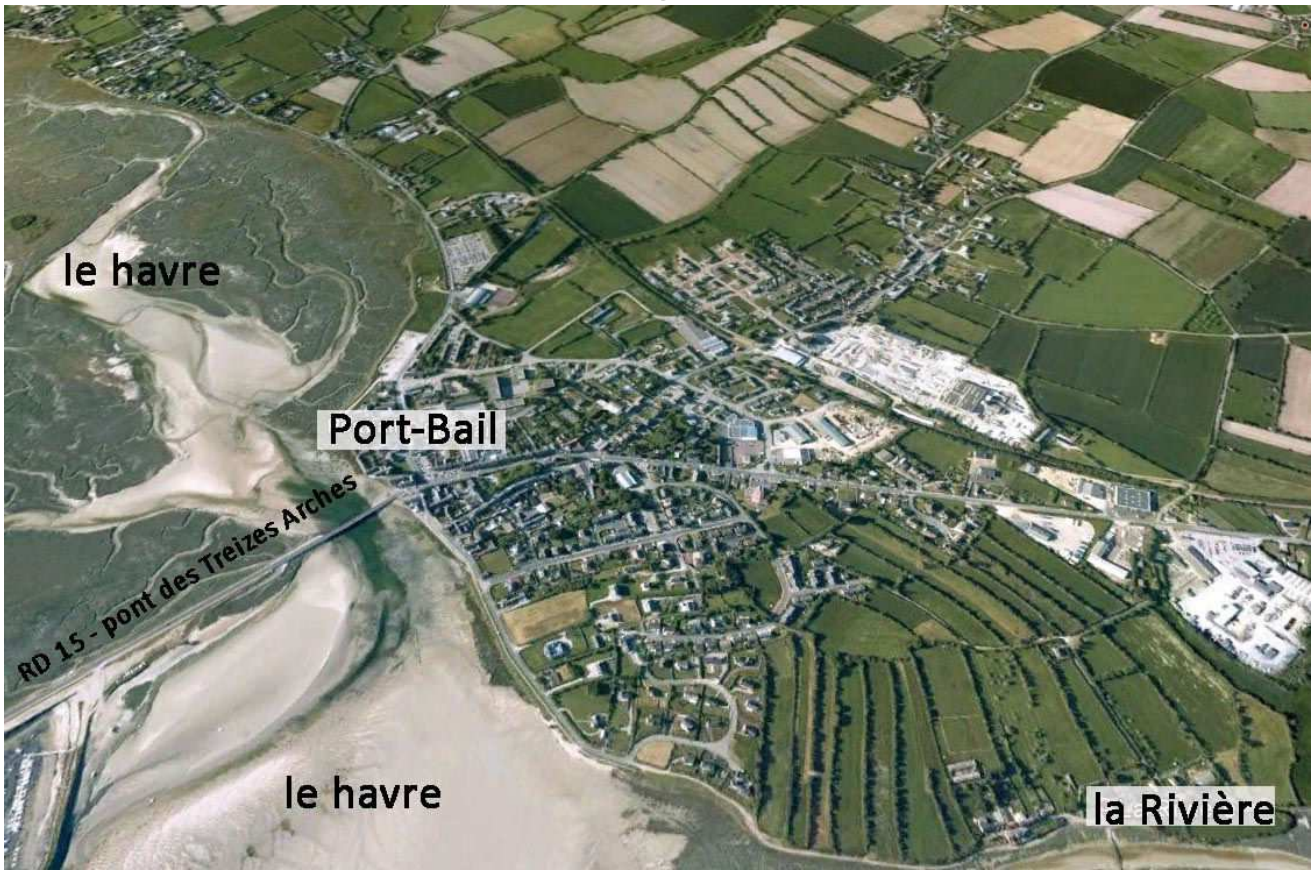
- Tissu urbain homogène (habitat): Ces secteurs correspondent à des hameaux anciens où s'intègrent des constructions récentes lorsque le POS le permet (zones NB). La carte ci-dessus montre que ces hameaux se situent principalement le long de deux axes : la RD 332 vers le nord et la RD 124 vers l'ouest, parallèle à la VLO).

Hormis ces deux secteurs, on trouve un urbanisme un peu plus diffus, organisé en petits hameaux à vocation agricole (une ou deux exploitations).

Répartition de l'urbanisation



Vue aérienne du bourg de Port-Bail en 2007



Vue aérienne de Port-Bail Plage en 2007

2.3. Analyse urbaine et architecturale du centre bourg

L'analyse urbaine du bourg de Port-Bail révèle une grande diversité d'occupation des sols (habitat, activité industrielle et artisanale, commerces, ...), en rapport avec l'importance de la ville dans le maillage territorial (cf analyse sur l'aire d'influence). Ces modes d'occupation des sols peuvent être classés en 5 catégories.

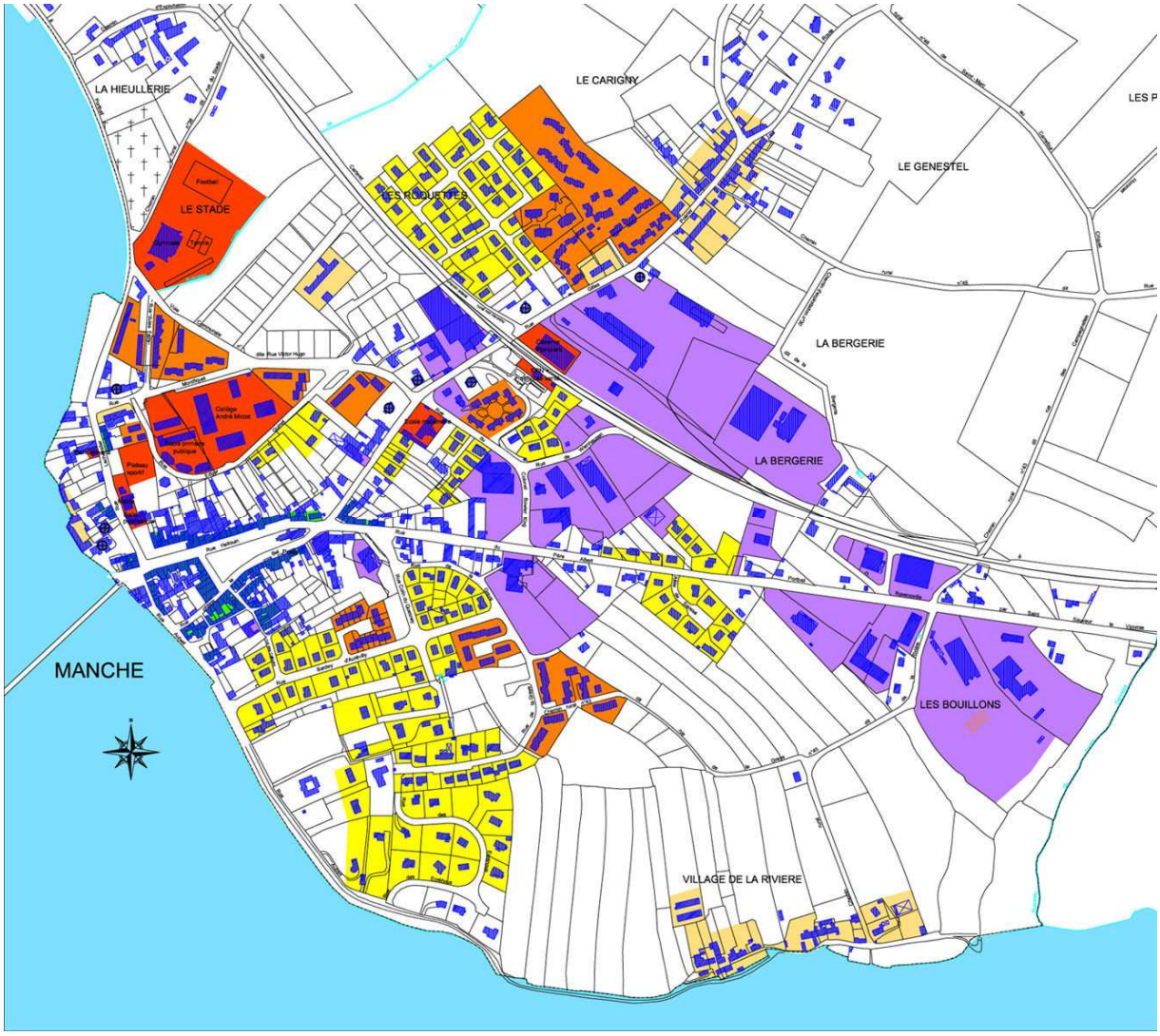
① **La maison de centre-bourg (en vert) :** constituant un front urbain continu, elle correspond à la partie centrale du bourg, entre la digue et l'église.

② **La maison individuelle (en jaune)** : de réalisation récente, elle se trouve principalement au sud du bourg ou dans certains interstices.

③ **Les opérations d'ensemble (en orange)** : sous la forme de la reproduction d'une même unité architecturale, ces opérations de quelques logements forment une couronne périphérique au bourg ancien.

④ **Le bâti ancien (en ocre) :** composé d'anciens hameaux agricoles, ce type de bâti est en grande partie intégré au tissu urbain plus récent.

⑤ **Les équipements et les entreprises (en mauve):** localisés au nord pour les premiers (autour du noyau collège-équipements sportifs) et à l'est pour les secondes, ces deux types d'occupation des sols se caractérisent par des parcelles de grandes tailles, avec des constructions souvent isolées.



2.3.1. Les maisons de centre-bourg

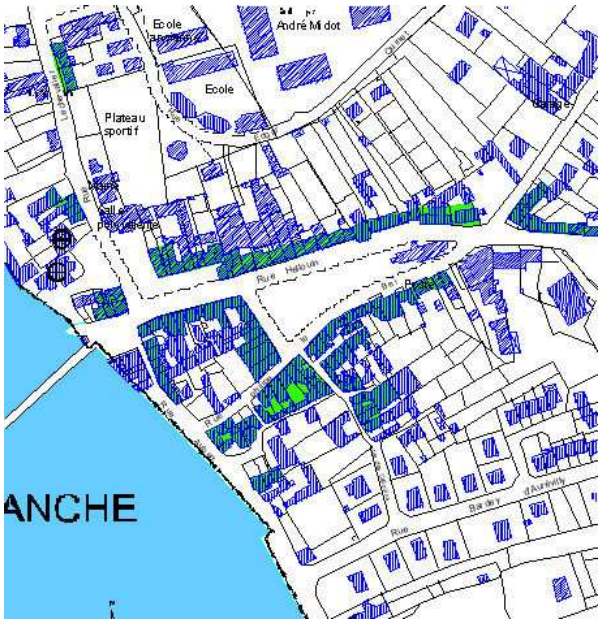
Les maisons du centre-bourg présentent une grande uniformité, tant urbaine qu'architecturale :

- L'ensemble du bâti se trouve à l'alignement, ce qui crée un front très homogène (continuité de la ligne de faîtage). Les ouvertures sont très souvent verticales, les teintes sont souvent de couleur vive quels que soient les matériaux (pierres apparentes ou enduits). ⇨

⇦ - On trouve des traitements homogènes des façades sur 4-5 maisons consécutives : ouvertures dans les toits selon le même modèle (ici : lucarne rampante), tours des fenêtres similaires (ici : entourage).

- Le front urbain est continu, quelques ouvertures (porches) permettent d'accéder sur de petites cours ou sur l'arrière de la ligne bâti. ⇨

⇦ - Les espaces arrières au nord sont occupés par des jardins ou des potagers, le traitement des façades étant beaucoup plus simple que côté rue.).



- Au sud, en allant le long de la Rue des Callouins, on trouve toujours la même volumétrie mais avec des traitements de façades beaucoup plus sommaires (enduits sombres, ouvertures sans entourages, etc.)

2.3.2. La maison individuelle (bâti récent) :

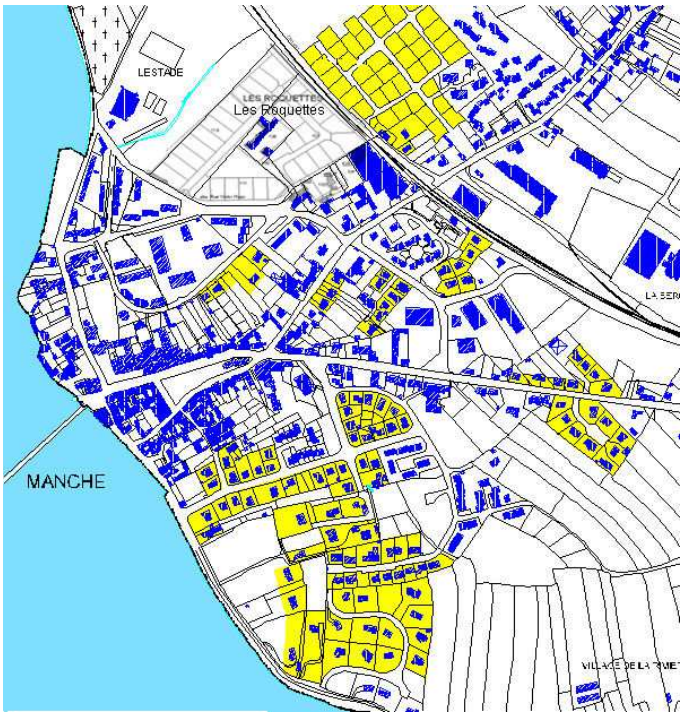
Le bâti récent présente souvent le même modèle d'urbanisme : implantation d'une maison au centre d'une parcelle de 800 mètres carrés, avec des grandes variations dans la distance d'implantation à la voie ou dans l'orientation :

- Certains lotissements présentent une grande homogénéité dans la volumétrie mais aussi dans les matériaux utilisés (ex. Allée de Saossé). Les lotissements récents sont nettement plus hétérogènes. ⇨

⇦ - Les lotissements récents présentent une grande variation en terme de volumétrie : on trouve ainsi des maisons taupinières (garage en sous sols, toit à 4 pans) qui s'intègrent difficilement dans le tissu urbain.

- D'autres maisons ne respectent pas le modèle traditionnel au niveau des ouvertures, que ce soit en terme de forme ou de localisation. ⇨

⇦ - Enfin, on trouve une grande diversité au niveau des matériaux utilisés (bois, enduits de couleur diverses, pierres apparentes, etc)..



2.3.3. Les opérations d'ensemble

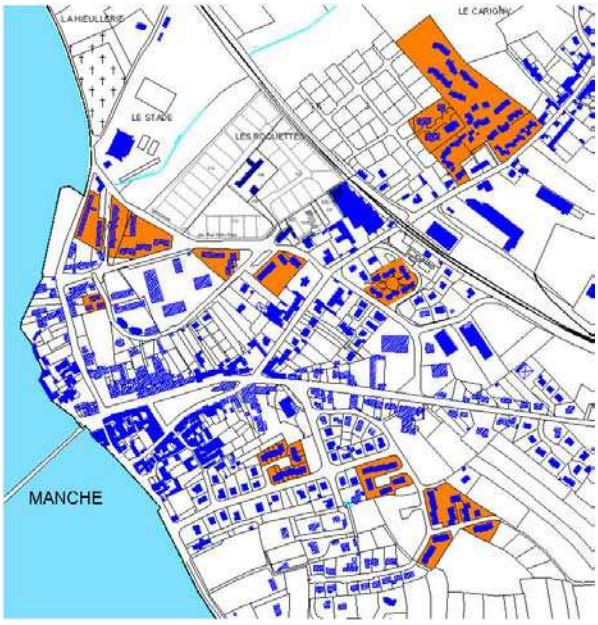
Ce type d'urbanisme présente une grande homogénéité en terme de morphologie et d'implantation, mais de grandes diversités en terme d'architecture. Les opérations nouvelles se situent dans une couronne entourant le secteur ancien.

- Ce type d'urbanisation s'est réalisé sans grandes contraintes en terme d'intégration dans le tissu urbain. Elle s'est donc accompagnée de la création de larges voies et de parkings nombreux. ⇨

⇦ - Ces programmes se sont réalisés sur une période de 30 ans, on trouve donc une grande différence entre les premières opérations et les dernières, résolument modernes. Ce mode de programmation permet donc de réaliser des opérations modernes et attractives.

- Ce mode d'urbanisation permet une meilleure gestion de l'interface espace public/ espace privé. Certains lotissements rendent cette limite plus ou moins floue, donnant un caractère ancien à l'urbanisme. D'autres lotissements créent des espaces publics centraux conviviaux.⇨

⇦ - Enfin, ces constructions ne respectent pas toutes les modèles architecturaux anciens. Ainsi la photo montre une construction avec un volume en R+C mais avec une pente de toit très faible, et des ouvertures largement horizontales. .



2.3.4. Le bâti ancien

De façon générale, le Cotentin possède un bâti ancien et traditionnel de très belle qualité. En dehors des monuments remarquables, le patrimoine rural est de très belle facture du fait de la qualité des matériaux utilisés et de sa mise en œuvre.

Les maisons anciennes présentent elles aussi une grande uniformité urbaine et architecturale.
La majorité du bâti ancien se situe le long de la rue Gilles Poërier, on trouve aussi des noyaux derrière le Prieuré et au village de la Rivière.

- La maison dessinée peut être prise comme maison type pour en faire une description architecturale. Le faîtage est parallèle à la façade. Le pignon (mur sur le côté) est carré (6 x 6 mètres) et toujours aveugle, mais de nombreux appentis sont parfois ajoutés (cabane à outils, garage). La maison est très étirée, et séparée en deux parties de 6 mètres de long environ par un refend (mur porteur intérieur).
⇨

⇦ - Les ouvertures (porte et fenêtres) sont entourées par de grosses pierres granitiques parfois taillées (linteau au-dessus, jambage sur les côtés et appui en dessous). Certaines proportions se retrouvent fréquemment : les portes mesurent 2/3 des façades et les fenêtres 2/3 des portes. La lucarne est de type pignon, on en trouve de nombreuses de type meunière (à moitié en dessous de la gouttière), mais elles ne se trouvent jamais à mi-toit.

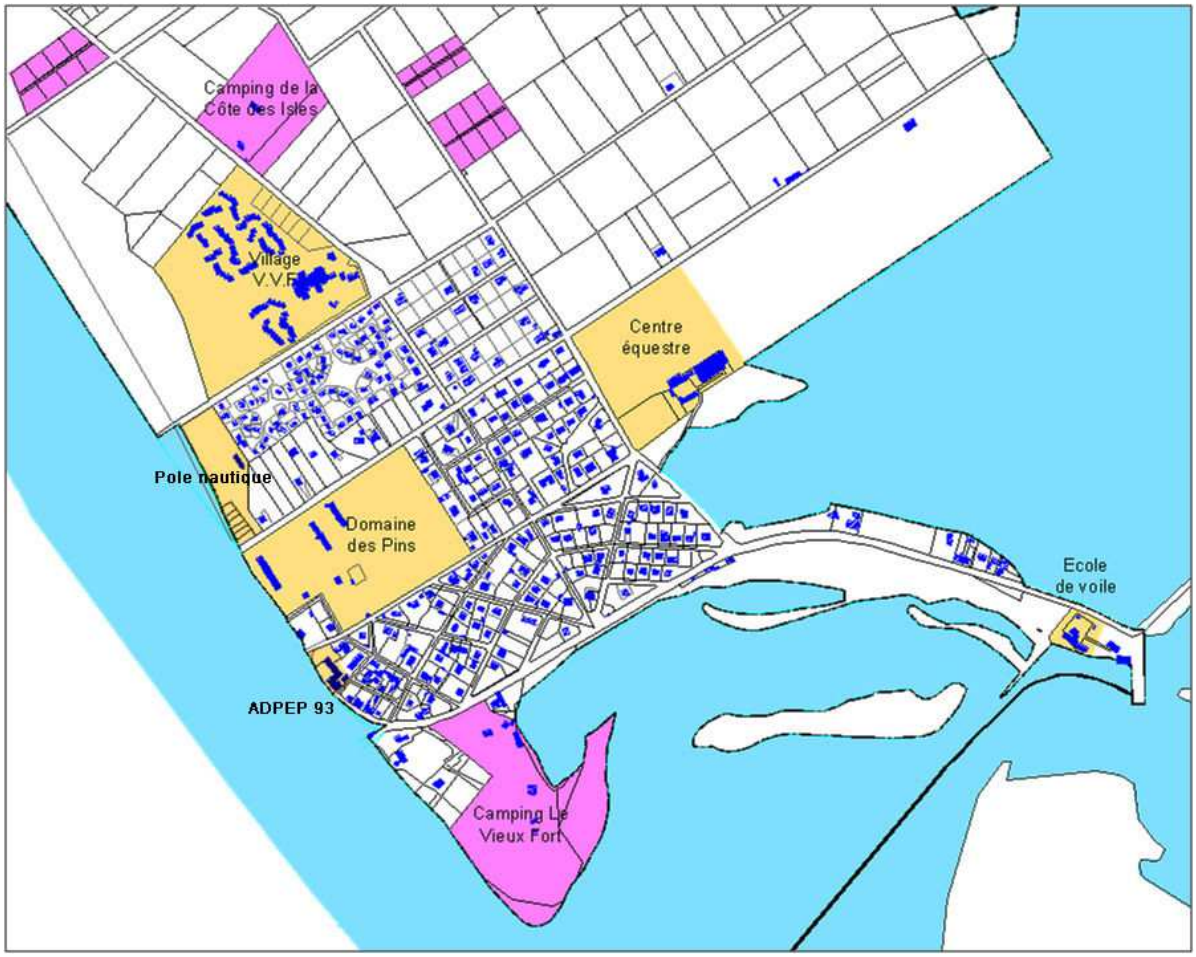
- Même lorsqu'il est éloigné de la voie, le bâti ancien préserve une notion d'alignement, grâce à des limites parcellaires formalisées (murets notamment). ⇨

⇦ - La rue Gilles Poërier présente une grande valeur paysagère et urbaine. Le bâti ancien se trouve en retrait mais la limite est formalisée par des murs ou des appentis. Le bâti récent en face s'inspire de cette morphologie avec des volumes secondaires (garages) décrochés des volumes principaux, même si le faîtage est perpendiculaire à la route.

2.4. Analyse urbaine et architecturale de Port-Bail-Plage

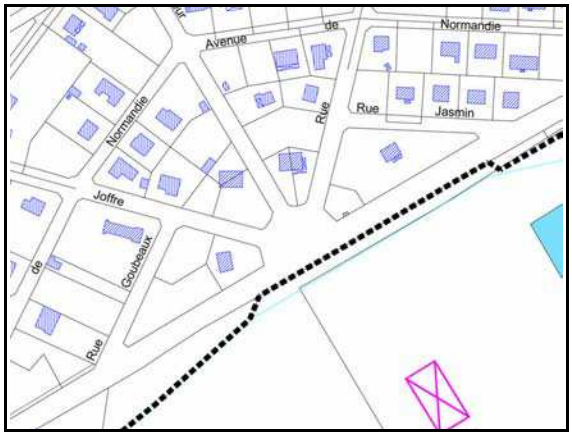
Ce quartier littoral de Port-Bail s'est développé de manière plus ou moins structurée, avec une large dominante de tissu résidentiel (où se côtoient résidences principales et résidences secondaires) mais aussi des équipements touristiques structurants (*camping, colonie de vacances de St Germain en Laye, V.V.F*) et des espaces résidentiels saisonniers (village de mobil-homes) au nord de l'agglomération.

Les équipements touristiques sur Port-Bail Plage
(en rose : les campings et en marron clair : les structures bâties et leur terrain)



3 éléments caractérisent le quartier de Port-Bail-plage :

- **Un quartier pavillonnaire sans centralité historique clairement identifiable:**



Le secteur de Port-Bail Plage est caractérisé par un tissu pavillonnaire assez homogène. Il n'existe pas de "centralité historique" clairement identifiable. La zone agglomérée de Port-Bail Plage s'est développée autour d'un réseau viaire en "toile d'araignée". Les avenues Pasteur, Joffre et la rue Foch convergent en un seul point, situé à proximité directe de la route-digue. Cette organisation particulière matérialise une centralité "physique" au niveau d'un noeud routier, bien lisible en plan. Cependant, le carrefour est traité de façon très routière et les constructions, implantées en retrait des voies, sont encaissées par rapport à la route digue, ce qui les rend peu perceptibles.

- **Une typologie bâtie très variée :**

La typologie bâtie largement dominante sur Port-Bail Plage est l'habitat individuel. Les hauteurs des constructions sont variables, allant du R+C au R+1+C. Elles sont implantées de façon aléatoire, souvent au milieu de la parcelle. Les habitations sont noyées dans un tissu végétal dense lié aux plantations d'arbres et notamment de conifères dans les jardins privatifs. Pour toutes ces raisons, les constructions du secteur de Port-Bail Plage ne sont pas toujours visibles depuis l'espace public et ainsi ne contribuent pas à structurer les voies.

Ci-dessus : une perception différente des pavillons selon leur accompagnement paysager

- **Un réseau viaire non hiérarchisé et du stationnement parfois anarchique:**

Les voies de Port-Bail Plage, lorsqu'elles sont aménagées, sont traitées de façon très "routière" (en particulier dans les anciens lotissements) avec des bordures béton et des trottoirs peu larges, en enrobé ou en émulsion gravillonnée. Ce traitement leur confère un aspect très minéral assez peu valorisant (cf photo de gauche).

Le reste du réseau viaire est caractérisé par des chaussées assez étroites (en moyenne 4m50 / 5m) et des bandes enherbées de part et d'autre. Ces voies ne sont pas paysagées mais les plantations arborées dans les jardins de part et d'autre et les accotements enherbés leur confèrent un caractère plutôt champêtre.

Les voies, de façon générale, ne sont pas hiérarchisées. Il est difficile d'identifier un "axe principal" sur le secteur de Port-Bail Plage. Il y a peu de points de repères, ce qui complique la lecture du site et les déplacements pour les personnes ne connaissant pas la commune (touristes par exemple).

Ci-dessus : les deux types de traitement des voies sur Port-Bail Plage

- **La digue, une rupture entre la zone agglomérée et le secteur de Sainte Marie**

La route digue domine de près de 2m50 les constructions située au nord. Elle constitue une barrière visuelle et physique entre la zone agglomérée de Port-Bail et le secteur de Sainte Marie, ou plus largement entre la ville et le littoral côtier. Le réseau viaire primaire (Avenues Pasteur, Joffre et rue Foch) organisé en rues rectilignes vers le littoral pourrait offrir de magnifiques perspectives. En réalité, le regard est arrêté au bout de ces rues par la route digue.

Ci-dessus : la digue limitant la vue sur le littoral depuis l'avenue Pasteur

- **Un réseau viaire non hiérarchisé et du stationnement anarchique:**

Les voies de Port-Bail Plage, lorsqu'elles sont aménagées, sont traitées de façon très "routière" (en particulier dans les anciens lotissements) avec des bordures béton et des trottoirs peu larges, en enrobé ou en émulsion gravillonnée. Ce traitement leur confère un aspect très minéral assez peu valorisant (cf photo).

Le reste du réseau viaire est caractérisé par des chaussées assez étroites (en moyenne 4m50 / 5m) et des bandes enherbées de part et d'autre. Ces voies ne sont pas paysagées mais les plantations arborées dans les jardins de part et d'autre et les accotements enherbés leur confèrent un caractère plutôt champêtre.

Les voies, de façon générale, ne sont pas hiérarchisées. Il est impossible d'identifier un "axe principal" sur le secteur de Port-Bail Plage. Il y a peu de points de repères, ce qui complique la lecture du site et les déplacements pour quelqu'un venu de l'extérieur.

Ci-dessus : le traitement des voies de Port-Bail Plage

- **Un traitement de l'espace public à améliorer**

Le traitement des interfaces entre espace public et espace privé est peu qualifiant sur l'ensemble du secteur de Port-Bail Plage : les clôtures sont très hétérogènes et souvent de mauvaise qualité (parpaings non enduits, plaques en bétons, haies taillées de conifères...). Ces éléments amoindrissent véritablement la qualité du paysage urbain. Par ailleurs, l'espace public se limite aux axes de circulations et à des aires de stationnement très minérales. Quelques bancs sont disposés le long de la route digue mais, situés en plein vent face aux Habitations Légères de Loisirs, ils semblent peu utilisés. Le projet portuaire offre l'opportunité de s'interroger sur l'identité de Port-Bail Plage et sur le traitement des espaces publics.

Ci-dessus : des espaces publics à revaloriser

- **Des vues à valoriser depuis la route digue:**

La route digue offre plusieurs points de vue magnifiques sur le havre de Port-Bail, ces vues sont à valoriser et à prendre en compte dans le traitement de la voie. Les troncs des pins offrent une transparence et constituent un “premier plan” intéressant depuis la route digue. Ils contribuent par ailleurs à souligner cet axe à l’échelle du grand paysage, créant un “cordon vert” particulier. Cependant, certaines haies ou certains talus limitent les vues sur la mer, notamment à l’ouest, à proximité de l’école de voile ou sur la digue. Ces éléments constituent des barrières visuelles entre la ville et le littoral.

Par ailleurs, les habitations légères de loisirs, de couleur blanche, présentes sur le camping sont particulièrement visibles depuis la route digue lorsque l’on entre dans Port-Bail Plage en venant du bourg. Ces constructions constituent un “point noir” qui dénature la qualité de l’entrée dans Port-Bail Plage et contrastent avec l’harmonie du paysage.

Ci-dessus : en haut; les pins préservent des transparences depuis la digue et la soulignent à l’échelle du grand paysage. En bas, des talus limitant les liens visuels avec le havre ou la plage de Port-Bail Plage

Ce constat permet de dégager des enjeux quant à la restructuration urbaine de Port-Bail-Plage : l'avenir de ce quartier de Port-Bail passe par une réflexion sur le rôle et le traitement des espaces publics avec un double objectif :

- création de polarités autour d'équipements publics majeurs (futur port en cours d'étude sur le site de Sainte Marie, complexe touristique sur le domaine des Pins)
- requalification globale des espaces publics avec une hiérarchie des aménagements permettant de distinguer les différentes rues et places.

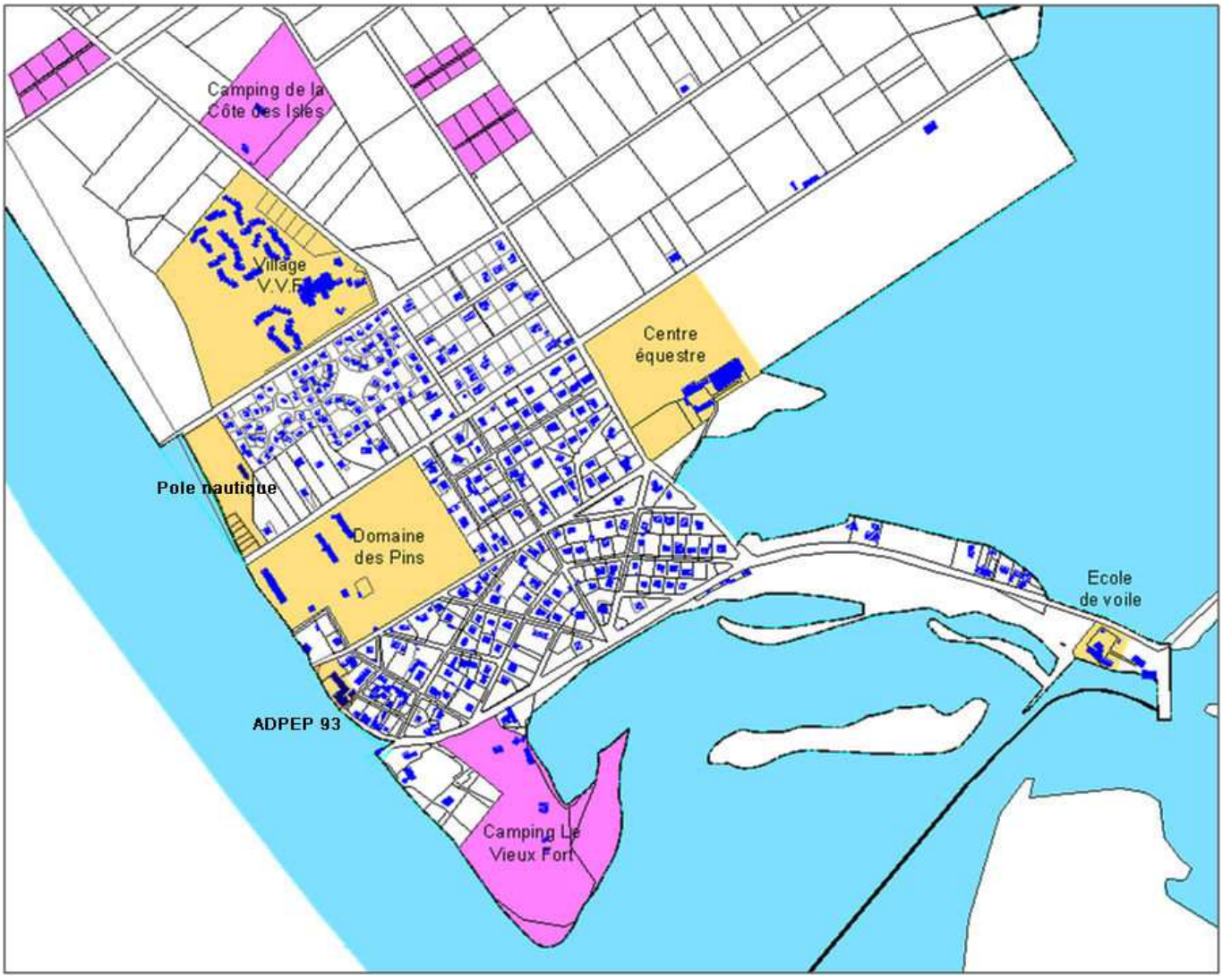
Ce quartier héberge une grande majorité des équipements touristiques de la commune, à savoir :

- équipements sportifs : centre équestre, école de voile à proximité du port, centre nautique.

- hébergement touristique : 2 campings (camping du vieux fort : 140 emplacements et camping de la côte des Isles : 105 emplacements), le village vacances VVF, l'ADPEP 93 (colonie de vacances et classes de mer)

- restauration : 3 restaurants dont l'un près du camping du Vieux Fort.

Les équipements touristiques existants
(en rose : les campings et en marron clair : les structures bâties et autres)



2.5. Analyse du phénomène d'urbanisation des mielles

Le secteur des mielles, près de la mer, connaît une **urbanisation illégale sous forme de mobiles homes**, phénomène que l'on retrouve sur de nombreux autres secteurs littoraux du département, mais rarement dans de telles proportions.

Or, cette occupation des sols, induite par l'attrait touristique de la côte (intérêt social), et aux retombées financières importantes pour le commerce local (intérêt économique), se fait sur des secteurs naturels sensibles, au détriment des milieux naturels (intérêt environnemental) et du paysage remarquable (intérêt social). L'outil de gestion actuel des sols, **le POS, interdit cette urbanisation nouvelle mais en vain**, **l'ampleur** du phénomène ne permettant **pas son contrôle**. Or, celui ci crée une menace forte pour le paysage littoral de Port-Bail. Une réponse doit donc être apportée à ce problème, sous la forme d'un projet complet et cohérent, permettant de tenir compte des différents intérêts s'appliquant sur un même espace. **Le PLU** peut être le **lieu d'élaboration et de transcription de ce projet**, mais il ne peut être porté par les acteurs locaux seuls. C'est pourquoi cette étude spécifique a été transmise à **l'ensemble des acteurs politiques et administratifs** concernés par ce sujet. Il a pu permettre **d'initier une discussion** entre ces acteurs, afin **d'enrichir la réflexion** et de prévenir d'éventuels blocages, juridique notamment.

Un relevé de terrain opéré au printemps 2002 a permis de localiser l'implantation des mobiles homes. Chaque point correspond à une parcelle aménagée pour recevoir un mobile home ou une caravane, avec un mobile home présent dans une très grande majorité des cas.
On distingue clairement deux types d'occupation des zones naturelles :

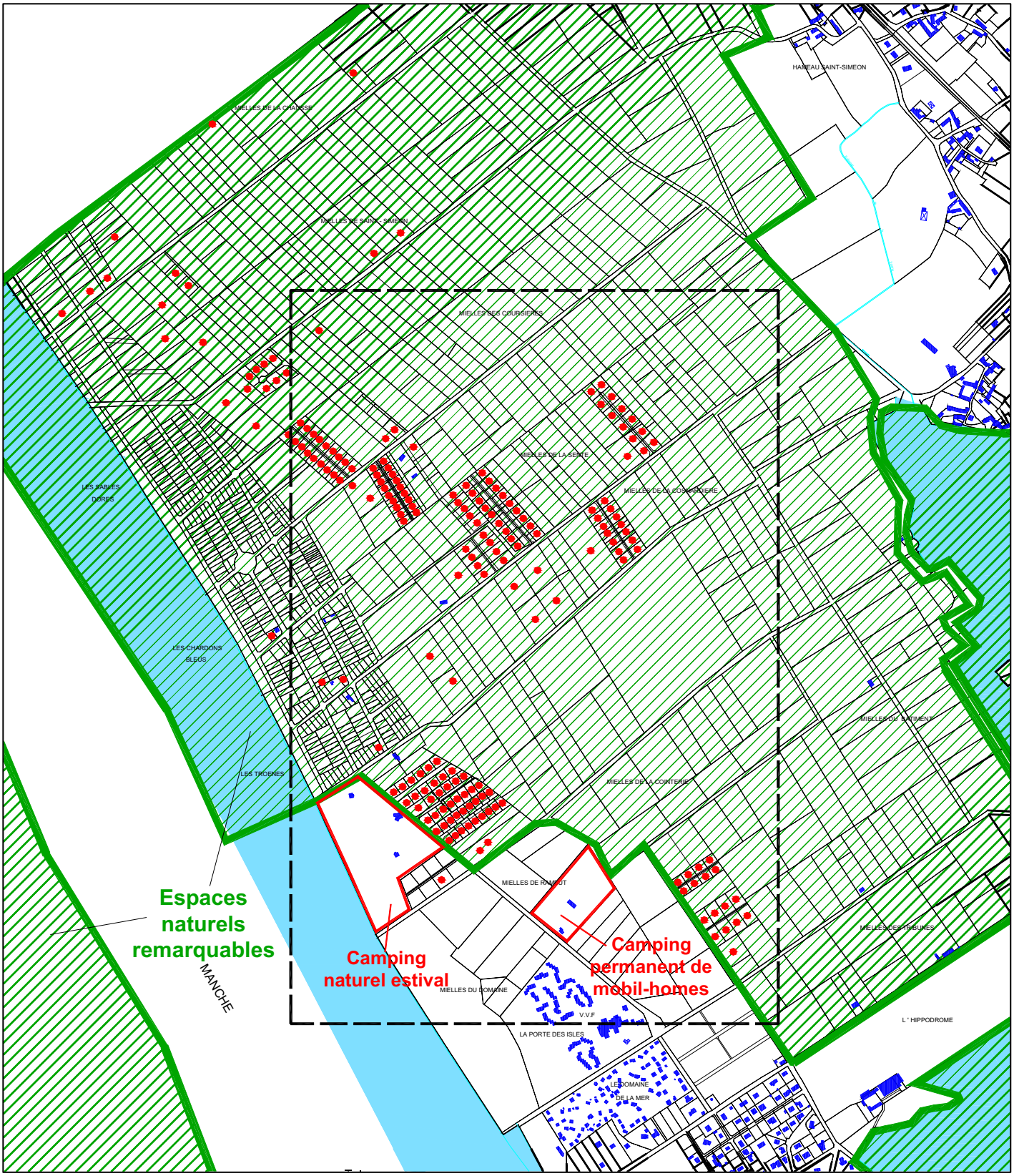
- une **forme organisée,** sous forme de mini village-rue. On dénombre environ **160 mobiles home** sous cette forme, regroupés sous 9 noyaux distincts. Les parcelles font environ 500 m², cette urbanisation représentant une surface totale de 85 700 m².
- une **forme isolée** : on trouve **30 mobiles homes** implantés sur des parcelles isolées.

Ce repérage a été vérifié à nouveau en hiver 2011, avec un résultat identique

Les incidences de ce type d'urbanisation sont doubles :

2.5.1. Impact négatif dans le paysage :

Certains mobiles homes possèdent un écran naturel tout le long de leur parcelle, ce qui limite leur impact sur le paysage. Cet écran boisé est constitué soit d'arbustes très denses (espèces locales), soit de plantations de résineux. D'autres sont simplement entourés d'une clôture en grillage. C'est notamment le cas pour les mobiles homes organisés en village-rue. L'impact visuel est d'autant plus fort que ces secteurs sont denses, et que la rue centrale crée des effets de perspective sur l'ensemble du groupement.
En accompagnement des mobiles homes, il est très fréquent de trouver des aménagements secondaires, tels des toilettes, des barbecues, des barrières, vérandas, etc... Tous ces éléments induisent une dégradation forte du paysage, sans aucun souci d'harmonie ni d'intégration.


HAMEAU SAINT-SIMEON
MIELLES DE LA CHAISSE
MIELLES DE SAINT-SIMEON
MIELLES DES COURSIERES
MIELLES DE LA SENTE
MIELLES DE LA COSNARDIERE
LES SABLES DORES
LES CHARDONS BLEUS
LES TROENES
MIELLES DU BATIMENT
MIELLES DE LA COINTERIE
MIELLES DE RAMBOUT
MIELLES DES TRIBUNES
MIELLES DU DOMAINE
V.V.F
LA PORTE DES ISLES
L ' HIPPODROME
LE DOMAINE DE LA MER
MANCHE
Espaces naturels remarquables
Camping naturel estival
Camping permanent de mobil-homes

Photographies datant de 2007

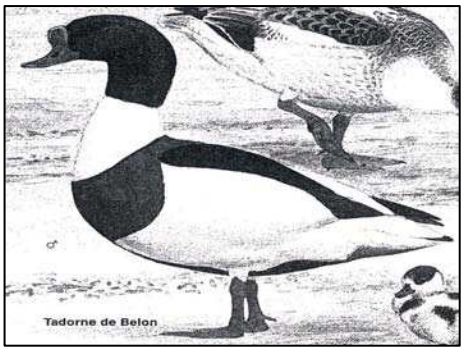
2.5.2. Impacts négatifs sur l'environnement :

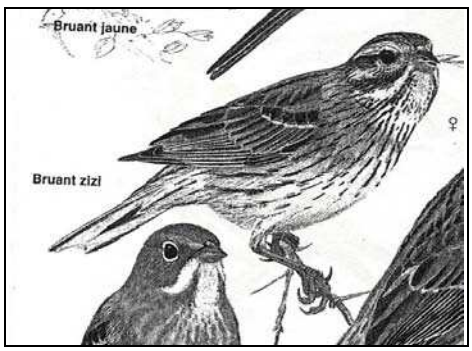
Les mobiles homes ne sont pas raccordés à un système d'assainissement collectif, ce qui ne permet pas de contrôler les rejets d'eaux usées, sources potentielles de pollution pour le milieu naturel.

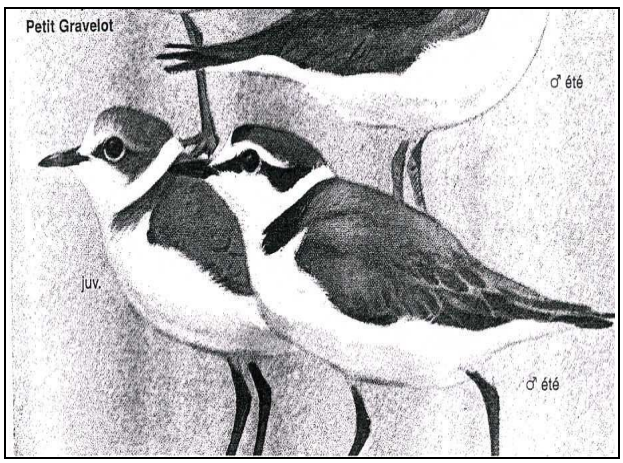
L'urbanisation de ces espaces présente aussi une menace pour la faune et la flore existante. La ZNIEFF des dunes de Port-Bail est constitué d'un massif dunaire qui a été fortement modifié par l'activité agricole, avec une division en parcelles maraîchères bordées par des talus plantés. Son intérêt écologique réside dans la diversité des milieux que l'on y rencontre : un massif dunaire avec l'ensemble des stades évolutifs de la dune (de la dune embryonnaire à la dune fixée), ainsi qu'un maillage bocager assez dense.

La **richesse floristique** se situe principalement dans le secteur dunaire, entre le bord de mer et le secteur maraîcher.

La **richesse faunistique** réside dans la diversité de l'avifaune fréquentant les divers milieux dunaires, ainsi que le bocage intérieur. C'est dans ce dernier secteur que l'on trouve la présence de mobil-homes. Or, ces espaces sont fréquentés par la *Huppe Fascié*, le *Gravelot à collier interrompu*, dans les grandes parcelles, et *le Tadorne de Belon*, le *Vanneau huppé*, le *Serin cini* et le *Bruant zizi*. La majorité de ces espèces sont granivores ou insectivores (visible à la forme de leur bec, court et massif pour les granivores (Bruant et Serin), plus fin pour les insectivores), elles fréquentent donc principalement les secteurs boisés des dunes, c'est à dire les haies, pour les premières, et les parcelles de sable pour les secondes. La menace liée à l'implantation de mobile-homes est donc en grande partie liée à la disparition des haies vives locales, parfois au profit de haies de conifères moins intéressantes pour ces oiseaux (en terme de nourriture notamment), ainsi qu'à la diminution des surfaces sableuses. Enfin, la forte fréquentation estivale de ces espaces créent une gène pour ces oiseaux, ce qui menace leur équilibre (accès à la nourriture, repos et nidification contrariés). Dans une étude publiée en 1999 par la LPO (Ligue de Protection des Oiseaux), la *Huppe fasciée* et le *Tadorne de Belon* sont considérées en déclin, alors que le *Gravelot à collier interrompu* est rare.



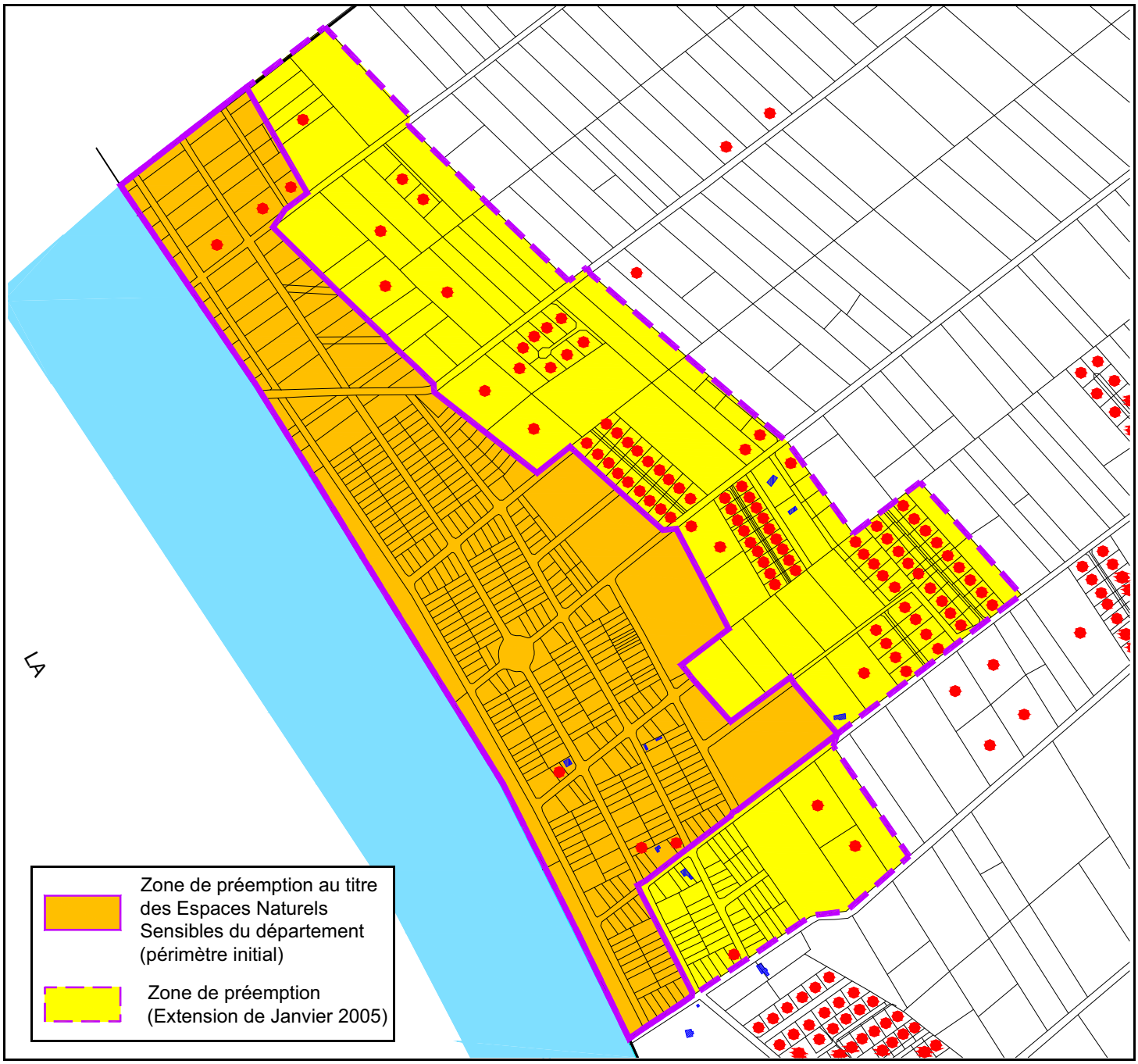




2.5.3. La zone de préemption du Conseil Général : un premier outil

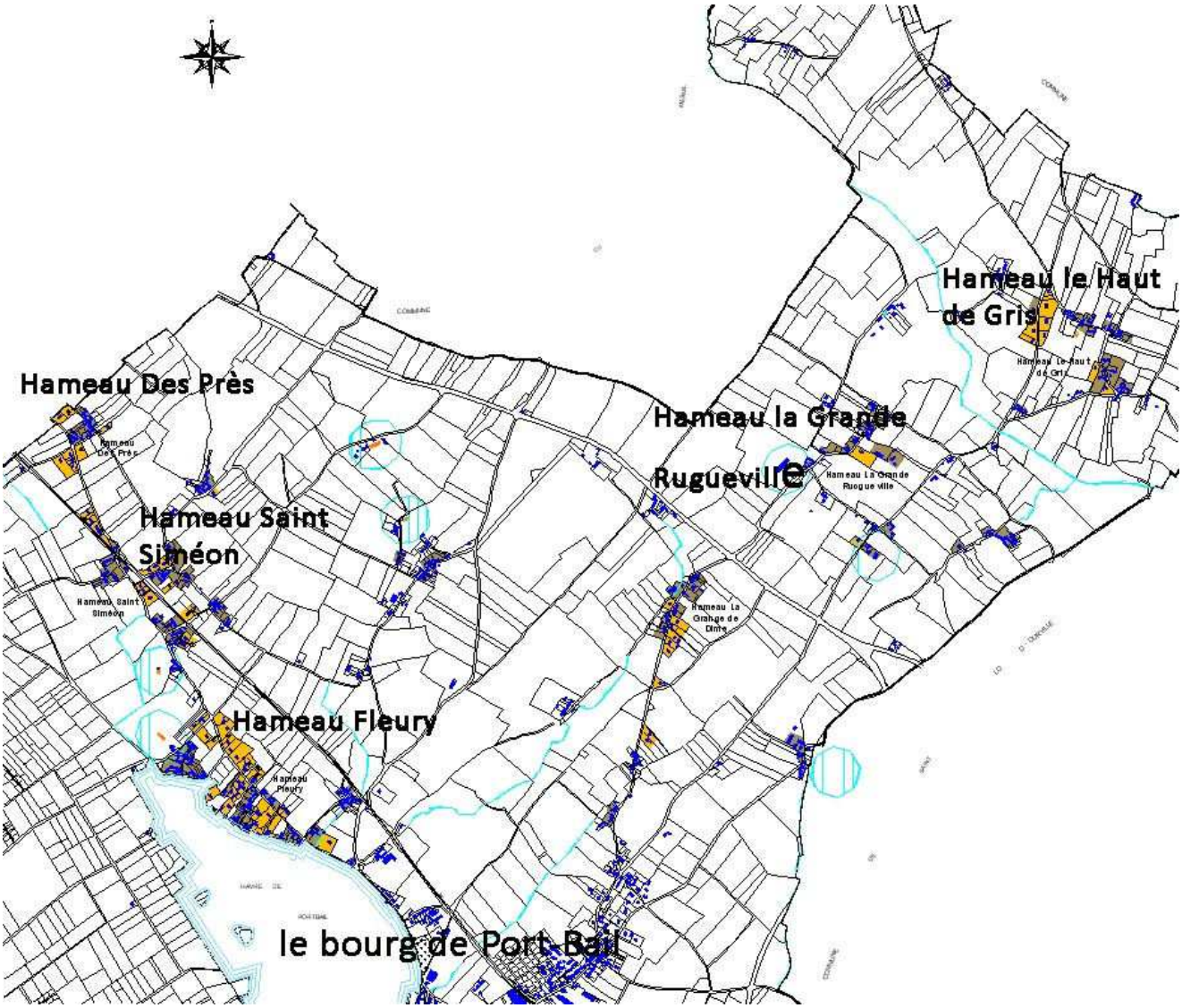
La nouvelle délimitation de la zone de préemption du Conseil Général au titre des Espaces Naturels Remarquables peut être un outil efficace pour acquérir les terrains occupés par les mobil-homes et inciter à leur transfert.

Le plan ci-dessous montre que 92 mobil-homes sont concernés par cette nouvelle délimitation de la zone de préemption, soit près de la moitié du nombre total de mobil-homes présents.

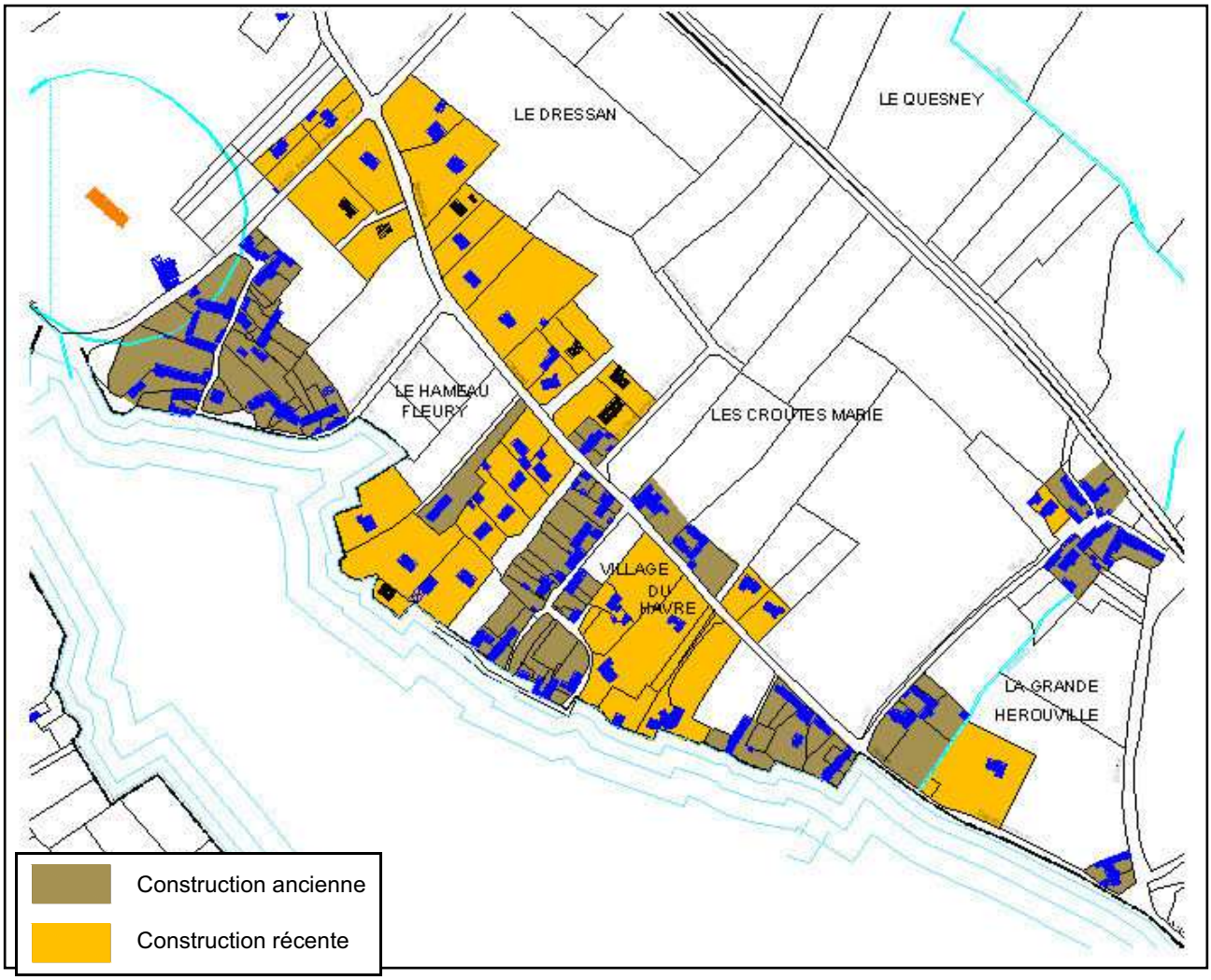


2.6. Analyse urbaine et architecturale des hameaux

Cette analyse porte sur **les principaux hameaux de la commune**, dont un nombre important sont constructibles au POS, ce qui explique un développement urbain récent dans de nombreux cas.

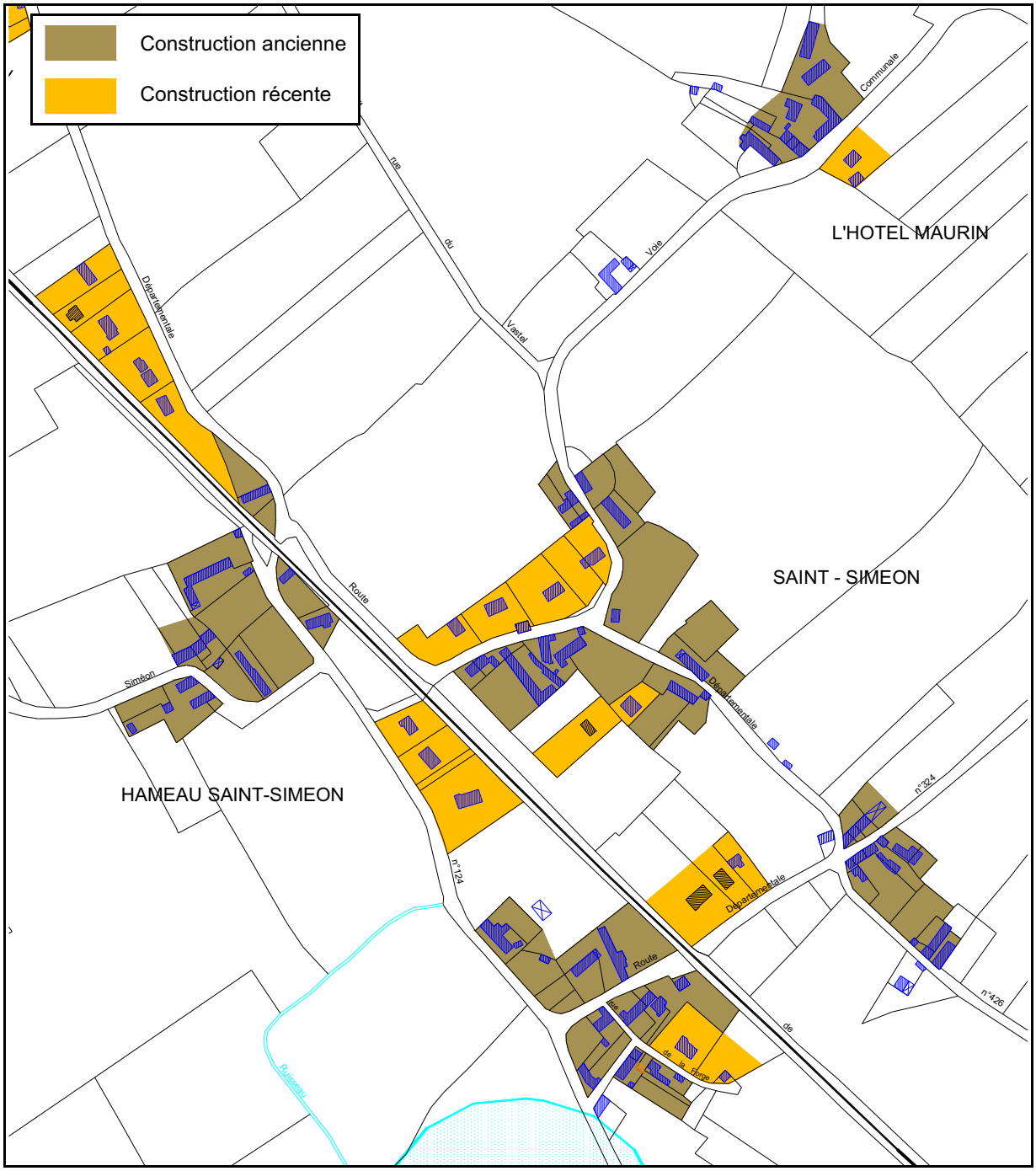


❖ Hameau Fleury :



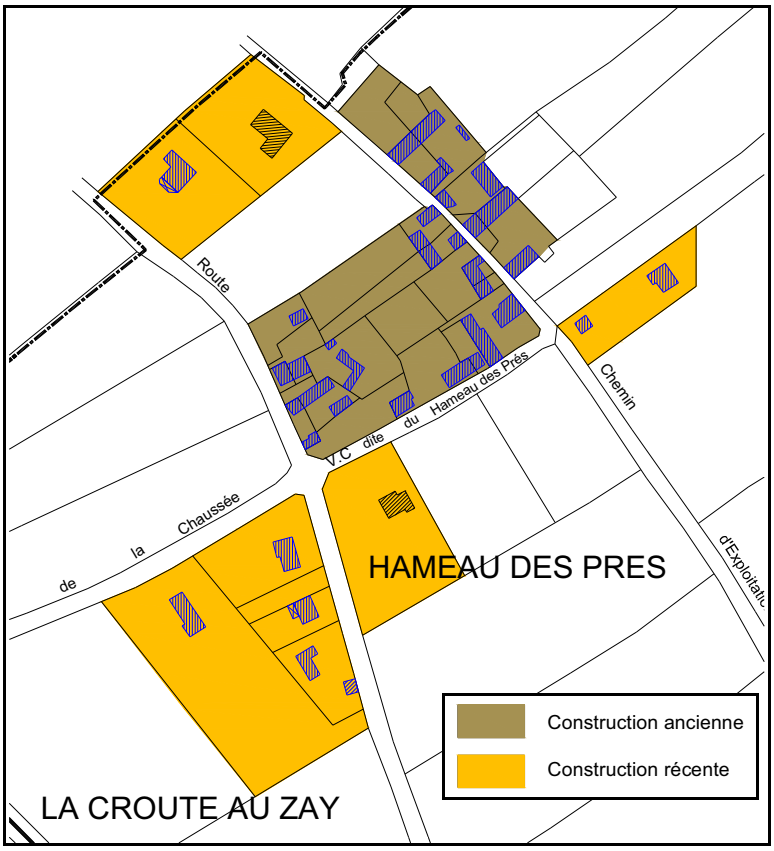
- succession de noyaux anciens très denses et bien préservés.
- urbanisation récente sous deux formes : le long de la voie ou en épaisseur.
- existence de coupure naturelle à conserver et de points de vue à préserver.

❖ Hameau Saint Siméon :

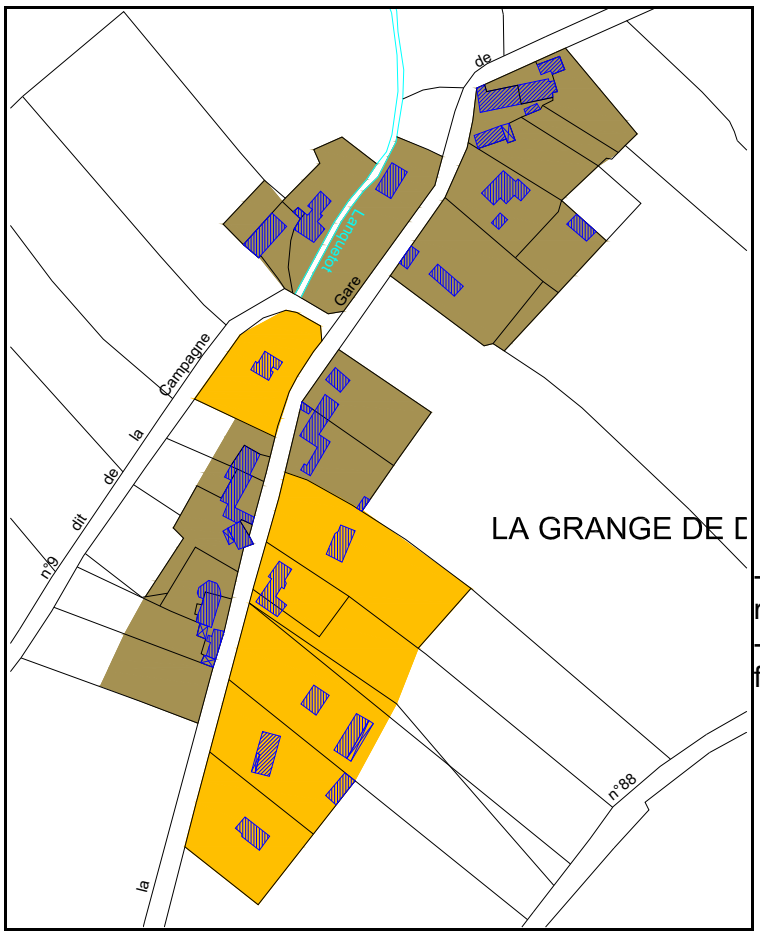


- noyaux anciens bien préservés et urbanisation récente importante en proportion.
- îlot central vierge = coupure d'urbanisation.

❖ Hameau Des Prés :



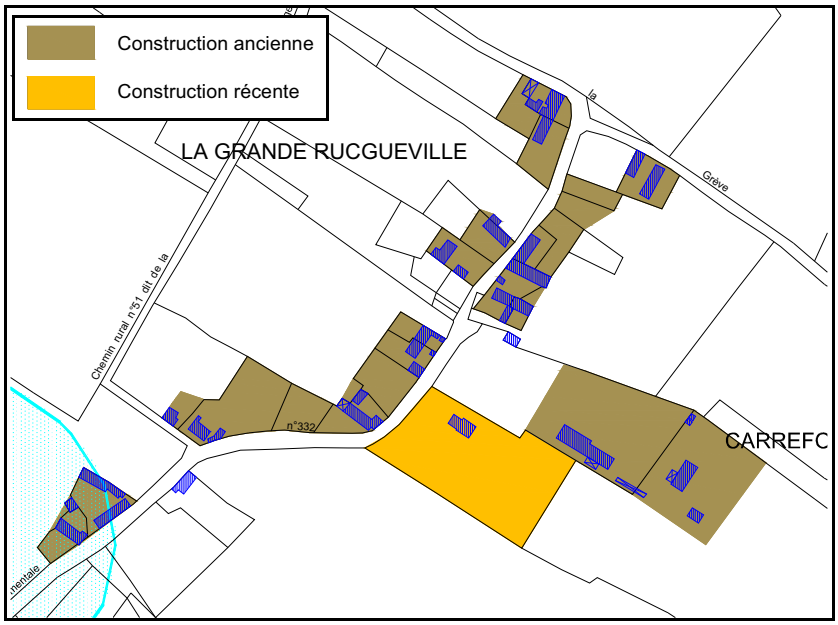
- secteurs ancien et récent bien séparés.
- quelques rénovations en enduit .
- hameau qui a conservé une certaine compacité.



❖ Hameau La Grange de Dime :

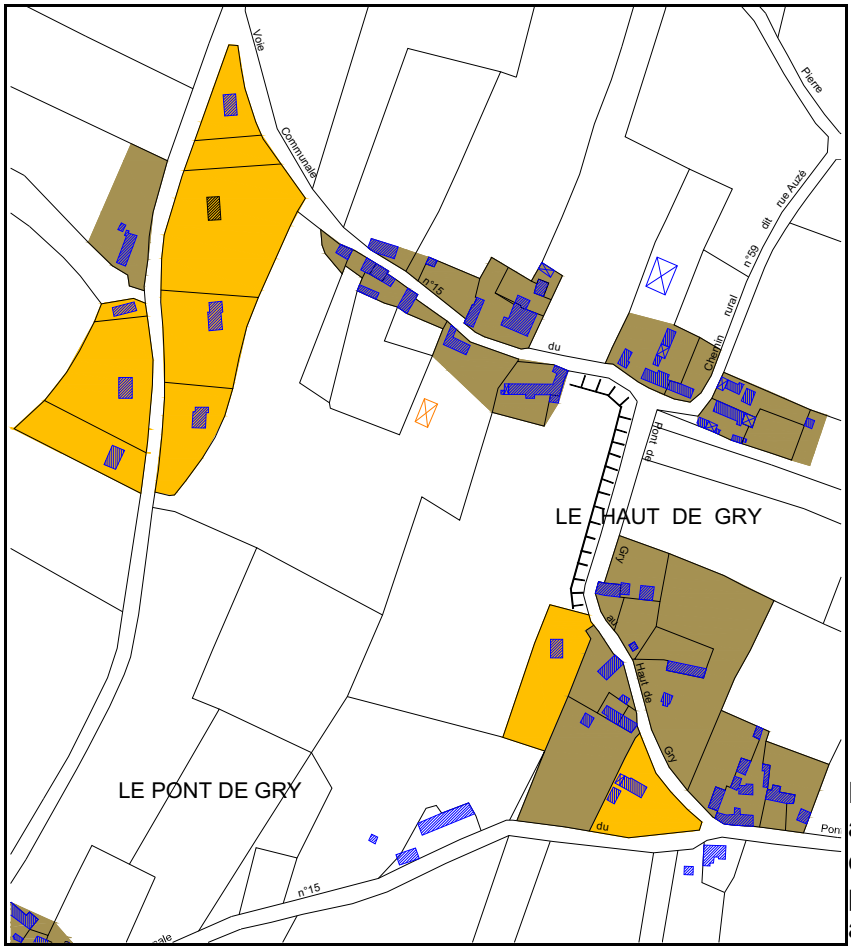
- préservation de l'entrée nord pour des raisons de sécurité et de paysage.
- difficulté d'extension en épaisseur du fait de la topographie

❖ Hameau La Grande Rucgueville :



- hameau ancien de grande valeur architecturale.
- succession de noyaux anciens séparés par de petites coulées vertes.

❖ Hameau Le Haut de Grix :



Hameau en trois parties : deux avec des rénovations et des constructions récentes en périphérie, et une centrale très ancienne et agricole.

3. Patrimoine culturel

3.1. Monuments historiques

Le patrimoine culturel et architectural de la commune est essentiellement constitué des anciennes maisons décrites dans l'analyse architecturale. Il existe toutefois des bâtiments historiques de valeur à préserver, qu'ils soient classés ou non.

Port-Bail possède trois monuments historiques faisant l'objet d'une protection spécifique [1] :

- l'église Notre-Dame, classement par arrêté du 10 juillet 1968. Elle date du XIème siècle. Son clocher fortifié, souvenir de la guerre de 100 ans, domine la côte.

- baptistère (vestiges) et parcelles de terrain (cad. K 585) : classement par arrêté du 1er juillet 1958. Ce baptistère du IVème siècle est le seul connu au nord de la Loire. Original par son architecture, c'est le seul baptistère hexagonal de France.

- château de Dick : Cheminée Renaissance : inscription par arrêté du 10 novembre 1928. L**'actuel bâti a été construit.**

En dehors de ces architectures remarquables et protégées, il existe sur le territoire un patrimoine varié est riche. Un certain nombre de manoirs sont présents et notamment :

- ➔ **Le manoir de Montfiquet,** situé dans le bourg (fin du XVIème siècle ou du début du XVIIème siècle). Une tour ronde est accolée au logis. La partie en face du logis, après avoir longtemps servi de garage pour le matériel des sapeurs-pompiers, abrite aujourd'hui la médiathèque.
- ➔ **Le manoir de Lanquetot,** une grande partie de l'ensemble bâti a disparu (les premiers éléments datent du XVème ou XVIème siècle). Le colombier est visible de la rue.
- ➔ **Le manoir de la Comté,** dont la construction peut être datée du XVIème siècle, a remplacé un édifice plus ancien.

Un certain nombre d'édifices cultuels sont également présents :

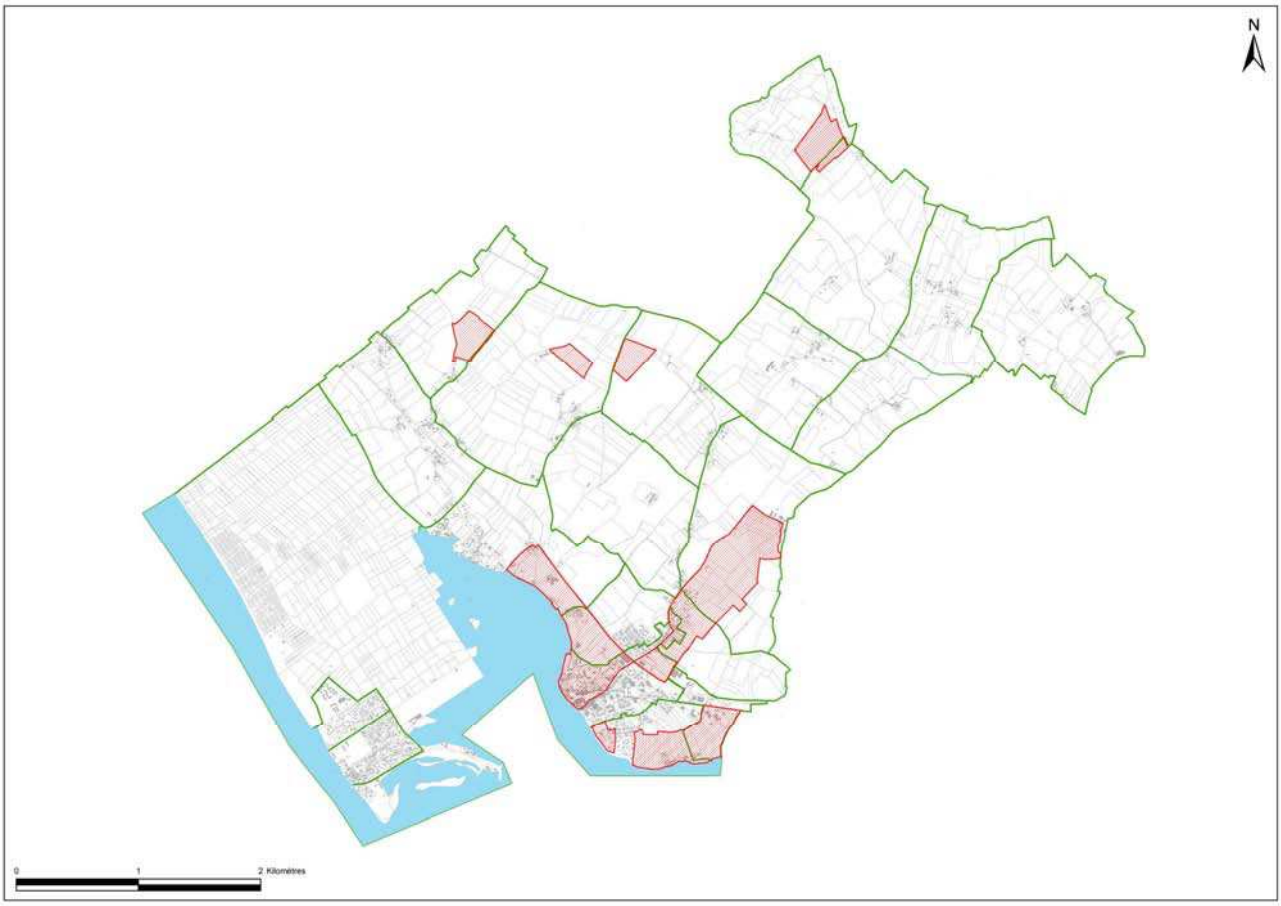
- ➔ **Le prieuré : les bâtiments de l'ancien prieuré de l'abbaye de Lessay (propriété privée) sont situés en bordure du havre au nord de l'église Notre-Dame.**
- ➔ **L'église de Saint Martin,** est actuellement l'église paroissiale de la commune, elle était autrefois l'église paroissiale de Gouey.
- ➔ **La chapelle Saint Siméon**.

1 Source : DRAC (Direction des Affaires Culturelles) de Basse-Normandie.

Citons aussi la présence du pont des Treizes Arches, qui partie intégrante du paysage du bourg.

3.2. Patrimoine archéologique

La commune est concernée par de nombreuses découvertes et fouilles archéologiques, ces éléments permettent de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents. Elle fait l'objet **d'un arrêté portant délimitation de zonage archéologique**. Leur protection implique que l'ensemble des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisations de lotir et de décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté soient transmis au Préfet de Région.



Port-bail posséde 9 sites archéologiques localisés avec précisions et devant être pris en compte par le PLU. Leur repérage cartographique figure à la page suivante. Ces sites entraînent des servitudes souhaitées par le Service Régional de l'Archéologie de Basse-Normandie, avec 3 degrés différents :

1. Site archéologique dont l'intérêt scientifique ou l'état de conservation justifient la préservation. Doit être évité par tout projet d'aménagement et placé en zone non constructible (ND) au PLU.

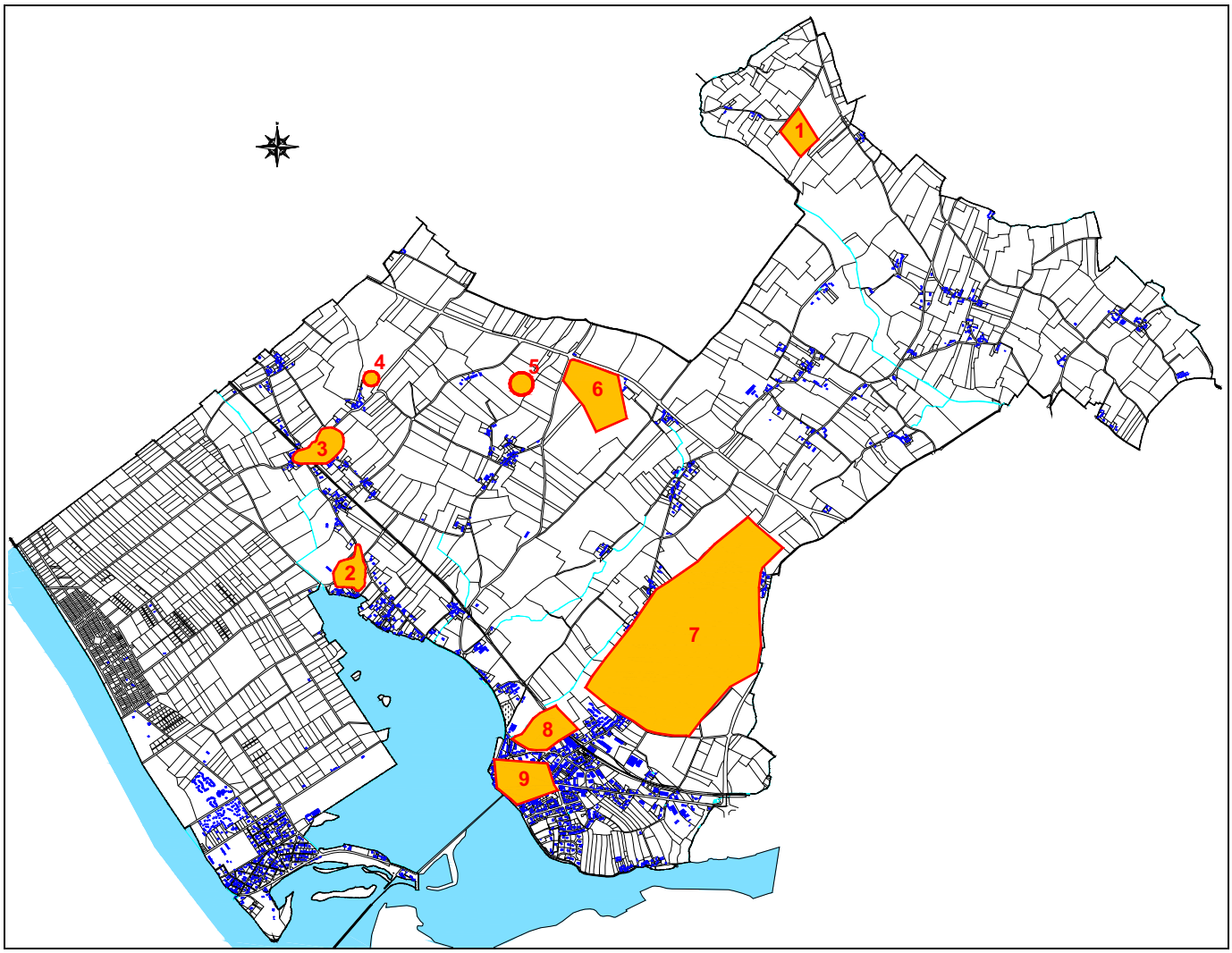
2. Zone archéologique sensible sur laquelle tout projet d'aménagement devra être examiné pour avis par le Conservateur Régional de l'Archéologie en application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du Décret 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

3. Découvertes non encore localisées avec précision, indiquées pour information.

La DRAC souhaite toutefois préciser que « Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numinastie doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, soit par l'intermédiaire de la Mairie, ou de la Préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen d'un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional».

N° sur plan	Nom du site ou du lieu dit	Nature du site et chronologie	Coordonnées Lambert	Degré de servitude
1	Les Landes	Habitat (Gallo-romain)	308.850/1193.950 rayon : 100 m	2
2	La Valette	Occupation (Age du Bronze)	305.800/1191.200 rayon : 100 m	3
3	Saint-Siméon	Chapelle et habitat (Moyenne Age)	305.470/1191.760 rayon : 120 m	1 et 2
4	L'Hôtel Maurin	Habitat (Gallo-romain)	305.950/1192.350 rayon : 50 m	2
5	Les Sourcins	Habitat (Gallo-romain)	306.850/1192.250 rayon : 80 m	2
6	La Picauderie	Habitat et occupation (Gallo-romain)	307.320/1192.320 rayon : 170 m	2
7	Gennetot Le Câtelet Saint-Marc	Aqueduc (Gallo-romain) Habitat (Gallo-romain) Habitat (Gallo-romain)	Totalité de la zone	1 et 2
8	Les Roquettes	Aqueduc et habitat (Gallo-romain)	307.150/1189.870 rayon : 150 m	2
9	Gouey Eglise Notre-Dame Le Clos St Michel	Habitat (Gallo-romain) Eglises et Nécropoles (Haut Moyen Age et Moyen Age) Habitat (Gallo-romain) et église (Moyen Age) Habitat et baptistère (Gallo-romain et haut Moyen Age)	Totalité de la zone	1 et 2

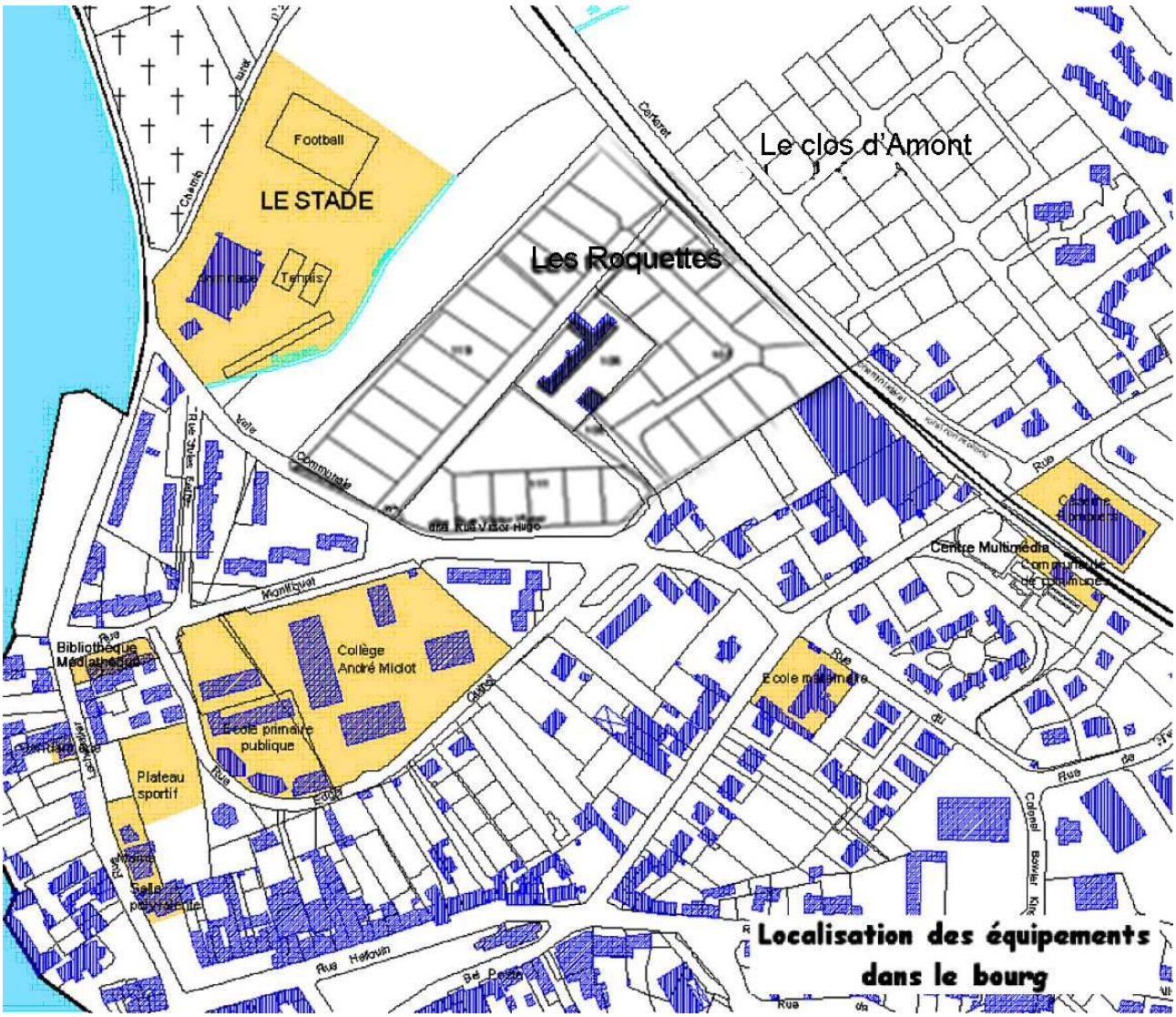
Localisation des différents sites archéologiques


1
2
3
4
5
6
7
8
9

4. Les équipements présents sur la commune

Port–Bail possède de nombreux équipements scolaires, culturels, de loisirs et maritime, qui lui permettent d'avoir une gamme complète de services pour répondre aux habitants et aux nouveaux habitants. Les équipements touristiques sont davantage situés sur le quartier de Port-Bail plage.

Les équipements existants sur le bourg de Port-Bail
(en marron clair)



- **Equipements scolaires :**

Les enfants peuvent avoir un parcours scolaire continu jusqu'au collège, ce qui offre bien des avantages. La commune possède ainsi :

- une école primaire et maternelle Henry Vally

- un collège André Miclot :
- un établissement de réinsertion scolaire
- un restaurant scolaire

Les effectifs du collège ont légèrement diminué ces dernières années. Il existe une option voile pour les élèves qui le désirent. Actuellement, il existe des possibilités d'extension sur site ou à proximité.

- **Périscolaire**

Ouvert aux enfants de 4 à 12 ans :
- les mercredis en période scolaire de 8h00 à 18h00
- du lundi au vendredi pendant les vacances scolaires (Sauf vacances de Noël) de 8h00 à 18h00.

Les activités proposées aux enfants diverses et variées, comme par exemple : des activités éducatives thématiques (jardinage, sensibilisation à l'environnement), culturelles (théâtre, dessin, musique,) sportives (équitation, piscine, char à voile, entre autres Mini- Camps : à la ferme, à la mer, etc). Les activités proposées se déroulent sur site de l'école primaire, chez des prestataires locaux ou à l'extérieur.

Ces ateliers sportifs périscolaires de la Communauté de Communes ont lieu à la sortie de l'école sur deux sites : celui de Port-Bail et celui de Barneville-Carteret.

- **La bibliothèque-médiathèque**

La Bibliothèque-médiathèque dispose d'un espace adulte et jeunesse ouverts à tous aux heures d'ouverture : romans, des documentaires, des bandes dessinées, des revues, des cd des musicaux. Grâce au partenariat avec la Bibliothèque Départementale de Prêt de la Manche plus de 400 nouveaux documents et 200 cd/ musicaux sont proposés tous les 3 mois.

- **Le Centre multimédia de la Côte des Isles**

Ouvert à tout public, sans limite d'âge, un animateur est présent plusieurs jours dans la semaine pour mettre à votre disposition : ordinateurs, scanners, imprimantes, tablettes graphiques, caméras...

- **Equipements socio-culturels**

L'aire d'influence de Port-Bail dépasse les limites strictement communales, la ville joue un rôle structurant dans le maillage du territoire. Elle possède des services d'intérêt cantonal comme, un bureau de poste ainsi qu'un centre de pompier. La commune possède aussi une salle polyvalente.

- **Equipements sportifs**

L'offre en terme d'équipements est complète, en raison notamment du caractère balnéaire de la commune. On trouve un complexe sportif au nord du bourg (1 terrain de football, 2 courts de tennis et 1 gymnase). D'autres équipements sont plus en liaison avec l'activité touristique : centre équestre, un pôle nautique.

➢ **Equipements touristiques**

- 2 hôtels (les treize Arches et le Phenix), ainsi que nombreux gites ou chambres d'hôtes.
- 2 campings :
  - camping du vieux fort : 140 emplacements
- **camping de la côte des Isles : 105 emplacements.**

➢ **Les équipements nautiques**

- **Le port (voir également chapitre spécifique)**

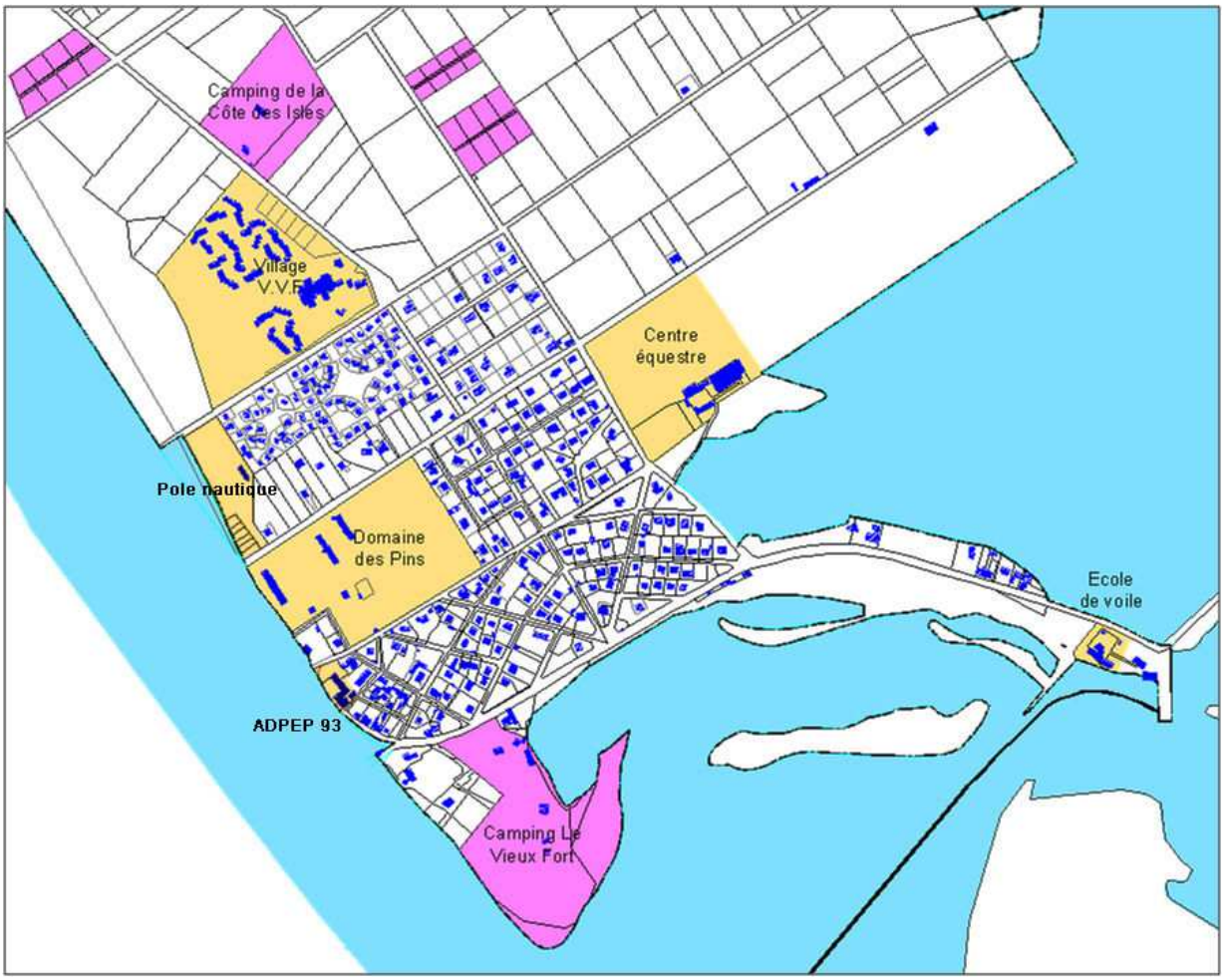
Situé sur la côte Ouest du Cotentin, Port-Bail est un petit port d'échouage sur catways et sur mouillages abrités des vents dominants. Accessible par la mer à l'aide d'un chenal balisé, le port fait partie intégrante de l'immense havre où de nombreuses activités sont possibles. La proximité immédiate des Iles Anglo-Normandes de Jersey (14 miles) Sercq et Guernesey, fait de Port-Bail un point de départ idéal pour la navigation de plaisance.

Le port actuel propose 240 places dont 69 sur catways (bateaux < à 7,5m) 171 places de mouillage (bateaux < à 14m).

- **Ecole de voile**

L'école du Vent en Côte des Isles vous propose de pratiquer : le char à voile, la voile (catamaran, dériveur), le kayak de mer ou de les louer par l'intermédiaire du relais Voile, les sports de glisse. Des stages d'initiation et de perfectionnement sont proposés pendant les vacances scolaires. Le pôle nautique développe également un certain nombre d'activités complémentaires.

Les équipements touristiques sur Port-Bail Plage
(en rose : les campings et en marron clair : les structures bâties et leur terrain)



Les associations présentes

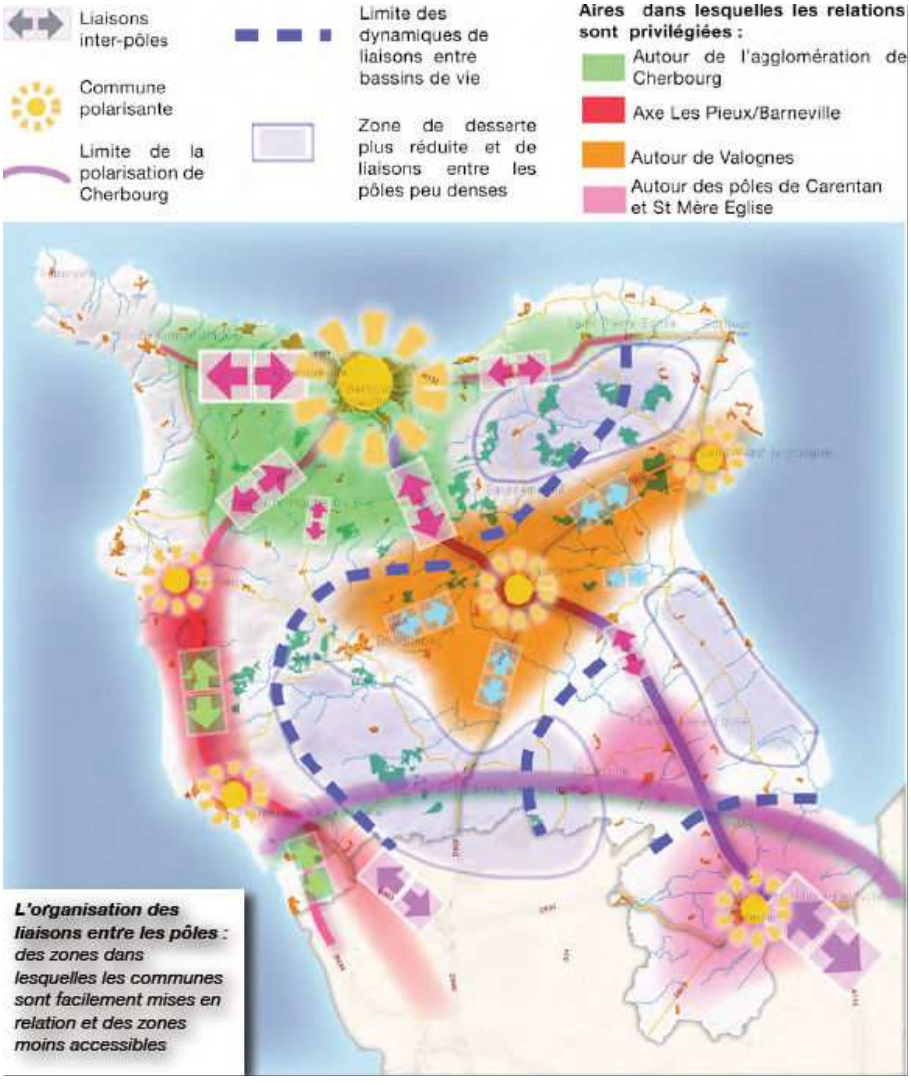
41 associations sur la commune ... pour une population de 1750 habitants ... pas de doutes, les Port-Bail lais ont l'esprit associatif. 150 associations pour tout le territoire de la Côte des Isles pour les 16 communes de la Communauté de Communes ... alors là pas de doute ! On ne s'ennuie pas dans cette côte Ouest du Cotentin.

5. Prise en compte des déplacements

5.1. A l'échelle du SCOT du Pays du Cotentin

La N 13 constitue la colonne vertébrale de l'armature viaire, irriguant le territoire dans un axe nord-sud sur lequel sont implantés les trois pôles principaux du territoire : Carentan, Valognes et Cherbourg-Octeville

La D 650 forme la deuxième branche de la « fourche » à deux pics que dessinent les axes de desserte principaux du Cotentin. Elle permet de desservir la côte ouest qui se trouve excentrée par rapport à la N 13. Elle constitue le deuxième axe de de mise en réseau potentiel des pôles du territoire, croisant les Pieux, un des centres industriel et touristique moteurs du Cotentin, et l'ensemble des communes littorales de la côte sud-ouest dans lesquelles une dynamique touristique s'installe.



L'organisation des déplacements, outre les flux engendrés par les liaisons domicile-travail est dépendante de l'armature commerciale et des pôles de services du territoire.

5.2. Les axes de circulation à l'échelle du bourg

La commune possède une trame viaire complète et bien structurée. L'axe majeur est la route départementale 650/903 (Voie Littorale Ouest) qui la traverse du Nord au Sud, et qui se prolonge en limite sud-est par la RD 650.

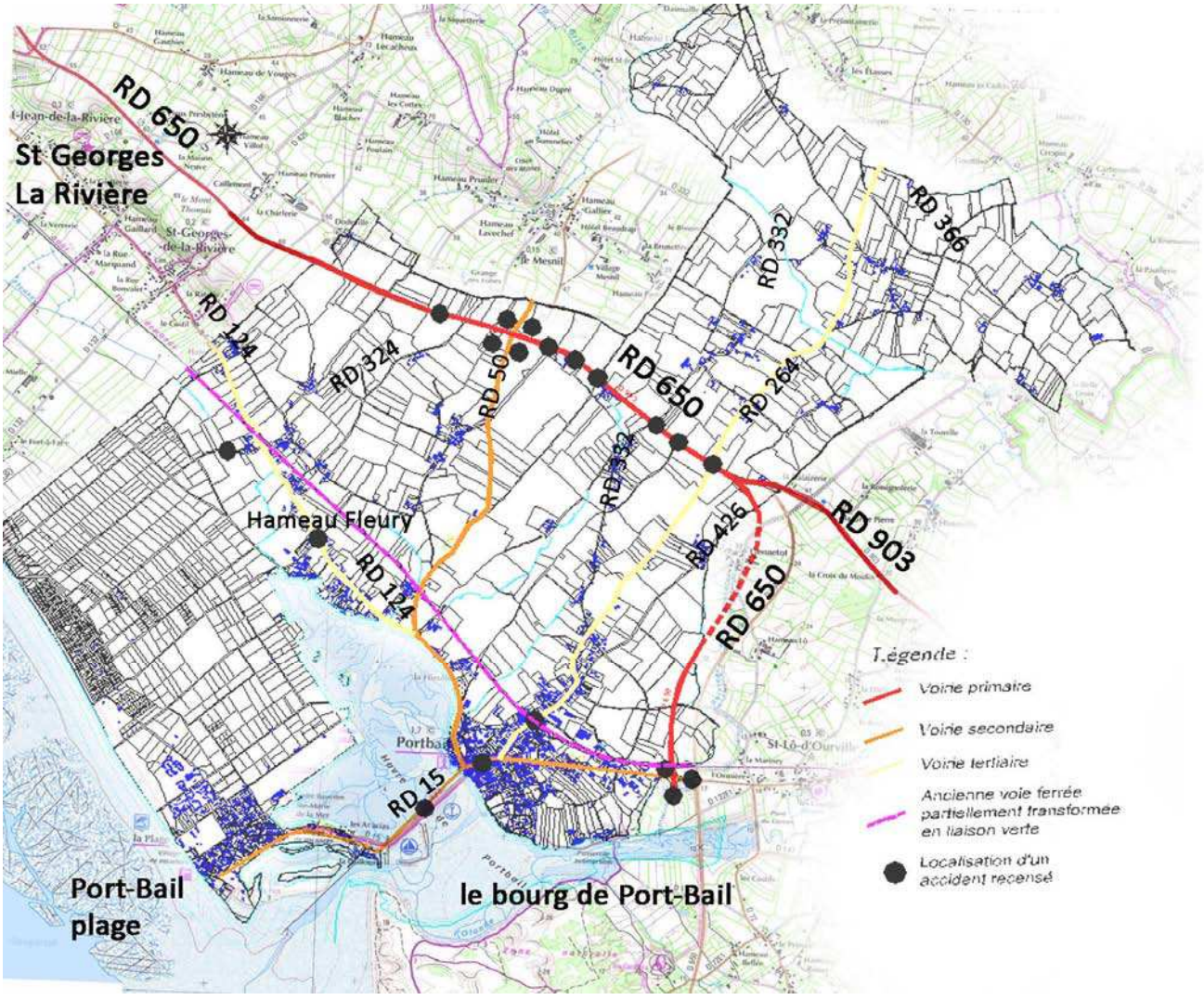
Les autres voies de communication principales sont

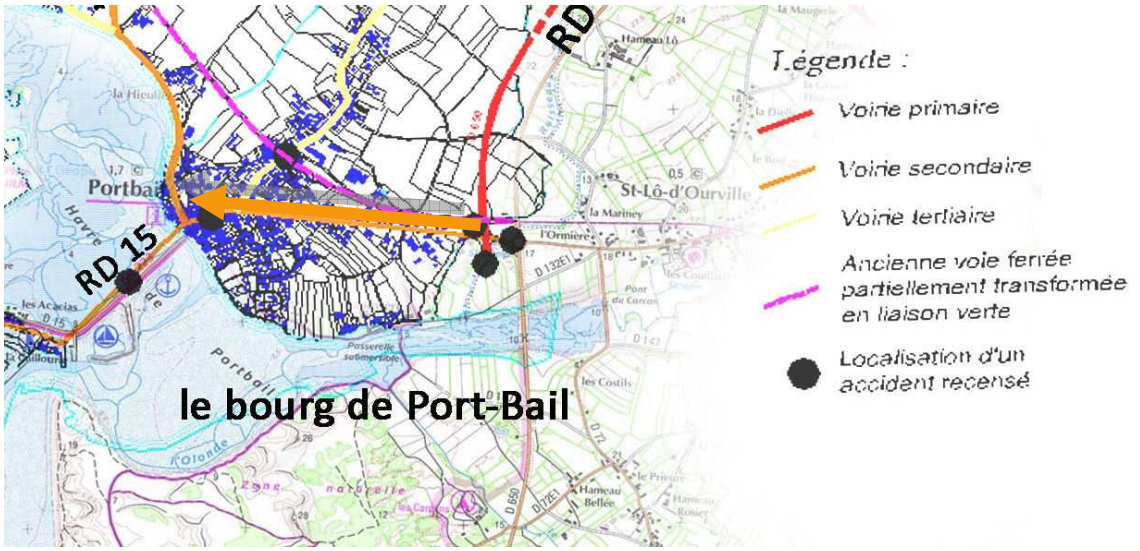
- la D15 qui relie la zone littorale au carrefour d'entrée, en traversant le Havre de Port-Bail puis le bourg.
- la D50 qui relie le bourg à la VLO vers le nord.
- la D124 qui est parallèle au littoral et traverse de nombreux hameaux.
- la D264 qui est perpendiculaire à la VLO et dessert tout le nord de la commune.

La D903, reliant Cherbourg à Port-Bail via Les Pieux et Barneville-Carteret, présente un trafic journalier très important (5207 en 2010 conte 4474 véhicules/jour en 1998), qui se sépare ensuite en deux flux sur la RD 650 et vers la Haye du Puits. Notons également la très forte circulation en direction de Port-Bail plage sur le RD15.

Entre 1994 et 1998, 20 accidents ont eu lieu sur le réseau routier de la commune. Sur ces 23 accidents, 11 ont eu lieu sur la D 903, et souvent à cause de refus de priorités. Depuis le nombre d'accidents a fortement diminué en 2010, un accident avec blessés a concerné la RD 324. On peut noter 2 points noirs :

- la jonction avec la VLO au niveau de la D 15. Un aménagement en carrefour giratoire a été réalisé en 1998.
- le carrefour entre la VLO et la D 50.



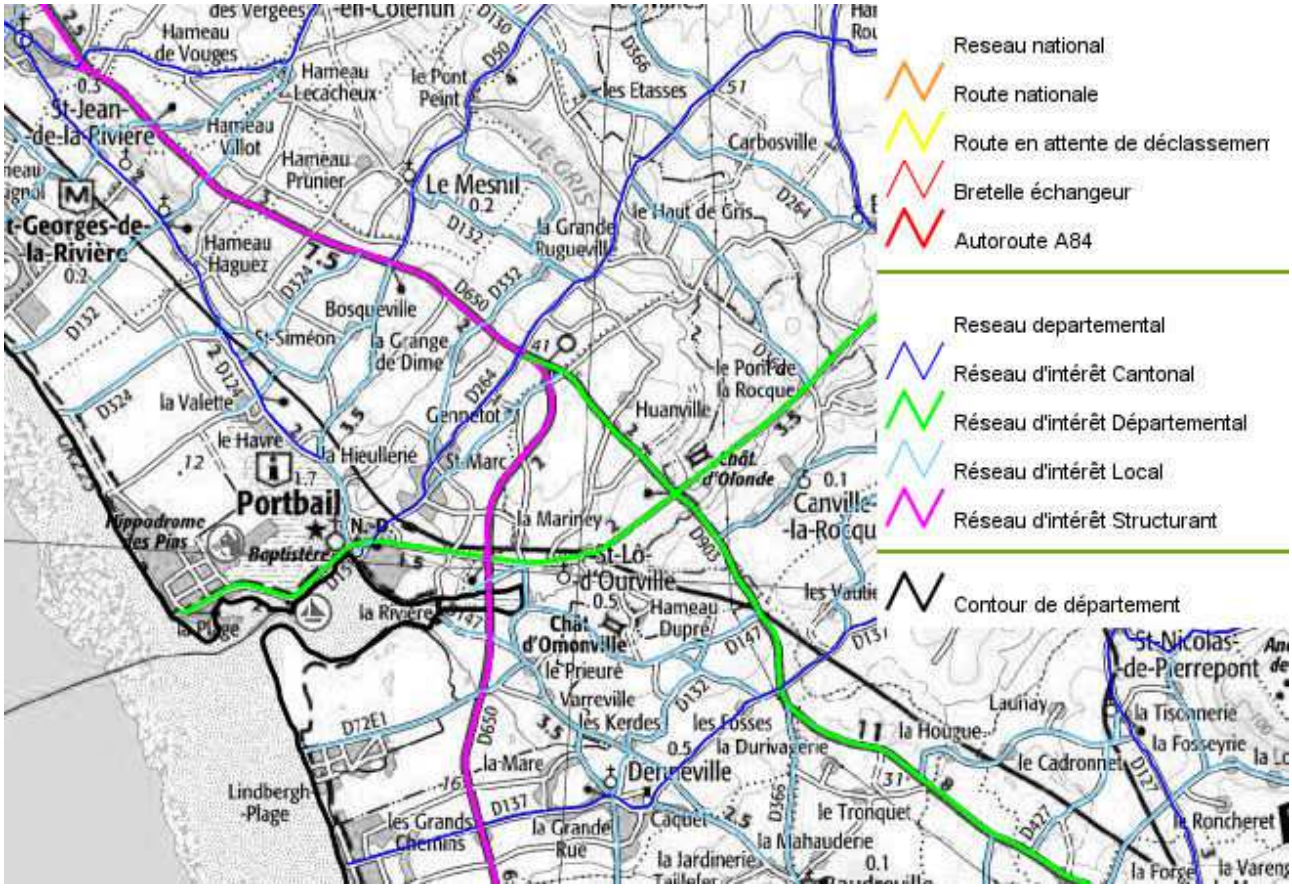


L'entrée dans le bourg par la RD 15, la rue du Père Albert est marquée par une voie très linéaire et une discontinuité des trottoirs (jusqu'a la section véritable urbaine).

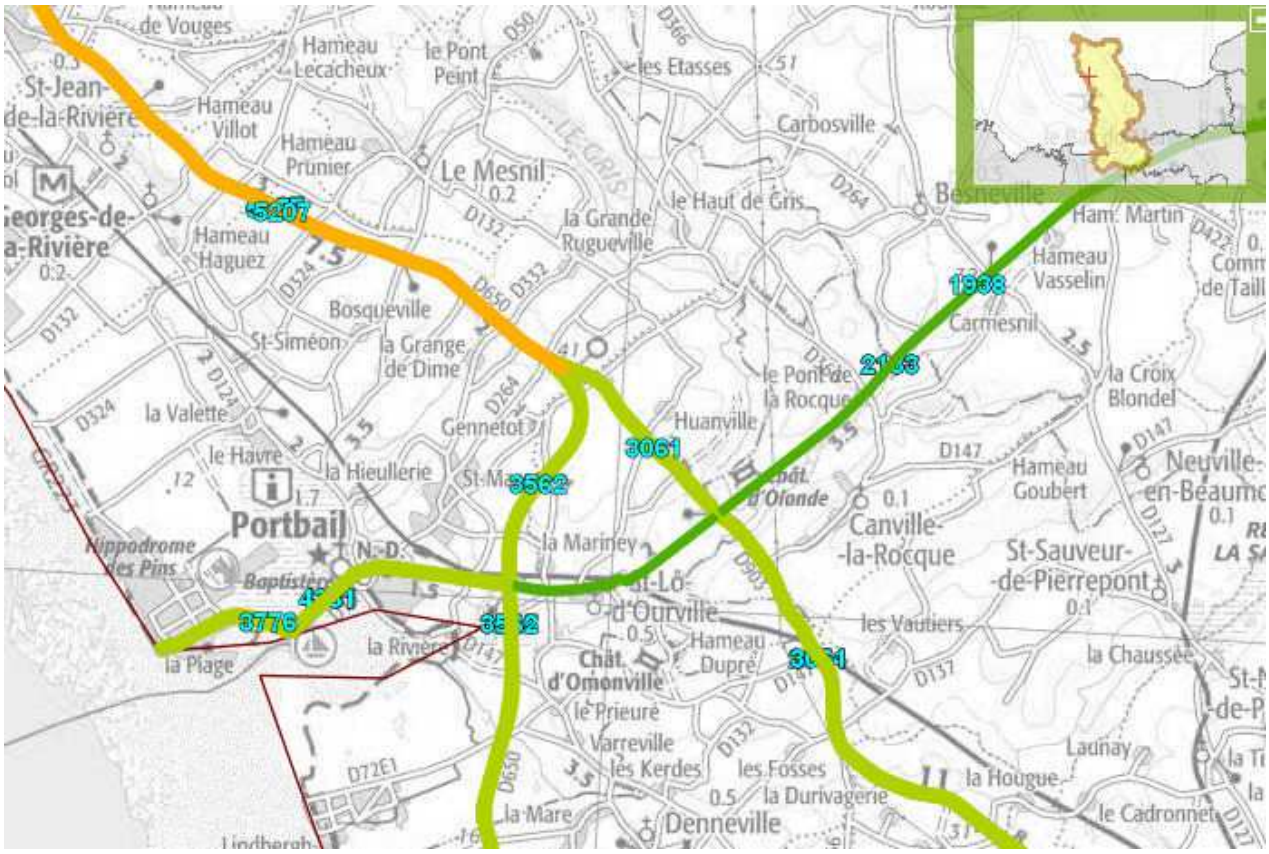
Les voies de Port-Bail Plage, lorsqu'elles sont aménagées, sont traitées de façon très "routière" avec des bordures béton et des trottoirs peu larges, en enrobé ou en émulsion gravillonnée. Ce traitement leur confère un aspect très minéral assez peu valorisant. De plus, la RD15 se termine en impasse vers la plage, sans effet rétrécissement et en gardant un caractère principal jusqu'au bout du tracé. L'avenue Pasteur n'apparait absolument pas comme un axe permettant un bouclage vers le bourg en passant une continuité de voies communales.

La hiérarchie des voies n'est absolument pas lisible sur ce secteur et les circulations piétonnes peu mises en valeur alors le secteur est porteur d'enjeux touristiques très forts. Aussi, la **commune a lancé une étude de requalification globale de ces espaces publiques sur Port-Bail Plage.**

Les axes structurants (d'après le site internet de la DDTM-Cartélie)



Les comptages routiers (d'après le site internet de la DDTM-Cartélie)



Un certain nombre de points a été relevé par la DDTM (service Expertise Territorial, Risque et Sécurité) concernant la sécurité routière :

- au niveau de l'agglomération, les bordures de trottoirs ne sont pas abaissées au droit des passages piétons et les potelés non conformes entravent la circulation piétonne,
- les panneaux implantés sur les trottoirs ne sont pas à la hauteur minimale de 2.30m du sol. La largeur de trottoir règlementaire n'est pas respectée dans les rues. Le stationnement de véhicules se fait sur les trottoirs. De ce fait, le déplacement des personnes à mobilité réduite et des enfants devient difficile et peut devenir danger eux sur tout lorsqu'ils sont obligés d'emprunter la route,
- les stationnements pour les personnes à mobilité réduite auprès de l'Eglise, parkings doivent être implantés conformément à la règlementation en vigueur,
- les rues au niveau du quartier de la Plage ne sont pas toutes équipées de trottoirs, les piétions sont donc obligés d'emprunter la chaussée,
- les rues au niveau di quartier de la plage ne sont pas toutes équipées de trottoirs, les piétons sont donc obligés de circuler sur la chaussée

Les panneaux entravent la circulation piétonnière.

Les potelets et bordures de trottoirs, entravent la circulation piétonnière.

Le passage pour piétons est en biais et les accotements ne sont pas confortables pour les usagers

Le cheminement piéton n'a pas de continuité .

Au niveau de la commune, d'autres constats étaient faits :

- chemin de la tourelle, rue des Flaques CE n°6, VC n°8 et n°1, CR n°11, pas de panneau de pré-signalisation de Cédez le Passage AB3b avant l'accès à la RD650**,**
- au niveau des carrefours du village « le Haut de Gry », des amas de graviers sont présents et dangereux dans la zone de freinage,
- les panneaux de limites d'agglomération sur les routes départementales n°50 et n°456 doivent être implantés sur des supports distincts de chaque coté de la voie pour une bonne compréhension par les usagers. Le panneau d'agglomération n'existe pas sur le chemin rural n°45 dit rue Fouquet,
- le muret implanté perpendiculairement à la RD n°124, représente un obstacle très dangereux,
- les passages à niveau du train touristique ne sont pas bien signalés et les panneaux sont à changer,
- le débouché de la RD 426 sur la RD 15 est en rampe et en biais,
- Pas de ligne d'effets du « stop » de la voie verte sur le CR n°43.

Les panneaux d'agglomération sont implantés sur le même support sur la RD50.

Les panneaux d'agglomération sont implantés sur le même support sur la RD426

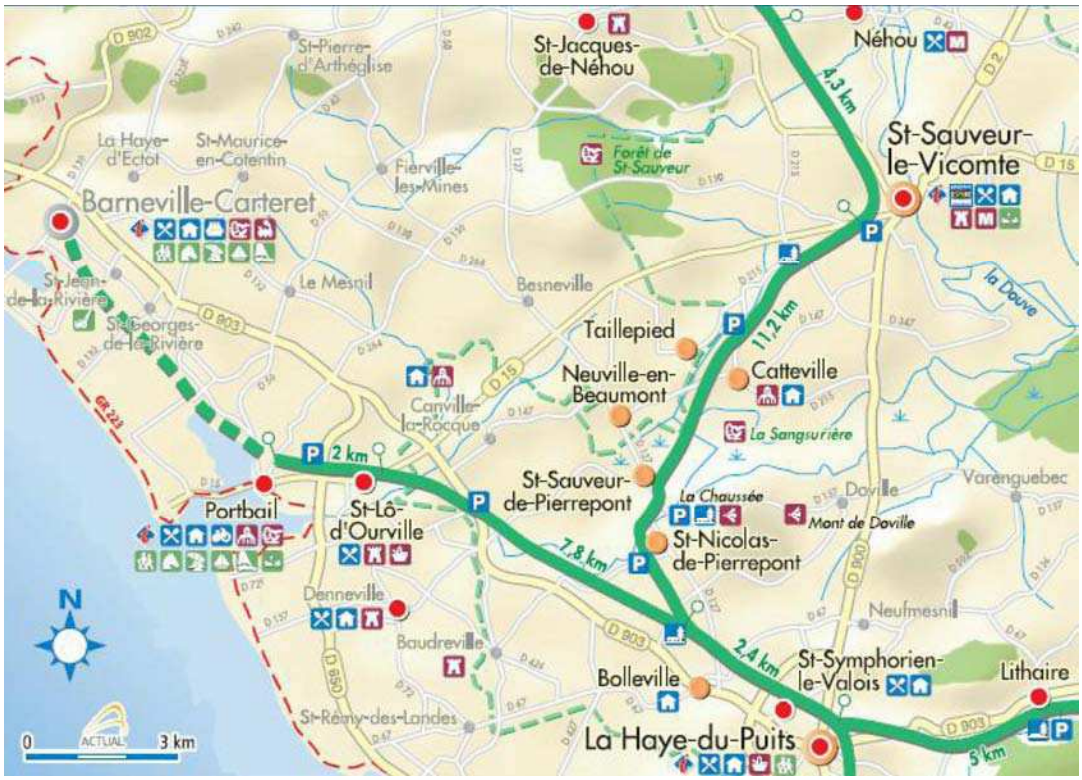
Le panneau AB5 est à changer

Le muret représente un obstacle très dangereux pour tous les usagers.

Par ailleurs, la place du Gouey (face à l'église) offre un potentiel à valoriser, cet espace est occupé l'automobile, c'est davantage une enclave qu'un véritable espace public. Par sa topographie, cette place n'offre pas de vue dégagée sur les commerces de part et d'autre.

5.3. Les circulations douces

L'ancienne voie ferrée traverse la commune du sud vers le nord, elle a été en partie réhabilitée en voie verte.



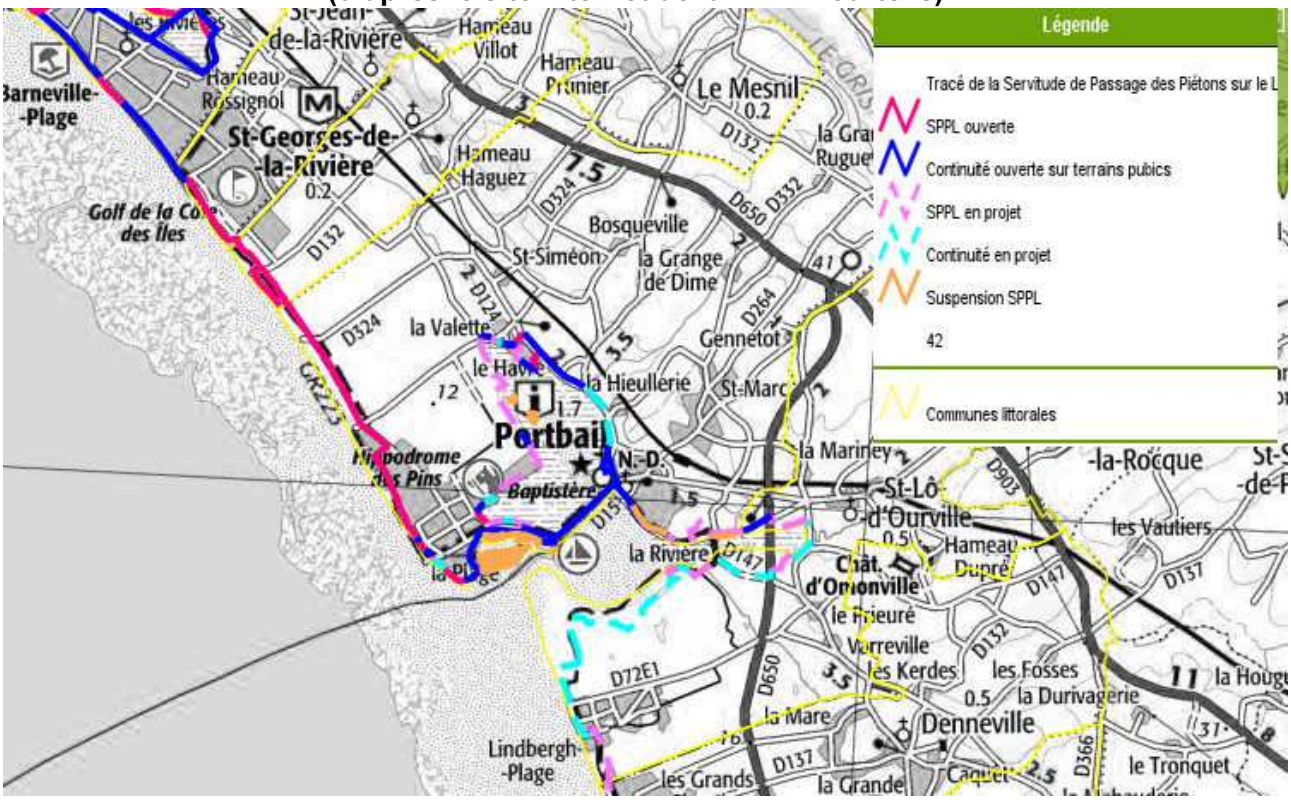
Le plan ci-dessus correspond au circuit n°2 qui relie la Haye du Puits à Port-Bail. Cette liaison qui emprunte l'ancienne voie ferrée réaménagée arrive à l'entré du bourg de Port-Bail, le plan indique que cet aménagement pourrait être prolongé vers le nord en direction de Barneville-Carteret

Port-Bail, en tant que station balnéaire d'envergure départementale, a été intégrée au Schéma Départemental de randonnée. Un réseau spécifique nommé "les voies vertes du Cotentin" irrigue plusieurs communes à l'intérieur des terres et se trouve connecté au littoral en arrivant sur Port-Bail. Elles permettent de pratiquer le cyclo-tourisme, la randonnée pédestre ou l'attelage en toute sécurité.

La Communauté de Communes de la Côte des Isles vient éditer un topoguide de 15 randonnées.

Le sentier littoral est largement repris et labellisé par la Fédération Française de Randonnée Pédestre sous le nom de GR 223, tour du Cotentin. **Ce sentier de Grande Randonnée** longe le littoral de la Côte des Isles et est indiqué par des marques blanches et rouges selon le même principe qu'énoncé plus haut.

Servitude de passage des piétons sur le littoral
(d'après le site internet de la DDTM-Cartélie)



Les chemins dans le secteur des Mielles

5.4. Le transport en commun : Manéo

Le Conseil Général propose un service de transport en commun (gestion par Véolia Transport) qui s'organise en trois types d'offre : **Services de bus : Manéo Express, Services Scolaire : Manéo Scolaire, Services de transport à la demande : Manéo Service de proximité**. À l'heure convenue avec l'opérateur dans la grille proposée, le conducteur du véhicule Manéo vient la personne chercher à son domicile et / ou à l'arrêt déterminé pour le retour.

Les communes concernées sont Barneville-Carteret, Baubigny, Canville-la-Rocque, Denneville, Fierville-les-mines, La Haye d'Ectot, Le Mesnil, Les Moitiers-d'Allonne, Port-Bail, Saint-Georges-de-la-Rivière, Saint-Jean-de-la-Rivière, Saint-Lô-d'Ourville, Saint-Maurice-en-Cotentin, Saint-Pierre-d'Arthéglise, Sénoville, Sortosville-en-Beaumont.

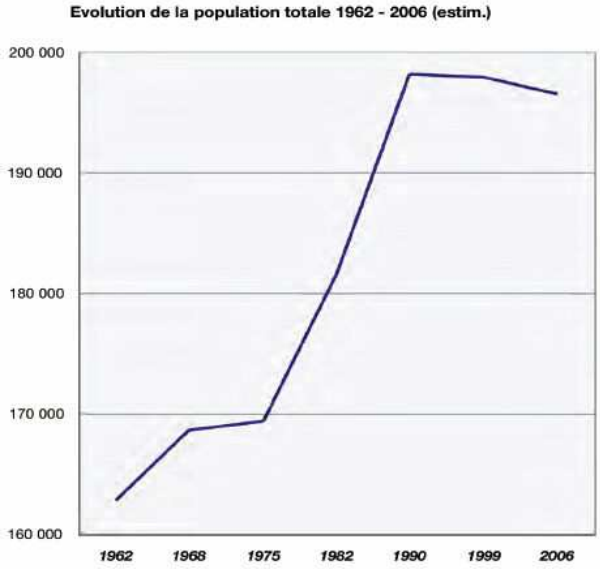
Documents disponibles sur le site internet Manéo

Mardi	Arrivée à	Portbail mairie	09h30
		Barneville-Carteret mairie	09h40
	Départ de	Portbail mairie	11h30
		Barneville-Carteret mairie	11h40
Jeudi	Arrivée à	Cherbourg polyclinique	13h45
		Cherbourg Les Provinces	13h55
		Cherbourg bd. Schuman	14h05
		Cherbourg hôpital	14h15
	Départ de	Cherbourg polyclinique	16h15
		Cherbourg Les Provinces	16h25
		Cherbourg bd. Schuman	16h35
		Cherbourg hôpital	16h45
Samedi	Arrivée à	Portbail mairie	09h20
		Barneville-Carteret mairie	09h30
	Départ de	Portbail mairie	11h20
		Barneville-Carteret mairie	11h30

6. Analyse démographique

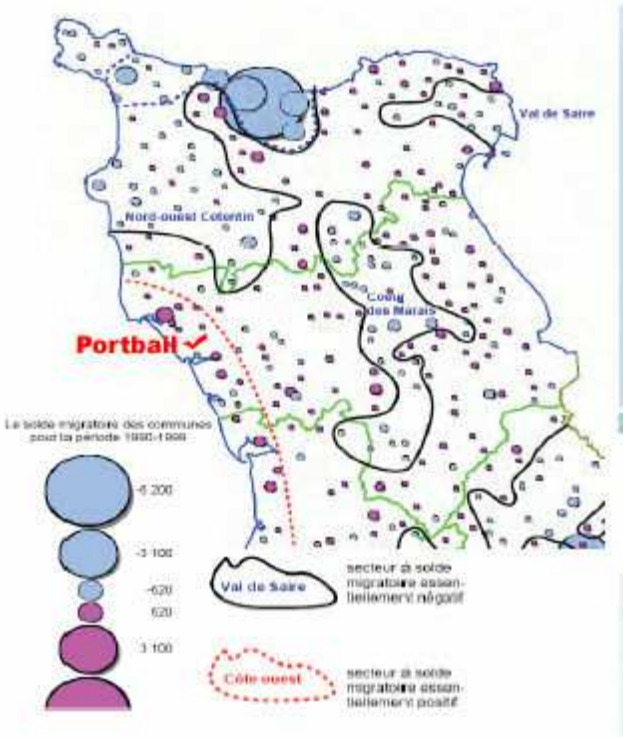
6.1 Contexte à Echelle du Pays du Cotentin

La population globale à l'échelle du Pays stagne depuis 1990 (une légère baisse de population estimée à environ 1600 habitants entre 1990 et 2006 soit 0.8% de la population). Il faut préciser que la période précédente avait été marquée par une progression très soutenue (+1.04 % de population supplémentaire par an).



L'échelle de ce vaste territoire, il existe de forts contrastes marqués par une polarisation de la population autour de Cherbourg. Les villes qui attirent davantage de population sont d'abords littorales exception faites de Valognes, Carentan et Bricquebec. L'arrière pays offre la densité moyenne la plus basse.

La progression du nombre de ménages est modérée (+11% entre 1990 et 2006) néanmoins la taille des ménages est diminution (moins d'enfants par famille, vieillissement de la population, décohabitation, familles nono-parentales ...). Ce phénomène est largement constaté à l'échelle nationale.



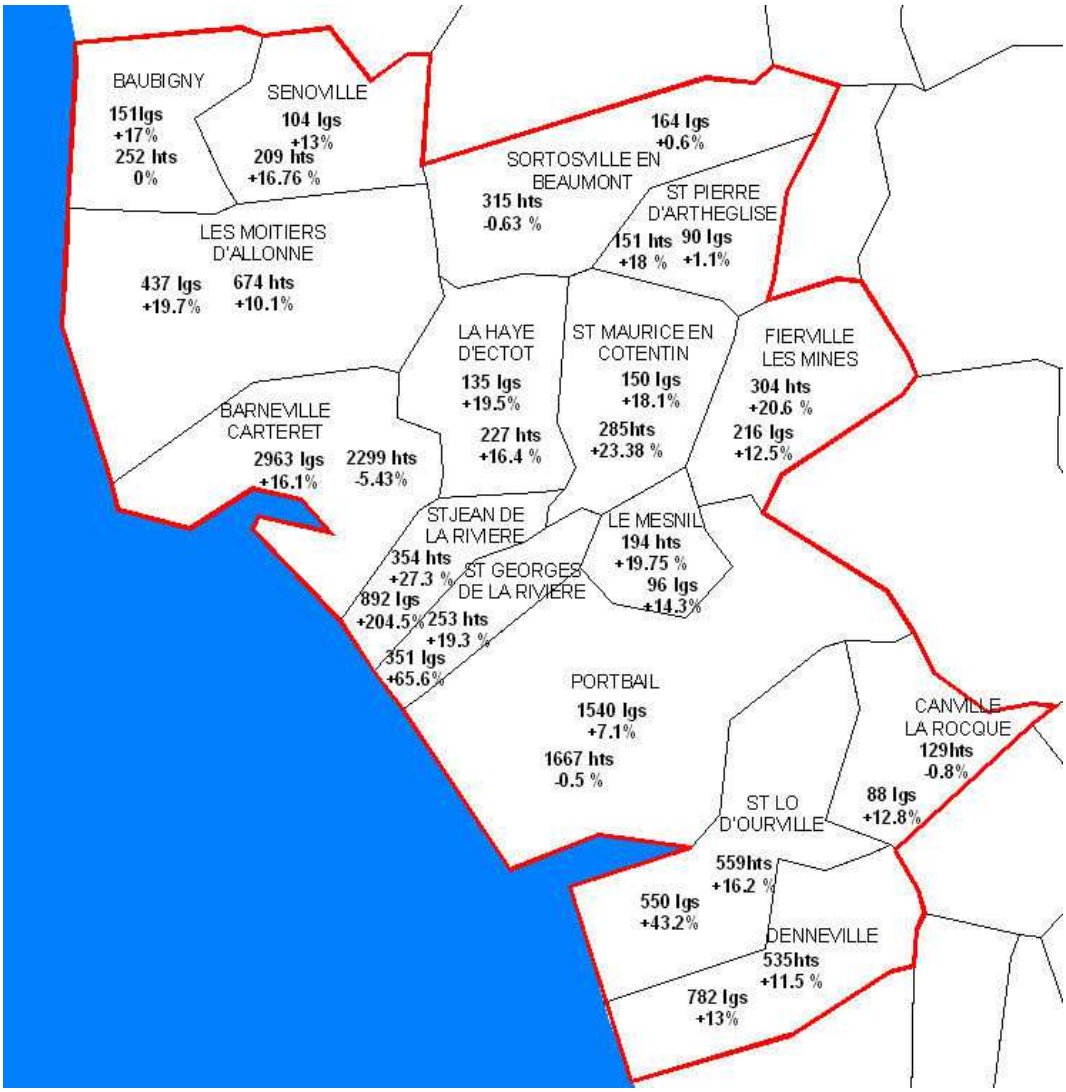
D'après le SCOT du Pays du Cotentin : "*le littoral du Cotentin attire globalement moins que les autres bandes côtières de la région, notamment que le littoral du Calvados ou que l'ouest manche (dans le coutançais et en baie du Mont-St-Michel).*
Curieusement, le littoral du Cotentin ne bénéficie, du reste, que peu de flux nets d'installations de personnes âgées. Il est avant tout concerné par des migrations de proximité, intéressant notamment les catégories professionnelles des ouvriers et des employés pour les retraités, ainsi que les commerçants et artisans pour les actifs. La pression des résidences secondaires, non négligeable dans certaines communes, reste toutefois plutôt en-deçà de ce que connaissent les côtes voisines."

Le SCOT fait également état de projections à 2030 :

➔ Une croissance de la population, infléchie progressivement à la hausse par rapport aux périodes précédentes : un objectif de l'ordre de 215 000 à 220 000 habitants en 2030, **soit + 9 %** (+18 000 habitants environ de 2010 à 2030).

Le PADD du SCOT du Pays du Cotentin définit la commune comme un pôle de proximité, ils "*sont les bourgs présentant un niveau de services de proximité important, qui s'exerce en faveur des communes voisines. Souvent (mais pas exclusivement) chefs-lieux de canton, ils influencent leur voisinage à l'échelle du canton ou de la Communauté de Communes.*
Les Communes constituant l'armature de proximité du Pays du Cotentin sont : Port-Bail , Picauville, Saint-Pierre-Eglise, Beaumont-Hague, Martinvast, Flamanville et Barfleur."

6.2. Contexte à l'échelle de la Communauté de Communes Côte des Isles



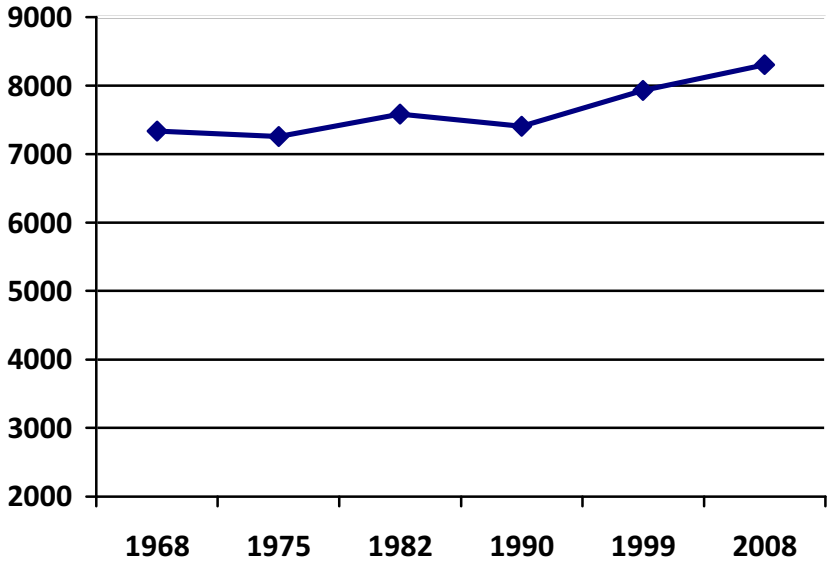
Source INSEE données 2008

A l'échelle de la communauté de communes Côte des Isles, la tendance n'est pas généralisée et les situations sont variables : pour certaines communes, la dynamique de construction a été très bénéfique et a permis un apport de population nouvelle, sur d'autres, elle a surtout profité aux résidences secondaires. Le desserrement des ménages[1] est également une donnée importante à prendre en considération.

L'augmentation de population (+ 377 habitants entre 1999 et 2008) à l'échelle de la communauté de communes entraîne une augmentation importante du nombre de logements (+ 24% logements depuis 1999 pour une augmentation de population assez faible 2.4%), cela est principalement à l'accroissement important des résidences secondaires est l'une des composantes clé du paysage immobilier de la communauté de communes (51,9% du parc de logements). La proportion des personnes retraitées a nettement baissé (11.6% en 2008 au lieu de 18.8% en 1999) au bénéfice des actifs (cadres et professions intellectuelles supérieures, des employés).

[1] *Desserrement des ménages : Le desserrement des ménages résulte de la décohabitation définie comme le moment où une personne quitte un ménage pour en former un autre. Les formes de décohabitations sont multiples mais les deux principales sont la décohabitation juvénile (un jeune quitte le domicile de ses parents pour habiter de façon indépendante) et la décohabitation par éclatement familial consécutif à la séparation du couple.*

Evolution de la population à l'échelle de la Côte des Isles



6.3 Evolution de la population communale

Elle présente une quasi-stabilité depuis 1990 ans pour atteindre 1667 habitants en 2008 (-8 habitants 1999 et 2008). **La population en 2009 est de 1671 habitants.** Elle a connu une croissance plus forte entre 1975 et 1982, période où le Cotentin profitait du développement économique lié à l'activité nucléaire, et notamment aux grands chantiers de la Hague et de Flamanville.

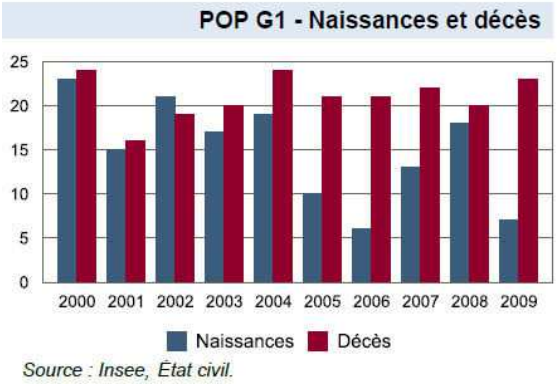
Ces chantiers terminés, ce dynamisme s'est arrêté, la commune a alors perdu quelques habitants. Depuis c'est grâce à l'attractivité du littoral, qui a favorisé le maintien de population. La commune souhaite favoriser l'apport de population pour maintenir son dynamisme économique.

Evolution du nombre d'habitants : source INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	1 499	1 591	1 707	1 654	1 675	**1 667**
Densité moyenne (hab/km²)	76,6	81,3	87,3	84,6	85,6	85,2
Variation annuelle moyenne de la population en %		+ 0,9	+ 1,0	- 0,4	+ 0,1	- 0,1
- due au solde naturel en %		+ 0,6	+ 0,1	+ 0,1	+ 0,2	- 0,3
- due au solde apparent des entrées sorties en %		+ 0,3	+ 0,9	- 0,5	- 0,1	**+ 0,3**
Taux de natalité en ‰		15,9	11,5	12,8	11,9	9,1
Taux de mortalité en ‰		10,2	10,5	12,0	9,9	12,4

Le solde naturel a longtemps été positif mais il est négatif depuis 2006 où la tendance s'est renversée et le nombre de décès est beaucoup plus important que les naissances.

Cela traduit un vieillissement de la population accru, il est donc important pour la commune de diversifier son parc de logements pour répondre aux besoins des jeunes ménages mais également aux besoins liés aux personnes âgées.



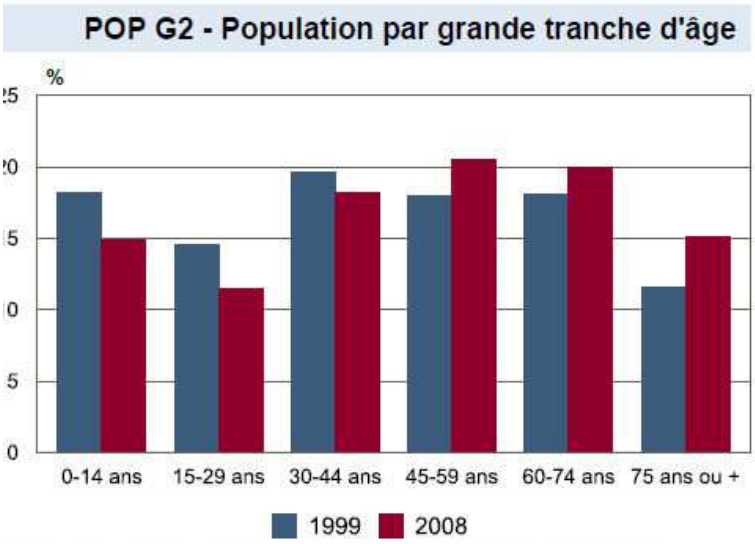
Source : Insee, État civil.

Le nombre moyen d'occupants par foyer principal est de 2.1 en 2008, cet indice est inférieur à celui de la communauté de communes Côte des Isles (2.2). Ce taux est en forte baisse depuis 40 ans (3.2 en 1968). Ces informations vont dans le sens des grandes tendances observées à l'échelle du département.

Toute la partie au nord d'une ligne Granville-Vire voit ses espaces ruraux connaître une croissance démographique alors que la zone urbaine de Cherbourg est en diminution, tout comme les zones rurales au sud de cette ligne. Cette augmentation de la population est due en partie au solde naturel, mais aussi à l'attractivité du secteur, notamment pour les retraités. Ces derniers privilégient le littoral, et principalement le secteur proche de Granville. Port-Bail semble donc aussi profiter de cette attractivité.

La commune a perdu 8 habitants et pourtant elle a construit une centaine de logements (102). Ce phénomène est à prendre en considération. La commune doit construire uniquement pour maintenir un niveau de population.

6.4 Evolution des classes d'âges de la commune



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

La population connaît un vieillissement continu sur les 25 dernières années, avec un rythme allant en s'accélérant.

Les tranches d'âges les plus âgées sont en progression lente (entre 45 et 75 et plus), au contraire les tranches d'âges les plus jeunes connaissent une baisse en pourcentage.
+2 points pour les 45-59 ans
+4 points pour les 75 ans et plus.
Ce contact impact sur la nature des équipements et des besoins plus spécifiques à certaines tranches d'âges.

Ce vieillissement se fait par l'évolution naturelle de la population résidente (les classes d'âge les plus jeunes diminuent), mais aussi par un apport de personnes âgées venant de l'extérieur. Cette évolution a des causes diverses : la côte ouest de la Manche présente une forte attractivité pour les retraités, la commune de Port-Bail possède des équipements commerciaux et de services attractifs pour ces personnes qui privilégient la facilité de vie au quotidien (ceci explique que les communes voisines ne présentent pas la même structure de population).
La municipalité doit conserver cet attrait qui est un atout pour la commune, le futur parc de logements doit être suffisamment diversifié pour répondre à l'ensemble des demandes et notamment des jeunes ménages ou primo-accédants dont les budgets sont souvent plus limités.

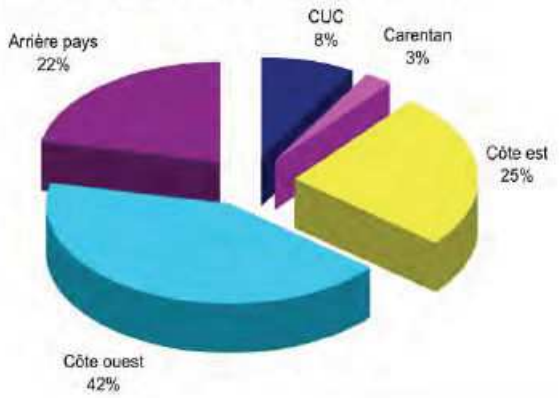
Il existe une relative stabilité dans les installations. 69.9% des habitants habitent le même logement depuis au moins 5 ans.

7. Evolution du parc immobilier

7.1. Contexte à l'échelle du Pays du Cotentin

A l'échelle du Pays du Cotentin, la construction neuve qui connaît une reprise à partir de 2003 avec 5 326 logements construits dans le Pays du Cotentin entre 1999 et 2005, ce qui représente au total 5,7 % du parc de logements de 1999. Ces logements sont destinés à 92,5 % à une occupation à titre de résidence principale.

Répartition des résidences secondaires sur le Cotentin. Source RGP



Cette construction se concentre sur certains secteurs : le littoral Ouest ainsi que celui du Val de Saire, la périphérie de Cherbourg, ainsi qu'à Carentan et à Valognes.

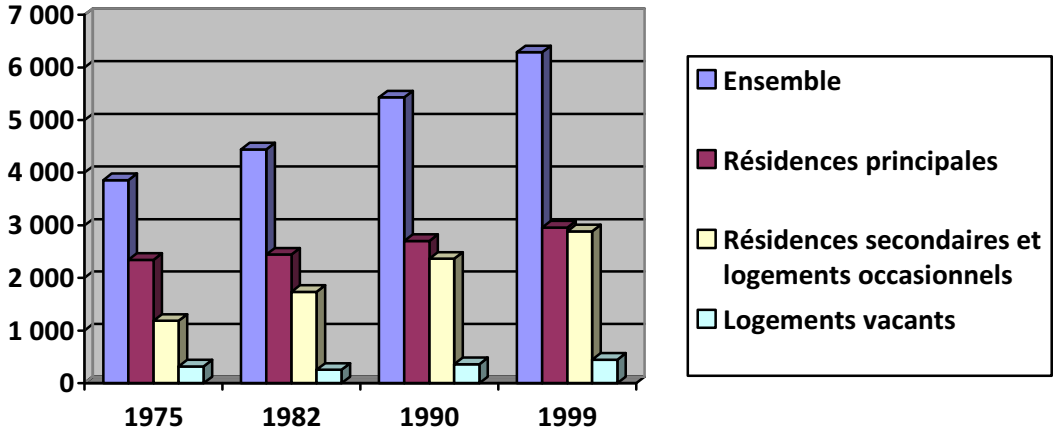
Le parc est relativement récent et confortable composé à 82 % de résidences principales, traduisant le caractère à forte dominante résidentielle du parc de logement du Pays du Cotentin qui n'abrite que 11 % de résidences secondaires, tandis que la Région Basse Normandie en accueille près de 16 %.

En 1999, le Pays compte 10 400 résidences secondaires et logements occasionnels soit 10,6% du parc de logements du Pays du Cotentin**, répartis inégalement sur le territoire. 42% de ce parc est situé sur le littoral ouest**.

7.2. Contexte à l'échelle de la Côte des Isles

Le nombre de logements est supérieur au nombre d'habitants : 8711 logements et 8502 habitants, (12999 population DGF) cela traduit l'importance du nombre des résidences secondaires dans la dynamique ce secteur.

Evolution de la population à l'échelle de la Côte des Isles



LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	1999	%
Ensemble	**8 711**	**100,0**	**7 003**	**100,0**
Résidences principales	3 792	43,5	3 388	48,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	4 521	51,9	3 279	46,8
Logements vacants	397	4,6	336	4,8
Maisons	7 008	80,4	6 246	89,2
Appartements	607	7,0	419	6,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

7.3. Le parc immobilier sur Port-Bail

Le rythme de construction se ralentit sur les dernières décennies, après des valeurs très fortes autour des années 1980 surtout en production de résidences secondaires. Le nombre de logements s'élevait en 2008, au nombre de **1540 dont 51.2% en résidences principales et 46.6 %en résidences secondaires. Ce qui caractéristique du parc immobilier des communes littorales.** L'augmentation des résidences secondaires est très davantage marquée depuis les années 80. Le nombre de résidences principales augmente lentement, en lien avec l'augmentation de la population.

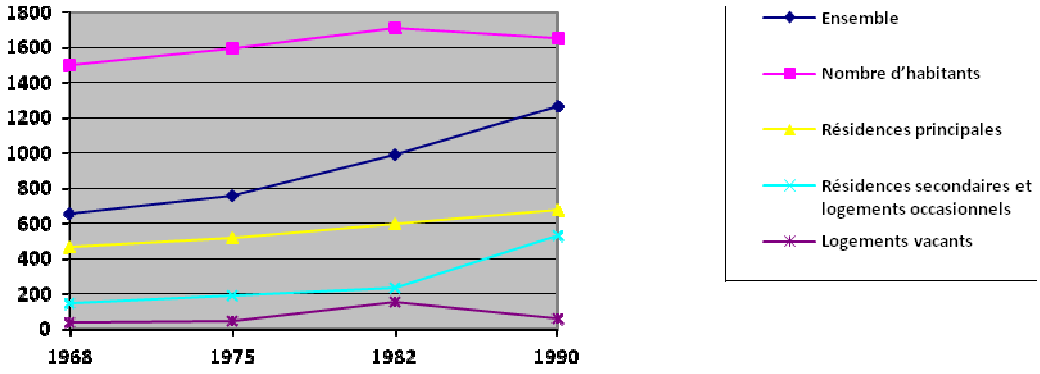
La commune présente un caractère balnéaire très fortement marqué, et lisible dans l'urbanisme (organisation orthogonale de Port-Bail-Plage) et dans l'architecture (grande diversité dans les volumes et les matériaux).

Le parc immobilier a augmenté de 7% tandis que la population a quasi stagné (-8 habitants)

Evolution du nombre de logements : source INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	657	757	989	1 267	1 438	1 540
Nombre d'habitants	*1 499*	*1 591*	*1 707*	*1 654*	***1 675***	***1 667***
Résidences principales	470	521	597	675	**736**	**783**
Résidences secondaires et logements occasionnels	150	189	237	535	627	672
Logements vacants	37	47	155	57	75	85

La majorité du parc est également composée de logements individuels : 84.5% du parc est composés de « maisons ». Cette part est en augmentation depuis 1999.



L'attrait de la commune conjugué au phénomène de décohabitation oblige la commune a réalisé des logements, ne serait ce que pour maintenir ses effectifs actuels de population. En terme quantitatif, la réponse apportée doit permettre la réalisation d'un certain de nombre de logements pour permettre aux résidences principales mais également pour les résidences secondaires, qui participent également à la vie économique du bourg.

Le taux de vacance est stable exception faite pendant la période du recensement de 1982 où elle a connu un pic important. Ce phénomène ponctuel est lié au pic de production de logements durant également cette période.

Evolution de la vacance des logements : source INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	657	757	989	1 267	1 438	1 540
Logements vacants	37	47	155	57	75	85
Pourcentage	5.6	6.2	15.6	4.5	5.2	5.5

La création de **résidences principales** sur la commune profite principalement aux propriétaires (65.1 %). Le nombre de **locataires** est relativement élevé mais en baisse depuis 1999, en 2008, il était de 32.7¨.%. Les logements locatifs concernent pour moitié les logements sociaux. Il y a peu de rotation dans le parc immobilier en matière de location puisque la moyenne d'emménagement date de 10 ans.

Résidences principales selon le statut d'occupation : source INSEE

	2008				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	783	100,0	1 663	17	736	100,0
Propriétaire	509	65,1	1 056	21	445	60,5
Locataire	256	32,7	574	10	266	36,1
dont d'un logement HLM loué vide	132	**16,9**	324	12	137	18,6
Logé gratuitement	17	2,2	34	11	25	3,4

La taille des ménages est en diminution sur Port-Bail, elle est passée de 2.4 en 1990 à 2.1 en 2008

Taille des ménages: source INSEE

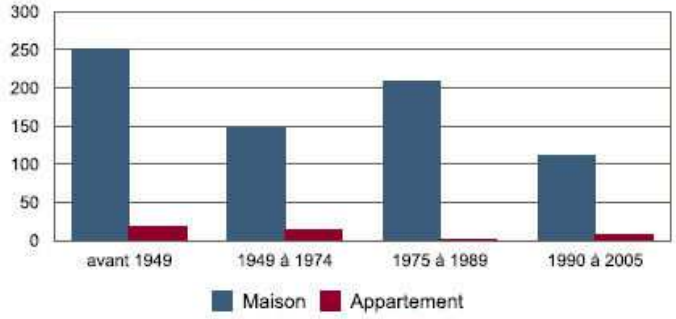
1968	3,2
1975	3,0
1982	2,8
1990	2,4
1999	2,3
2008	2,1

7.4. Date du parc immobilier

Le parc immobilier est relativement récent sur la commune puisqu'il date en majorité d'après guerre : 64.6% dont une forte proportion a été construite entre 1975 et 1989.

Sur l'ensemble des logements présents sur la commune, la moitié est des ménages est occupée de plus de 10 ans (53.5%).

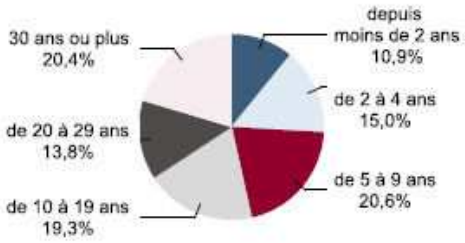
LOG G1 - Résidences principales en 2008 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2006.

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2008



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

7.5. Confort et taille des logements

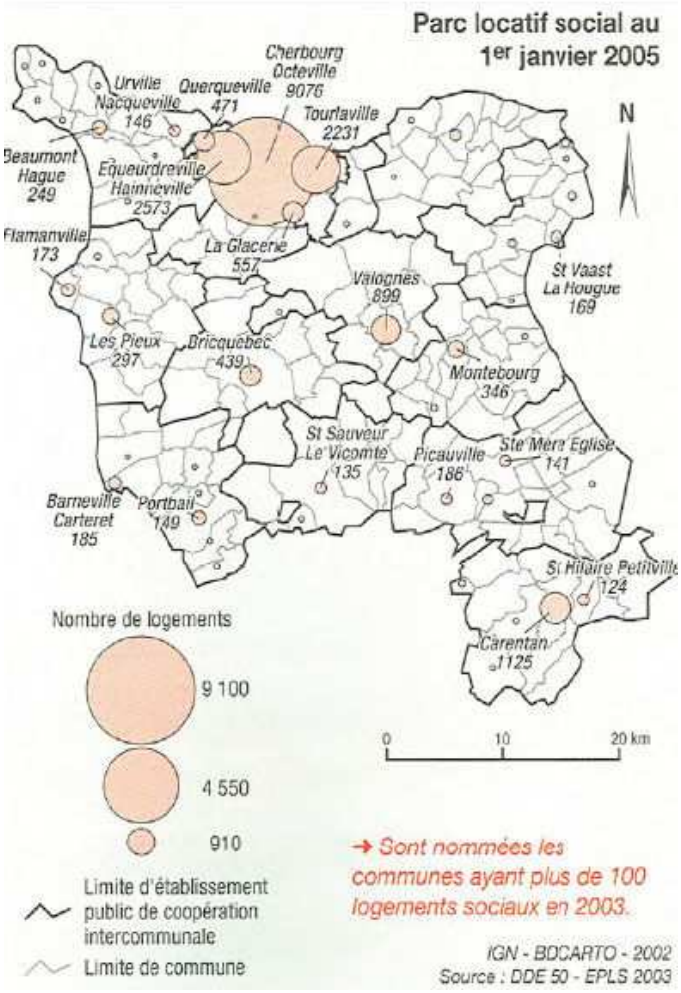
La majorité des logements possède un taux de confort satisfaisant 97 % d'entre eux possèdent l'ensemble des équipements nécessaires.
De même, la majorité des logements est de grande taille 4 pièces et plus. Cette tendance se vérifie beaucoup dans les communes rurales et littorales. Néanmoins, la construction de logements de 3 pièces a augmenté entre les deux recensements +23 logements, par rapport aux autres catégories.

Taille des logements : source INSEE

	2008	**%**	**1999**	**%**
Ensemble	783	100,0	736	100,0
1 pièce	3	0,4	6	0,8
2 pièces	55	7,0	50	6,8
3 pièces	198	25,3	175	23,8
4 pièces	**260**	**33,2**	227	30,8
5 pièces ou plus	**267**	**34,1**	278	37,8

Il conviendra de permettre une diversification de logements en taille et catégories. Pour rappel la taille des ménages est en baisse.

7.6. Parc social



« La Communauté Urbaine de Cherbourg se détache nettement avec une minorité de propriétaires (41 %) et une majorité de locataires - et notamment locataires de logements sociaux (38 %). Le parc social est en effet faiblement développé en dehors de la Communauté Urbaine de Cherbourg et, dans une moindre mesure, des autres pôles urbains. »

« Le Pays du Cotentin accueille ainsi 53 % du parc de logements sociaux du département de la Manche, et regroupe 59% des logements collectifs du département. »

La commune de Port-Bail compte un parc de logements sociaux importants. Le nombre de logements HLM est estimé à 17% et l'ensemble des logements sociaux à plus 150. Elle souhaite poursuivre cet effort pour maintenir une diversification de son parc de logements.

7.7. Prévisions des besoins en logements rappel des objectifs du SCOT et déclinaisons pour la commune

Rappel : la commune a connu une quasi stagnation de sa population. Le desserrement des ménages est fort marqué sur la commune. La construction de 47 logements en résidences principales entre 1999 et 2008 n'a pas permis un apport supplémentaire population. Il faut donc construire davantage pour maintenir une population à niveau constant.

Le PADD du SCOT du Pays du Cotentin définit une stratégie de développement ambitieuse basée sur un positionnement économique plus ouvert, et qui implique une politique cohérente d'accueil de population active.

Extrait du document d'orientations générales :

« *Le PADD définit une stratégie de développement ambitieuse basée sur un positionnement économique plus ouvert, et qui implique une politique cohérente d'accueil de population active. L'objectif de population à 2030 s'élève à 215 000 habitants.*

- *Le nombre de logements nécessaires qui en découle doit tenir compte de plusieurs facteurs :*
- *la part des résidences secondaires, inhérente à la politique touristique forte, partie intégrante de la stratégie, mais qui sera maîtrisée par une offre de logement répondant prioritairement*
- *aux besoins des actifs ;*
- *le desserrement résidentiel, qui fait tendre la taille des ménages vers 1,9 personnes par logement, du fait du vieillissement structurel de la population et de l'accueil concomitant de personnes souhaitant s'installer pour leur retraite;*
- *De l'évolution de la vacance et du renouvellement urbain. L'objectif de création de logements du PADD s'élève à 28 000 logements à 20 ans. Il s'agit de logements principaux et secondaires, hors PRL. »*

…

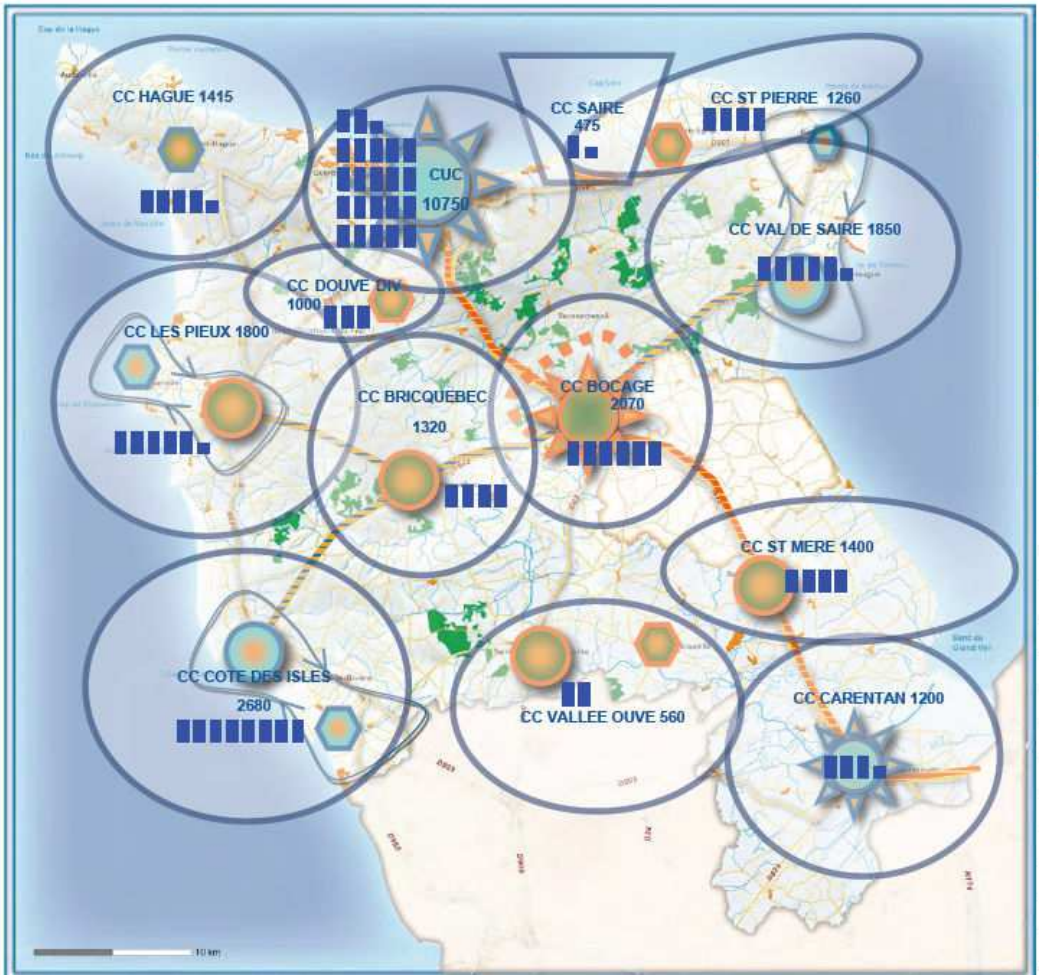
Ces objectifs sont évalués à environ 1500 hectares d'urbanisation nouvelle, sur la base d'indicateurs à l'échelle du Pays :

- *une densité moyenne de 16 logements à l'hectare, fruit d'une proportion intégrant 30% de collectifs (y compris petits) et 70% de logements individuels;*
- *ils comprennent 20% d'espace pour les infrastructures importantes et les équipements sont ajoutés;*
- *30% de l'espace nécessaire pour la réalisation de logements est neutralisé car correspondant à la réceptivité à trouver dans le tissu urbain existant. »*

La gestion économe de l'espace ne sera pas atteinte par la seule diminution des parcelles, mais par :

- *de nouvelles morphologies, diversifiées, répondant par ailleurs aux objectifs de diversité résidentielle correspondant aux besoins différenciés des populations ;*
- *l'intensification préalable du tissu urbain existant, que les PLU auront l'obligation de mettre en oeuvre (dents creuses, évolution du bâti….) pour procéder par ailleurs à des ouvertures à l'urbanisation. »*

Prévisions des besoins en logements extrait du DOG du Pays du Cotentin



Indicateurs de consommation d'espace pour l'aménagement résidentiel

20 hectares

par 20 ha	ha	logts/ ha	logements	EPCI
5,5	113	16	1 800	Les Pieux
4,5	88	16	1 415	La Hague
3,0	63	16	1 000	Douve et Divette
22,5	448	24	10 750	CUC
1,5	30	16	475	La Saire
4,0	79	16	1 260	Saint Pierre Eglise
5,5	109	17	1 850	Val de Saire
6,0	115	18	2 070	Bocage Valognais
0,5	11	16	175	Sottevast (commune)
4,0	78	17	1 320	Canton de Bricquebec
4,0	82	17	1 400	Ste. Mère Eglise
3,5	71	17	1 200	Carentan en Cotentin
2,0	35	16	560	Vallée de l'Ouve
	3	16	40	St. Jacques de Néhou (commune)
	0	16	5	Taillepied (Commune)
8,0	158	17	2 680	Côte des Isles
75	1 481		28 000	TOTAL SCOT

par 20 ha	ha	logts/ ha	logements	EPCI
8,0	158	17	2 680	Côte des Isles

« *Les indicateurs moyens de référence de suivi, à moduler au regard du contexte, infrastructures structurantes et équipements publics étant exclus, sont les suivants :*

- *Dans les espaces très urbains (Cherbourg) : 25 et 35 logements à l'hectare, en fonction de la configuration des espaces encore disponibles ;*
- *Dans les espaces moins urbains des villes ou dans les bourgs importants : 18 à 25 logements à l'hectare ;*
- *Dans les bourgs plus ruraux : 14/16 logements à l'hectare ;*
- *Il faudra également tenir compte des obligations liées à l'assainissement non collectif, qui peuvent moduler ces indicateurs. Dans la gestion de cette orientation à l'échelle communale, les points de desserte multimodale feront l'objet d'une densité optimisée. »*

Les communes de Port-Bail et de Barneville Carteret sont définies comme **des pôles principaux à l'échelle de la Communauté de Communes** de part l'importance des services et des équipements qu'elles offrent. Ces deux communes regroupent 53,36% du développement futur de ce territoire. La prévision en logements a été calculée en fonction de l'importance des résidences secondaires.

La Communauté de Communes des Isles a effectué un travail à l'échelle de chacune de ces communes qui se décline selon le tableau suivant. Ainsi, pour Port-Bail, le nombre de logements estimé est de 760 (dont environ 51 % de résidences principales) et la surface à consommer est **de 34,55 hectares sur 20 ans pour une densité estimée de 22 logements/ha en moyenne.**

PREVISION DE CREATION DE LOGEMENTS POUR 2030

COMMUNES	Prévision 2030			Surf en Ha	VRD 9%	Parl. M²
Barneville-Carteret	670	25,00%	PP	30,45	2,74	450
Baubigny	30	1,12%	R	3,00	0,27	1000
Canville la Rocque	66	2,46%	R	6,60	0,59	1000
Denneville	322	12,01%	PS	17,89	1,61	560
Fierville les Mines	50	1,87%	Rac	2,78	0,25	560
La Haye d'Ectot	80	2,99%	Rac	4,44	0,40	560
Le Mesnil	32	1,19%	R	3,20	0,29	1000
Les Moitiers d'Allonne	200	7,46%	PS	11,11	1,00	560
Portbail	**760**	**28,36%**	**PP**	**34,55**	**3,11**	**450**
Saint Jean de la Rivière	80	2,99%	Rac	4,44	0,40	560
Saint Georges de la Rivière	90	3,36%	Rac	5,00	0,45	560
Saint Lô d'Ourville	80	2,99%	Rac	4,44	0,40	560
Saint Maurice en Cotentin	96	3,58%	PC	5,33	0,48	560
Saint Pierre d'Arthéglise	44	1,64%	R	4,40	0,40	1000
Sénoville	30	1,12%	R	3,00	0,27	1000
Sortosville en Beaumont	50	1,87%	R	5,00	0,45	1000
	2 680	100%		145,64	13,11	
					158,75	
					Densité HA	
Pole à Conforter	96,00	3,58%	PC		PC	18
Pole Principaux	1 430,00	53,36%	PP		PP	22
Pole Secondaire	522,00	19,48%	PS		PS	18
Autres sans assainissement collectif	252,00	9,40%	R		R	10
Autres avec assainissement collectif	380,00	14,18%	Rac		Rac	18
	2 680,00	100,00%				

8. Offre d'équipements et de services sur le Pays du Cotentin et de la Communauté de Communes

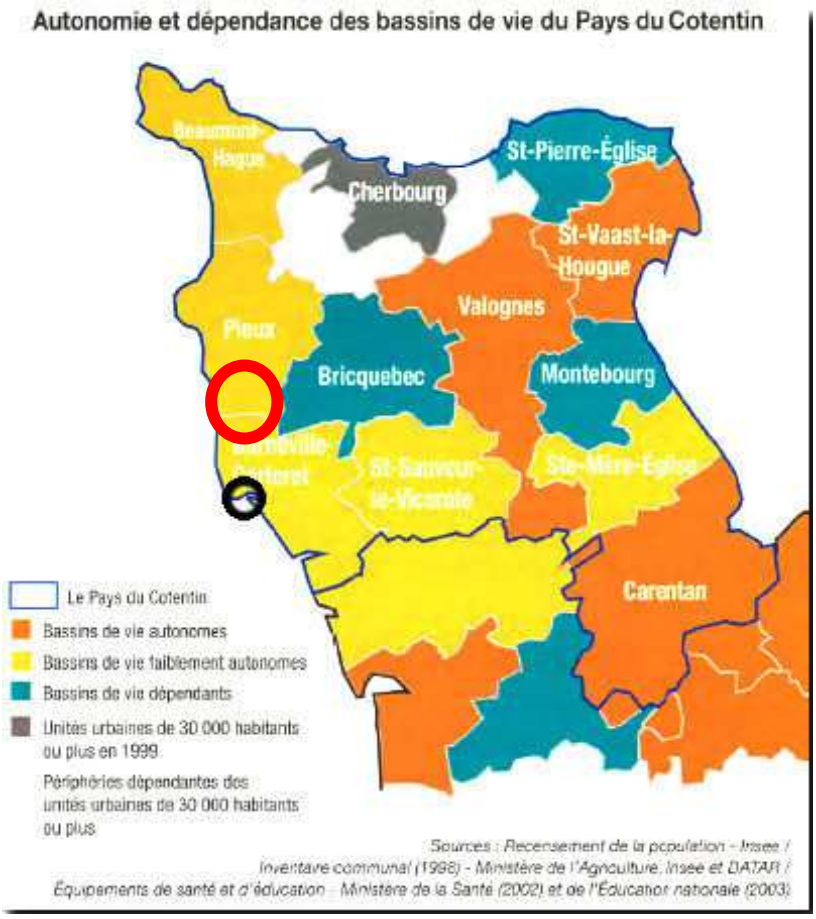
Afin de mieux comprendre l'activité économique sur la commune, il est nécessaire étudier l'influence du territoire communautaire sur le nord-cotentin, en termes d'économie et de services, en se basant sur le découpage par pôles de proximité et pôle de services.

D'après le SCOT du Pays du Cotentin :

« - Trois bassins sont jugés autonomes : Valognes, Carentan et St Vaast-la-Hougue, pôles d'emplois pour leur territoire rural environnant. Le bassin de St Vaast est aussi tourné sur le développement de l'activité lié à son positionnement littoral.

- Les bassins de la côte sont faiblement autonomes.

- Trois bassins sont dépendants, pris dans les dynamiques de développement soit de l'agglomération, soit des pôles secondaires de Valognes et Carentan : Bricquebec, Montebourg et St-Pierre-Eglise.



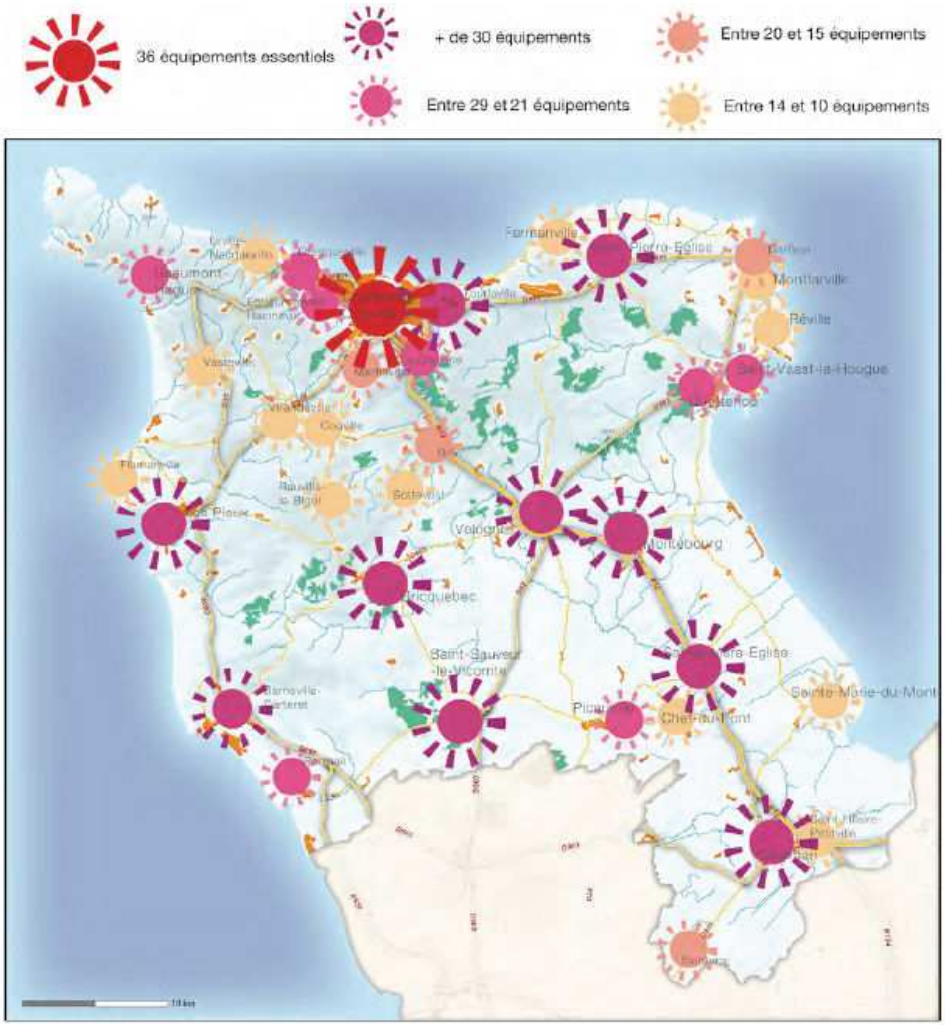
Dans le Cotentin, les bassins de Valognes, Carentan et St Vaast ont une structuration satisfaisante tandis que le reste du territoire, et particulièrement le sud et l'ouest, présente des niveaux d'équipements et d'emplois faibles, et semble dépendant des pôles environnants.

Cette situation créée des déséquilibres d'accessibilité aux services et aux équipements : la plupart des habitants du Cotentin ont des temps de trajet supérieurs à 15 minutes aux équipements et aux emplois.

Au sein de l'ensemble régional, le Cotentin semble assez bien doté en équipements d'éducation.

Les équipements d'éducation dessinent l'attractivité résidentielle de la Basse Normandie : le Cotentin y joue son rôle avec l'agglomération de Cherbourg et les bassins de vie situés sur l'axe de la RN 13. La façade ouest et le nord (hormis Cherbourg) du territoire est cependant l'un des territoires les moins bien positionnés en termes de structuration des bassins de vie par les équipements d'éducation de la Région.

A l'échelle régionale, si un vieillissement important de la population est prévisible, il sera plus modéré pour le Cotentin : d'ici 2015, la part des plus de 60 ans atteindra 27 % tandis que celle des moins de 20 ans atteindra encore 23 % (respectivement de 25 % et de 21 % pour les données régionales). Cela signifie que la demande locale en formations et en emplois ne diminuera pas, mais la question du maintien de la classe d'âge des 20/30 ans restera posée de manière accrue. ».



Port-Bail figure dans les communes dotées de 30 à 20 équipements, dont le rôle à l'échelle du Cotentin est moindre, mais qui restent des pôles de services et des centres d'attractivité à l'échelle des communautés de communes, avec des services de base et quelques services spécialisés.

Des zones de développement liées au littoral, en rapport avec des activités industrielles ou touristiques possèdent en général un niveau d'équipements supérieurs.

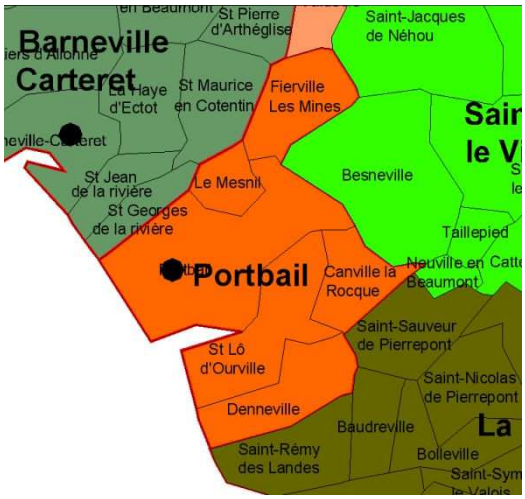
La communauté de communes de la Côte des Isles présente des parts importantes d'équipements du territoire, le développement est marqué clairement le rôle de la situation littorale comme locomotive du renforcement de leur niveau d'équipement. La situation à l'intérieure de la Communauté de Communes est plus contrastée : Port-Bail et Barneville seraient dans l'aire d'influence de la Haye du Puits ou Cherbourg car les distances à leur commune la plus fréquentée est importante. Ses deux communes forment les pôles d'équipements de la communauté de communes :

- **Barneville,** station balnéaire, offre des services spécifiques aux touristes et liés aux activités nautiques en plus de l'offre classique d'équipements d'un pôle intercommunal,

- **Port-Bail** possède une zone commerciale avec des magasins d'équipements de la maison et bricolage qui confirme l'attractivité de ce territoire pour les résidences secondaires.

Cette Communauté de Commune dénote par sa part faible de population dans l'ensemble du Cotentin (4 %), mais une part d'équipements la plaçant à la troisième place des communautés de communes, ce qui démontre la place du tourisme comme moteur du développement des services et des équipements à la personne.

Le secteur littoral entre les Pieux et Port-Bail est le seul à posséder la même distribution dans les deux catégories, cela signifie que les interactions sont fortes même si elles se font sur un petit nombre de communes (environ 10). Port-Bail est le pôle d'un ensemble de 6 communes en terme de commerces et de services. La commune joue donc un rôle majeur en terme de maillage du territoire. Le centre de Port-Bail se trouve au centre de cet ensemble, les distances à parcourir sont donc faibles.



8. Emploi et économie

8.1. Emploi et économie à l'échelle intercommunale

La communauté de communes des Pieux et de la Côte des Isles présentent 1,2 équipement en moyenne en plus que la Hague, ce qui représente des parts importantes d'équipements du territoire, avec respectivement 7,1 % et 8 %. Leur développement marque clairement le rôle de la situation littorale comme locomotive du renforcement de leur niveau d'équipement. Pour les Pieux, il convient également de noter la présence de la centrale nucléaire, porteuse de ressources intercommunales indéniables.

Port-Bail possède une zone commerciale avec des magasins d'équipements de la maison et bricolage qui confirme l'attractivité de ce territoire pour les résidences secondaires.

8.2. Emploi et économie à l'échelle de la commune

8.2.1. Activités industrielles et commerciales

L'activité économique locale est constituée d'environ 90 établissements dont le 1/3 peuvent être considérées comme industrielles ou artisanales (bâtiment de grande taille, transport routier lourd, etc).

Activités présentes (liste non exhaustive)

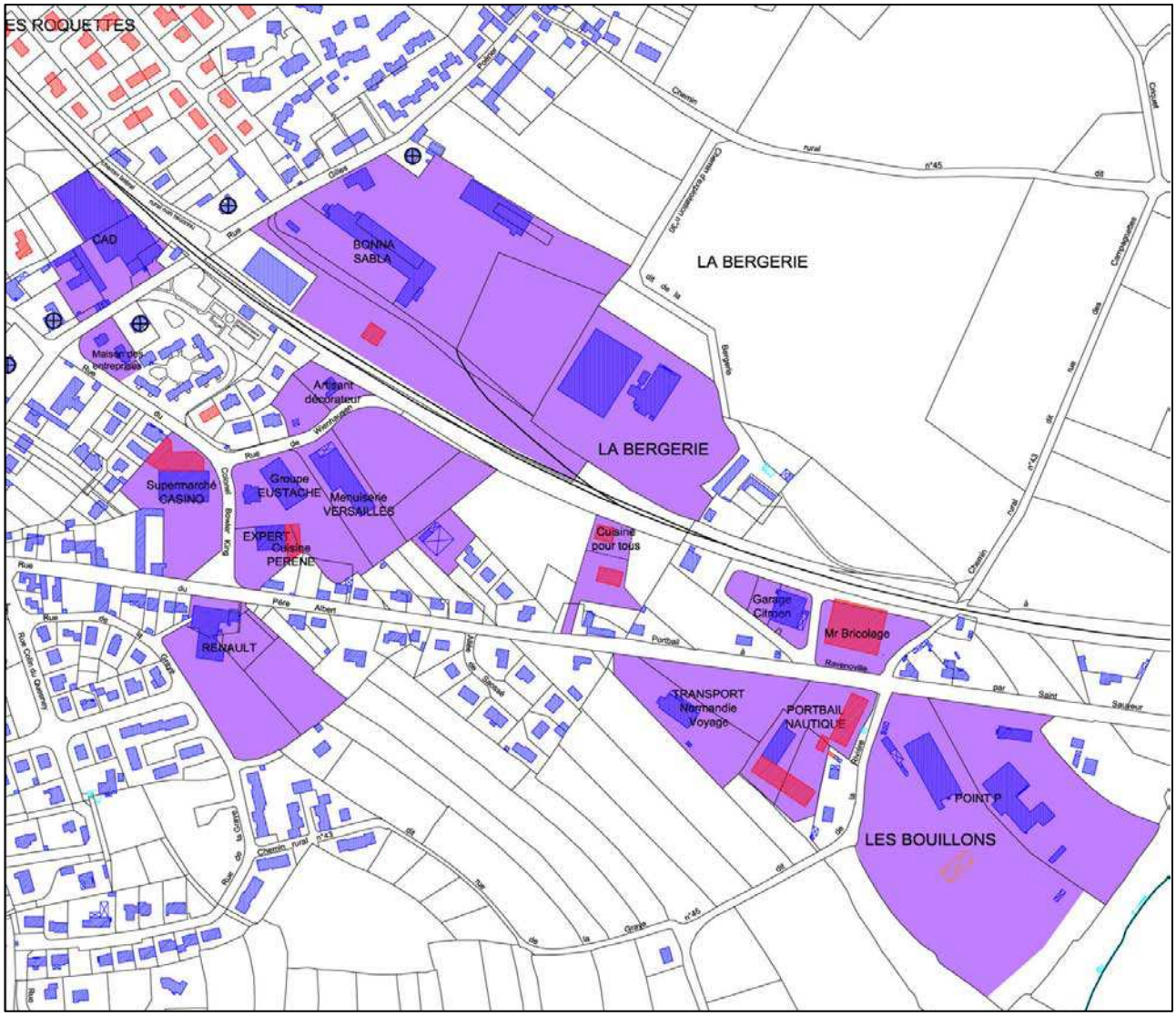
Dénomination	Activité	Effectifs salariés	Date de création
QUENAULT HERVE	Travaux agricoles	4	01/04/1979
SNC BONNA SABLA	Fabrication de tuyaux en béton	52	01/01/2001
SARL FEREMETO	Métallerie, Construction mécanique	8	11/10/1990
SARL PORBAIL PLAISANCE	Accastillage	2	01/03/1998
SARL EURO TV	Fabrication d'équipements de transmission hertzienne	0	14/04/2000
SARL PORBAIL PLAISANCE NAUTIQUE	Construction de bateau de plaisance	5	01/03/1999
SARL EUSTACHE FRERES	Menuiserie Maçonnerie	54	01/04/1980
SARL LEBRANCHU FRERES	Maçonnerie, Couverture, Charpente	4	01/10/1997
SARL	Maçonnerie, Couverture, Charpente	2	01/08/2000
SNC DOGUET	Menuiserie Ebénisterie	0	01/03/1998
TEICHE DENIS	Peinture Vitrerie	0	01/04/1986
DELACOUR	Garage automobile	3	01/07/1977
GARAGE RENAULT	Vente et réparation	5	01/01/1984
SARL ALBERT LELYON	Commerce de gros de fruits	8	01/01/1974
SARL SONEN POINT P	Négoce et fabrication de produits en béton	23	01/06/1999
SARL CUBISYSTEM	Vente de matériels nautiques	1	31/03/1992
ECOMARCHE	Supermarché	13	12/07/1989
LOCOTRAC	Location d'engin agricole	0	01/01/1995

L'activité industrielle et artisanale est essentiellement axée sur l'artisanat du BTP sous formes de petites structures, mais aussi un peu sur la plaisance, le négoce et la réparation automobile. Ces trente entreprises industrielles ou artisanales emploient environ 400 personnes. Ce nombre est relativement élevé pour une structure économique en grande majorité composée d'activités artisanales du BTP (17 sur les 30 sont liées à la construction : Menuiserie, Maçonnerie, Peinture, Plomberie). Ce nombre s'explique notamment par l'existence de plus de deux entreprises de plus de 50 salariés (Menuiserie SARL EUSTACHE et SNC BONNA SABLA), le 4eme employeur étant POINT P et le 5eme Ecomarché.

Ces entreprises sont majoritairement implantées dans les zones d'activités du nord-est du bourg, rue Gilles Pöérier ou rue du Père Albert.

La zone artisanale actuelle, trop exiguë, devra être complétée par une nouvelle zone, un projet mené par la Communauté de Communes et qui compte tenu des demandes reçues en mairie, devra se concrétiser rapidement.

Activités présentes sur la zone d'activités la Bergerie



8.2.2. Activités commerciales et services de proximité

Plus de 100 commerçants, artisans, professions libérales, entreprises sont présents. Un marché en centre bourg toute l'année, un marché du terroir en été le dimanche … la vie économique de Port-Bail est dynamique et en plus est à la disposition, en étant ouverts toute l'année, de ses clients locaux et de passage.

L'activité commerciale sur la commune est relativement développée, en rapport avec son caractère de pôle de proximité et d'équipement. Le caractère balnéaire de la commune se retrouve dans la structure commerciale, avec tout un pan de l'activité commerciale lié au tourisme (hôtel restaurant, magasin de souvenir, etc).

Les commerces alimentaires se trouvent en grande majorité sur le bourg de Port-Bail , autour de la place de l'église (rues Le Bel et Héllouin). Cette centralité permet de conserver un bourg dynamique et donne une forte attractivité à la commune vis à vis des communes périphériques.

- Domaine alimentaire : (Boulangerie, Pâtisserie, Boucherie, Charcuterie, Supermarché) : 8 commerces.

- Domaine "service à la personne" : magasins de vêtements ou chaussures, d'électroménagers, coiffeurs, tabacs librairie, fleuristes, photographe: 15 commerces

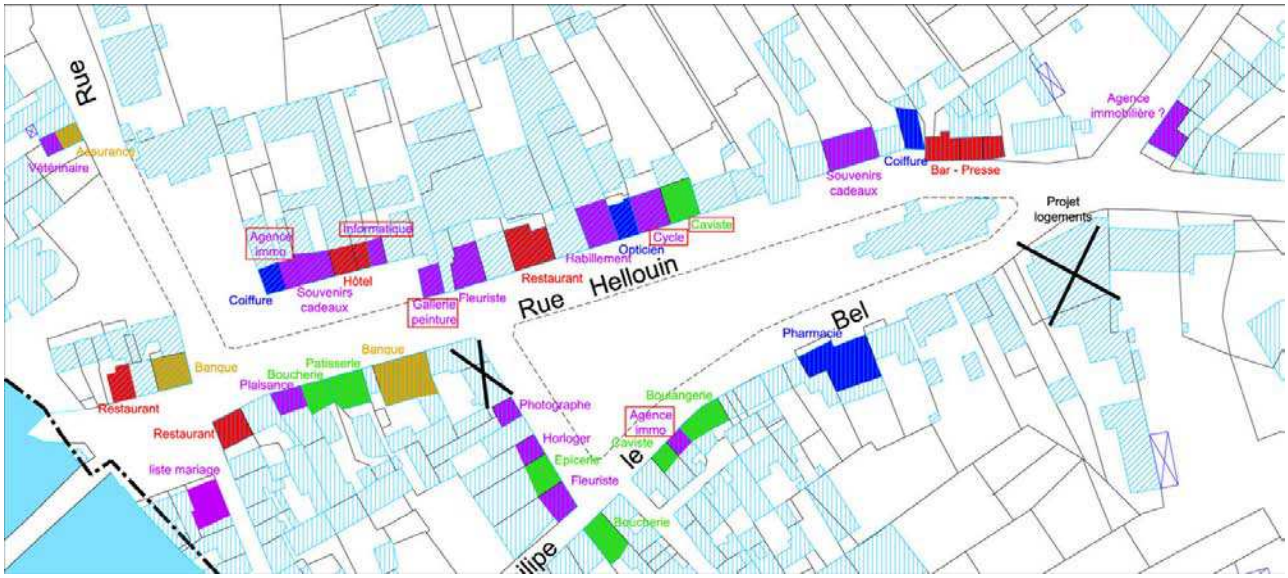
- Domaine touristique : 6 bar-restaurants, un hôtel, un village vacance et deux campings.

- Domaine financier : 3 assurances, 2 agences immobilières, un expert comptable.

- Domaine médical : plusieurs médecins et kinésithérapeutes, une pharmacie, un cabinet médical, un cabinet dentaire, un cabinet d'infirmiers, deux cabinets de pédicure, une société d'ambulances, un opticien et deux vétérinaires.

La carte ci-dessous illustre la forte concentration des commerces autour de la place de l'église.
Le maintien commercial reste fragile. Certains commerces ont disparu dans le centre sans trouver de repreneur.

Activités présentes sur la rue principale, Hellouin variation entre 2006 et 2010



8.2.3. Evolution de l'emploi

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2008	1999
Ensemble	**987**	**972**
Actifs en %	64,6	68,3
dont :		
actifs ayant un emploi en %	57,4	60,4
chômeurs en %	7,2	7,7
Inactifs en %	35,4	31,7
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,1	7,2
retraités ou préretraités en %	18,1	10,9
autres inactifs en %	10,2	13,6

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2008

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	**987**	**638**	**64,6**	**567**	**57,4**
15 à 24 ans	141	68	48,6	55	39,1
25 à 54 ans	559	492	88,0	441	78,9
55 à 64 ans	287	77	27,0	70	24,5
Hommes	489	321	65,6	293	60,0
15 à 24 ans	75	34	44,6	31	40,5
25 à 54 ans	277	254	91,5	233	84,2
55 à 64 ans	137	34	24,6	30	21,6
Femmes	498	317	63,6	273	54,8
15 à 24 ans	65	35	53,1	24	37,5
25 à 54 ans	282	238	84,5	208	73,7
55 à 64 ans	151	44	29,1	41	27,0

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

La part des actifs est en augmentation sur la commune + 15 personnes. Néanmoins, la part des actifs ayant un emploi est en baisse. Le nombre de chômeurs diminue également de façon très faible. La part des « inactifs » augmentent et notamment la catégorie des retraités (+ 7.2 points pour atteindre 18.1%des actifs).
Le nombre d'emplois dans la zone d'emplois est également en diminution (- 60 emplois).La part des femmes salariées est en augmentation.

EMP T5 - Emploi et activité

	2008	1999
Nombre d'emplois dans la zone	687	742
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	569	592
Indicateur de concentration d'emploi	120,8	125,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	45,2	48,8

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

RP : Recensement de la population

DEN T4 - Créations d'établissements par secteur d'activité en 2010

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	9	100,0	7,0
Industrie	1	11,1	6,7
Construction	0	0,0	0,0
Commerce, transports, services divers	7	77,8	7,7
dont commerce et réparation auto.	0	0,0	0,0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1	11,1	9,1

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène)

La création d'établissements tout comme d'entreprises se fait essentiellement vers le commerce, transport et service.

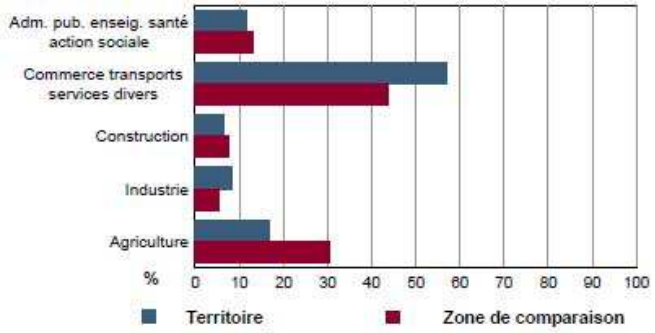
CEN T2 - Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2009

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	433	100,0	191	93	149	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	17	3,9	17	0	0	0	0
Industrie	76	17,6	29	0	47	0	0
Construction	55	12,7	14	0	41	0	0
Commerce, transports et services divers	188	43,4	117	46	25	0	0
dont commerce, réparation auto	88	20,3	42	46	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	97	22,4	14	47	36	0	0

Champ : ensemble des activités.
Source : Insee, CLAP.

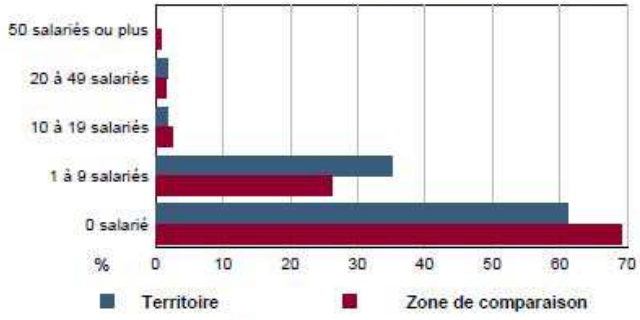
Les chiffres par catégories socioprofessionnelles ne sont pas disponibles néanmoins les postes salariés indiquent qu'une part importante de l'emploi local est tourné vers le commerce, transport et service l'agriculture, l'industrie et le commerces, services de proximité et l'administration. Ce sont surtout des établissements avec des petits effectifs qui sont présents.

CEN G1 - Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2009



Champ : ensemble des activités.
Source : Insee, CLAP.

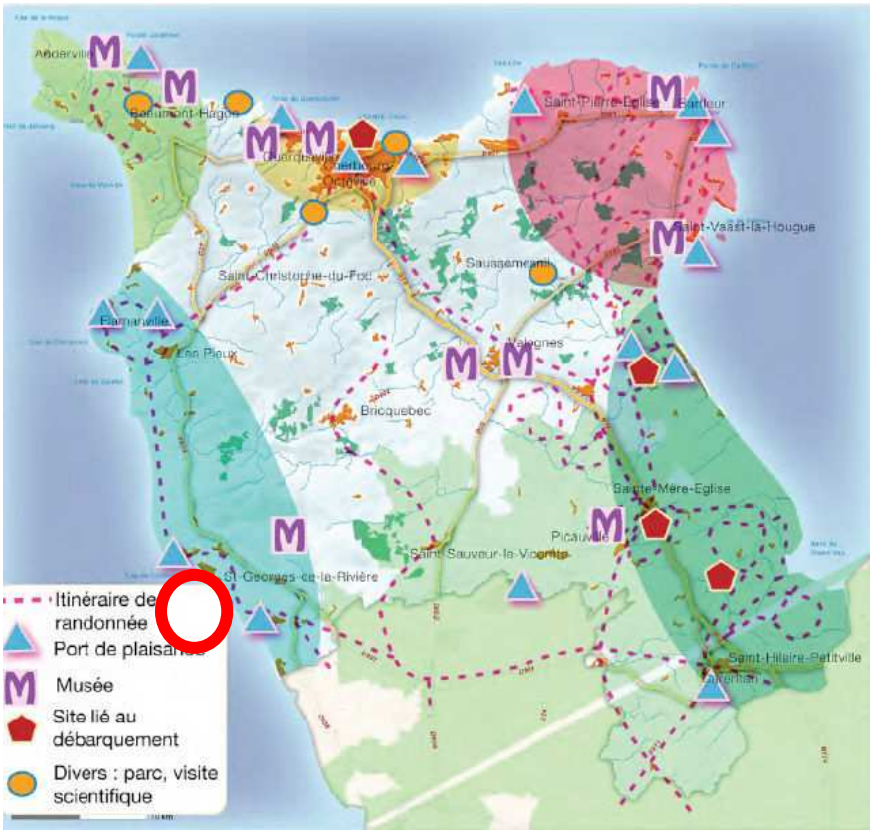
CEN G2 - Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié au 31 décembre 2009



Champ : ensemble des activités.
Source : Insee, CLAP.

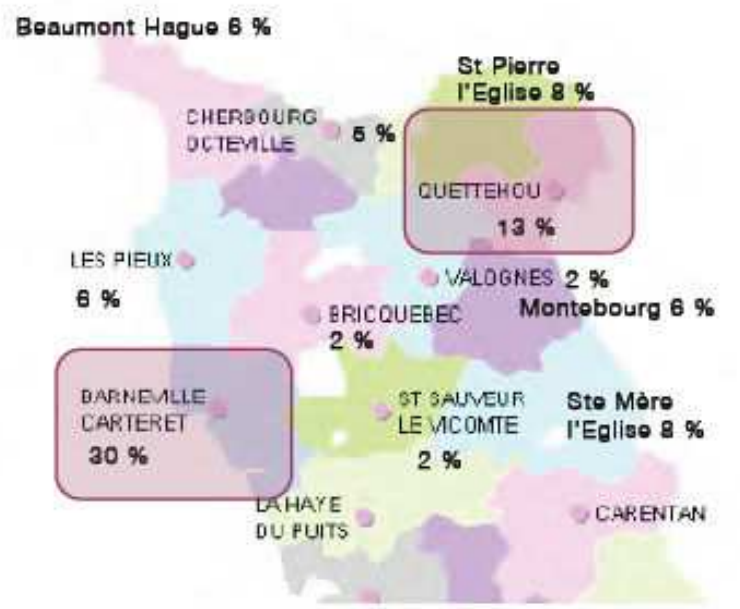
9. L'attractivité touristique

9.1. Contexte à l'échelle intercommunale



D'après le SCOT du Pays du Cotentin *« La composante touristique du Cotentin réside en partie dans l'ensemble des sites et des lieux de mémoires de la 2 seconde guerre mondiale qui attirent de nombreux anglais américains. L'identité historique du territoire comporte des possibilités de visites entre les sites et musées liés au débarquement, les manoirs et site fortifié, les sites de visite en lien avec les sciences et technique (mer, nucléaire …), le tourisme rural et de caractère ... ».*

*« En 2005, le Cotentin disposait d'une capacité de 77 669 lits, ce qui constitue la première offre départementale. Toutefois, la diversité de ses produits d'hébergement est réduite : le secteur locatif et les hôtels haut de gamme étant peu développés (baisse de 10,62 % de l'offre en établissements classés entre 1994 et 2005 et absence d'hôtel 4 *). »*



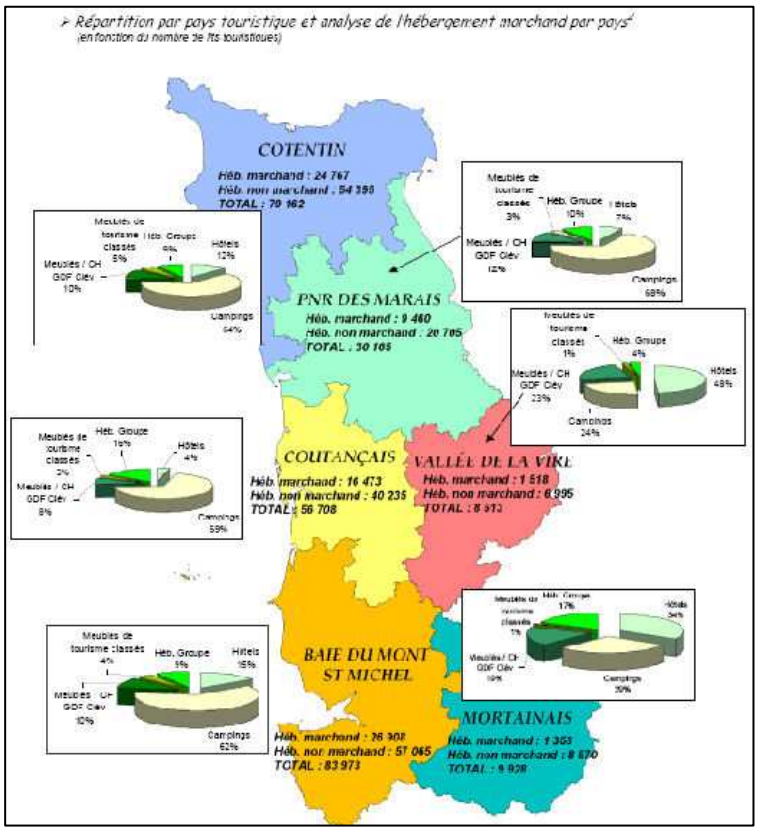
Répartition de la capacité d'accueil en hébergement touristique par canton

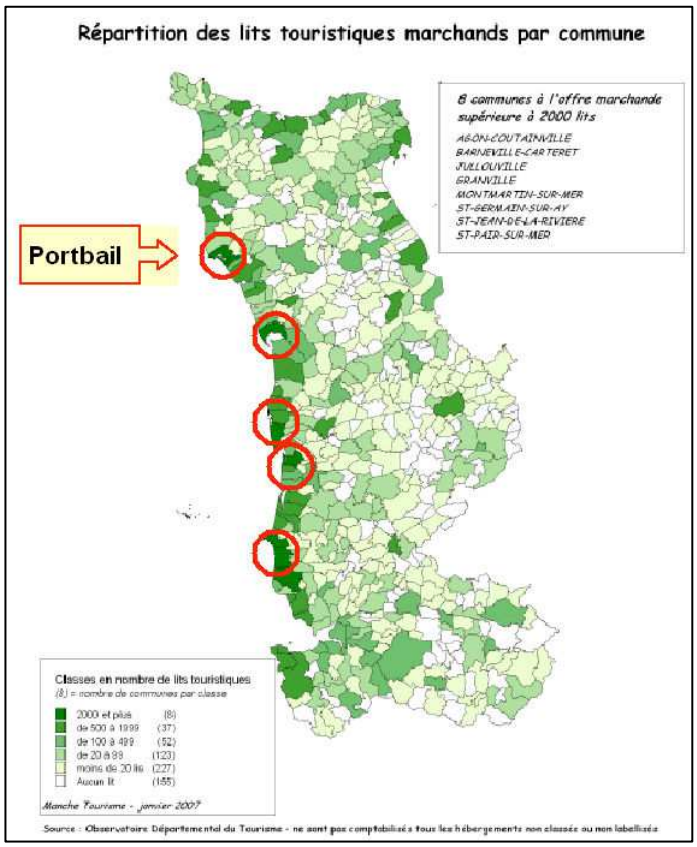
Il est rappelé que *« si la quantité d'hébergements proposés sur le territoire peut être augmentée, la qualité de ces logements est à prendre en compte, une grande part de l'offre sur le territoire de la Côte des Isles ayant vieilli ou s'étant dégradée ».*

Le pays du Cotentin : Avec près de 25.000 établissements, le pays est au deuxième rang en terme de capacité d'accueil en hébergement marchand après la Baie du Mt St Michel.
Une très forte prédominance de l'hôtellerie de plein air : 64%, ce qui est le cas en général des pays ayant une façade littorale.

L'offre en hébergements marchands est particulièrement concentrée sur la côte ouest du département. En particulier, 8 communes possèdent une capacité d'accueil supérieure à 2.000 lits,

tous types d'hébergements confondus. Cette observation montre le poids de cette zone du département dans le dynamisme touristique local.





D'après le SCOT du Pays du Cotentin

« Pour l'hébergement en camping,
- La côte ouest possède plus de la moitié de la capacité en lits touristiques (56 % environ) des campings, et la côte est 30 % environ.
- La comparaison entre 2008 et 1999 démontre que l'ensemble des secteurs, sauf Carentan dont le nombre d'emplacements n'a pas changé, a perdu des emplacements. Pour les entités de la côte ouest et de l'arrière pays, cette réduction représente un peu moins de 3 % des emplacements offerts en 1999. Au total, cela signifie ***une perte sur l'ensemble du SCOT de 7,4 % des emplacements****.*
….
La composante touristique du Cotentin *réside en partie dans l'ensemble des sites et des lieux de mémoires de la 2nde guerre mondiale qui attirent de nombreux anglais américains. L'identité historique du territoire comporte des possibilités de visites entre les sites et musées liés au débarquement, les manoirs et site fortifié, les sites de visite en lien avec les sciences et technique (mer, nucléaire …), le tourisme rural et de caractère. …*

La fréquentation des sites naturels a aussi été relevée par l'observatoire du tourisme de la Manche en 2006 (carte et données ci-contre) : l'attractivité du littoral ouest est indéniable, bien qu'il n'atteigne pas les niveaux de visiteurs du Mont St Michel (1 122 300 visiteurs environ en 2006). Ils peuvent être considérés comme des attracteurs pour d'autres sites bâtis ou historiques du Cotentin. »

9.2. Hébergements touristiques à l'échelle de la commune, le Domaine des Pins

La côte ouest du Cotentin s'apparente à un immense champ de dunes ponctué par huit havres, véritables petits estuaires. Port-Bail s'est naturellement installé au bord de son havre, alors que le côté plage de la commune s'est développé plus tardivement, à la fin du XIXème siècle avec le développement **du tourisme balnéaire.**

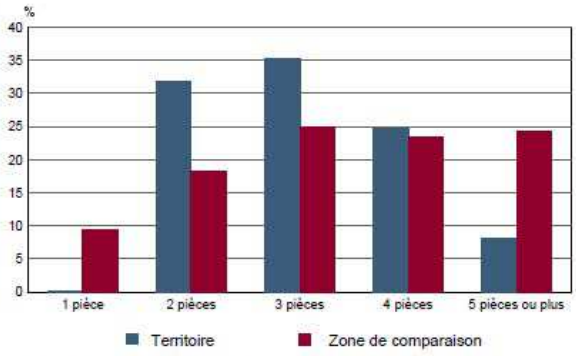
Port-Bail est bénéficie du label « commune touristique » depuis août 2009 (un label français octroyé à une commune qui a été reconnue comme telle par un préfet). La commune de Port-Bail compte plus d'une quarantaine d'hébergement chez des particuliers (chambres d'hôtes, locations…) à ces disponibilités viennent s'ajouter celles du VVF Village La Porte des Isles, des deux campings de la Cotes des Isles et du Vieux Fort.

TOU T2 - Nombre et capacité des campings selon le nombre d'étoiles

	au 01/01/2011		au 01/01/2007	
	Terrains	Emplacements	Terrains	Emplacements
Ensemble	2	252	2	250
1 étoile	0	0	0	0
2 étoiles	1	104	1	105
3 étoiles	1	148	1	145
4 étoiles	0	0	0	0

Source : Insee, Direction du tourisme - hébergements touristiques.

TOU G2 - Répartition en 2008 des résidences secondaires selon le nombre de pièces



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Le site « le Domaine des Pins » présente toutes les caractéristiques de la colonie de vacances dans son programme et dans son rôle social de l'époque :

- un parc fermé et arboré pour l'hébergement et les activités de plein air ouvert à l'année (colonies pendant l'été et vacances, classes de mer et stages le reste de l'année)
- un relief de dunes existant et des arbres conservés par des aménagements sommaires : aire de jeux aplanie, cheminements entre les bâtiments, accès pompiers…
- un bâtiment principal d'hébergement et d'activités implanté en front de mer, avec deux étages nobles avec vues sur mer, et en rez-de-jardin des locaux de services (cuisine, réserves, lingerie, atelier de maintenance du centre)
- un logement de gardien (une villa isolée dans la même architecture que le bâtiment principal) nécessaire à la gestion du site toute l'année.
- des bâtiments dortoirs disséminés dans le parc, complétés suivant nécessité d'un village de toile en cas de groupes trop importants.
- des petits bâtiments techniques pour les engins d'entretien, sanitaires extérieurs…

Le bâtiment principal et la villa du gardien sont largement perceptibles de la mer, ces deux bâtiments étant construits sur le haut de dune. La fréquentation du site a baissé, les colonies de vacances se sont espacées jusqu'à la fermeture totale du site en 2001 et la vente du terrain par la Caisse des Ecoles de Saint Germain en Laye en 2004.

Le site est devenu **une friche urbaine** fermée au cœur de Port-Bail plage. Les objectifs principaux du PLU sont d'ouvrir le site vers l'extérieur en y créant des espaces publics structurants pour le quartier de Port-Bail -Plage et de développer la vocation balnéaire du Domaine des Pins.

10. La plaisance et activités maritimes

10.1. Importance du secteur de plaisance

La plaisance tient une place stratégique pour l'économie manchoise à la fois par son activité intrinsèque et par les effets induits qu'elle génère. La filière nautique emploie 660 personnes réparties entre les chantiers de construction, de réparation et d'entretien de bateaux, la location, l'accastillage et les équipements annexes (remorques...). Le département de la Manche dispose actuellement de 6 000 anneaux répartis sur 355 km de côtes. Ce potentiel d'accueil, bien que conséquent, est depuis quelques années proche de la saturation.

Un premier schéma départemental de la plaisance a été réalisé en 1978. Celui-ci est devenu obsolète puisque tous les projets portuaires qui y figuraient ont été réalisés. C'est dans ce contexte, mais aussi pour tirer parti des nouvelles opportunités, que le département a décidé de se doter d'un nouveau schéma de développement de la plaisance approuvé en avril 2000. L'étude de fréquentation et de marché a fait apparaître un déficit en terme d'accueil d'environ 900 places, essentiellement concentré sur la façade ouest du département, à l'horizon 2000.

L'étude estimait que ce déficit d'accueil devrait s'accroître d'environ 100 places par an (pour les plus de 2 tonneaux) sur la période du schéma (15 ans). Ces 1 500 bateaux attendus, cumulés au déficit acté de 900 places, chiffraient les besoins à 2 400 places.

Face à ce constat, le département a tenté de répondre par des prévisions d'aménagements portuaires s'échelonnant par période de 5 ans sur l'ensemble des trois façades maritimes, ce qui devrait permettre de limiter le déficit d'accueil à l'horizon 2015, horizon auquel la capacité d'accueil de plaisance du département devrait passer de 5 300 à 7 000 places, soit une augmentation de plus de 30 % de places réservées à la plaisance.

Aujourd'hui, le tourisme est un secteur stratégique pour le développement économique du territoire. Avec le nautisme et la plaisance, la "presqu'île normande" renforce d'autant plus son attractivité.

Le Pays du Cotentin souhaite développer la plaisance au travers d'une offre améliorée et amplifiée. Les efforts d'amélioration et d'amplification de l'offre portuaire porteraient principalement sur les ports suivants :

- pour la plaisance, les passagers par ferry et la croisière : le port de Cherbourg (Chantereyne, Collignon et Querqueville pour la plaisance) ;
- pour la plaisance et les passagers en provenance des îles anglo-normandes: Barneville-Carteret, Diélette, Port-Bail;
- pour la plaisance : Saint-Vaast la Hougue, Barfleur, Carentan. Tous les projets d'aménagement de port ou d'accès à la mer (cales) prendront en compte les orientations suivantes ci-après :
- les projets intégreront de manière systématique la dimension environnementale (atteinte aux milieux, insertion du projet, etc.) et prendront en compte la nécessaire limitation des impacts sur les zones Natura 2000 en mer ;

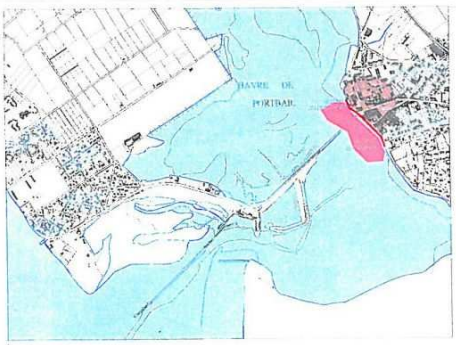
Un développement touristique qui tire profit des 4 façades aquatiques au caractère naturel exceptionnel

- Un développement et une mise en valeur des bourgs littoraux, supports des équipements touristiques liés à la valorisation du littoral
- Promenades fluviales sur la Douve et la Taute
- Port à vocation mixte plaisance / fret
- Principaux ports de plaisance
- Activités nautiques (école de voile, char à voile, sports d'eaux vives, ...)
- Site / musée lié au débarquement
- Bâti remarquable (fort, château, manoir,...)
- Musée

10.2 Le port actuel

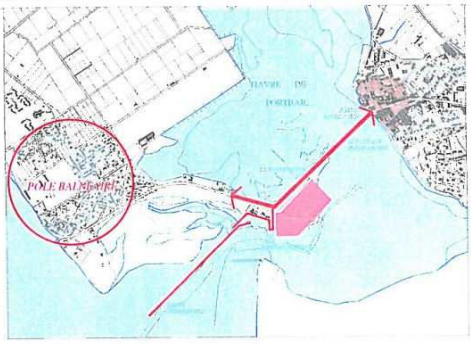
A l'origine, le port de Port-Bail se situait à proximité directe du bourg : face à l'église. Il a été déplacé entre 1860 et 1900 sur le site actuel avec le début des échanges vers Jersey. Actuellement, le port de Port-Bail est composé d'un bassin d'échouage situé dans le havre.

LE PORT DE PORTBAIL : HISTORIQUE



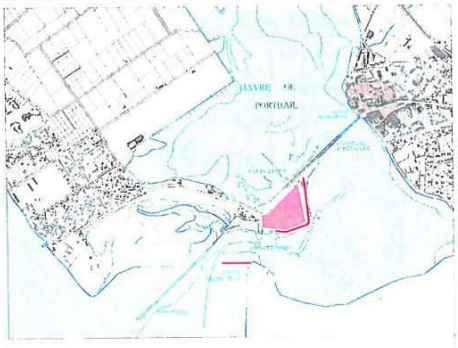
TEMPS 1 - AVANT 1860
LE PORT EST DANS LA VILLE.

FACE À L'EGLISE NOTRE -DAME ET LA PLACE DU CASTEL, LE PORT EST LE PROLONGEMENT NATUREL DU BOURG.



TEMPS 2 - ENTRE 1860 ET 1900
LE PORT EST DEPLACE À L'ENTRÉE DU HAVRE.

- DEBUT DES ECHANGES AVEC JERSEY
-CONSTRUCTION DE LA ROUTE DIGUE (D 15) ET DU PONT AUX TREIZE ARCHES VERS 1860
- CONSTRUCTION D'UNE DIGUE SUBMERSIBLE ET D'UNE CALE D'EMBARQUEMENT VERS 1867
- ACCES AU SECTEUR DES PLAGES ETDEBUT DU DEVELOPPEMENT DU SITE BALNEAIRE

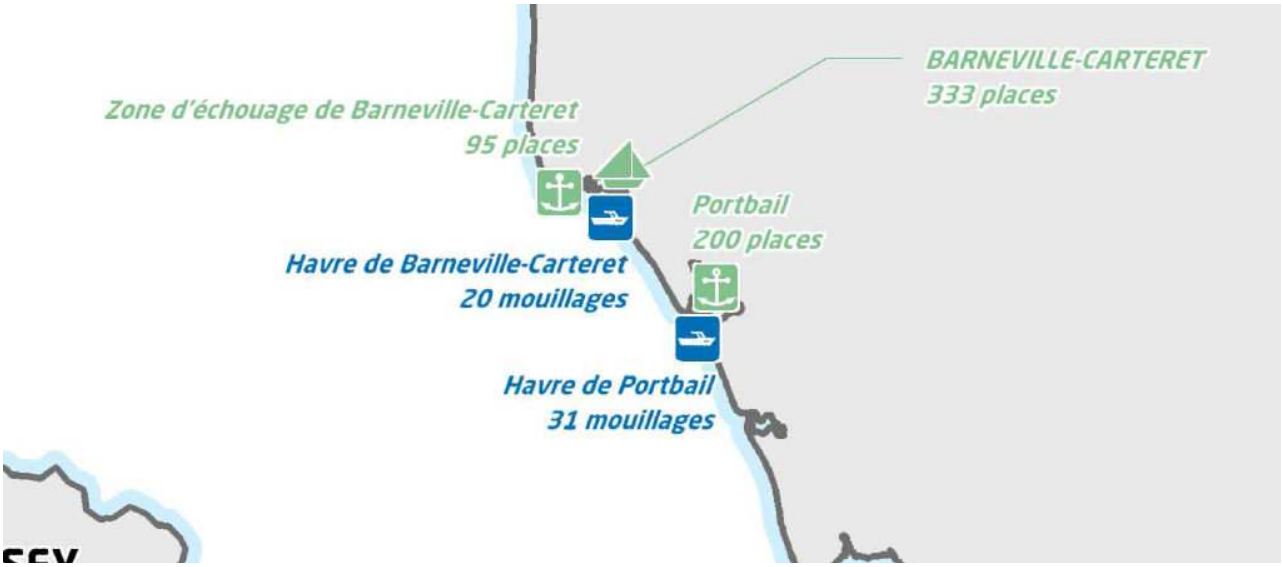


TEMPS 3 - PROTECTION DU PORT

- CONSTRUCTION DE LA DIGUE DE PROTECTION ENTRE 1976 ET 1978
- CONSTRUCTION D'UNE ESTACADE BOIS - 1981
- REALISATION D'UN EPI DE PROTECTION À L'ENTRÉE DU HAVRE
- DEVELOPPEMENT D'UNE ZONE PORTUAIRE À LA CAILLOURIE
- MITTAGE URBAIN DU SECTEUR DES MIELLES / PLAGE

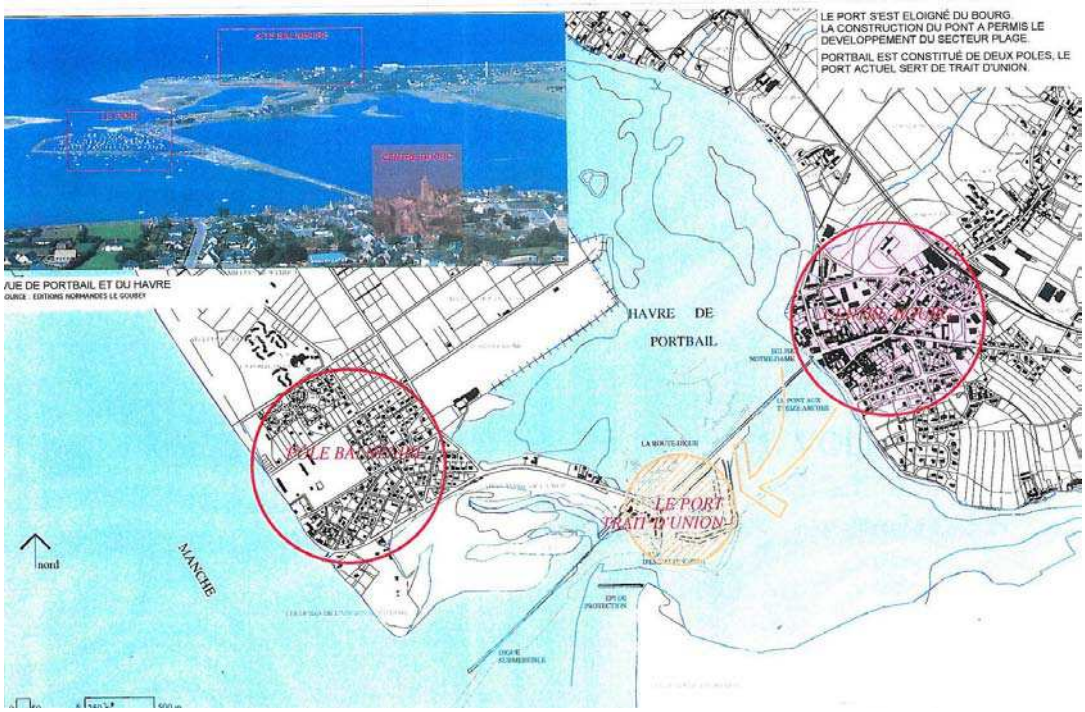
Le port actuel a été construit entre 1976 et 1978. **C'est un port d'échouage d'une superficie de 4 ha pour une capacité de 200 places de (mouillage).** Une digue d'enclôture en enrochements et matériaux hétéroclites, protège ce bassin d'échouage, amarrés sur des chaines mères et corps-morts.

Deux pontons flottants ont été mis en place ces dernières années : l'une à l'entrée du port et l'autre au fond. Il comprend également dne cale de maçonnerie prolongée par un quai qui font office de digue de protection. Une estacade en bois implantée sur cette cale constitue l'embarcadère pour les bateaux de passagers à destination de jersey. L'accès au port s'effectue par un chenal d'accès. Une trentaine de places sont disponibles pour le mouillage.



Les divers relevés topo-bathymétriques dont celui de 1999, **avaient conclus que la morphologie du havre était celle baie en cours de sédimentation.**

Dans le chenal d'accès au havre de Port-bail, les courants présentent les caractéristiques qui sont classiquement observés dans les environnements chenalisés. Les directions sont uniformes et suivent celles de la digue tant en flot qu'en jusant. Toute fois, les utilisateurs du port ont signalé l'existence, en flot, de tourbillons au droit de l'entrée du port. Ces derniers se génèrent par l'effet d'épis que joue la digue. La commune de Port-Bail s'est développée essentiellement sur deux entités le bourg et le quartier de Port-Bail Page, le port situé le long de la RD 15 sert de trait d'union entre les deux.



Le havre est composé de deux parties distinctes, qui communiquent via la coupure de la route digue franchie par le pont aux treize arches.

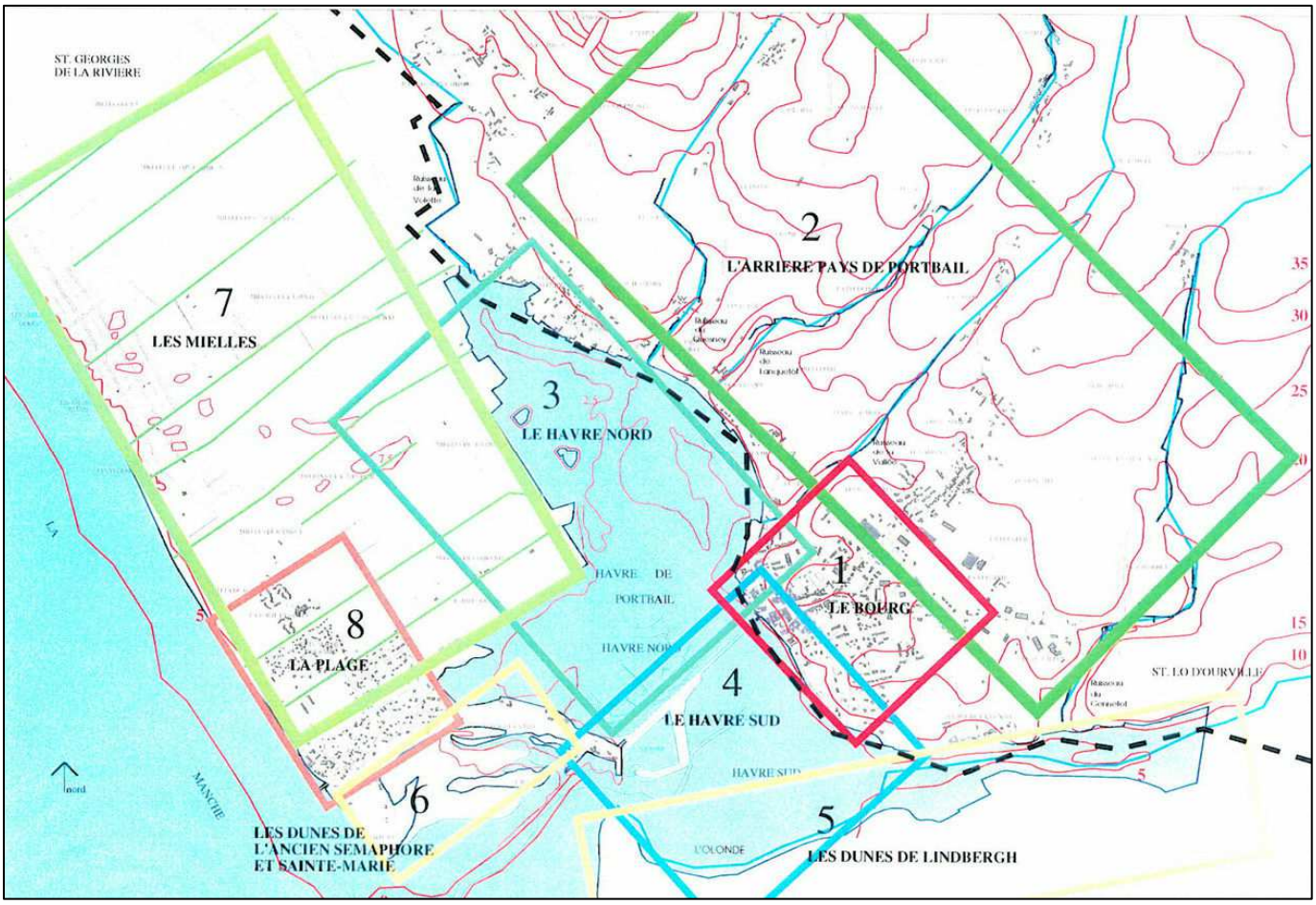
- **le havre nord** (environ 130 ha) : composé à 80 % de schorre
- **le havre sud** (environ 130 ha) : composé à 20 % de schorre, il peut être divisé en trois secteurs :
  - **le delta à flots** : localisé entre le chenal d'accès au port et le reste du havre.
  - **la partie centrale du havre**, formée de bancs sableux qui s'engraissent depuis la fin des extractions de sable au début des années 1980.
  - **les chenaux** qui bordent les bancs de sable au nord et à l'est, rejoignant le havre nord pour l'un, et le ruisseau de Gennetot pour l'autre.

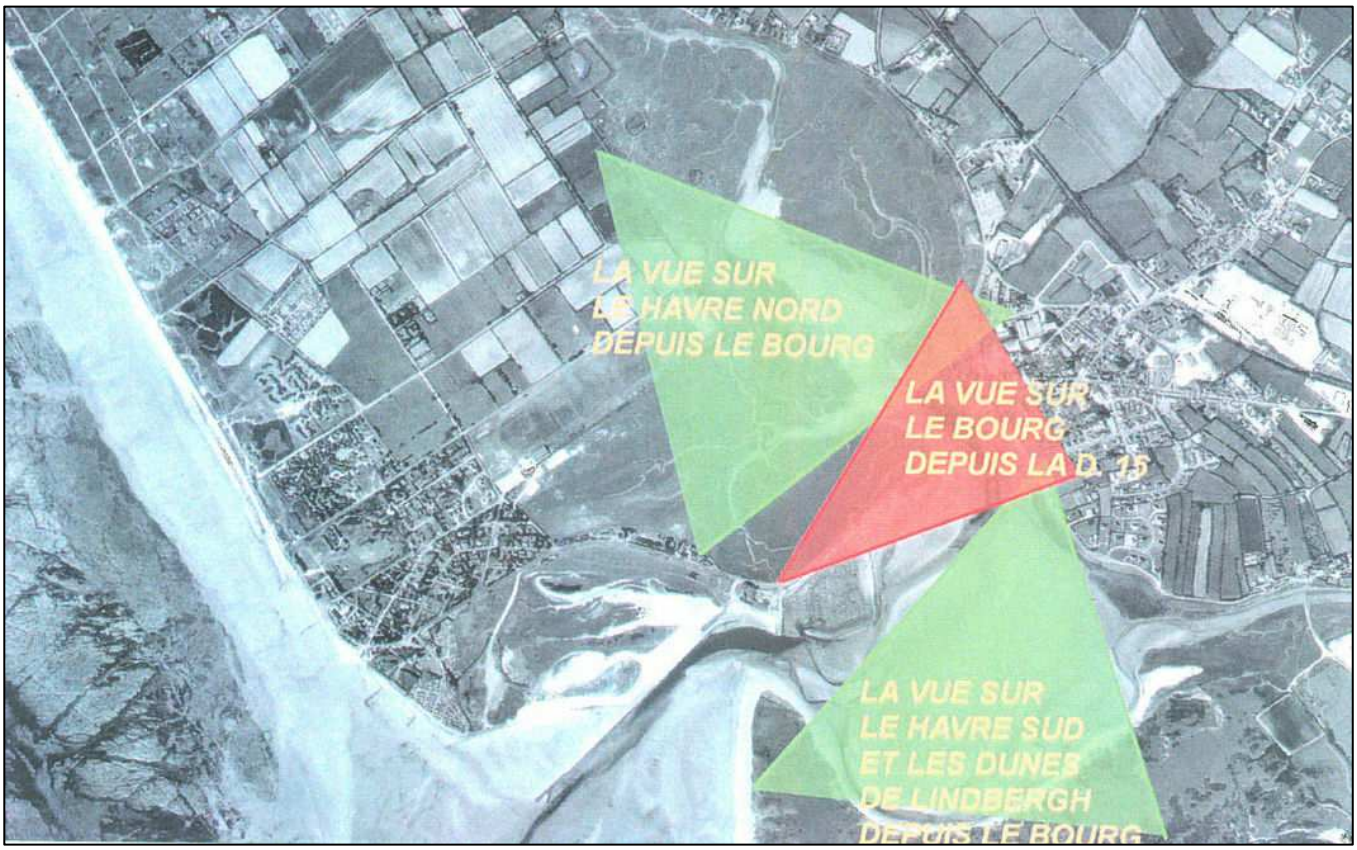
Les entités paysagères de la frange littorale Port- bail peuvent être ainsi décrites (cf carte page suivante) :

- les marais salés : entièrement recouverts seulement à marée haute, ces marais sont le schorre, constitué d'herbus parcouru par des chenaux.
- l'estran : au sud du pont aux treize arches, ce milieu est la plus exposé à l'influence de la marée, il est donc recouvert de sable en période de basses eaux. Son ensablement tend toutefois à le transformer en prés salé.
- les dunes de Lindbergh : massif dunaire de 200 ha trèss accidenté, comprenant l'ensemble des stades d'évolution d'une dune.
- les dunes de Sainte Marie : cet espace dunaire fortement modelé par l'arrivée et le retrait de la mer, ce site est qualifié de mi-dune, mi-estran.
- les mielles : ces dunes colonisées et aménagées pour la culture maraichère offre un paysage fermé de petit bocage très dense entourant de longues parcelles

Ces espaces paysagers connaissent une véritable dynamique sous l'effet de la marée. La présence de la mer dans la première partie du havre, puis dans sa totalité, explique cette perception d'un paysage en constante évolution.

Le paysage littoral possède aussi des repères visuels forts, au nombre de trois :
- la vue sur le havre nord depuis le bourg.
- la vue sur le havre sud depuis le bourg.
- la vue sur le bourg depuis la route digue.





10.3. Besoins en places supplémentaires

Le port est très fréquenté du fait de sa situation géographique et notamment par les bateaux de passage en provenance de la côte Sud de l'Angleterre. Mais comparativement à d'autres ports, l'obligation d'échouage limite quelque peu, les catégories de bateaux pouvant fréquenter le port. Il arrive à saturation avec la quasi-totalité des places occupées en saison par les locations.

Le Schéma départemental de la Plaisance réalisé en 2000 par le Conseil Général et a fait émerger la nécessité **d'étendre le port de Port Bail dans un projet complémentaire avec celui de Barneville-Carteret.** Lors de la présentation faite en mars 2006, lors du colloque Port de Plaisance **un besoin de 300 places supplémentaires environ et donc un port de 560 places environ était affiché**.

Depuis plusieurs années, le constat a été fait que le port d'échouage actuel ne répond pas :

- à l'attente d'un développement raisonné de la plaisance
- n'apporte pas les services attendus aux usagers
- aux exigences d'insertion dans le site
- de manière satisfaisante à l'animation touristique
- au bon fonctionnement sédimentaire et hydraulique du havre sud
- aux attentes visuelles et représente un obstacle à la perception globale du havre
- **entrave le bon fonctionnement sédimentaire du havre**

La volonté du département est de requalifier l'accueil de la plaisance tout en permettant une réhabilitation globale du havre sud dans le cadre d'une démarche d'intégration environnementale innovante et exemplaire.

Le Conseil Général, en cohérence avec le Schéma Départemental de la Plaisance, mène des études pour étendre la capacité d'accueil du port de Plaisance de Port-Bail . Cette étude, réalisée par le cabinet REVERT - SOGREAH, a conclu en début de l'année 2004 au choix du site d'implantation et aux principes généraux d'aménagement de ce port. La configuration actuelle du port pose des problèmes d'extension, cinq sites ont été étudié en fonction de plusieurs critères pour établir une grille de comparaison et la sélection d'un site de façon précise.

Afin de permettre cette réalisation, le PLU actuellement en cours d'élaboration doit intégrer ce projet pour lui donner une valeur réglementaire (réaliser notamment un zonage et un règlement compatibles). Le PLU doit répondre à trois problématiques concernant ce projet portuaire :

- **justifier de la cohérence du projet avec les autres orientations affichées dans le Projet d'Aménagement et de Développement durable,**

- **travailler plus précisément sur le site environnant du projet de port, afin d'assurer une greffe réussie de ce dernier dans l'environnement paysager et urbain,**

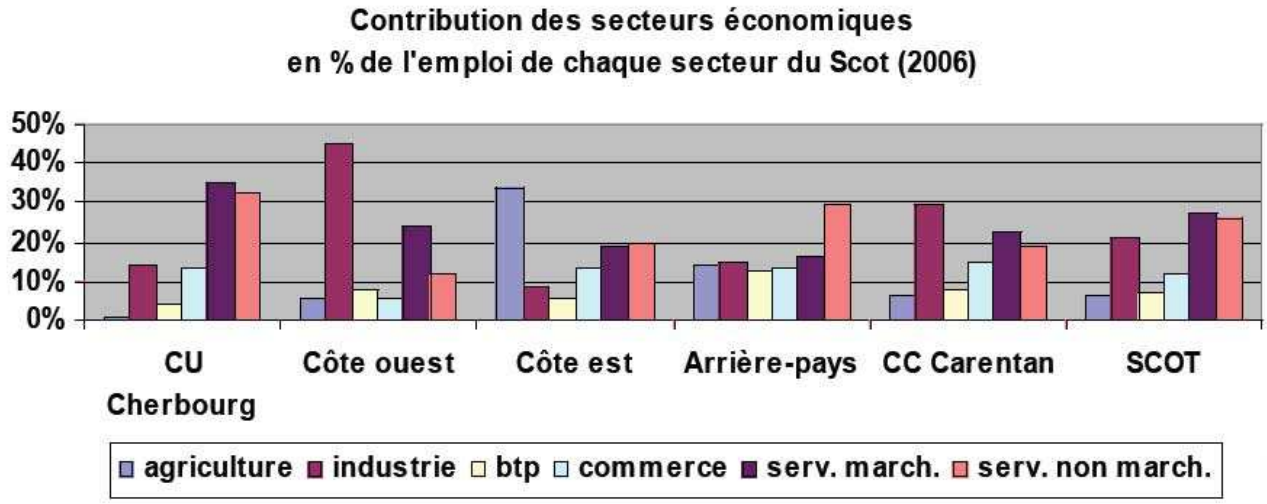
- **justifier de la compatibilité du projet au regard de la loi littoral.**

D'après le SCOT du Pays du Cotentin : *« les espaces portuaires situés au sein des pôles de biodiversité constituent un cas particulier, qui nécessite une gestion ad hoc. Les havres ont un équilibre très sensible. Leur protection doit être adaptée et être considérée dans sa globalité, pour ne pas avoir d'effet contre-productif. En effet, dans la même logique que la théorie du bilan, la réalisation d'un aménagement dans ces espaces devra donner lieu à une analyse de ses impacts sur l'ensemble du havre, afin de mettre en balance ses impacts positifs comme ses impacts négatifs. En effet,* ***un aménagement peut par exemple porter préjudice très localement à un milieu, sans pour autant mettre en danger l'espèce faunistique ou floristique, et avoir un impact positif sur l'ensemble du fonctionnement hydrodynamique du havre. ».*** **C'est bien dans cette logique la réflexion sur le déplacement du port a été menée.**

11. Prise en compte des espaces agricoles

11.1 Contexte intercommunale

L'agriculture est un secteur très développé sur le Nord-Cotentin, notamment en termes d'occupation des sols. L'orientation technico-économique des exploitations se fait principalement vers la production bovine extensive (très majoritairement le lait, un peu la viande). Cette activité nécessite beaucoup d'espaces et ne cause que très peu de gènes à l'environnement (pas d'utilisation de pesticides ou de produits phytosanitaires). Cette activité connaît actuellement une crise importante, ce qui entraîne localement de forts taux de déprise agricole.



Le territoire dispose de terres particulièrement favorables, dans le Val de Saire et sur la côte ouest, ainsi que de positions fortes sur certains créneaux pour l'agriculture légumière. A l'échelle de la Communauté de Communes, ce type d'activité ne représente pas la plus grande part. L'agriculture est avant tournée vers les activités laitières et bovines.

Le bocage littoral du département de la Manche est à la fois un témoignage du passé pour son origine et une marque de l'activité agricole actuelle dans le département par sa préservation et son entretien. Entre le Val de Saire, la Côte des Îles et la Hague, les types de bocage diffèrent selon les secteurs, offrant ainsi une grande diversité de paysages (prairies, cultures, vergers, mares,…).

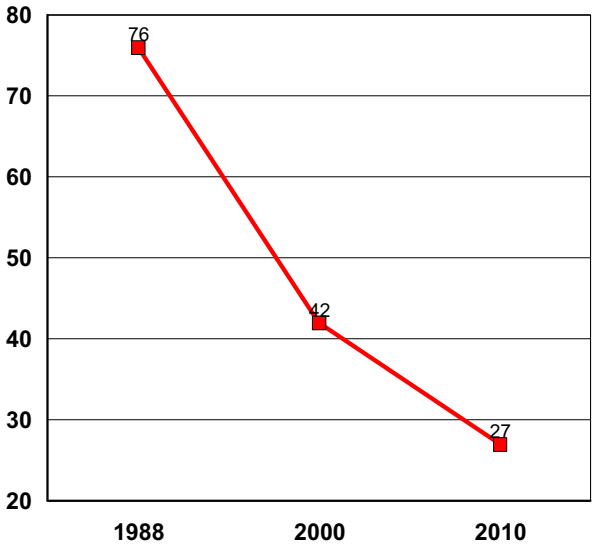
En différents endroits, le bocage a gagné sur les landes, les dunes, les marais, constituant une preuve que l'homme s'est obstiné depuis longtemps à vouloir conquérir les « terres vaines et vagues » en les aménageant pour l'activité agricole avec ses talus, ses haies, ses murets.

Le canton agricole de Barneville-Carteret auquel appartient Port-Bail possédait 309 exploitations en 2000, dont 110 professionnelles. Ces effectifs professionnels ont chuté de plus de 50 % en 20 ans, du fait des cessations d'activité non reprises et participant à l'agrandissement des autres exploitations. La population agricole a elle aussi diminue de moitié en 20 ans, alors que la SAU (Surface Agricole Utilisée) est restée quasiment la même (7808 ha en 2000, 8966 en 1979). Les transformations des pratiques agricoles ont augmenté la surface destinée aux terres labourables, les surfaces de maïs grain étant triplées en 20 ans. Le cheptel bovin a légèrement diminué, lors que celui des porcs a fortement augmenté.

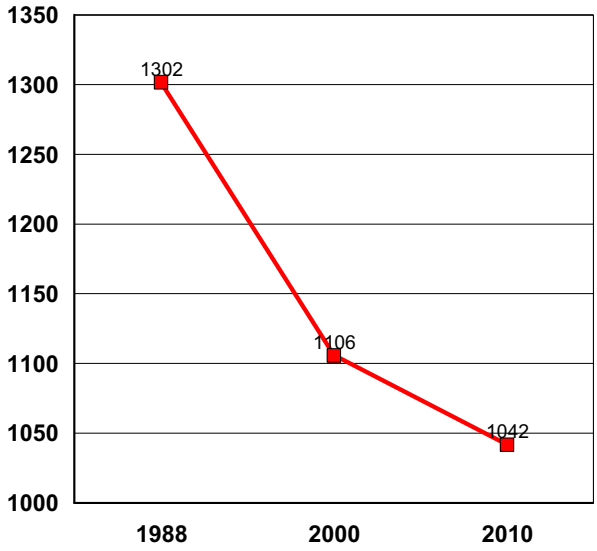
11.2 L'agriculture sur la commune

La commune de Port-Bail est très étendue et rurale, on trouve donc 1042 hectares en Surface Agricoles Utilisée soit 53.2 % de la superficie de la commune (1956 ha). Cette surface a régressé fortement entre tous les recensements, tout comme le nombre d'exploitation (professionnelles ou non) qui est passé de 76 en 1988 à 42 en 2000 et 27 en 2010.

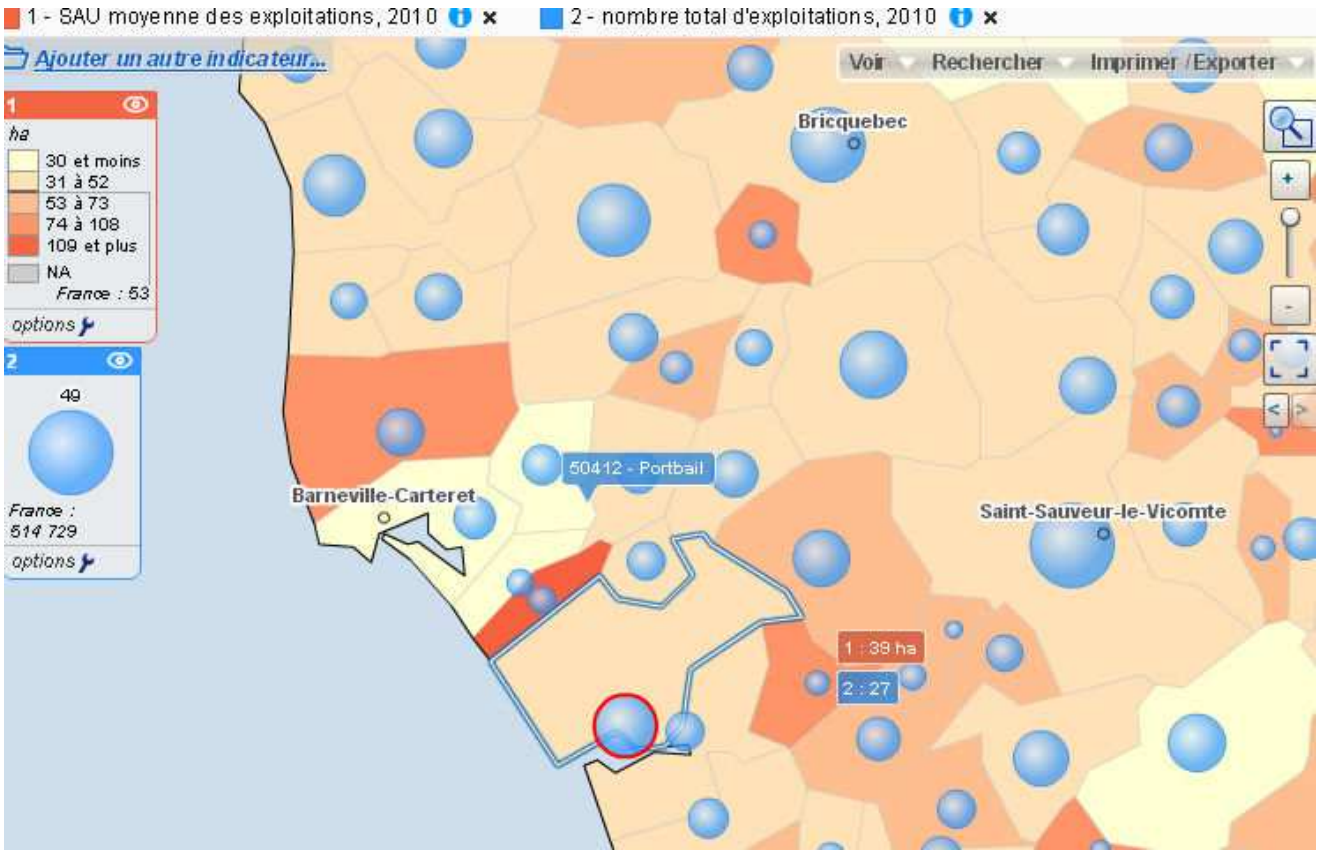
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune



Superficie agricole utilisée en hectare



SAU moyenne par exploitation



Les terres labourables ont augmenté en superficie (passage de 337 ha en 1988 à 553 ha en 2010), alors que les surfaces en herbe ont été divisé quasiment par deux. Ces dernières ont régressé au profit des terres labourables, avec une hausse des surfaces en maïs. Les cheptels bovins et de volailles ont régressé en 10 ans. Les effectifs porcins et équins ont eux fortement augmenté sur la même période.

La production légumière et maraîchère est présente sur la commune, beaucoup moins que l'élevage. L'élevage ovin peut se pratiquait sur le havre de Port-Bail (dans sa partie nord). D'après le guide des Guide Ressource pour l'Implantation des Bergeries (annexé au PLU), la filière "*agneaux de pré salé » reste modeste de l'activité économique du département de la Manche. 80% de l'agneau de pré-salé est consommé dans la Manche et est la plupart du temps vendu directement de l'éleveur au boucher artisanal.*

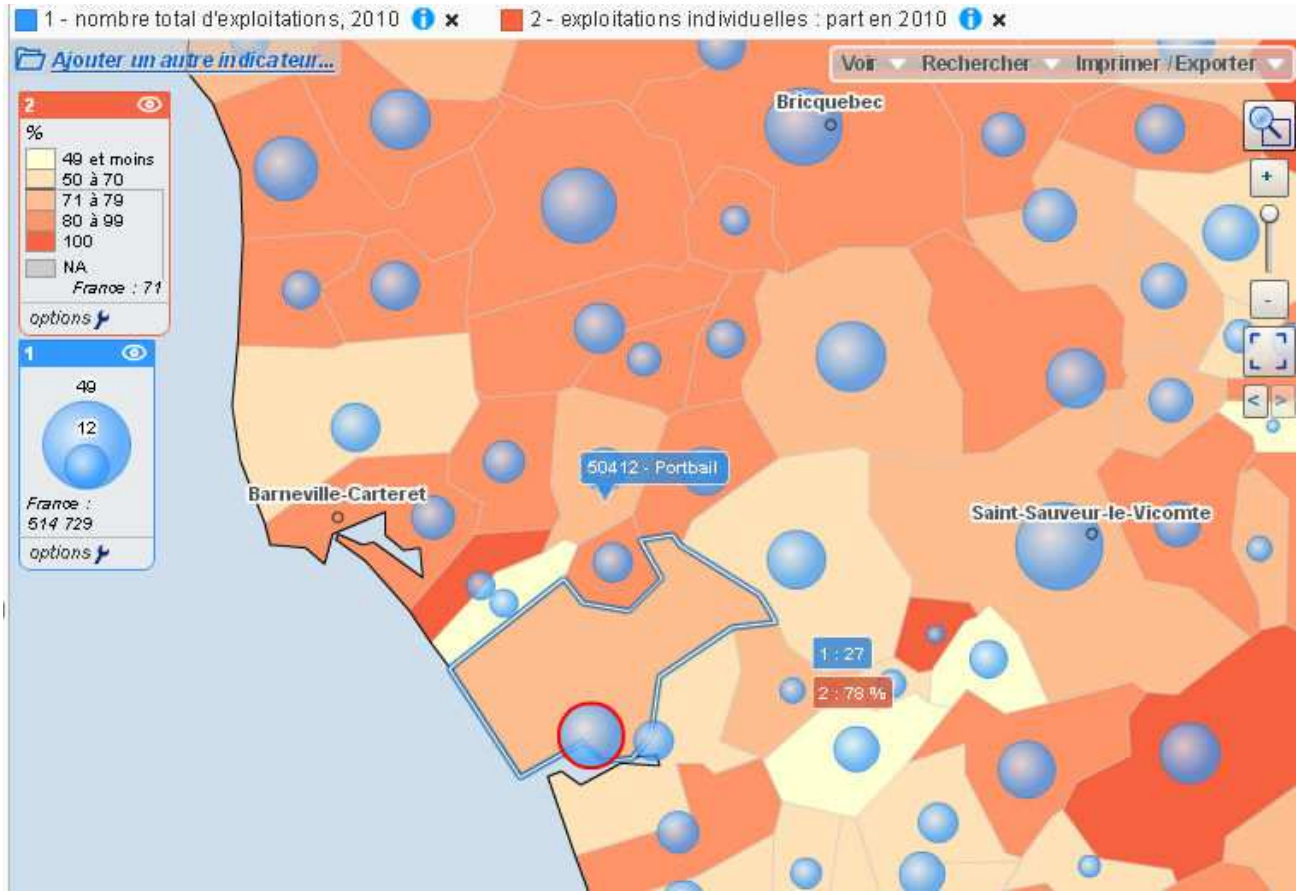
Fortement marqué par des élevages de petite taille détenus par des personnes âgées, l'élevage ovin de pré-salé est plus que les autres productions soumis à ces évolutions. Les deux éleveurs ont plus de 50 ans mais ne semblent pas destinés à quitter leur activité à court terme. Ils disposent des surfaces de repli nécessaires à proximité des herbus, mais uniquement d'abris peu fonctionnels pour leur brebis. Les pratiques sont très classiques, avec un agnelage d'hiver en bergerie, et un pâturage quotidien des herbus avec retrait nocturne des brebis dès que le temps le permet. Ce havre est couvert par la marée dès que l'on atteint un coefficient de 85 à 90. »

Capacité d'accueil des herbus et projets possibles à l'avenir

	Surf. herbu (ha)	Nbre brebis	Nbre élevages possible	Taille moyenne	Nb projets potentiels	Surface totale (m²)
Barneville-Carteret	33	100	1	100	1	300
Portbail	114	200	1	200	1	500
Surville	32	180	0	0	0	0
Saint-Germain sur Ay	310	1000	3	300	2	800
Geffosses	130	?	?	?	?	?
Agon-Coutainville	153	918	2	350	1	900
Tourville sur Sienne	69	414	1	400	1	800
Heugueville sur Sienne	24	144	1	120	0	0
Regnéville sur Mer	81	486	2	200	0	0
Montmartin sur Mer	78	468	1	450	0	0
VANLEE (Bicqueville sur Mer, Bréhal)	223	1338	3	350	0	0
Genêts	130	780	2	350	1	800
Saint-Léonard	90	540	1	400	1	1000
Vains	270	1620	5	300	1	800
Le Val Saint-Père	250	1500	5	300	1	800
Céaux	135	810	3	200	2	1000
GRAND HERBU EST (Courtils, Huisnes sur Mer, Ardevon)	1050	6300	15	400	0	0
Beauvoir	270	1620	???	???	0	0
Total					**12**	**7700**

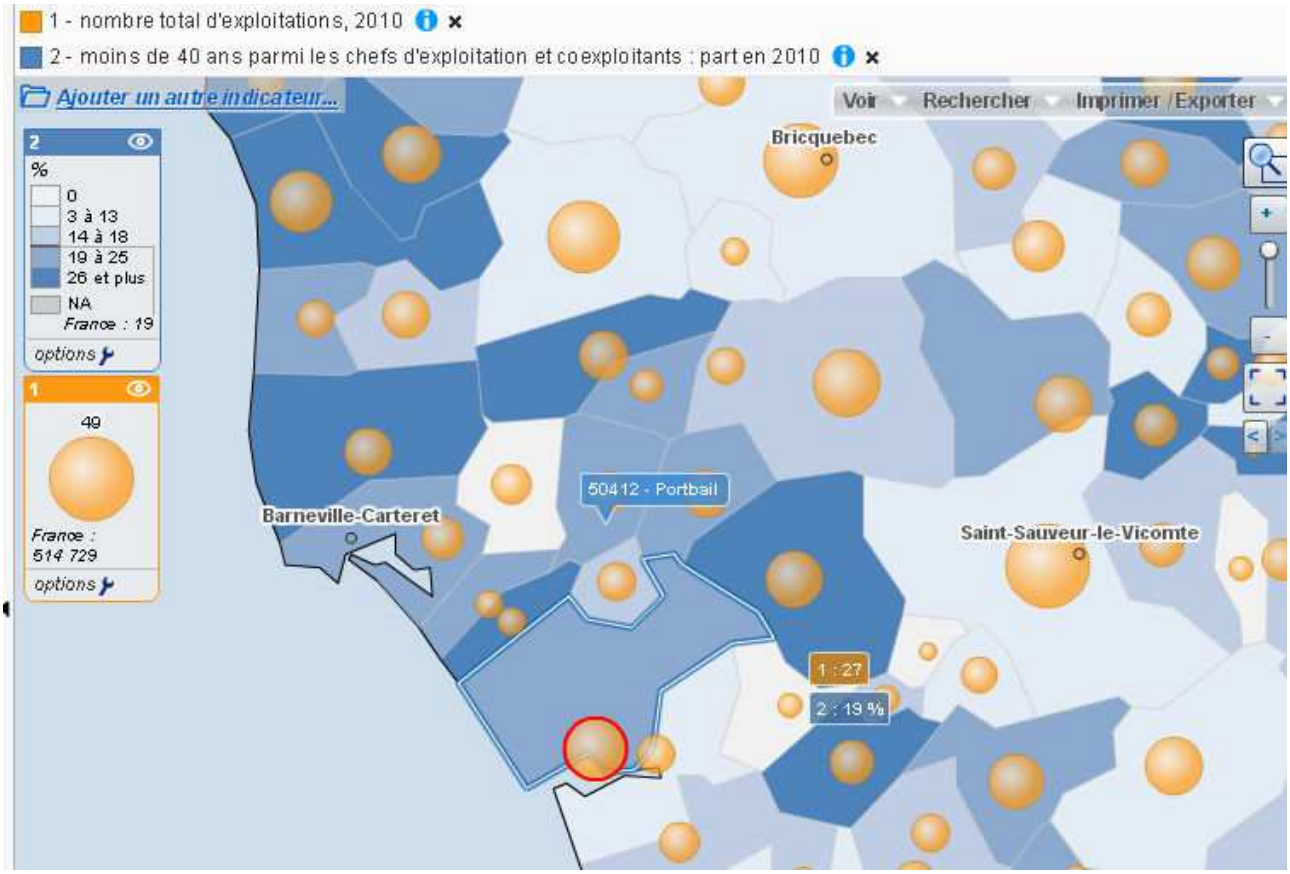
L'activité agricole est donc importante sur la commune, mais elle connaît des difficultés, pour des raisons propres au monde agricole. Cette régression s'accompagne de l'extension des zones urbaines qui fragilisent les exploitations qui existent toujours. Le PLU devra donc veiller à préserver cette activité agricole encore présente en localisant les sièges d'exploitations et en limitant les réductions des zones agricoles.

Statut et exploitations

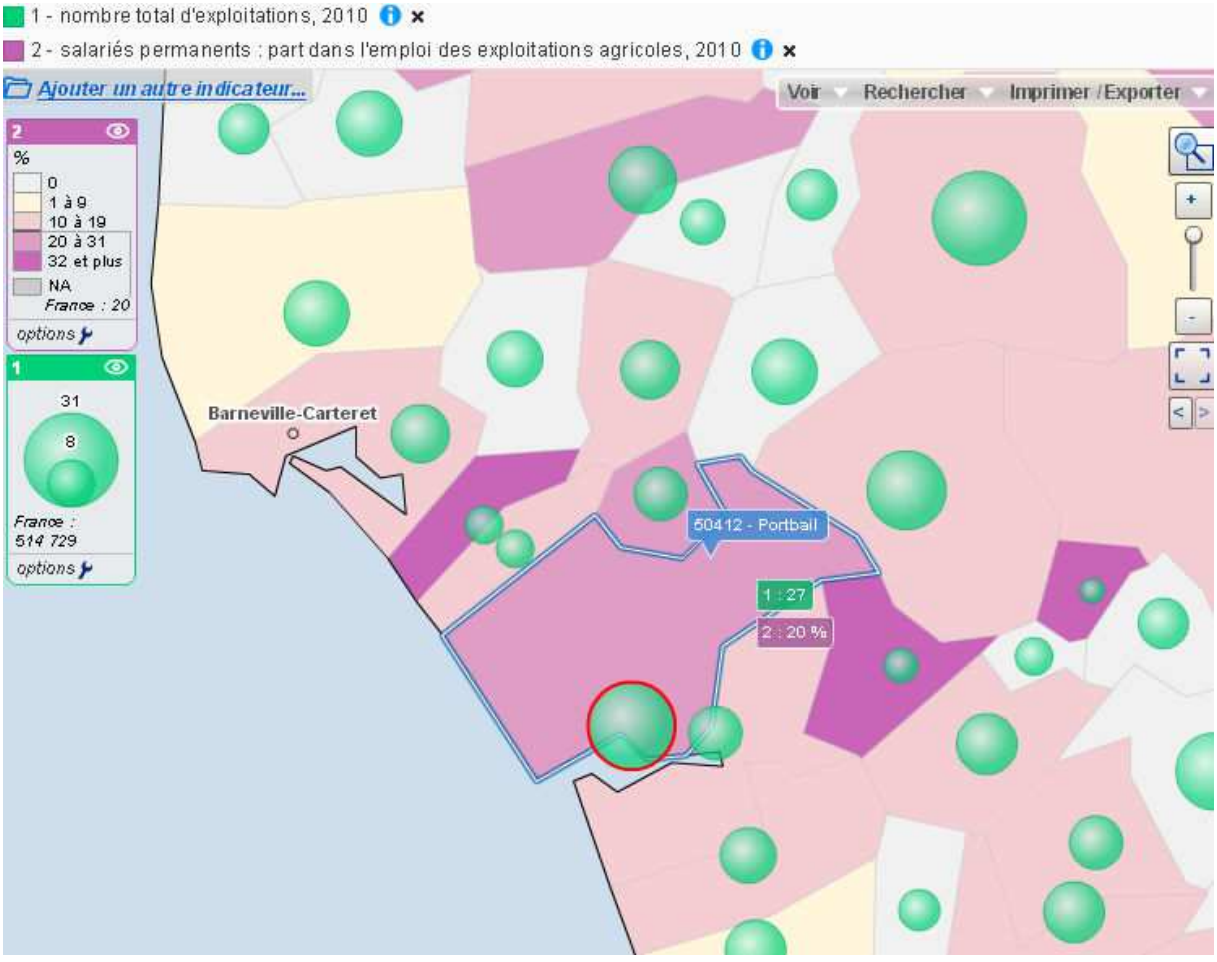


Le nombre de chefs d'exploitation a diminué fortement. 22.2 % avait moins de 40 ans et 19% en 2010. A ce jour, les données RGA 2010 sont soumises au secret statistique mais un certain nombre de cartographie nous donne plusieurs éléments.

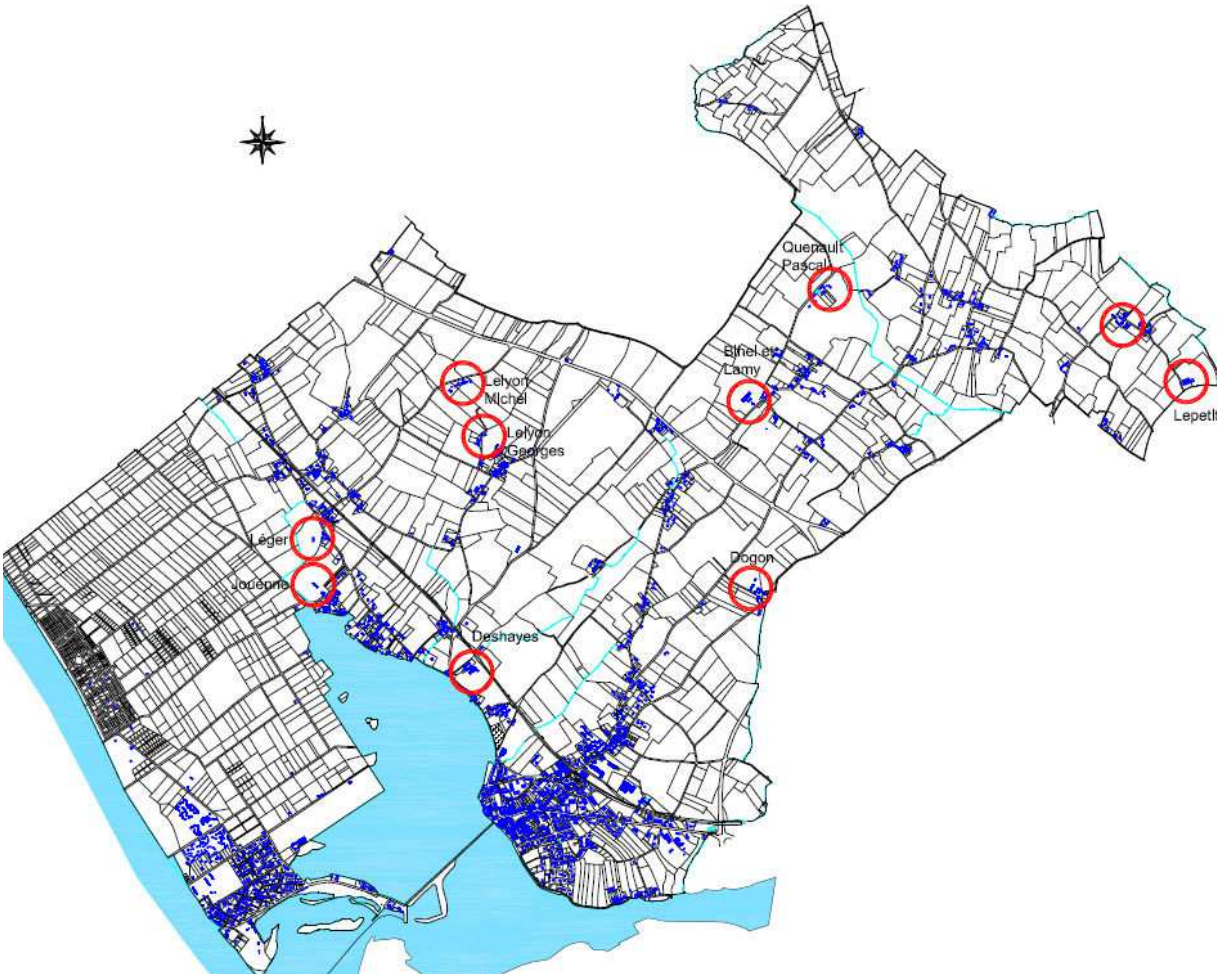
Nombre d'exploitation et âges des exploitations



Exploitations et salariés permanents



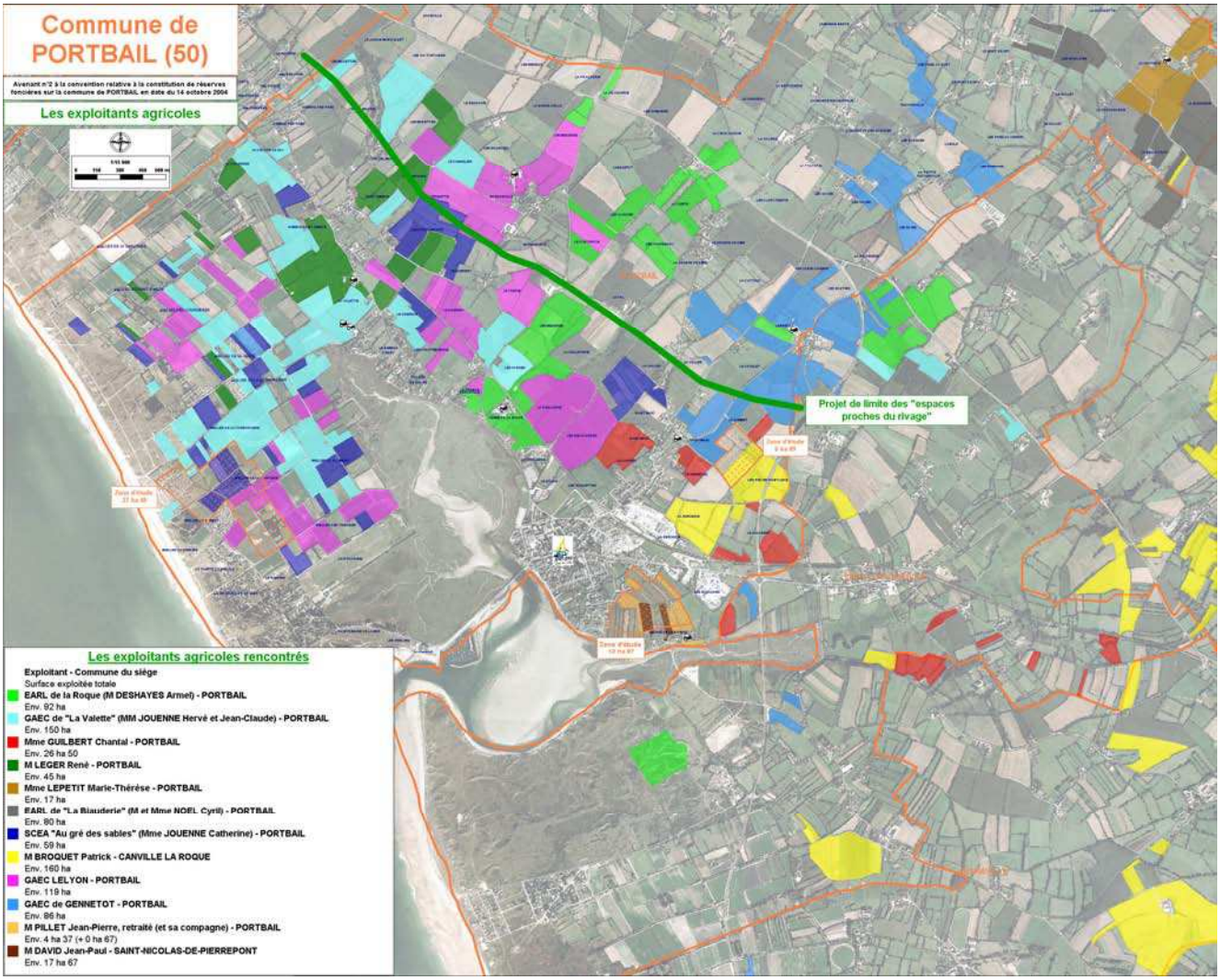
Répartition des exploitants sur la commune



Nom de l'exploitant	Localisation du siège	Type de production
Lepetit Georges	Hameau "La Biauderie"	Lait, céréales
Lelyon Georges	Hameau "Bosqueville"	Lait, céréales et légumes
Jouenne	Hameau "La Valette"	Lait, céréales et légumes
Dogon Daniel	Hameau "Gennetôt"	Lait, céréales
Lelyon Michel	Hameau "Les Sourcins"	Lait
Bihel et Lamy	Hameau "La Volière"	Lait, bovins et céréales
Quenault Yves	Hameau "Les Hayes"	Lait
Quenault Pascal	Hameau "La Maison Neuve"	Lait
Léger René	Hameau "St Siméon"	Lait, céréales
Deshayes	Hameau "Ferme de la Roque"	Lait, céréales
Flavien Jean-Pierre	Hameau "Le Haut Manoir" sur Fierville les Mines	Lait, céréales
Leseigneur Jacques	Hameau "Lô" sur St Lô d'Ourville	Porc, céréales

10 exploitations agricoles professionnelles sont actuellement en activité et implantées sur la commune. Les exploitants de ces dix structures ont été interrogés au travers d'un questionnaire qui permet de définir la valeur économique de leur outil de production, et de s'informer de leur projet d'extension ou bien de cessation d'activités.

Urbanisme et agriculture : enjeux et besoins

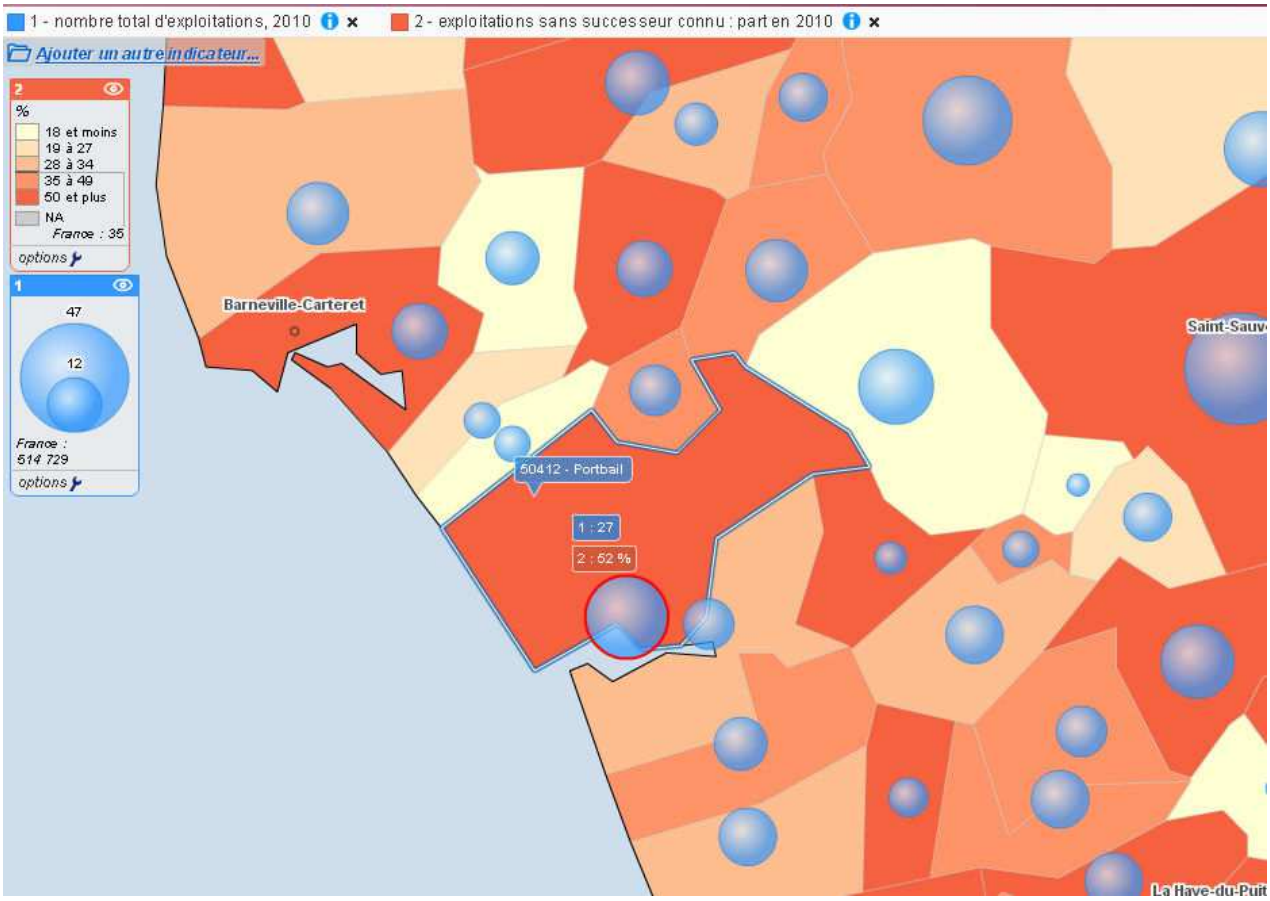


La consommation de foncier pour l'urbanisation, la création d'infrastructures routières et autres se fait principalement sur la surface agricole. Les conséquences sur les exploitations agricoles sont bien sûr économiques avec une perte de cultures ou fourrages, d'aides compensatoires… Elles sont aussi d'ordre environnemental avec des réductions de surfaces épandables importantes dans un département d'élevage. Elles peuvent aussi s'exprimer sous forme de difficultés de cohabitation et d'acceptation par les nouveaux habitants de cette activité économique, source potentielle de nuisances ou être liées aux contraintes de déplacements des engins agricoles (voies de circulation, les gênes d'accès aux bâtiments,...)

Ces contraintes peuvent peser sur la structure agricole de Port-Bail mais celles-ci se concentrent aujourd'hui essentiellement sur les espaces situés autour du bourg. En effet, le développement communal s'est toujours concentré dans et autour de l'agglomération et des hameaux préservant la majorité du reste du territoire, néanmoins peu d'entre eux ont connu une réelle extension. Il convient de contenir le développement sur le territoire rural. Sur le site des Mielles, les parcelles cultivées concernent l'activité maraichère. Les terres se répartissent essentiellement entre les mêmes propriétaires fonciers (l'exploitation Jouenne, l'exploitation Lelyon et l'exploitation Gennetot, l'exploitation Leger).

Le devenir des exploitations agricoles reste fragile : 52% des exploitations agricoles n'avaient pas de repreneur connu en 2010. (La question sur la succession n'est posée que lorsque le chef d'exploitation (ou le plus âgé des coexploitants) a atteint au moins 50 ans. Le successeur peut être alors connu (par exemple, un coexploitant, ou encore un autre exploitant qui envisage de

reprendre les terres et bâtiments pour s'agrandir ...) ou non connu). Ce qui laisse présager d'un avenir fragile pour l'agriculture.



1/ Dans les première étapes d'élaboration du PLU, tous les agriculteurs concernés ont été invités à une réunion particulière d'informations et de repérage de leur exploitation, afin de recueillir un certain nombre d'informations. L'activité communale est essentiellement tournée vers l'élevage, qui génère des distances d'éloignement entre les bâtiments et installations agricoles et les tiers. De plus, la proximité entre activité agricole et l'usage résidentiel amplifie le risque de conflits de voisinage. Il n'y a pas à proximité des bourgs d'exploitations agricoles et engendrerait des nuisances particulières.

2/ Les exploitations sont présentes sur l'ensemble du territoire rural et aux portes de quelques hameaux. Il convient de ne pas augmenter l'urbanisation sur le territoire rural, de façon conséquence mais par un choix rigoureux et stricte selon des critères objectifs. Une grande majorité du territoire devra être exclusivement agricole. En matière de réglementation, il conviendra de tenir compte de l'impact des autorisations d'urbanisme par rapport à la proximité d'une exploitation agricole.

3/ Une moyenne d'âge jeune, environ 44 ans

Les contraintes possibles liées au morcellement de l'outil peuvent diminuer si les exploitations agricoles se restructurent par le biais d'échanges (de jouissance ou de propriété).

Le maintien et la confortation de l'agriculture soulèvent donc plusieurs défis :

- Celui de la non-aggravation, voire de la diminution des contraintes pesant sur les sièges d'exploitation et sur morcellement du parcellaire agricole. Ces phénomènes peuvent pour certains se réduire d'eux-mêmes (ex : diminution du morcellement par le regroupement des exploitations et donc du parcellaire) ou par une aide des collectivités.

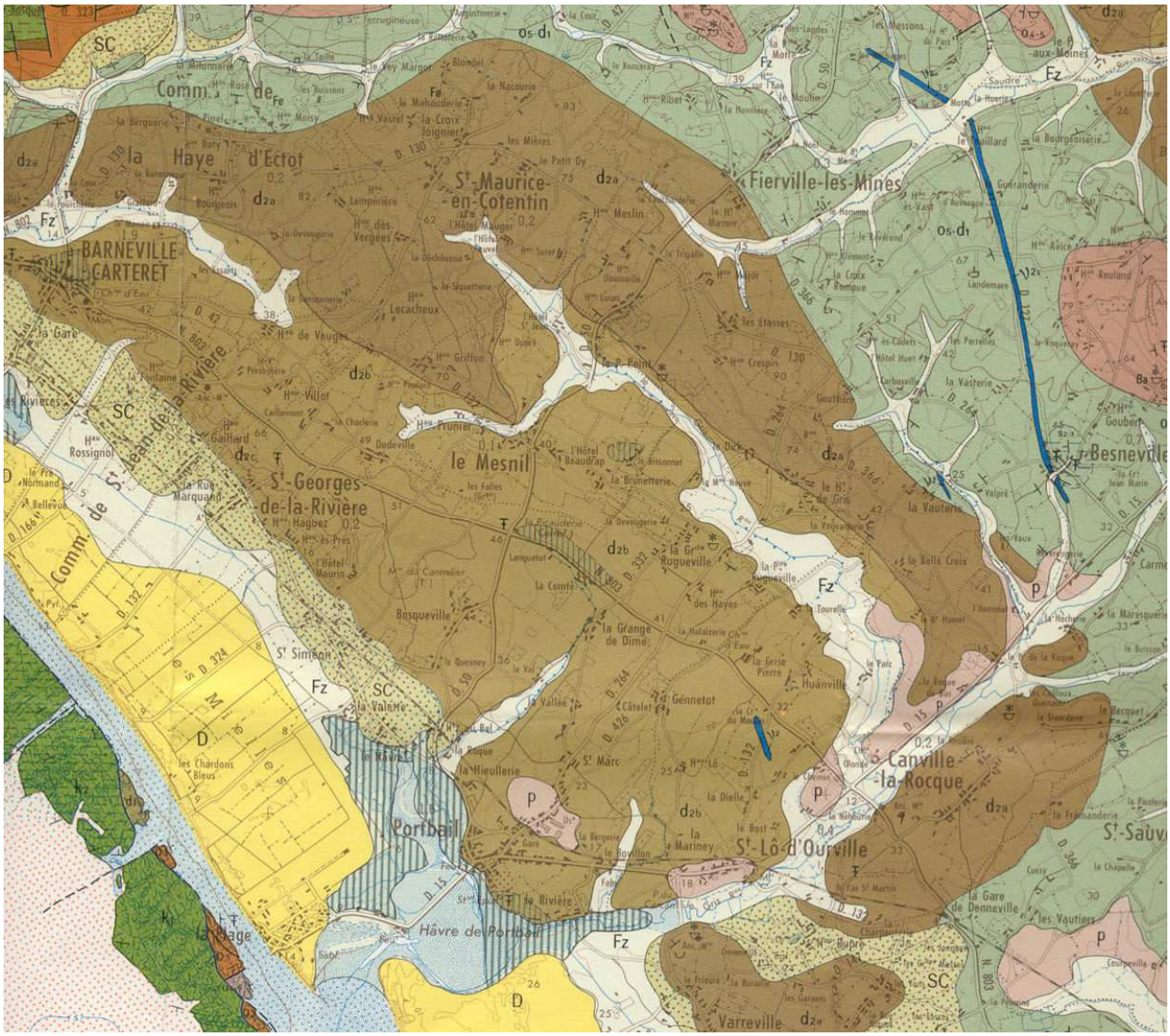
- Le PLU aura également sa part d'impacts positifs (ex : ne pas contribuer au mitage de l'espace agricole du territoire) ou négatifs (urbanisation, plus ou moins marquée).
- Celui de l'affichage de la vocation agricole des terres. Une indication, par la collectivité territoriale, de leur enjeu agricole doit être marquée dans le document d'urbanisme projeté par un zonage agricole de nature à protéger cette activité et les paysages qui lui sont liés.

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Analyse du milieu naturel

1.1. Analyse géologique et topographique

1.1.1 Géologie



Carte géologique de Port-Bail

Légende
:

- D: Dunes
- SC : Dépôts de solifluxions et colluvions
- d_{2b} : Schistes et calcaires de Néhou
- d_{2a} : Grès à Platyorhis monnieri de la Rivière
- F_z : Alluvions récentes ou actuelles
- O_5 : Schistes à Calimène
- k_1 : Schistes et grès de Carteret
- k_2 : Schistes et calcaires de St-Jean
- p : Sables grossiers.

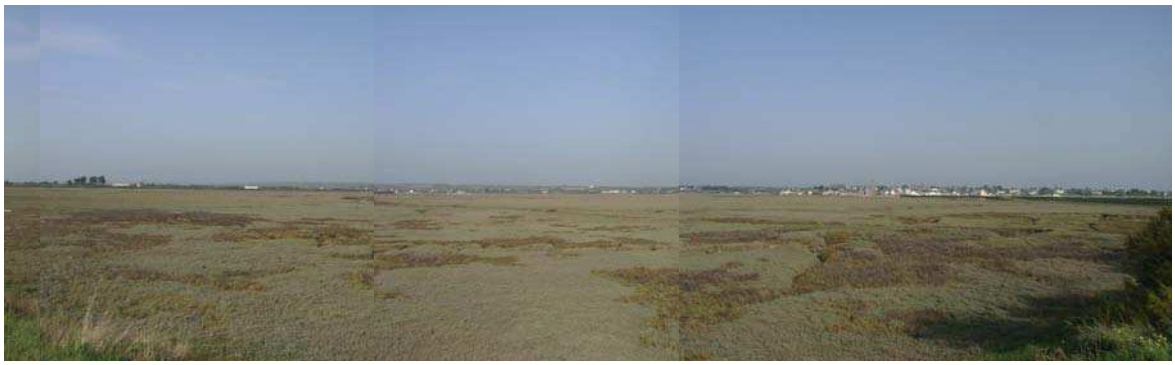
Le territoire communal présente une série de roches, que l'on rencontre successivement en s'enfonçant dans les terres :

- près du littoral : présence d'un **massif dunaire**, séparé du reste de la commune par des alluvions récents qui comble en partie le havre.

- en bordure du havre : **couche de solifluxions** et **d'alluvions**. Ces couches sont liées aux dépôts de matières solides le long des cours d'eau.

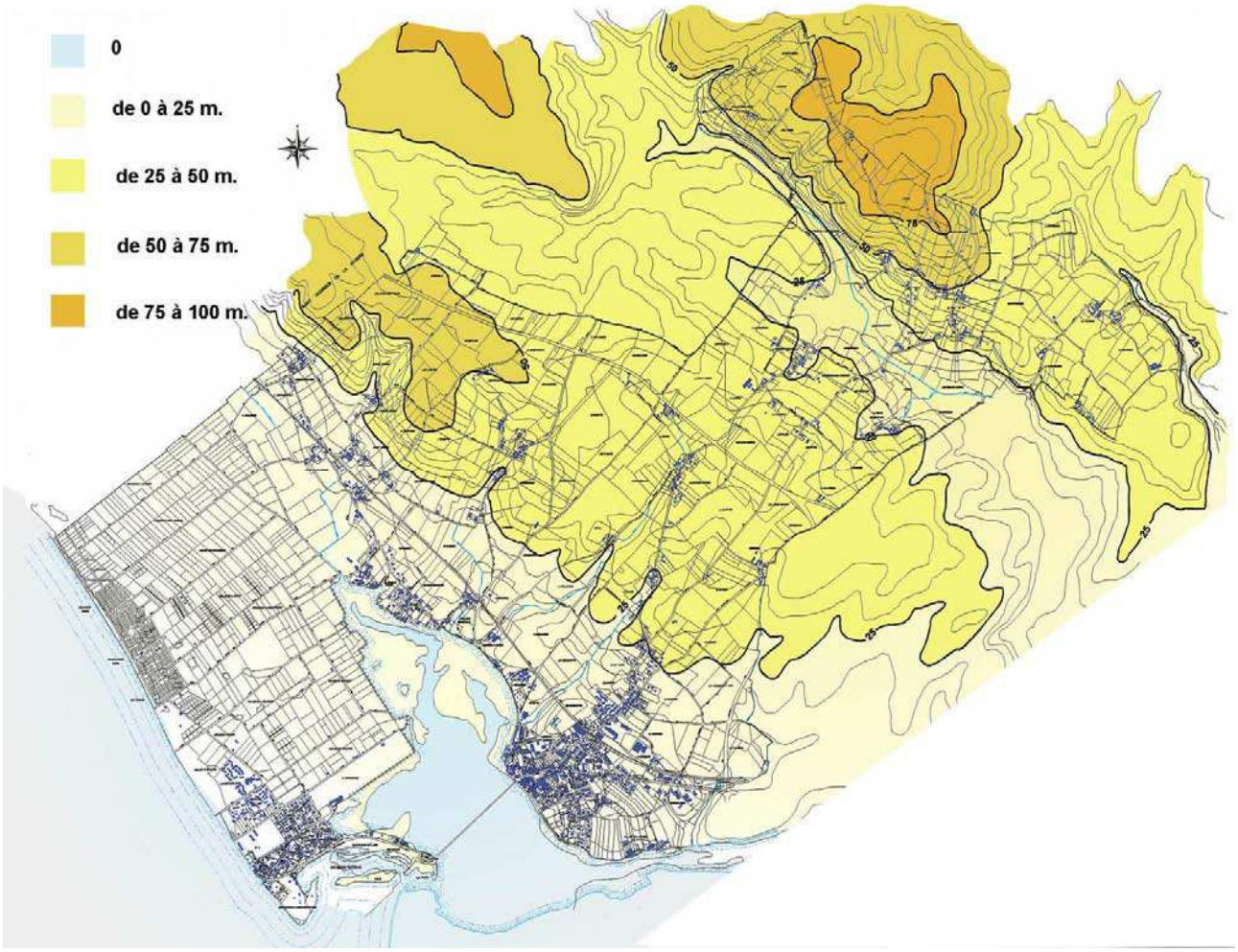
- enfin, on trouve deux roches, la première (marron clair) est composée **de schistes et de calcaire**, la seconde (marron foncé) plus solide étant composée de **grès**.

L'analyse de la géologie explique en grande partie la topographie sur le territoire communal, mais aussi la logique de localisation des différents types de pratiques agricoles (maraichage, pâturage, laboure, etc).



Le havre, zone de dépôt d'alluvions

1.1.2 Topographie



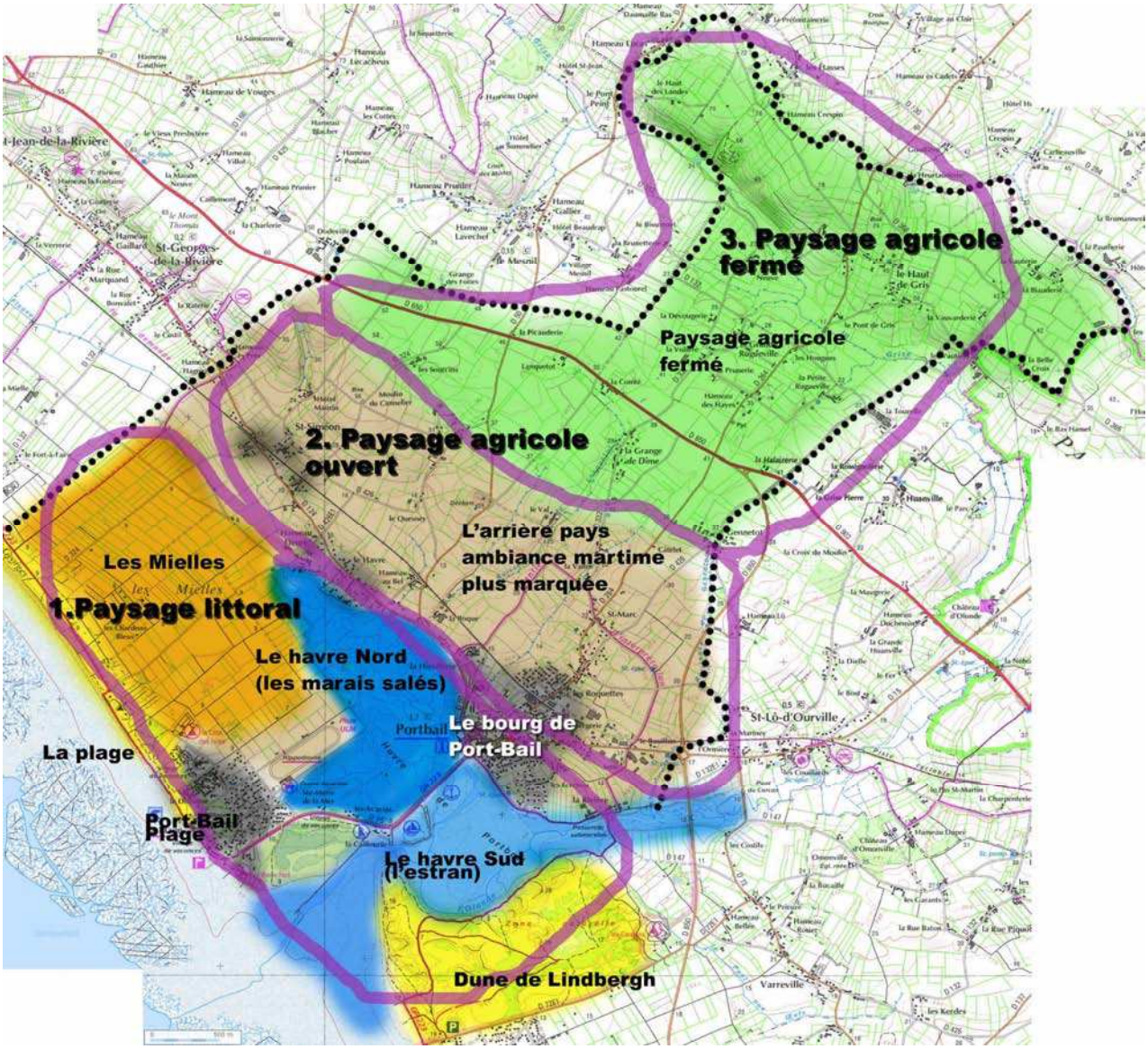
Cette carte met en évidence un relief très particulier, résultant de la rencontre entre un secteur constitué d'une roche mère dure (schistes et grès) dans toute la partie est de la commune, et un secteur essentiellement formé de sédiments apportés par les différents cours d'eau (la partie sud-ouest). Cette topographie entraîne des incidences fortes sur les différentes vues qui sont offertes sur le paysage.

La topographie présente une succession de deux plateaux, parallèles au trait de côte.

- **Le premier plateau**, le plus à l'intérieur des terres, est composé de grès. Il montre une rupture très nette (pente très forte), puis redescend de l'autre côté plus doucement. Ce talus a été en partie érodé par le ruisseau du Haut de Gry, qui est à l'origine du premier talus.
- **Le deuxième plateau** englobe une large par du territoire communal, il se trouve à une hauteur comprise entre 25 et 50 mètres. Ce plateau, constitué d'une roche moins solide que la précédente, a été lui aussi érodé, mais de façon moins nette, d'ou une pente plus douce. Par contre, à l'extrémité en rapport avec les dépôts d'alluvion, on retrouve un talus assez fort, du fait de la grande différence de solidité des deux roches.

Le réseau hydrographique est composé de deux ruisseaux principaux orientés parallèlement au trait de côte, et ayant une grande incidence sur la topographie (cf carte ci-dessous). Le plateau central est bordé par le ruisseau de Grise au nord et le ruisseau de la Valette au sud qui se jette dans le havre.

1.2. Analyse paysagère



La commune peut être découpée en trois grandes entités paysagères, qui se succèdent depuis le littoral vers l'intérieur des terres :

- **Le paysage littoral** : S'étirant sur une bande de 1.5 kilomètre entre le littoral et le ruisseau de la Valette, ce secteur présente deux paysages bien distincts. En bordure du havre, on trouve un paysage très ouvert composé d'herbus sur la partie recouvertes par les hautes eaux et de dunes sur le littoral.

Le paysage fermé correspond **aux Mielles** : tout ce secteur est composé de parcelles en lamelles de petites tailles, séparées par un réseau de haies très denses constituées de buisson et d'arbustes (pas d'arbres de haut jet du fait de l'exposition aux conditions climatiques du littoral). Ce secteur des Mielles est exploité par l'agriculture maraichère, les sols sableux du massif dunaire se prêtant très bien à ce type d'agriculture. La faible topographie et le maillage dense des haies fait que l'on possède peu d'ouvertures visuelles sur le paysage, on a donc un sentiment de cloisonnement.

Les Mielles désigne également localement les dunes de sables et désigne aussi bien les dunes sauvages que les dunes cultivées pour le maraichage.

Le bourg se trouve en limite de la zone paysagère ouverte constituée par le havre (cf photo ci-dessous), son extension éventuelle sous forme de constructions nouvelles devra donc être réfléchie en terme d'intégration dans ce paysage.

Le Havre de Port-Bail

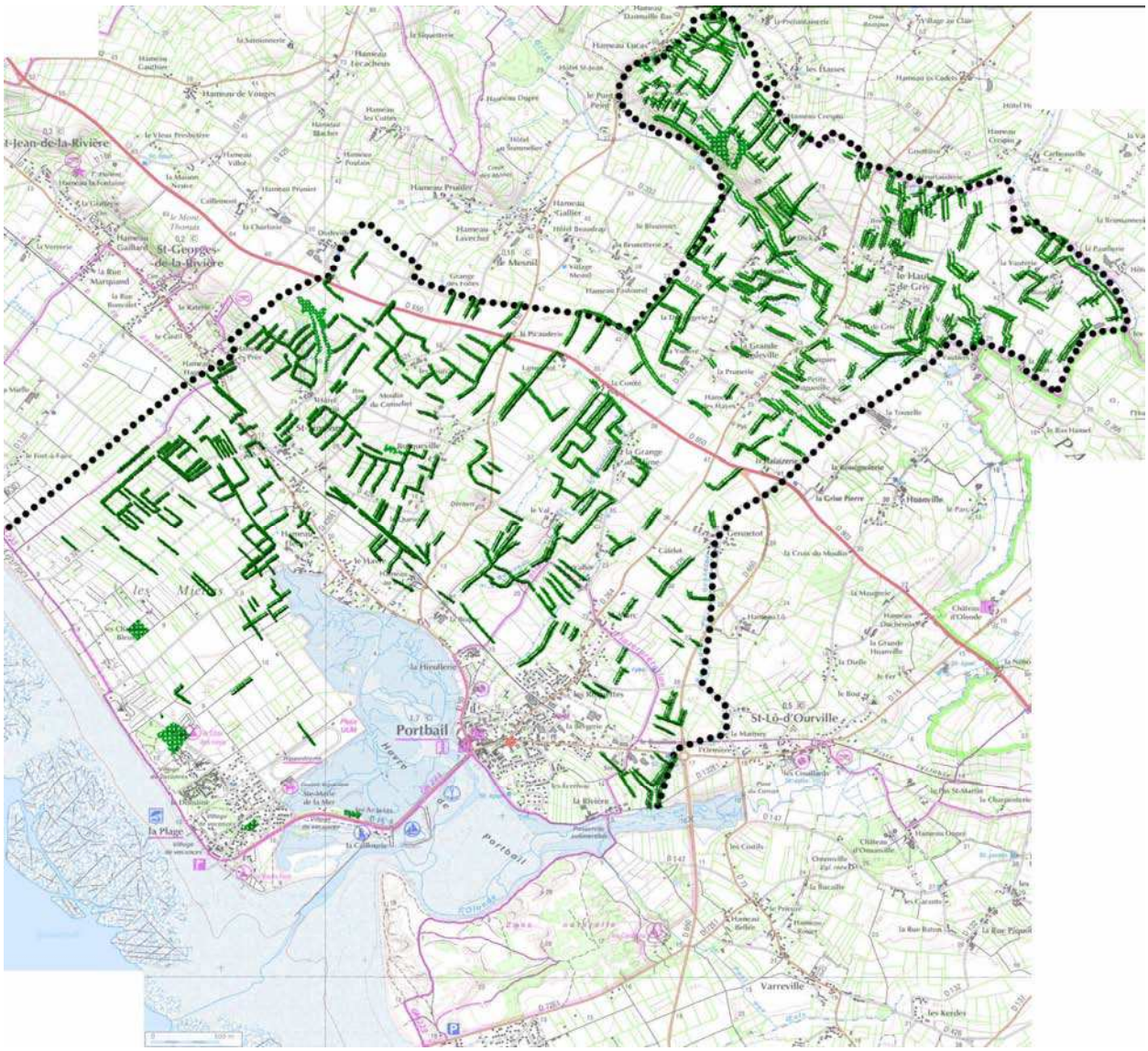
- **Le paysage agricole ouvert** : Compris entre le secteur des mielles présentés ci-dessus et la VLO, ce site présente un paysage de bocage avec un maillage plus lâche que celui des mielles, mais avec des essences végétales assez semblables (la topographie fait que ce talus est assez exposé aux vents marins, ce qui explique que l'on trouve peu d'arbres de haut-jet).
  .

- **Le paysage agricole fermé :** Ce paysage se trouve sur le plateau et les coteaux surplombant les deux secteurs précédents. Le passage du paysage ouvert au paysage fermé est progressif, mais la VOL peut servir de repère fort. Le bocage est plus dense, ou du moins on trouve des haies plus hautes, ce qui donne une sensation de fermeture du paysage. On trouve de plus une grande vallée le long du ruisseau du Gry, le versant à l'est étant assez escarpé et donc en grande partie recouvert par des boisements (terrains difficiles à exploiter par l'agriculture).

1.3. Le bocage

Les haies, bosquets, arbres isolés et mares sont des habitats fonctionnels qui forment un réseau de grande valeur écologique pour de nombreuses espèces animales.

Les boisements sont peu présents sur la commune. Notons juste la présence de quelques certains proches des lieux dits du Hameau Crespin, les Mouettes, les Mielles de Rambut. Les haies sont très denses constituées de buisson et d'arbustes. Le réseau bocager est quant à lui plus préservé, il convient de le prendre en compte dans le zonage.



1.4 Le havre de Port-Bail

Pour rappel, la côte Ouest du Cotentin est constituée en grande majorité de cordons dunaires, modulés par les marais. Les havres sont issus des rivières terrestres, qui se prolongent dans la mer. Ils sont désignés comme de « véritables liens entre la terre et la mer, entre les eaux salées et les eaux douces d'un fleuve …, les havres sont de vastes marais maritimes où la durée d'immersion des terres va engendrer une végétation particulière adaptée au degré de salinité et d'immersion du milieu. ». Ils sont à la fois complexes, mobile et évolutifs.

Les havres sont composés de deux milieux différents, suivant le gradient de salinité, qui les caractérisent :

- la slikke : pendant les marées, elle alternativement immergée et émergée (2 fois par jour). Elle correspond à la vasière entrecoupée de petits chenaux plus ou moins profonds. La partie haute est souvent occupée par une végétation type. Elle caractérise l'ensemble des plantes qui colonise peu à peu les grèves sableuses et vaseuses. C'est le domaine de la Spartine et des salicornes. , ces secteurs étant généralement recouverts à chaque marée. Puis Les sédiments piégés par ces plantes assurent une élévation progressive du niveau du havre, donnant naissance à la tangue mélange de sable et de limons qui colmatent le fond de ces estuaires.

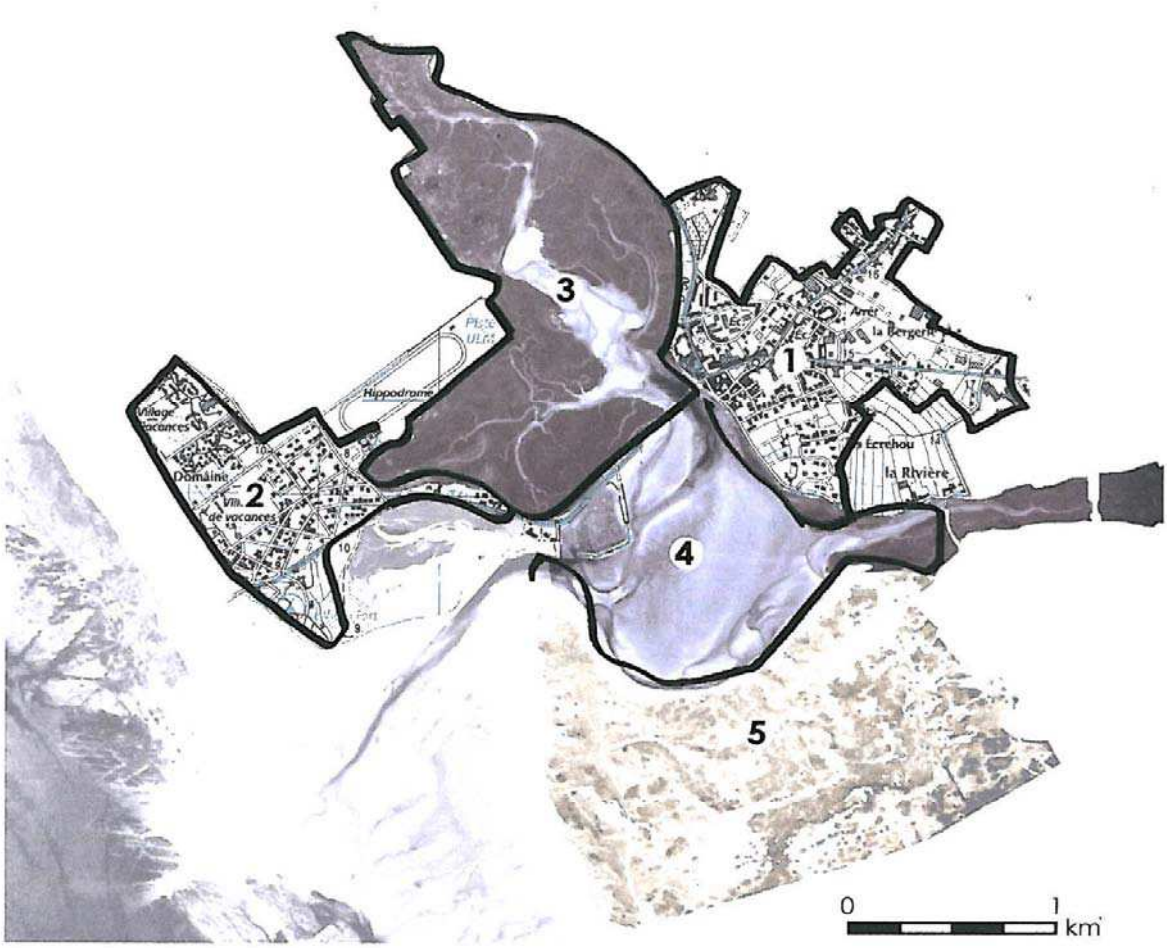
- le schorre : situé au dessus du niveau de la marée. Il se caractérise par une végétation dense, composée de plantes haliophiles. Le schorre est également entaillé de chenaux certains évacuent les eaux douces d'autres l'eau de mer. Il va succéder à la slikke là ou la fréquence et la durée des immersions varie, laissant alors la possibilité aux vases de se stabiliser. On observe alors la formation de végétation plus dense comme les prés salés où dominent l'obione (la glinette), le plantain et le troscart maritime. Pâturés par les moutons, ces espaces se transforment peu à peu en vastes étendues plus rases dominés par la puccinelie. En juin, le havre se pare d'une couleur violacée par ses innombrables lavandes de mer.

La présence des marais et des chenaux donne une dynamique particulière au havre, qui en fait également toute sa richesse.

Le développement du bourg de Port-Bail s'est fait au fond du havre, dans la partie Est, afin de développé de façon plus protégé. Le port était accolé à ce dernier. Vers la fin du 19ième, le port trouve sa situation actuelle : il est déplacé de l'autre côté vers l'embouchure. **Une digue est réalisée en 1873 pour relier le port au bourg, prolongée par le pont aux Treize Arches.**

Le havre Nord séparé au havre Sud par la digue

Le havre de Port-Bail, d'après l'étude réalisée par Laurent Juhel
Port-Bail et son havre



Ci-dessus : Les grandes entités composant le territoire de Portbail :

1/ Le vieux bourg.
2/ Le quartier résidentiel et balnéaire.
3/ Le havre nord, caractérisé par un schorre.
4/ Le havre sud, caractérisé par une slikke.
5/ Le massif dunaire de Lindbergh (commune de Saint-Lô-d'Ourville).

1.5 Le phénomène d'ensablement du havre

Pour rappel c'est dans la partie Sud, que débouche le Gris, le cours d'eau principal se déversant dans le havre de Port-Bail. La partie Slikle est pourvue de chenaux, qui se rassemblent en un exutoire à la passe d'ouverture du havre. Le tracé des chenaux est variable en fonction de l'évolution des bancs de sables. Ils ont également subi de grandes perturbations liées à l'extraction du sable pour construire la centrale nucléaire de Flamanville et le port actuel.

Le havre évolue, bouge. Les mouvements de la marée auxquels s'ajoutent la réduction des débits fluviaux, la remontée progressive des eaux, les tempêtes ponctuelles, la construction de la route digue, l'emplacement actuel du port … conduisent à détruire les composantes du havre : la dune de Linberg, dépôt de vases et sables marins, ensablement le chenal d'accès. L'apport de sédiments par l'apport des marrées conduit un phénomène d'envasement.

A partir de 2007, la réflexion sur le déplacement du port actuel afin de permettre la suppression des digues actuelles pour ne devenir qu'une simple zone d'échouage est alors engagée.

Il s'agit de répondre à une politique de requalification et restauration globale du havre en l'inscrivant donc dans une perspective de développement durable et local.

Le phénomène est complexe car il s'agit de maintenir la dynamique du havre sans déséquilibrer son fonctionnement écologique et hydraulique, en créant trop d'éléments artificialisation.

Les conclusions de l'étude hydro-sédimentaire du Professeur Levoy (décembre 2012), les évolutions morpho-sédimentaires et les caractéristiques hydrodynamiques au sein du havre de Port-Bail sont relativement bien connues.

L'intérieur du havre de Port-Bail constitue une entité morphologique singulière, en deux parties distinctes. Un havre Nord, largement colmaté, où le schorre représente environ 80 % de la surface. Cette partie a vu son évolution fortement impactée par la construction de la route qui traverse le havre, ceci depuis plus d'un siècle. Au Sud, le havre présente une surface essentiellement sableuse, extrêmement dynamique où ont été réalisées des extractions massives de sédiments, dès le milieu des années 80. A cela s'ajoute la construction d'une zone d'échouage avec une digue d'encloture dont la cote d'arase est hors d'eau. Ces deux interventions ont contribué à modifier l'évolution de cette partie du havre de Port-Bail, notamment en induisant un repositionnement des chenaux et en limitant leur divagation.

Dans ce contexte, la destruction de la digue d'encloture et du bassin d'échouage associé constitue un retour à un état antérieur garant d'une évolution morpho-sédimentaire plus naturelle, car beaucoup moins contrainte par les actions anthropiques

2. Prise en compte des données environnementales

2.1. Les espaces naturels de grande valeur écologique

Certaines zones naturelles, du fait de leur très grande valeur patrimoniale, sont reconnues au niveau national via leur classement soit en ZNIEFF, soit en site Natura 2000.

2.1.1. Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

Rappel : le gouvernement a lancé en 1982 l'inventaire des zones naturelles intéressantes appelées ZNIEFF, avec un suivi réalisé par le Muséum National d'Histoire Naturelle. C'est donc un outil de connaissance du milieu naturel, qui apporte des informations aux aménageurs ou au maître d'ouvrage, sans pour autant avoir de portée juridique directe. **Son rôle est donc informatif, mais son ignorance par tout projet d'aménagement peut entraîner la suspension de ce dernier. Un inventaire ZNIEFF est donc une vision scientifique de la valeur d'une zone naturelle.**

Il existe **deux types de ZNIEFF :**

- les ZNIEFF de type I : d'une superficie en général limitée, elles sont caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ce sont des secteurs très sensibles à tout aménagement.
- les ZNIEFF de type II : ce sont de grands ensembles naturels (massif forestier, dunes, zone humide) peu modifiés et qui offrent de fortes potentialités biologiques. Il est nécessaire d'y respecter les grands équilibres biologiques.

Chaque ZNIEFF fait l'objet d'une fiche qui comporte des données de synthèse (contour de la zone, caractéristiques géographiques, descriptif sommaire du milieu naturel concerné).

L'article L 123.1 sur les PLU impose par son 7° l'identification et la localisation par ceux-ci, des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique et, le cas échéant, la définition des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément à l'article L 123.3 du code de l'urbanisme, les préfets indiquent dans le Porter à Connaissance les éléments que la commune doit prendre en compte lors de la révision de son PLU. Parmi ces éléments figurent les ZNIEFF. Toutes ces zones figuraient déjà en zone de protection au POS existant (zones 1 ND ou 2 ND), excepté les sites du port et de la Callourie, zonés respectivement en 1 NDa (implantations légères destinées à l'activité portuaire) et 1ND b.

La commune de Port-Bail est concernée **par plusieurs ZNIEFF dont l'une se trouve sur la commune voisine de St Lo d'Ourville (dunes de Lindbergh). S**ur la commune de Port-Bail se situent plusieurs ZNIEFF (cf. fiches détaillées en annexe) :

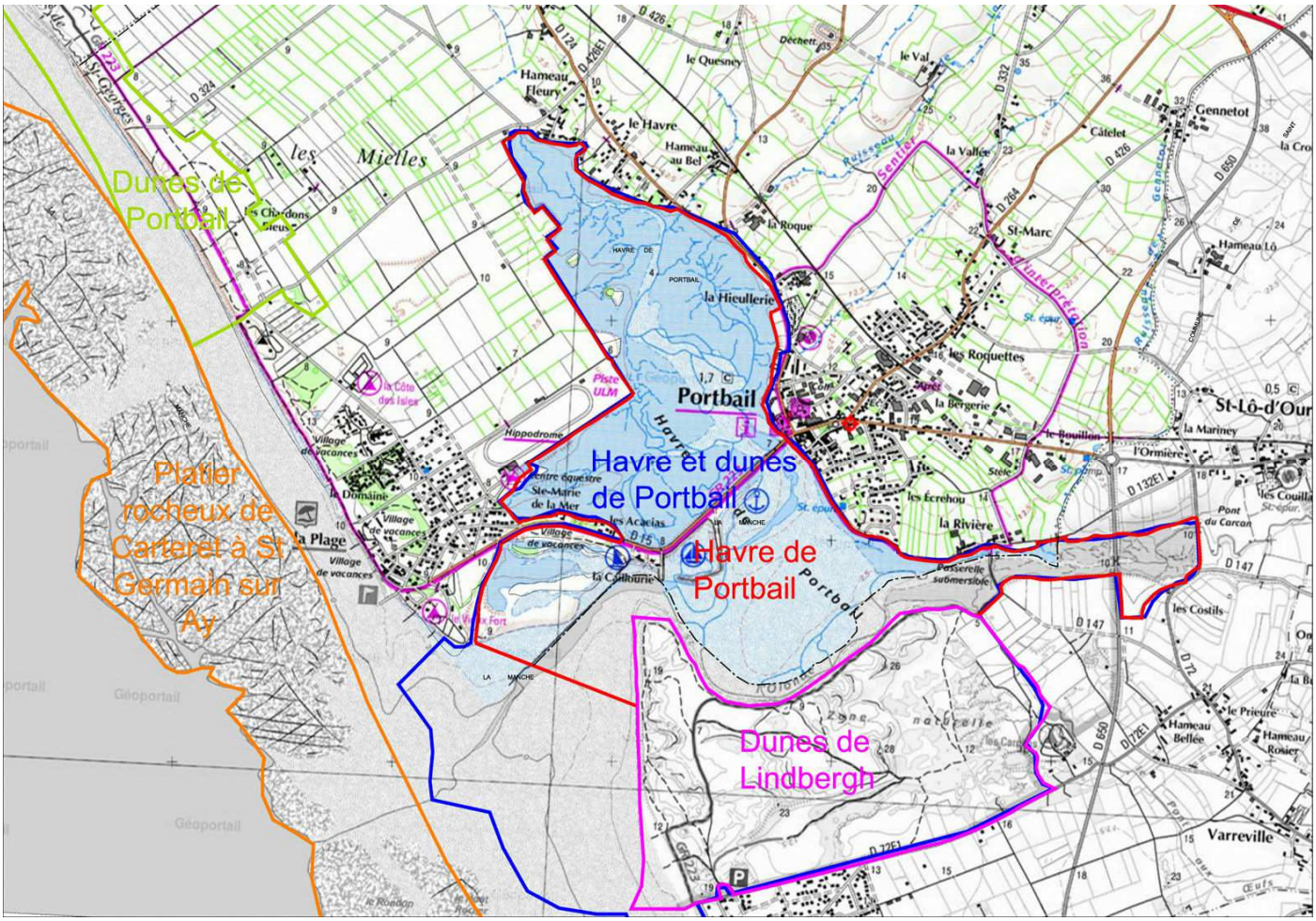
- Havre et Dunes de Port-Bail: Cette ZNIEFF est de très grande valeur puisque elle constitue l'un des plus beaux havres de la côte ouest du cotentin. Sa flore présente des espèces protégées au niveau régional et national, que ce soit dans les prés salés ou dans les zones dunaires. La topographie particulière permet de plus l'apparition de plantes très spécifiques. Au niveau faune, cette zone présente un intérêt entomologiste, mais aussi ornithologique (zone de gagnage, de repos et de nidification pour de nombreuses espèces.

- Dunes de Port-Bail : Ce secteur présente une diversité floristique remarquable (tous les satdes des dynamiques dunaires sont présents). Ces différents types de dunes recèlent aussi d'une grande diversité de l'avifaune (oiseaux).

- Estuaire de Port-Bail : Il correspond à la partie maritime du havre. Il présente les mêmes caractéristiques que la ZNIEFF précédente.

- Dunes de Lindbergh : Cet espace présente un grande variété de milieux dunaires, allant du haut de plage à la dune fixe en passant par la dune mobile à Oyat. Sa richesse est botanique, mais surtout faunistique avec une très grande variété d'insectes.

- Platiers rocheux de Carteret a St Germain-S/Ay : Ce vaste platier rocheux correspond à un affleurement calcaire. Il présente un grand intérêt géologique, du fait de sa faune fossile. Il possède aussi une grande variété d'algues.



Les ZNIEFF

1. Havre et Dunes de Port-Bail : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type II FR250008417 - Havre et dunes de Port-Bail - (00440000)

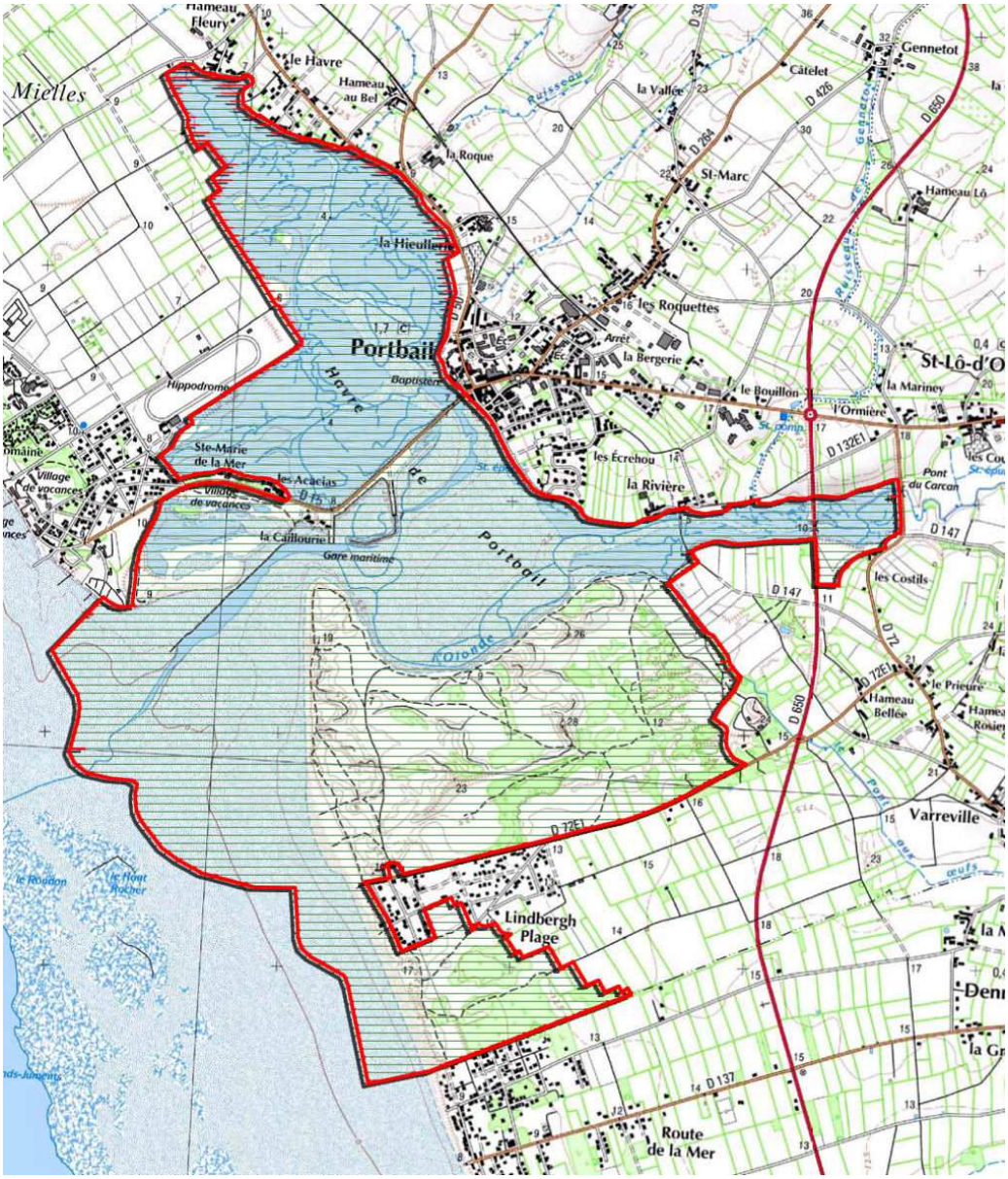
« Le havre de Port-Bail apparaît comme l'un des plus beaux havres de la côte ouest du Cotentin. La variété et la préservation des milieux qui le composent sont à l'origine d'une richesse en espèces animales et végétales remarquables.

FLORE

D'un grand intérêt floristique, le site dans son ensemble renferme de nombreuses espèces rares dont certaines sont protégées au niveau national (**) ou régional (*). Au niveau des prés salés, on note la présence de la Frankénie lisse (Frankenia laevis*), de plusieurs salicornes, du Statice à feuille de lychnis (Limonium lychnidifolium), du Scirpe piquant, l'Hyménolobe couché. On recense également une très riche flore dunaire comprenant notamment l'Elyme des sables, le Buplèvre aristé, l'Hutchinsie des pierres, la Pyrole des dunes, la Pensée naine, la Claytonie perfoliée...Au niveau des dépressions intra dunaires se développent des espèces typiques comme l'Epipactis des marais, le Choin noirâtre, le Saule rampant des dunes, la Germandrée des marais.

FAUNE

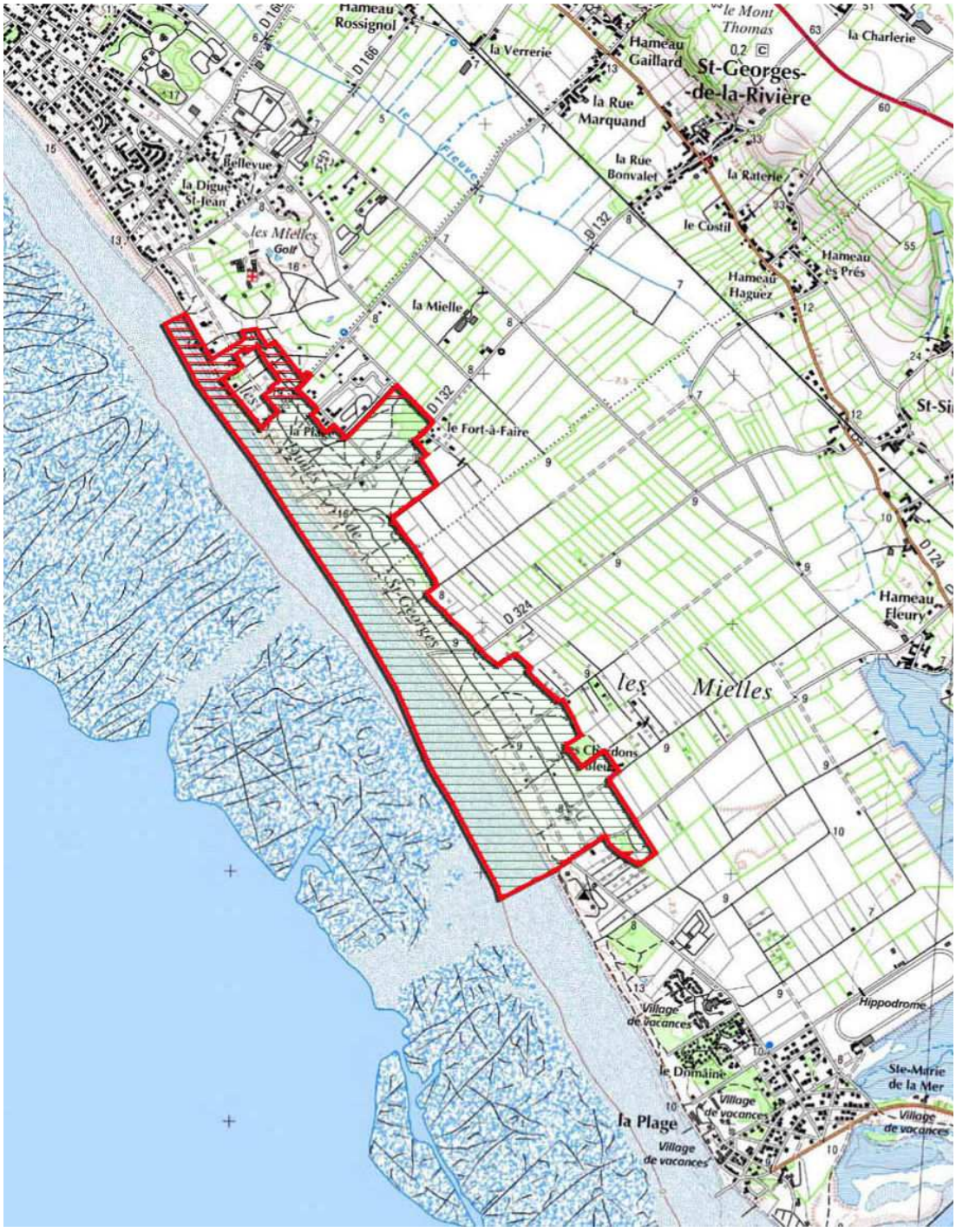
Mentionnons l'intérêt entomologique que revêt ce site par l'existence d'espèces rares et/ou en limite nord de répartition en Normandie un hétéroptère. Mais l'intérêt entomologique majeur de ce site tient à la présence de l'hyménoptère Pontania collactanea, noté dans les dépressions humides des dunes de Lindbergh qui constituent la seule station française connue pour cette Tenthrède nordique très rare.



Trois autres espèces d'hyménoptères rares sont présentes ici : Bombus magnus, Psythyrus campestris et Smicromyrne rufipes. Enfin, on note le recensement d'une espèce de coléoptère liée aux sables humides des mares d'eau douce : Princidium pallidipenne. Sur le plan ornithologique, ce havre constitue une zone de gagnage, de repos et de nidification pour un grand nombre d'espèces. Il constitue un des rares sites français d'hivernage pour de nombreuses espèces d'oiseaux.

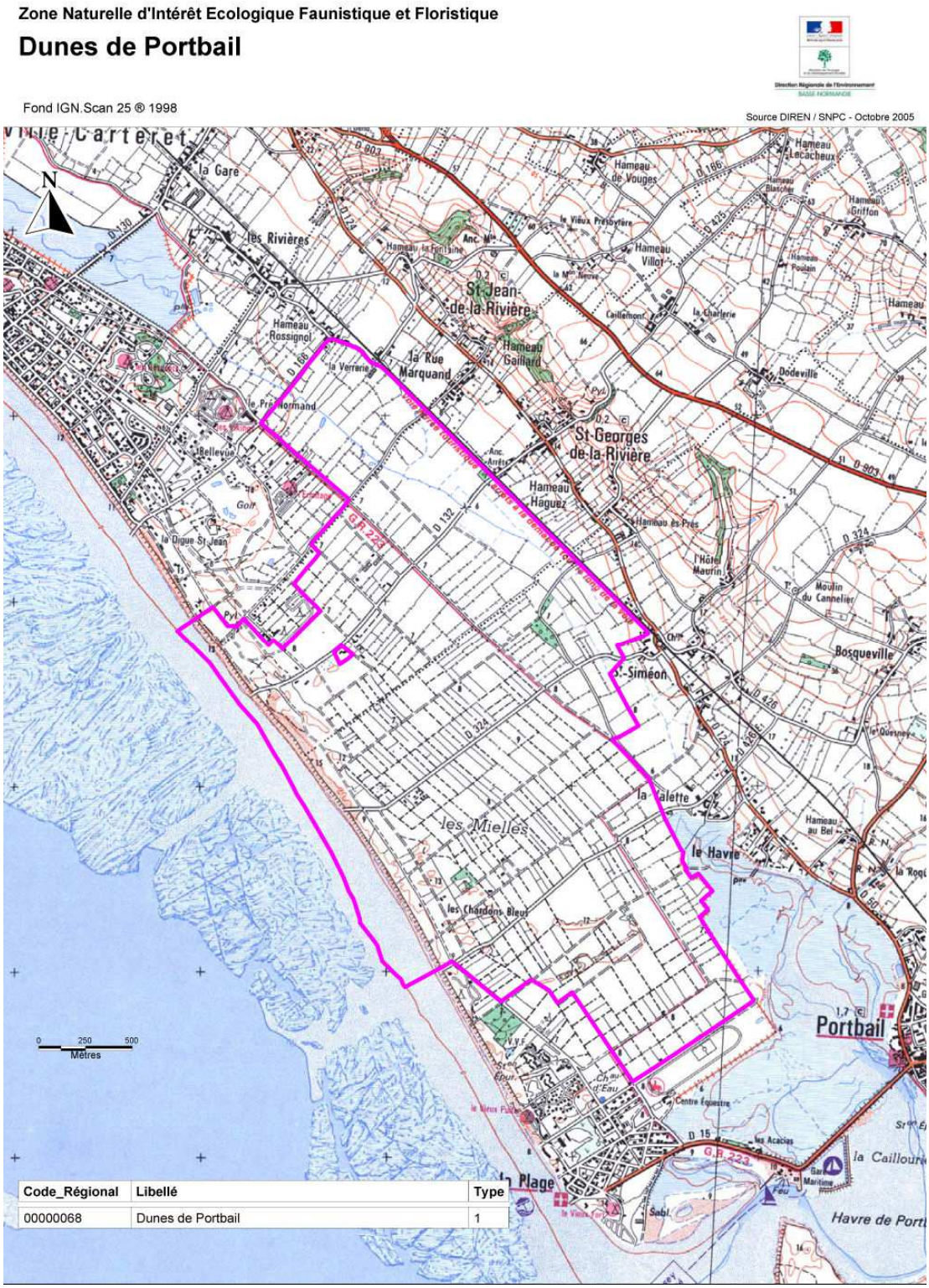
2. Dunes de Port-Bail : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type I FR250015074 - Dunes de Port-Bail - (00000068)

« Ce vaste ensemble dunaire à para-dunaire regroupe en fait plusieurs milieux différents : le haut de plage, la dune embryonnaire bien développée sur l'ensemble du linéaire de plage, la dune en voie de fixation, la dune fixée, les pannes dunaires, les prairies dunaires, ponctuées de végétations des dunes fixées, les mielles au maillage bocager dense, réservées en grande partie à la culture maraîchère. Les reliquats de dune grise et de pelouse qui subsistent ici et là sur la commune de Saint-Jean-de la Rivière offrent un cortège floristique intéressant composé de 2 espèces protégées nationalement : le chou marin (Crambe maritima) et l'Elyme des sables (Leymus arenarius), ainsi que des espèces très peu communes telles la Silène conique (Silene conica), l'Hutchinsie des pierres (Hornungia petraea), la Buplèvre du Mont Baldo (Bupleurum baldense)...
De plus, cette commune abrite la plus importante population d'Oeillets de France (Dianthus gallicus) de la région. On note également la présence d'espèces d'intérêt patrimonial : Alsine du Midi (Minuartia mediterranea), Vesce printannière (Vicia lathyroides), Mâche à oreillettes (Valerianella rimosa), Parentucelle à larges feuilles (Parentucellia latifolia). Les fourrés dunaires, assez peu développés correspondent à un stade de transition entre la dune et le stade forestier. Dans la partie nord-ouest, la présence d'une zone humide liée au passage de la rivière du Thot permet à une végétation hygrophile de s'exprimer. Cette juxtaposition d'unités écologiques induit une diversité d'espèces animales et végétales qui fait l'intérêt de la zone."



Le tracé présenté correspond au nouveau tracé de la ZNIEFF, qui a été largement modifié depuis 2007, pour ne retenir que les terrains déjà inscrits dans le site Natura 2000. Avant cette redéfinition du tracé, la ZNIEFF "dunes de Port-Bail" couvrait un territoire largement plus vaste allant du tracé du trait de côte jusqu'au secteur de la Valette. Cependant, il faut retenir que même si ce secteur ne présente plus un intérêt écologique manifeste dans son ensemble mais uniquement dans certaines zones, il présente néanmoins un ensemble paysager cohérent correspond aux paysages traditionnels des Mielles.

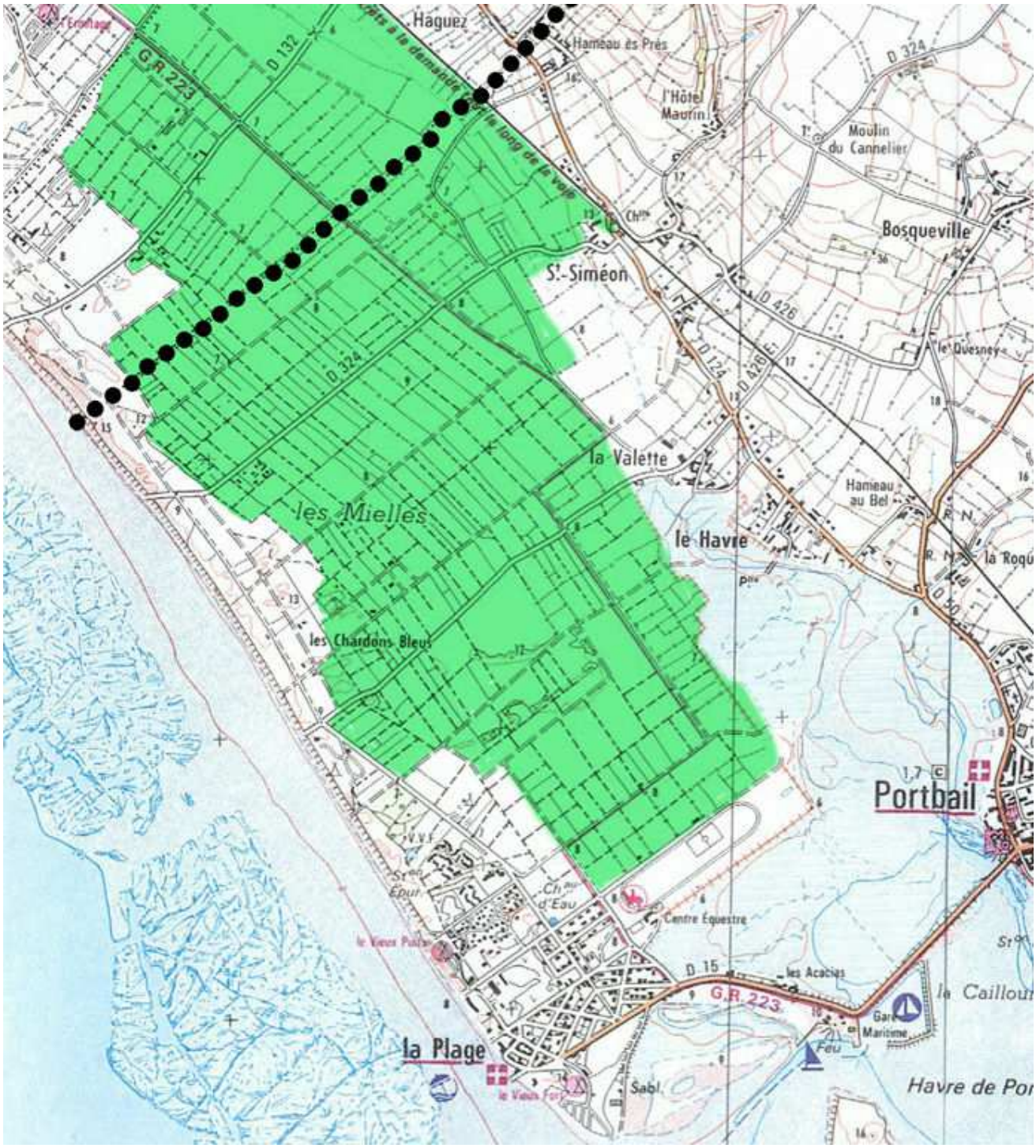
Ancien tracé de la ZNIEFF « Dunes de Port-Bail »



- **Etude écologique complémentaire sur le secteur**

Une étude écologique complémentaire a été menée par le cabinet OGE en 2003, sur le secteur de l'ancienne ZNIEFF "dunes de Port-Bail" de l'époque à l'exclusion du site Natura 2000. La zone d'étude correspond au secteur la ZNIEFF moins la zone Natura 2000.
On insistera sur le fait que les plus fortes potentialités biologiques sont situées sur la zone Natura 2000. Le reste de la ZNIEFF est d'un intérêt relativement moindre, ce qui signifierait à priori qu'il y a moins d'espèces à enjeu patrimonial à trouver".

Localisation de la zone d'étude



- **La Méthode :**

Pas de relevé exhaustif du fait de la surface du secteur, mais travail par échantillonnage.

- choix des sites en fonction de deux critères : projets de la commune et appréciation immédiate de la valeur écologique du site.

Les milieux écologiques particuliers ont donc fait l'objet d'une étude détaillée.

Les relevés ont été effectués entre mai et aout 2003.

- limites méthodologiques : d'autres époques d'étude sont préférables pour des groupes particuliers : hiver pour le stationnement d'oiseaux nordiques, mois de juin pour l'émergence d'insectes du bois, mois de mars pour les plantes vernales.

    - **La flore**

Types de milieux rencontrés :

- **La dune grise** : on la trouve sur deux sites (25 et 26). Ce sont des milieux très précieux et malheureusement très sensibles.

- **Les prairies sèches** : concernent des parcelles agricoles ou cadres de villégiatures. Les plus intéressantes sont les sites 13 et 24, avec des plantes du cortège de la dune grise ou d'autres très rares dans la région.

- **Les talus :** habitat proche de la dune grise (sites 21 et 23). Ce milieu remarquable est vulnérable, menacé par des plantations de tamaris et de cyprès ou par des clôtures plastifiées.

- **Les prairies fraîches ou humides** : elles bordent le fleuve, dans la partie nord-est du site (site 16). Elles sont souvent pâturées, ce qui permet l'apparition de plantes particulières.

- **Les friches** : les cultures maraîchères empêchent l'installation de mauvaise herbe, que l'on ne retrouve que dans ces friches.

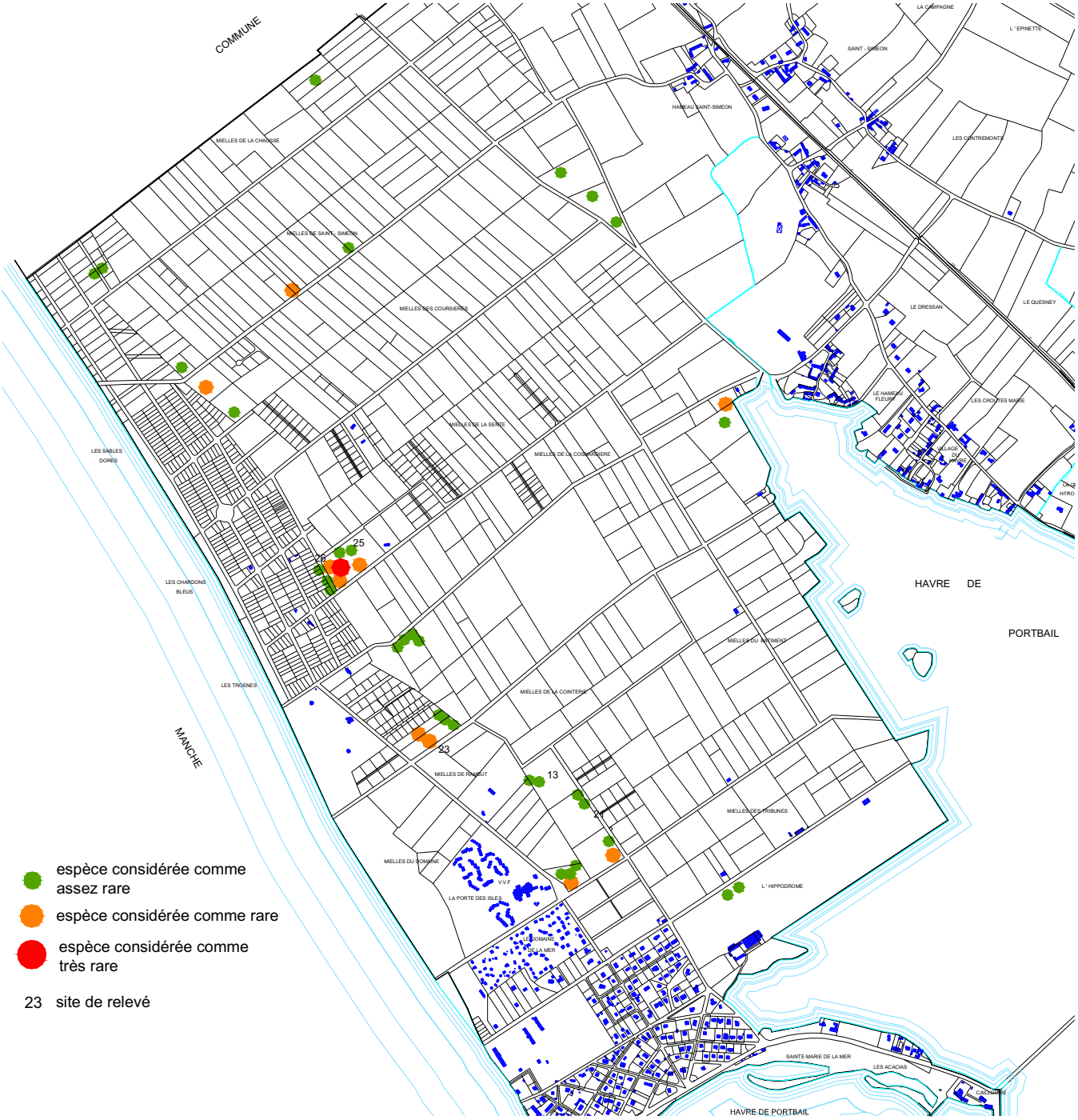
- **Les bords des eaux** : ces habitats se trouvent le long du fleuve et dans les nombreux fossés qui les rejoignent, ainsi qu'autour de quelques mares.

- **Les haies et bosquets** : Ce bocage régulier et géométrique est assez souvent discontinu. Il est composé d'orme et de saules, parfois de Tamaris et de cyprès. Sur la dune stabilisée (site 36), un petit bois de pins constitue un milieu très différent.

Conclusion : "les zones floristiques les plus remarquables sont les dunes grises, les prairies sèches et les talus contigus aux milieux dunaires protégés, ainsi que quelques près humides, sites les plus remarquables. Si les enjeux touristiques restent indispensables, il convient donc d'éviter le mitage anarchique et la concentration mal étudiée".

Les relevés floristiques indiquent la présence d'espèces qualifiées d'assez rares à très rares principalement sur les franges proches du site Natura 2000. L'étude conclue que seule une partie de ces espaces, situés à proximité du littoral ou bien du havre, peuvent être qualifiés de secteurs à enjeux écologiques.

Espaces assez rares, rares et très rares



o La faune

- **Les mammifères** : on trouve peu de mammifères (quelques lièvres, et pipistrelles = chauve souris). Les mammifères sont sensibles aux dérangements.

- **Les oiseaux** : la richesse avifaunistique est à la base de la définition en ZNIEFF (les mielles présentent une importance d'ordre régional, le havre d'ordre national).

  - **oiseaux des dunes** : espèces inféodées aux pelouses rases sont essentiellement cantonnées sur les zones proches du rivage, notamment la zone Natura 2000. Les autres pelouses rases de l'intérieur sont relativement fréquentée.

  - **oiseaux des haies** : ce sont des insectivores ou des granivores.

- **oiseaux forestiers** : on trouve des espèces banales. Les rapaces qui ont besoins de tranquillité autour de leur nid, se trouvent préférentiellement dans les arbres du nord près des secteurs pâturés, moins dans les résineux près du littoral.

- **oiseaux des villages** : ils proviennent des zones urbanisées et fréquentent la ZNIEFF.

- **oiseaux en stationnement migratoire** : le littoral est un axe majeur pour la migration de dizaines de milliers d'oiseaux. La ZNIEFF est un lieu d'accueil pour ces oiseaux. L'intérêt est plus fort en hiver. Au printemps et à l'automne, la valeur du site réside dans la diversité des habitats et la tranquillité de certaines zones (certaines mielles ou bois près du rivage).

- **oiseaux aquatiques** : on les trouve sur les rivages marins ou à proximité du fleuve (eau douce). Il n'existe pas d'espèces nicheuses remarquables.

- **Les reptiles :** une espèce indéterminée.

- **Les amphibiens** : Leur sensibilité forte aux dégradations de leur habitat leur a fait bénéficier d'une protection nationale, voire européenne. La ZNIEFF possède différente espèces remarquables :

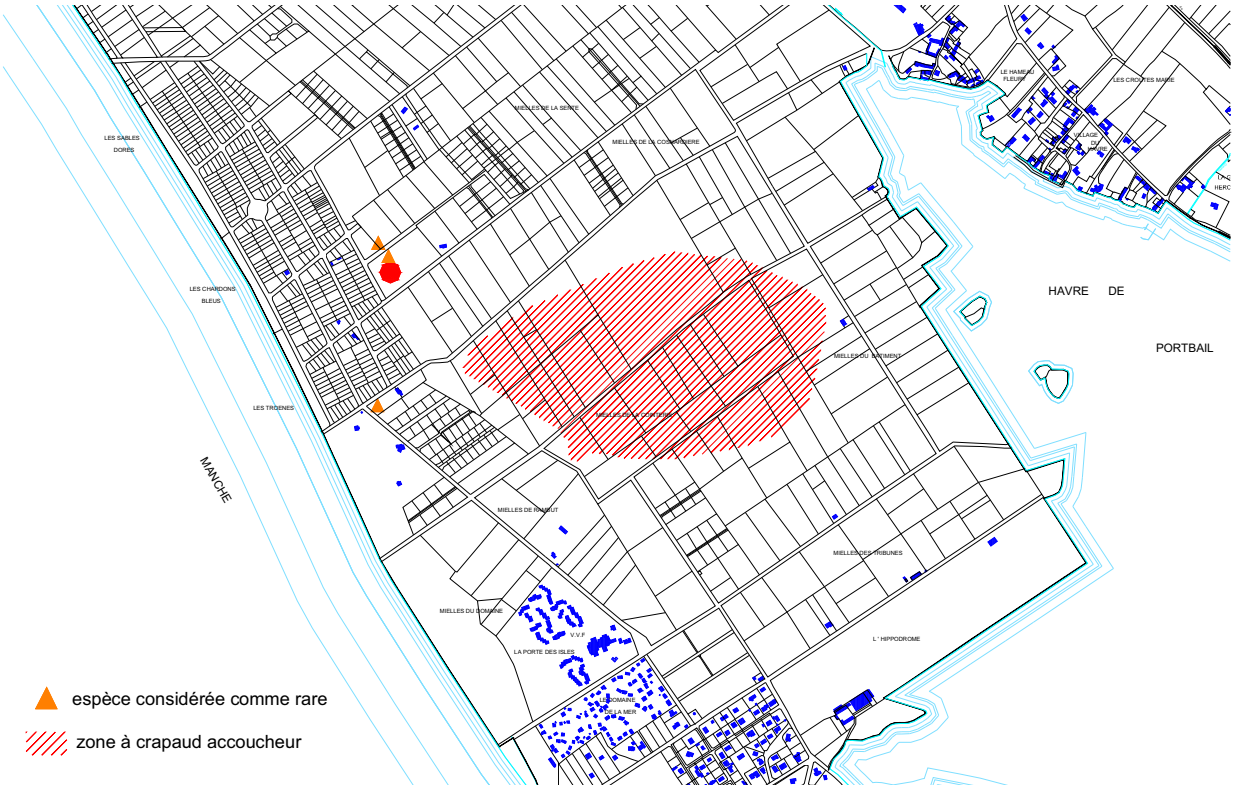
- Triton crêté (annexe 2 à la directive habitat: nécessite une ZSC) et le Triton marbré (annexe 4 à la directive habitat : nécessite une protection stricte) : on les trouve uniquement dans le secteur Natura 2000.

- Crapaud accoucher (annexe 4 à la directive habitat : nécessite une protection stricte) : présent dans la mare de la zone Natura 2000, et localisé loin de l'eau dans les périodes de chant.

- Crapaud commun (protection nationale) : plusieurs individus ont été observés dans la zone centrale de la ZNIEFF.

Conclusion : les amphibiens nécessitent de respecter des couloirs de migrations entre les zones de vie terrestre et les habitats aquatiques, ainsi que la stricte protection des mares contre les pollutions.

- **Les insectes** : les libellules se trouvent principalement dans la moitié nord-est de la ZNIEFF. Les coléoptères n'ont pu faire l'objet d'une recherche satisfaisante (période peu propice). Les papillons sont relativement communs, on les trouve dans la zone Natura 2000 et pour certains sur les pelouses sèches en arrière des dunes. Les orthoptères (criquets et sauterelles) révèlent une richesse intéressante sur le site (découverte de deux espèces nouvelles pour la Normandie, dont l'une en limite des herbus du havre, et l'autre situé sur St-Georges reste à déterminer plus précisément).



o Délimitation des secteurs à enjeux écologiques :

Choix basé sur les critères suivants :

- **proximité directe du littoral** : pourtour du havre de Port-Bail (transition entre herbus et zones plus sèches, tranquillité pour oiseaux nicheurs).

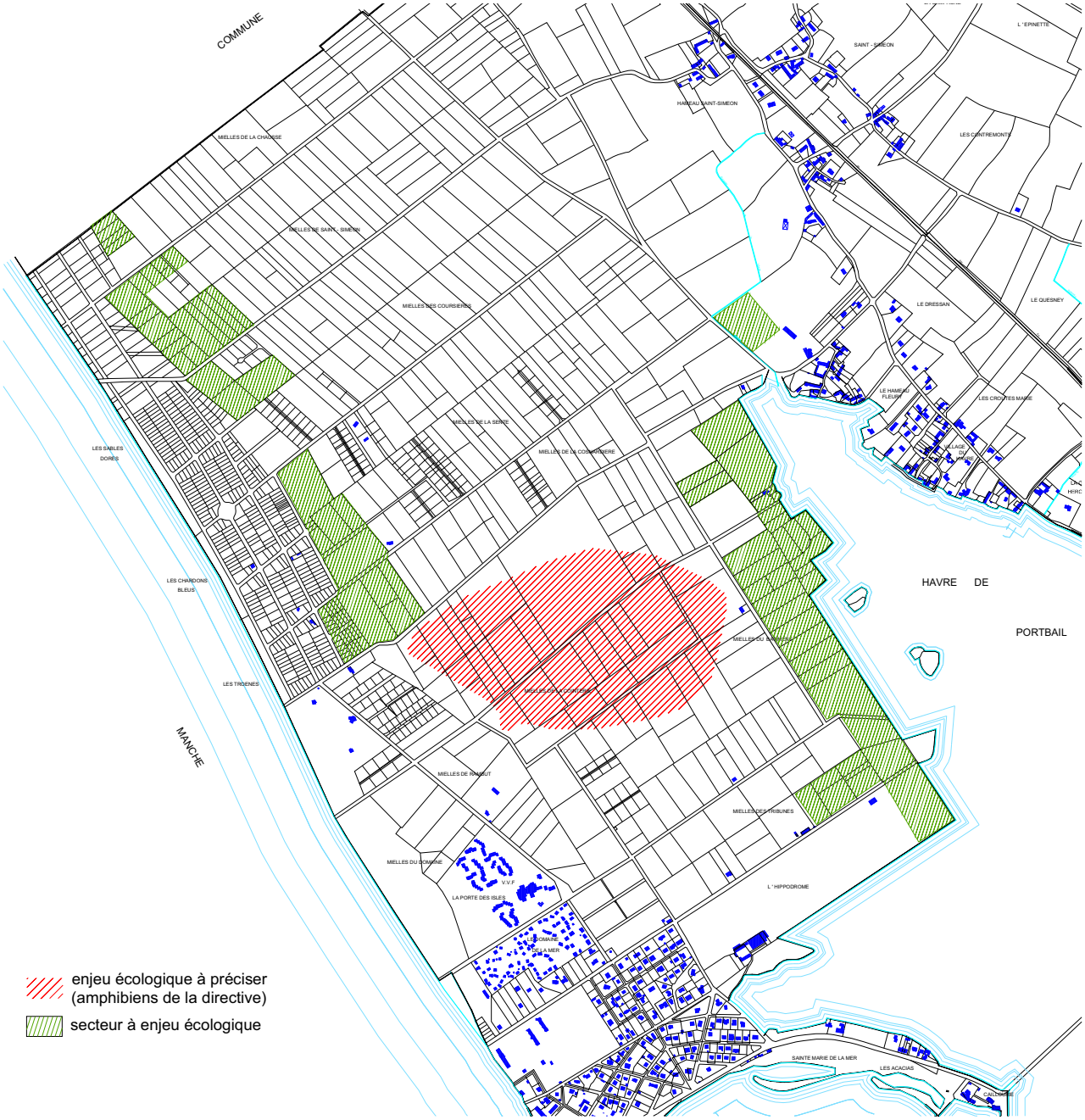
- **habitat de plusieurs espèces rares ou très rares de faune et de flore :**

- proximité d'une mare ou d'un secteur remarquable du fleuve (rôle pour les amphibiens)

- présence de paysage d'arrière dune encore préservés.

- présence d'espèces de la directive habitat : le crapaud accoucheur a été dans les mielles à une phase de sa vie terrestre, où il présente peu d'exigences écologiques. Ce sont surtout les zones humides qu'il est nécessaire de préserver. La répartition du crapaud accoucheur est très imprécise : la seule zone humide découverte dans le secteur où l'espèce a été repérée parait si polluée que leur survie n'y est pas assurée.

Secteurs d'enjeux écologiques



3. Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type I FR250015922 - Estuaire de Port-Bail - (00440001)

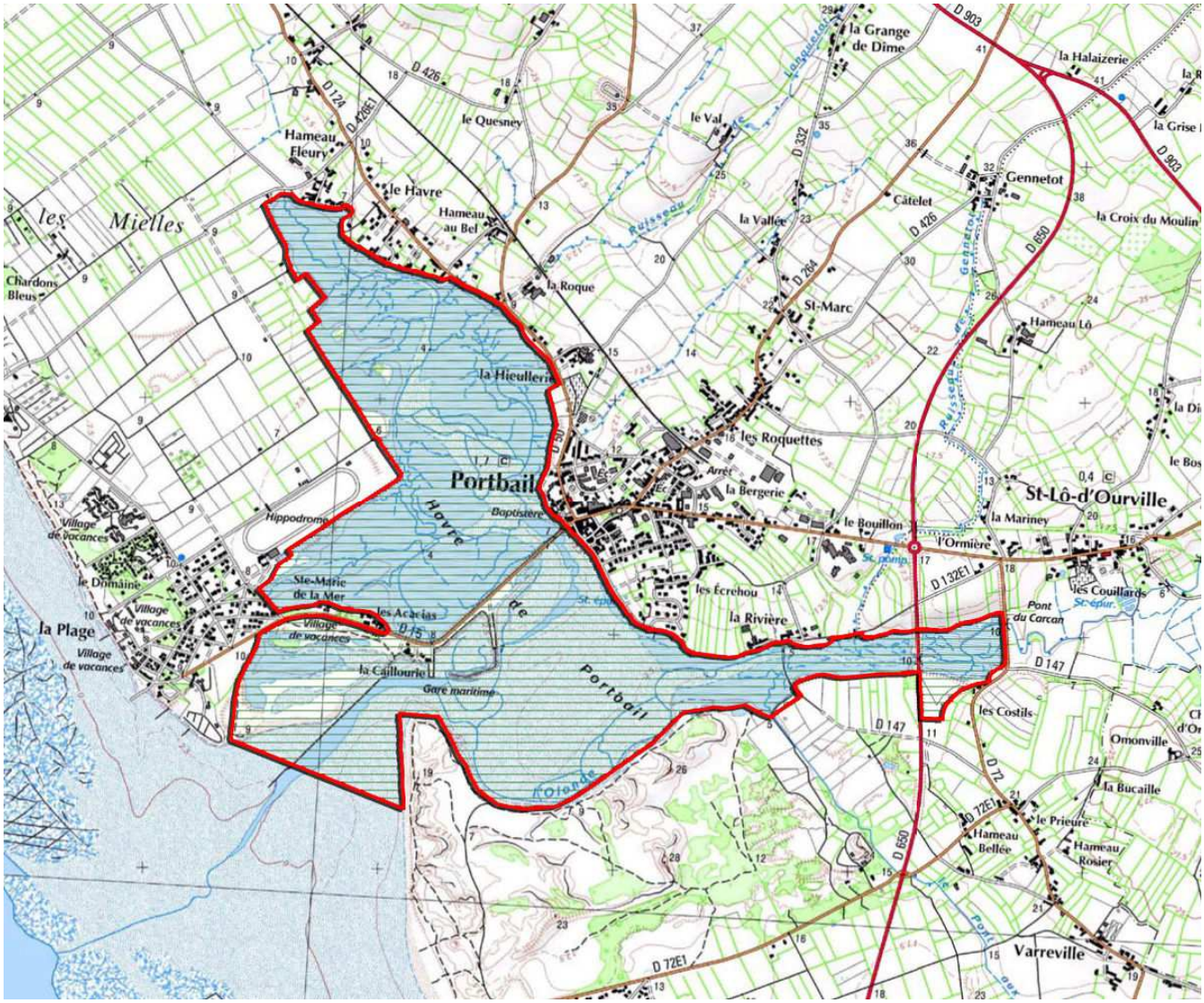
La partie maritime de cet estuaire, bien que coupée en deux par la route-digue, conserve un intérêt biologique remarquable, révélé par un grand nombre d'espèces animales et végétales rares.

FLORE

Ce havre présente des phytocoenoses rares à très rares, notamment celles des bordures estuariennes. Certaines plantes bénéficient d'une protection régionale (*) et/ou nationale (**). On note la présence de nombreuses espèces de salicornes, dont Salicornia disarticulata, la Salicorne herbacée, mais aussi le Statice à feuilles de Lychnis, la Frankénie lisse, l'Héménélobe couché, le Céleri sauvage, le Jonc des chaisiers glauque , la Laîche étirée (Carex extensa), les Spergulaires marine (Spergularia marina) et marginée (S. marginata), le Scirpe piquant, l'Armérie des sables), l'Asperge officinale (Aspergillus officinalis), l'Elyme des sables (Elymus arenarius**), le Pavot cornu, le Statice anglo-normand, le Statice occidental , la Silène conique (Silene conica)...

FAUNE

Sur le plan ornithologique, ce havre joue un rôle extrêmement important pour nombre d'espèces : c'est à la fois un lieu de repos et une zone d'alimentation. En période internuptiale, on note l'hivernage régulier de la Bernache cravant à ventre pâle, pour laquelle ce havre est l'un des rares sites d'hivernage français, du Grèbe castagneux, pour lequel cette zone est l'une des rincipales zones d'hivernage en Normandie. D'autres espèces intéressantes fréquentent ce havre durant la même période : le Harle huppé, l'Aigrette garzette, le Faucon émerillon (Falco columbarius), le Busard Saint-Martin, le Chevalier arlequin, l'Avocette.

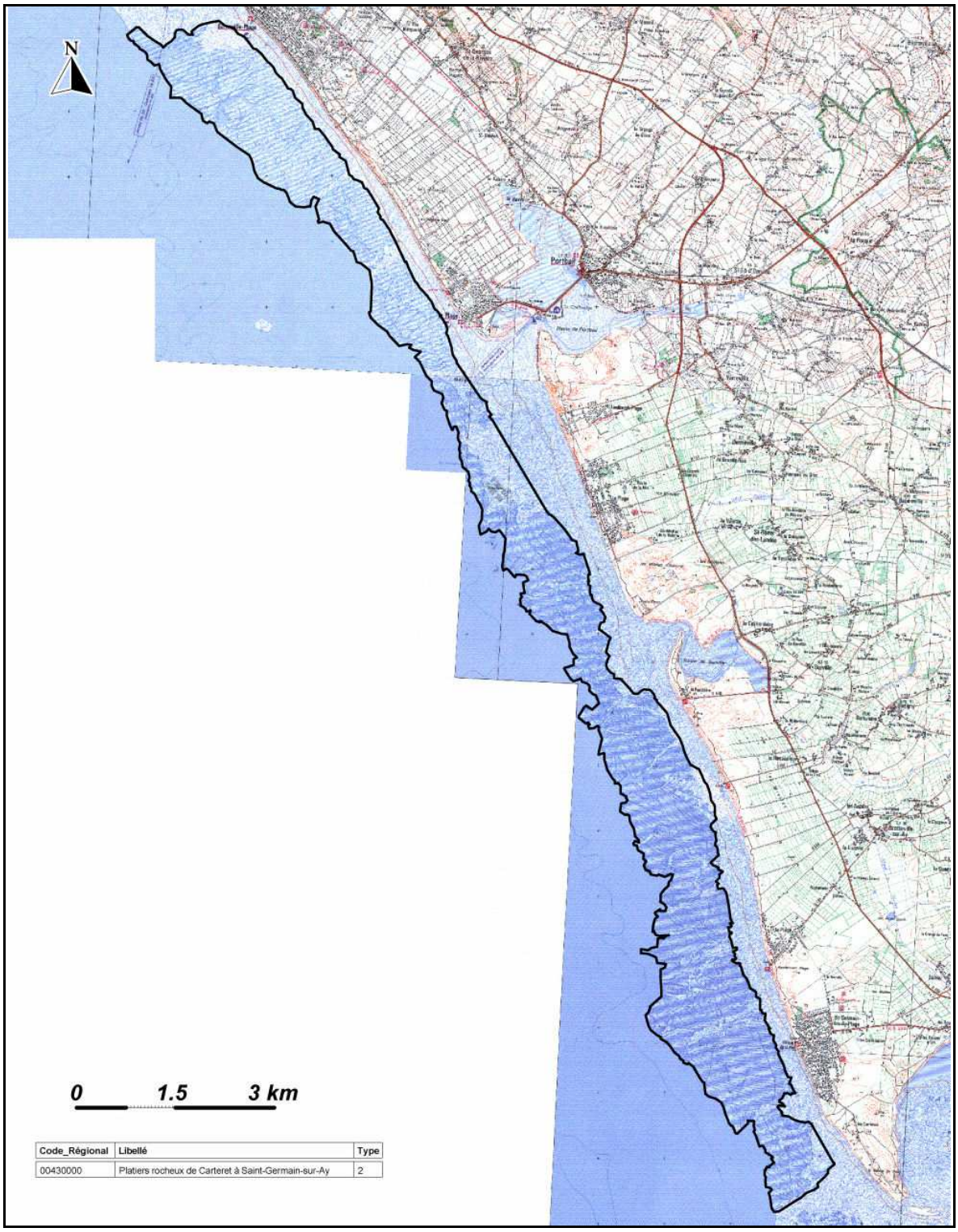


4. Dunes de Lindbergh Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type I FR250015922 - Estuaire de Port-Bail - (00440001) Commune de Saint Lô d'Ourville

Ce vaste ensemble dunaire, situé au sud de l'estuaire de Port-Bail , est très intéressant sur le plan écologique et biologique. Il est constitué de nombreux habitats depuis le haut de plage jusqu'aux boisements de transition vers le continent, en passant par les communautés de dune embryonnaire, de dune mobile à Oyat, de dune fixée et de dépression dunaire. Les fourrés caducifoliés parsèment ces habitats, conférant au complexe dunaire une dimension paysagère supplémentaire. Le secteur 1, constitué d'une vaste étendue de dune grise et de pelouse dunaire, habitat d'intérêt européen, abrite au sud la Pyrole maritime dans une dépression aux abords du parking existant. En ce qui concerne le secteur 2, la Pyrole maritime a été observée dans les zones de dunes grises.

5. Platiers rocheux de Carteret à St Germain-S/Ay : ZNIEFF 250009944 (hors commune)

Ce vaste platier rocheux correspond à un affleurement calcaire. Il présente un grand intérêt géologique, du fait de sa faune fossile. Il possède aussi une grande variété d'algues.



Toutes ces zones figuraient déjà en zone de protection au POS existant (zones 1 ND ou 2 ND), excepté les sites du port et de la Callourie, zonés respectivement en 1 NDa (implantations légères destinées à l'activité portuaire) et 1NDb.

2.1.2 Le site Natura 2000

Le programme européen Natura 2000 a pour objectif de dresser un inventaire des sites naturels d'intérêt majeur au niveau européen. Ces sites font l'objet d'une gestion se basant sur des notions de développement durable, avec un comité de pilotage associant tous les acteurs locaux concernés par la gestion du site.

Sur les sites Natura 2000, **l'objectif est de conserver les espèces et les milieux naturels les plus menacés au niveau européen, en suivant deux directives européennes : les directives « Oiseaux » et « Habitats faune flore »** (base réglementaire du grand réseau écologique européen). L'application des objectifs se fait en concertation avec les acteurs du site concerné, dans le cadre du Comité de pilotage (COPIL) et au sein des réunions d'élaboration et d'application du **Document d'objectifs (DOCOB).** La démarche "Documents d'Objectif" a été validée pour ce site en 2001 et sera revu en 2012.

L'intérêt de ce site NATURA 2000 est détaillé dans ce Docob. Cet ensemble morcelé couvre 2911 hectares, répartis sur 14 communes.

- **Présentation du site NATURA 2000**

RESEAU NATURA 2000 - Site d'Importance Communautaire FR2500082 : LITTORAL OUEST DU COTENTIN DE SAINT-GERMAIN-SUR-AY AU ROZEL (d'après la Directive Habitat)

« Réparti au niveau de la moitié nord de la côte ouest du Cotentin, entre Saint-Germain sur-Ay et le cap du Rozel, ce site d'intérêt international regroupe un ensemble cohérent de quatre entités naturelles remarquables exclusivement littorales.

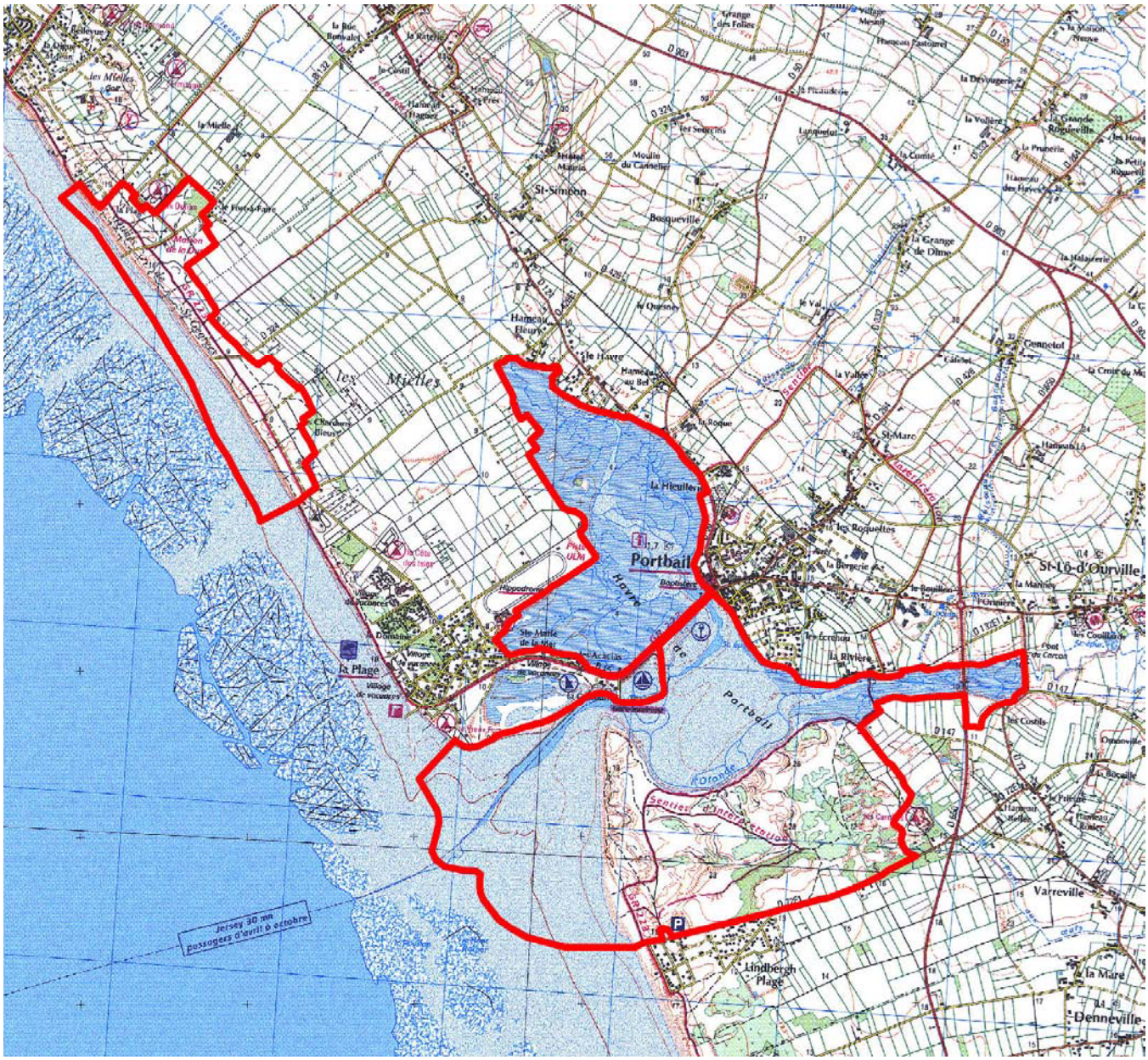
- Le petit **massif dunaire de Saint- Germain-sur-Ay et Bretteville-sur-Ay** enserré entre deux zones urbanisées ;
- Les havres et dunes de Surville, secteur d'intérêt particulier du fait de la position centrale du havre à l'intérieur d'un massif dunaire encore bien préservé ;
- Le **havre de Port-Bail et dunes périphériques**, associant à l'un des estuaires les plus septentrionaux de la côte ouest du Cotentin, deux ensembles dunaires, celui de Port-Bail au nord et celui de Lindbergh au sud ;
- Enfin, s'intégrant **entre les promontoires rocheux** schisto-gréseux d'âge cambrien de **Carteret et du Rozel**, le puissant massif de Baubigny, qui s'étend sur dix kilomètres de linéaire côtier, apparaît comme l'un des plus importants sites de dunes perchées encore intact en Europe et montre pratiquement toute la gamme de formes et situations pouvant exister en milieu dunaire.

(…) »

Le vaste estran sableux longiforme est le siège de m o u v e m e n t s sédimentaires incessants et constitue un élément indispensable en termes d'équilibre trophique. Il est indissociable de l'ensemble continental qu'il borde. Toute l'originalité et la complexité du fonctionnement hydrosédimentaire de la côte ouest du Cotentin est d'ailleurs largement illustrée par l'étude globale concernant la défense contre la mer réalisée par le Conseil Général.

« La quasi-totalité des espaces proposés correspond à des habitats naturels d'importance communautaire dont un reconnu prioritaire : estuaires, prés salés atlantiques, végétations pionnières à salicornes et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses, prés à spartine, eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à characées correspondant à des milieux salés, replats boueux ou sableux exondés à marée basse, dunes côtières fixées à végétation herbacée , dunes mobiles du cordon littoral, dépressions humides intradunales, dunes à saule rampant, dunes mobiles embryonnaires, dunes à argousier et végétation annuelle des laisses de mer, correspondant à des milieux sableux présentant des états de conservation remarquables, puis, pour les habitats rocheux, falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques, landes sèches européennes dominées par les bruyères et les ajoncs et végétation vivace des rivages de galets. »

Le site Natura 2000



- **Présentation du site NATURA 2000 localisé sur la commune de Port-Bail**

Le périmètre qui concerne la commune de Port- Bail correspond au havre (partie Nord et partie Sud) de Port- Bail ainsi qu'à un secteur littoral (les Mielles). La délimitation dans le havre suit exactement celle des ZNIEFF, **à l'exception du secteur de Sainte Marie et du port actuel.** D'après le Docob 2001 : ce site Natura 2000 est donc composé de massifs dunaires, de 2 havres et de 2 caps rocheux qui présentent des intérêts écologiques et des problématiques environnementales spécifiques :

- les massifs dunaires : constitués par les dépôts d'origine fluviatile qui se forment sous l'effet du vent et de la houle, ces dunes peuvent s'élever jusqu'à 80 m d'altitude et piègent parfois l'eau douce créant ainsi des dépressions humides.

↳ **Intérêt biologique :** La dune grise est un habitat prioritaire de la directive pour sa rareté au niveau européen et son intérêt botanique. Cet habitat se présente sous la forme de dunes fixées, stabilisées et plus ou moins colonisées par des pelouses, dans lequel se forment

des dunes paraboliques et des dunes perchées ou bien des dépressions humides. Ces espaces abritent de nombreuses espèces protégées au niveau national ou régional.

- **Vulnérabilité :** Soumise à l'action du vent, l'érosion du cordon dunaire est aggravée par les activités anthropiques (fréquentation touristique estivale induisant une fréquentation piétonne préjudiciable pour le milieu). Ces massifs dunaires ont de plus subi une forte pression foncière.

- les havres : les fleuves côtiers se terminent par ces formes originales que sont les havres. Leur virage forcé sous l'effet de la dérive littoral nord-sud leur confère un contour en bec de perroquet.

- **Intérêt biologique :** Les vastes replats boueux ainsi que les zones basses de la Slikke préfigurent la formation des herbus. Ces milieux sont essentiels aux limicoles (zones de gagnage et de reposoir). La richesse floristique réside dans le gradient d'espèces eu-halophiles à halophiles, depuis la salicorne sur l'estran jusqu'aux prairies bordant le haut-schorre.

- **Vulnérabilité :** La dynamique sédimentaire actuelle qui tend vers l'ensablement des havres et la limitation de l'effet de chasse des fleuves se combine à la dynamique de la végétation halophile (fermeture progressive du milieu par les ligneux), conduisant à une raréfaction de ce caractère maritime et donc à une diminution de la biodiversité. Cette évolution des deux havres mène donc à un risque d'atterrissement où les herbus se substituent aux replats boueux.

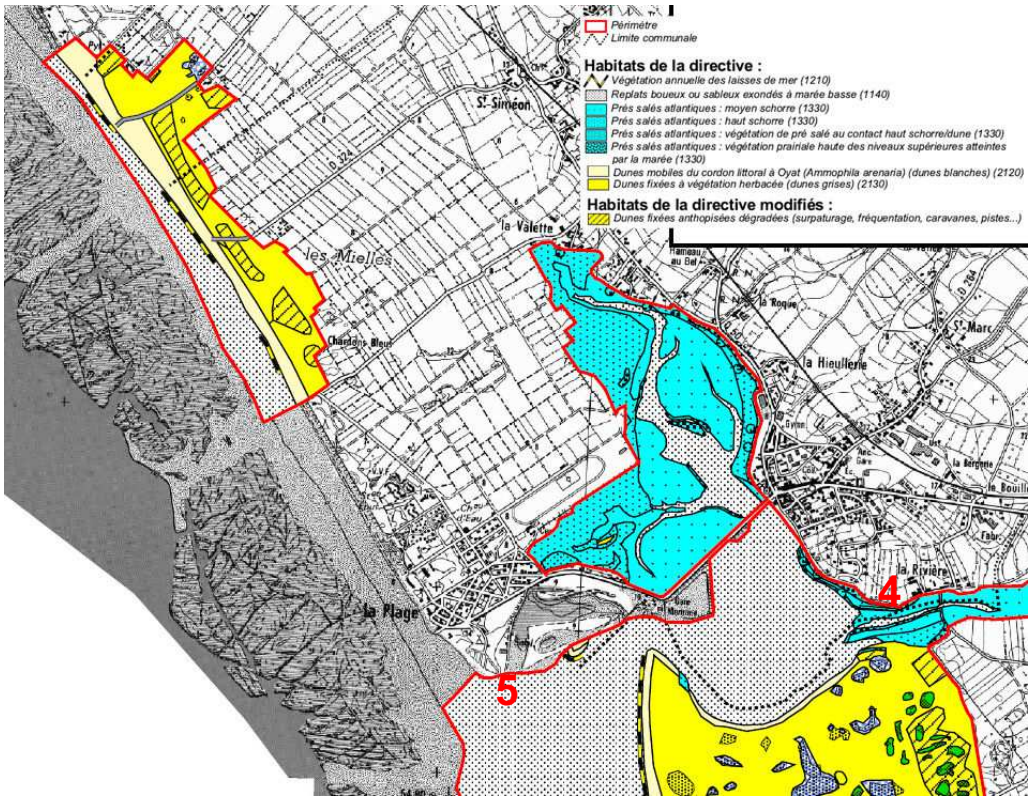
La commune de Port-Bail est concernée par 2 sites d'une superficie cumulée de 290 hectares, dont les caractéristiques et les problématiques de gestion sont très différentes :

1. et 2. Une partie du massif dunaire s'étendant du nord de Port-Bail-plage aux zones bâties de la plage sur St Georges de la Rivière. L'espace de 60 ha sur la commune de Port-Bail correspond pour moitié à la plage (1) et pour moitié à l'espace dunaire (2).

3. Une partie du havre de Port-Bail, à cheval sur les deux communes (Port-Bail et Saint Lô-d'Ourville). On peut distinguer 3 entités sur Port-Bail :

- le havre nord (137 ha) (3)
- le havre sud (70 ha) (4)
- la sortie du chenal vers la mer (21 ha) (5)

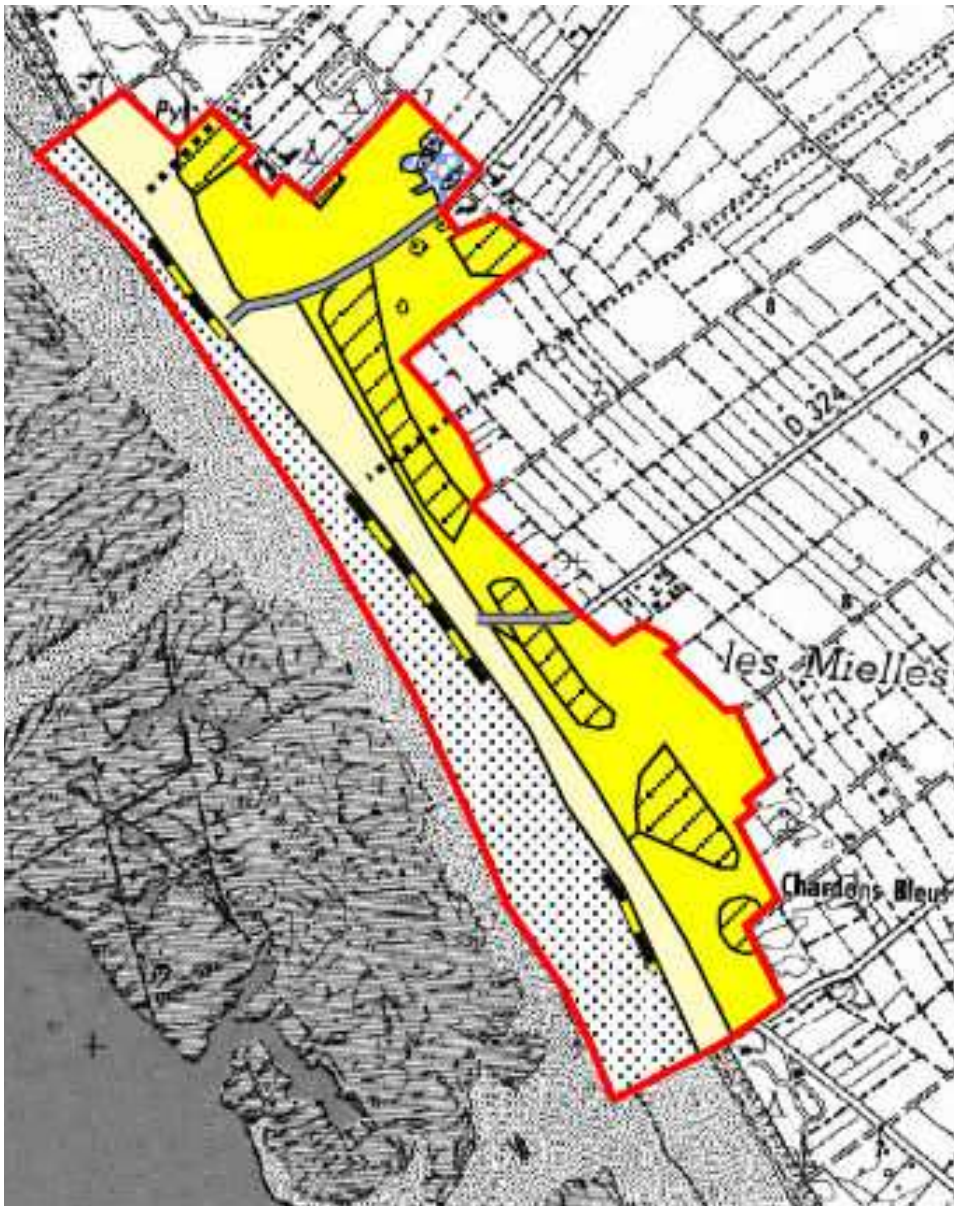
Les deux sites présentent des habitats très différents comme l'illustre la cartographie ci-contre, les enjeux portant sur ces sites peuvent donc être analysés séparément.



1. Le site Natura 2000 côtier de Port-Bail est composé de deux secteurs distincts :

- **le massif dunaire** est constitué **de dunes grises** avec des espaces dégradés du fait de la fréquentation piétonne liée au tourisme. Une large bande côté mer est composée de **dunes mobiles couvertes d'Oyat**.

- **la plage** est désignée comme **replats boueux ou sableux exondés à marée basse**, la partie haute de la plage est parfois occupée par de la végétation annuelle des laisses de mer .



Périmètre
Limite communale

Habitats de la directive :

Végétation annuelle des laisses de mer (1210)
Replats boueux ou sableux exondés à marée basse (1140)
Prés salés atlantiques : moyen schorre (1330)
Prés salés atlantiques : haut schorre (1330)
Prés salés atlantiques : végétation de pré salé au contact haut schorre/dune (1330)
Prés salés atlantiques : végétation prairiale haute des niveaux supérieures atteintes par la marée (1330)
Dunes mobiles du cordon littoral à Oyat (Ammophila arenaria) (dunes blanches) (2120)
Dunes fixées à végétation herbacée (dunes grises) (2130)

Habitats de la directive modifiés :

Dunes fixées anthopisées dégradées (surpaturage, fréquentation, caravanes, pistes...)

Le Docob apporte des précisions sur ces différents types d'habitat :

- les dunes grises sont des espaces dunaires fixés, plus ou moins colonisés par des pelouses riches en espèces herbacées et par des tapis de bryophytes. Leur intérêt patrimonial est lié aux nombreuses espèces végétales protégées au niveau régional et national, ainsi qu'aux différents écotypes dunaires. Il fait parfois l'objet d'une valorisation économique par le pâturage de bovin. Sur le littoral français, ce type d'habitat est en régression du fait de l'abandon des pratiques agricoles de pâturage extensif), ce qui entraine un enfrichement. Les autres menaces sont la fréquentation piétonne ou motorisée, le surpâturage, le maraichage, l'installation d'habitats légers de loisir...

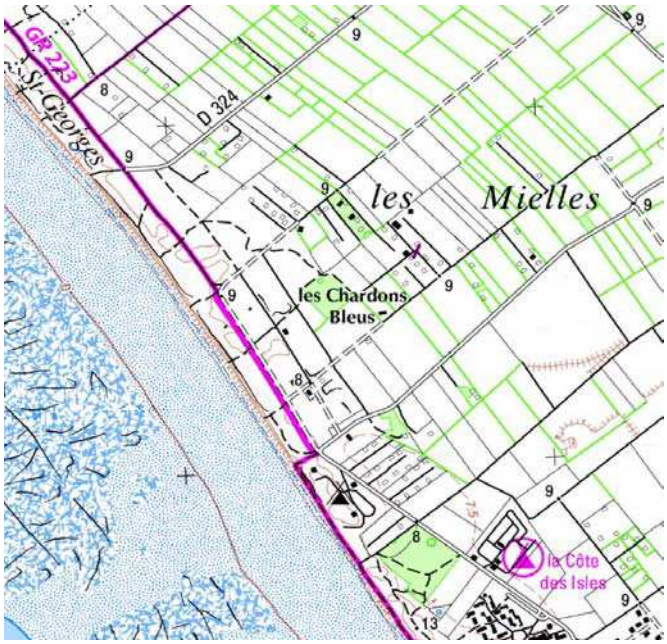
- les dunes mobiles sont situées à l'interface entre les dunes grises et le haut de la plage. L'espèce végétale principale est l'Oyat. Cet espace fait l'objet d'une politique de préservation active et efficace vis à vis des principales menaces que sont le camping sauvage et l'extraction de sables, qui ont ainsi fortement diminué. L'autre menace est liée au bouleversement des transits sédimentaires sur le littoral induit par la construction d'ouvrages de défense contre la mer.

Sur Port-Bail, l'une des principales atteintes au site est la fréquentation piétonne non maitrisée, comme l'illustre la photo aérienne ci-contre prise au droit de secteurs de mobil-homes.

Enjeu touristique : le GR 223

Le massif dunaire est traversé par le GR 223 qui longe tout le littoral de la Manche. Le passage des randonneurs sur ce GR doit être organisé pour limiter la dégradation du milieu. Il correspond à la servitude de passage du littoral.

Passage du GR au pied de l'ancienne colonie de vacances du domaine des Pins



L'intégralité de la partie terrestre de cette zone du site Natura 2000 est désignée en zone de préemption au bénéfice du département au titre des Espaces Naturels Sensibles. Cette zone a été étendue en 2005 aux espaces naturels en arrière des dunes pour préserver un espace naturel tampon et lutter contre le développement du caravaning sauvage (présence de nombreux mobil-homes dans les Mielles).

- **Plan d'action défini pour le site dans le cadre du docob :**

Fiche Orientation n°1 : restaurer et maintenir les dunes

3 objectifs qui se traduisent par des fiches actions :

1. contrôler le pâturage dunaire
2. limiter la dynamique des fourrés
3. limiter tout facteur de fragilisation du milieu.

Dans le Docob, Port-Bail est seulement concerné par le 3eme enjeu qui se traduit par localement par 4 actions :

- résorber les caoudeyres et siffles-vent accentués par la fréquentation.
- proscrire les prélèvements de sable et de dépôts
- réduire et déplacer les lieux de stockage polmar
- appliquer la réglementation actuelle en matière d'urbanisme.

Le PLU est plus particulièrement concerné par la dernière disposition qui vise à contrôler l'usage des sols et notamment les implantations de caravanes et de mobils homes dans ou à proximité de ces espaces naturels dunaires. Une réponse forte est apportée à cet enjeu par la création d'un PRL au nord de Port-Bail-plage visant à permettre le déplacement des mobils-homes actuellement implantés dans les Mielles et notamment à proximité du site Natura 2000. L'efficacité de cette action sera combinée à la politique d'acquisition foncière menée par le Conseil Général sur ses espaces de préemption récemment étendus.

Fiche Orientation n°2 : restaurer et diversifier les dépressions humides

2 objectifs qui se traduisent par des fiches actions :

1. maintien et amélioration de la qualité et des niveaux d'eau des dépressions humides
2. augmentation de la diversité des espèces faunistiques et floristiques inféodées aux dépressions humides.

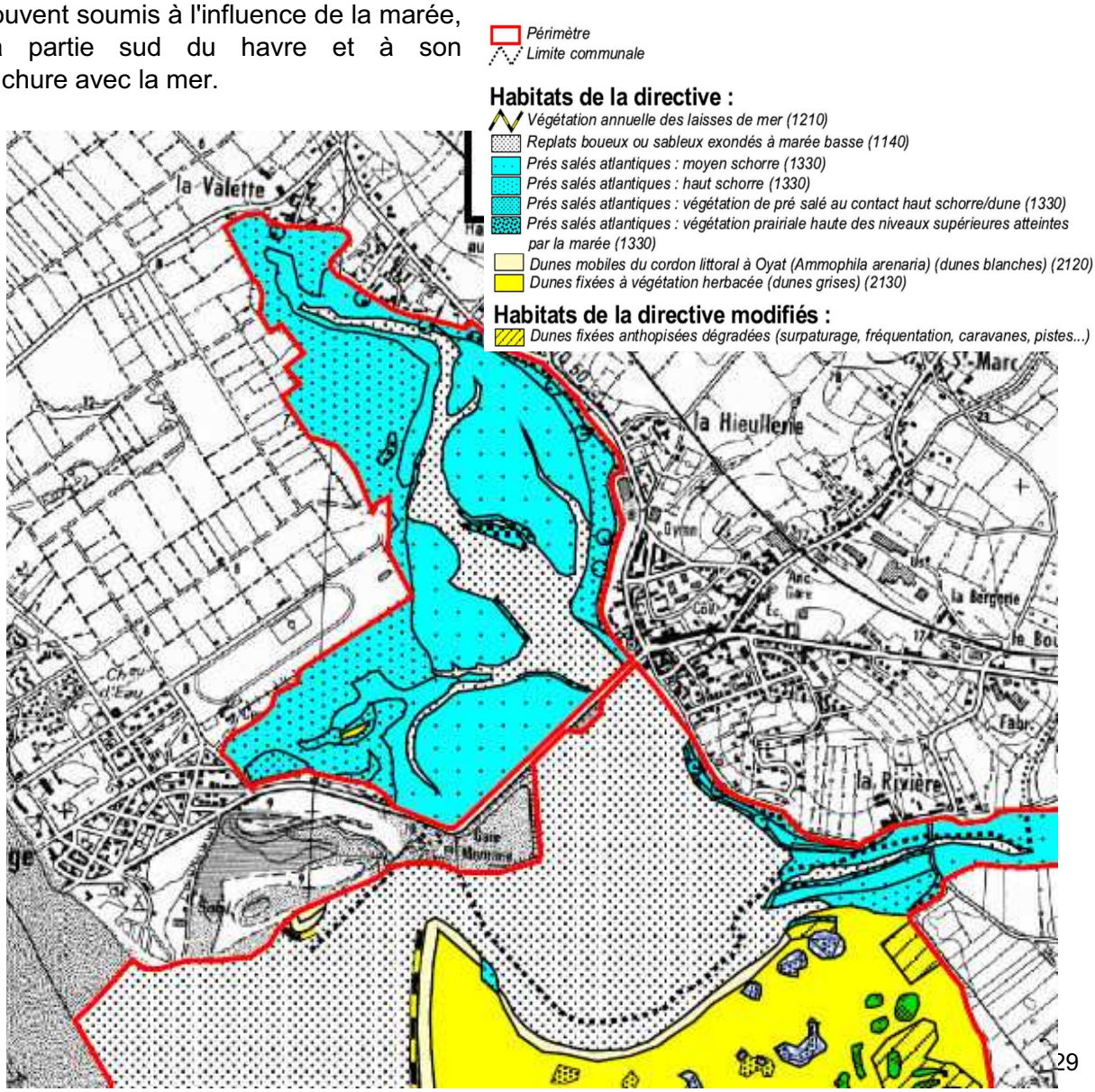
Dans le Docob, Port-Bail est seulement concerné par le 1er enjeu qui se traduit localement par 3 actions :
- favoriser les mesures agro-environnementales.
- favoriser les mesures collectives de gestion de la ressource en eau sur les parcelles légumières.
- poursuivre l'effort d'acquisition de conservatoire et du Conseil Général.

Le PLU n'a pas vocation à réglementer les pratiques agricoles. Par la réglementation définie sur les espaces dunaires et sur les mielles voisines, le PLU interdit toutefois toute urbanisation nouvelle. De plus, le déplacement des mobils-homes vers le nouveau PRL participe à la préservation de la qualité des eaux par la disparition de source potentielle de pollution (équipements d'assainissement pas toujours efficaces pour ces habitats temporaires).

2. Le site Natura 2000 du havre de Port-Bail est composé de deux habitats distincts :

- **les Prés salés atlantiques** occupent une large part du havre nord et de l'embouchure de l'Olonde.

- **les replats boueux ou sableux exondés à marée basse** occupent l'espace du havre qui est plus souvent soumis à l'influence de la marée, sur la partie sud du havre et à son embouchure avec la mer.

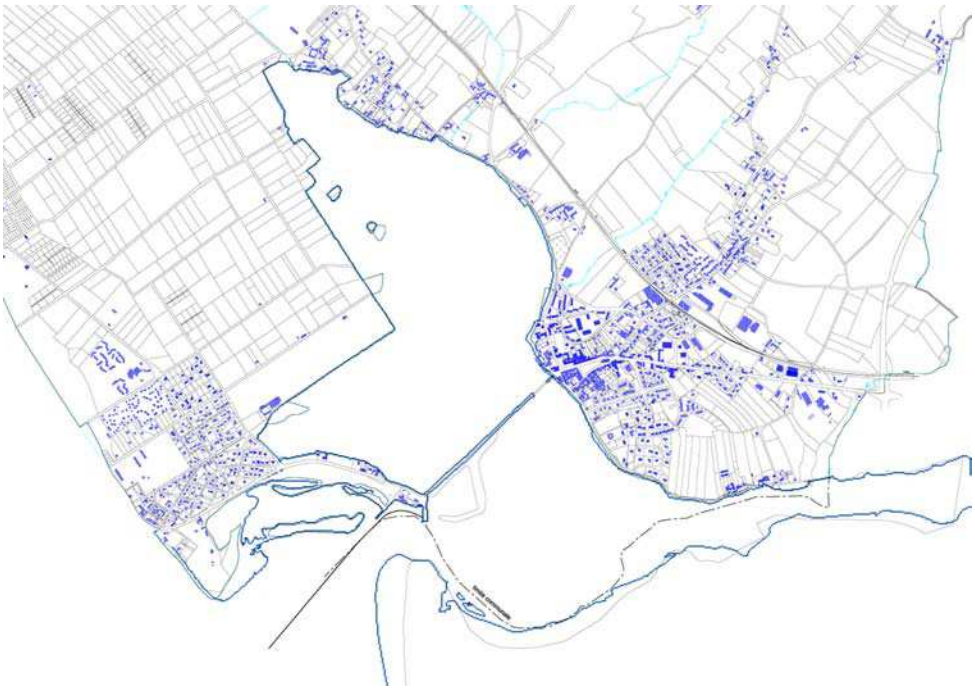


Le Docob apporte des précisions sur ces différents types d'habitat :

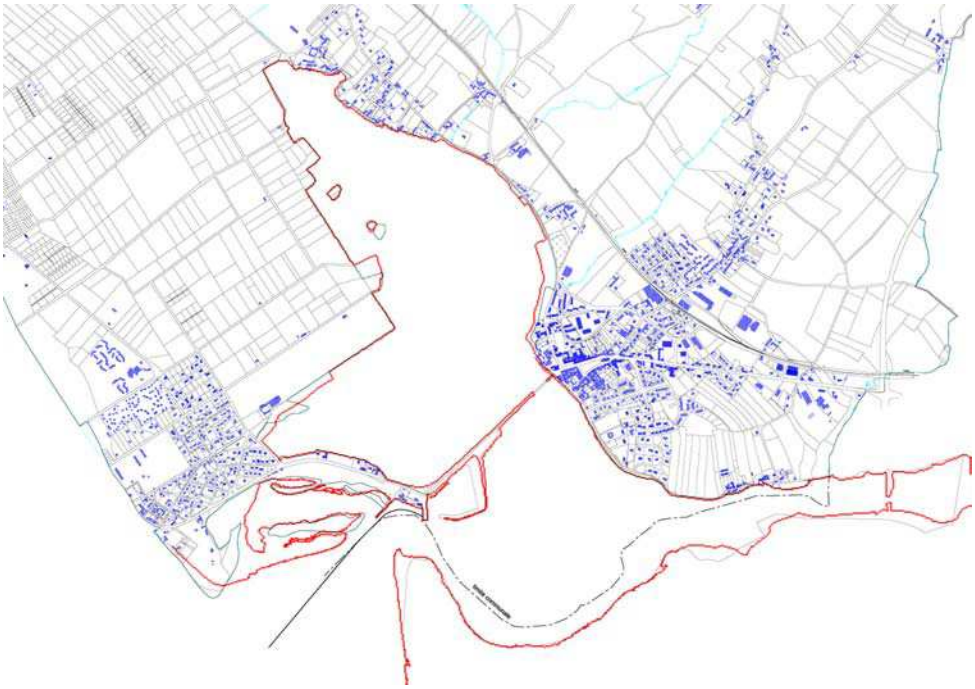
- les prés salés atlantiques sont des milieux situés dans la partie haute de la zone intertidale, plus ou moins recouvert par la marée selon son coefficient. Cette influence de la marée explique la succession de milieux allant du bas-schorre (immersion fréquente) au haut-schorre puis à la prairie. Les menaces potentielles sont une dégradation de la qualité des eaux (influence des pratiques agricoles sur le bassin versant), les modifications du régime hydrologique liées à l'urbanisation, le pâturage intensif et la sur fréquentation des parties hautes proches des espaces terrestres.

- les replats boueux et sableux correspondent à la zone de balancement des marées (estran). La richesse de ces espaces réside dans la présence d'invertébrés, et dans le rôle joué pour l'avifaune (zone de gagnage pour les limicoles et les anatidés). Cet espace peut être menacé par l'échouage d'algues vertes induit par l'apport croissant de matière organique sur le littoral.

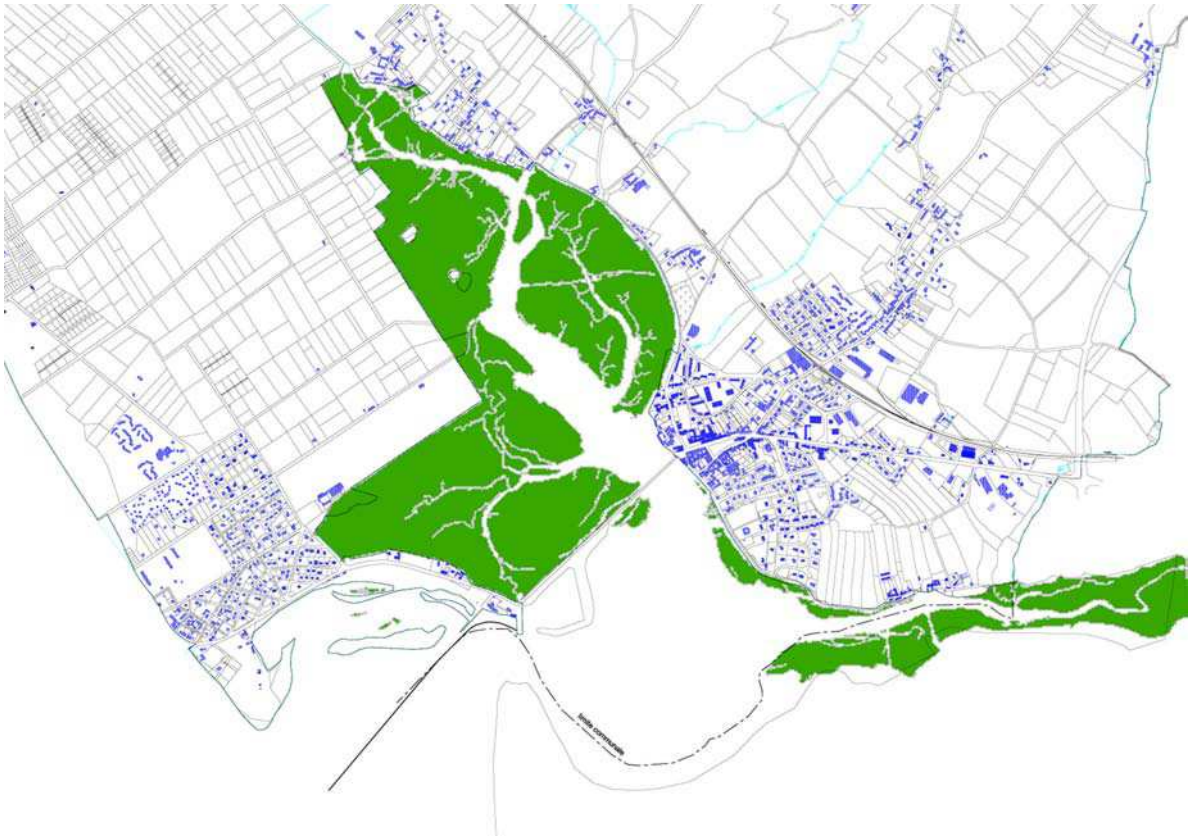
Des études scientifiques sont menées depuis plusieurs années sur le havre de Port-Bail pour mesurer les effets du comblement sédimentaire du havre sur la localisation et la superficie des différents habitats. Ces études permettent d'analyser l'évolution du havre sur la période 1947-2007.



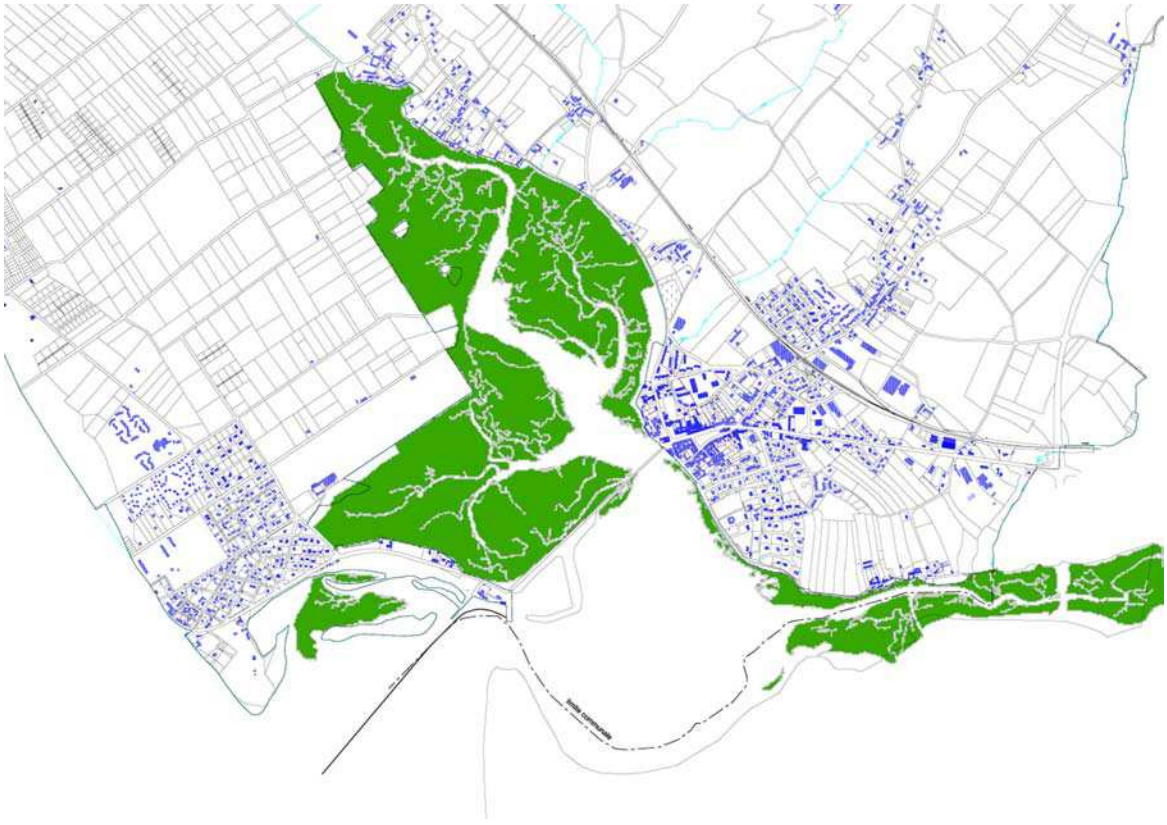
Limite du havre en 1947



Limite du havre en 2007

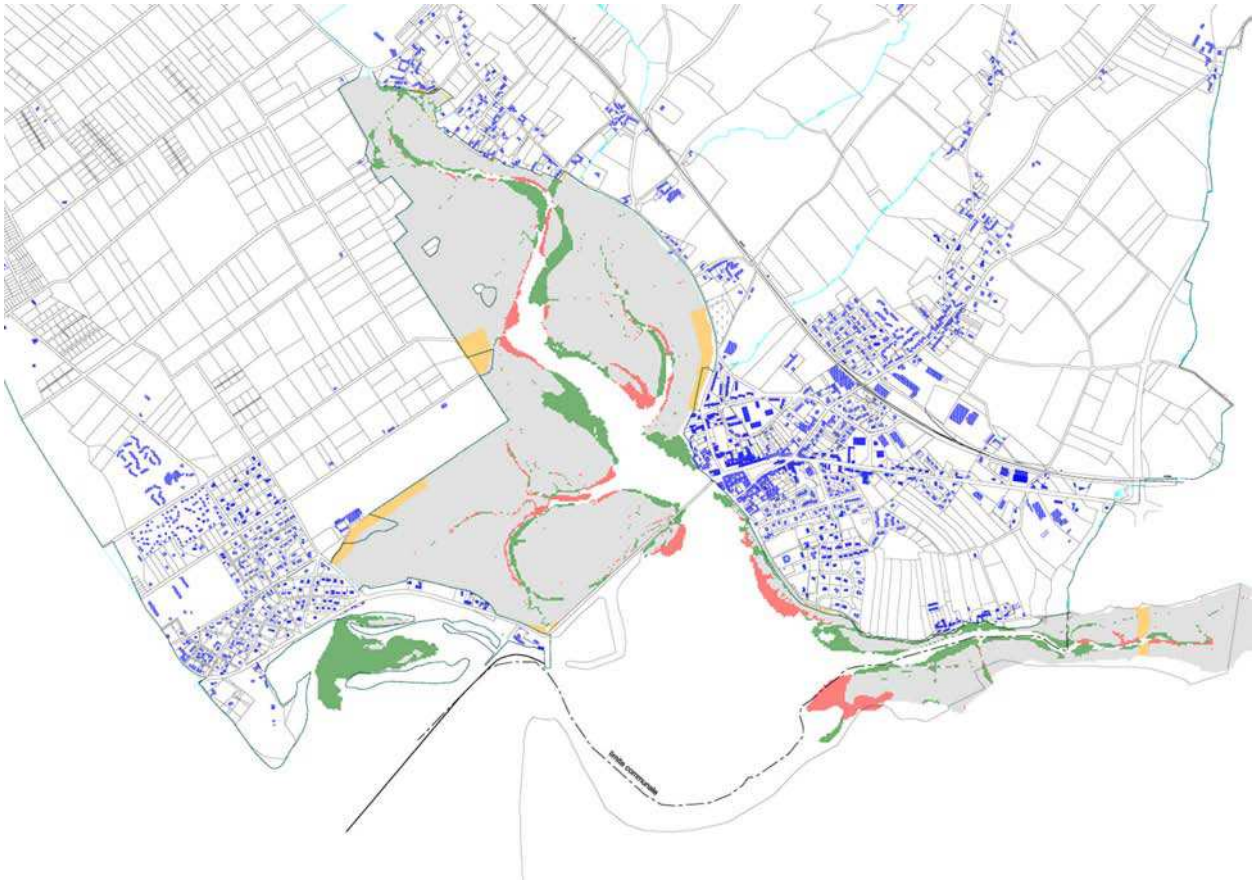


Limite du schorre en 1947



Limite du schorre en 2007

La carte de synthèse ci-dessous montre une extension sensible des zones d'herbus (schorre) en vert sur la période 1947-2007. Ces études permettent d'analyser l'évolution du havre sur la période 1947-2007. Ces habitats disparaissent sur d'autres parties du havre (en rouge).



Des relevés faunistiques et floristiques ont été effectués sur le havre dans le cadre des études de réorganisation de l'activité portuaire menée par le Conseil Général. Le PLU s'appuie également sur ces relevés pour préciser les éléments de diagnostic qui figurent dans le DOCOB, à l'échelle de l'ensemble du site Natura 2000.

Une étude environnementale (effectuée par le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE) du Cotentin), **sur le secteur de Saint Marie et sur le havre partie Nord a également été faite en complément. Sur le secteur de Sainte Marie, 146 espèces végétales dont 15 espaces pouvant présenter une valeur patrimoniale (espèces protégées ou menacées sur le massif armoricain, ou en fonction de leur rareté) ont été relevées.** Ont ainsi étaient repérés :

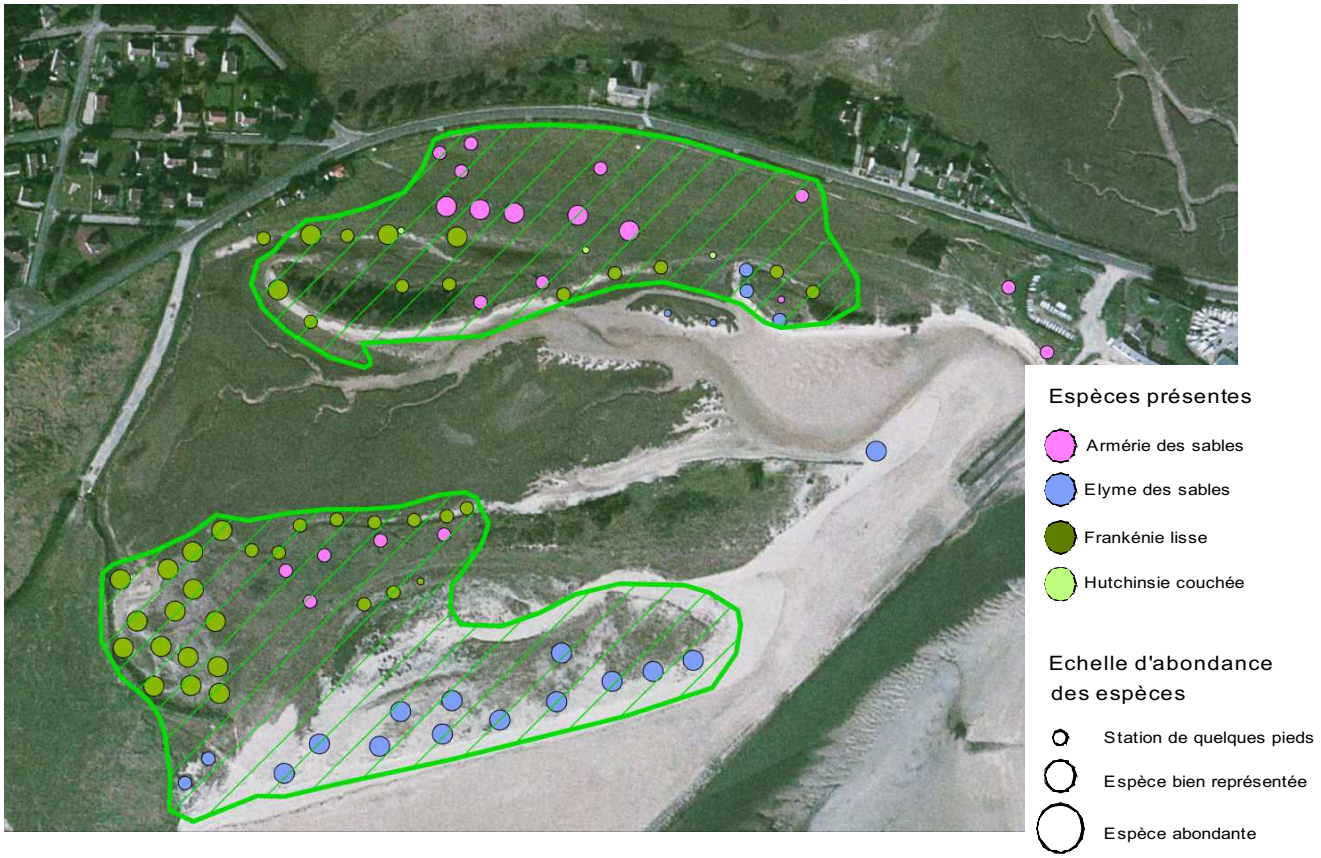
- L'Armérie des sables
- L'Asperge officinale
- L'Elyme des Sables
- Le Chardon bleu des dunes
- La Frankénie lisse
- L'Hutchinsie couchée
- Le Pavot cornu
- Le Statice anglo-normand
- Le Statice occidental
- Le Statice vulgaire ou lavande de mer
- L'Onagre à sépales rouges
- Le Pin maritime
- La Salicorne naine
- La Silène conique

- L'œillet prolifère

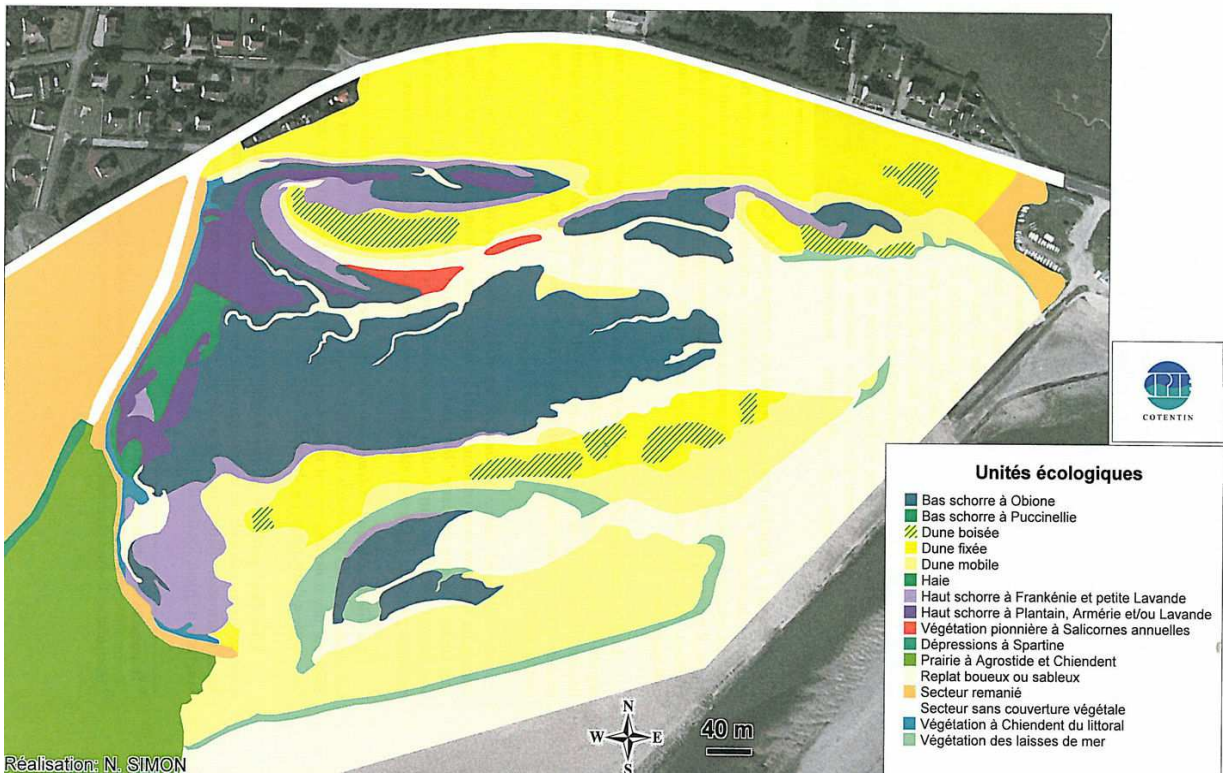
Tableau d'évaluation de la valeur patrimoniale des espèces d'après l'analyse environnementale du secteur de Sainte Marie (CPIE et Conseil Général)

Nom latin	Nom vernaculaire	Statut en basse normandie	Statut de protection	Statut sur le massif armoricain
Elymus arenarius L.	Elyme des sables	AR, exclusivement sur le littoral, inconstante	Protection Nationale	Liste rouge Armoricaine Annexe I (V5)
Frankenia laevis L.	Frankénie lisse	RR, exclusivement sur le littoral Ouest de la Manche	Protection Régionale	
Hymenolobus procumbens (L.) Nutt.	Hutchinsie couchée	RRR	Protection Régionale	Liste rouge Armoricaine Annexe I (V1)
Limonium auriculae-ursifolium (Pourr.) Druce subsp. *normannicum* (Ingrouille) Provost	Statice anglo-normand	RR, mais aussi souvent confondu avec la subsp. Précédente		Liste rouge Armoricaine Annexe I (V5)
Armeria alliacea (cav.) Hoffm. & Link	Armérie des sables	RR sur le littoral		Liste rouge Armoricaine Annexe II (R5)
Petrorhagia prolifera (L.) P. W. Ball. Et Heyw.	Oeillet prolifère	RR		
Salicornia pusilla J. Woods	Salicorne naine	RR		
Limonium binervosum (Sm.) Salmon	Statice occidental	R, sur le littoral	Récolte réglementée dans la Manche	
Eryngium maritimum L.	Panicaut maritime	AR, exclusivement sur le litt	Récolte réglementée dans le Calvados et dans la Manche	Liste rouge Armoricaine Annexe II (V5)
Limonium vulgare Mill.	Lavande de mer, lilas de mer	AR, sur le littoral	Récolte réglementée dans le Calvados et dans la Manche	
Glaucium flavum Crtz.	Pavot cornu	R		
Asparagus officinalis L. subsp. *officinalis*	Asperge officinale	R et en grande partie adventice naturalisée		
Silene conica L.	Silène conique	R		
Oenothera erythrosepala Borbas	Onagre à sépales rouges	R		
Pinus pinaster Ait.	Pin maritime	R		

Carte de synthèse mettant en évidence les espèces les plus sensibles



Les espèces à très forte valeur patrimoniale se situent au Nord et Sud du site d'études : stations d'Armérie des sables et d'Elyme des sables (plantes protégées au niveau national) ainsi que des stations de Frankénie lisse et Hutchinsie couchée (plante protégée au niveau régional).

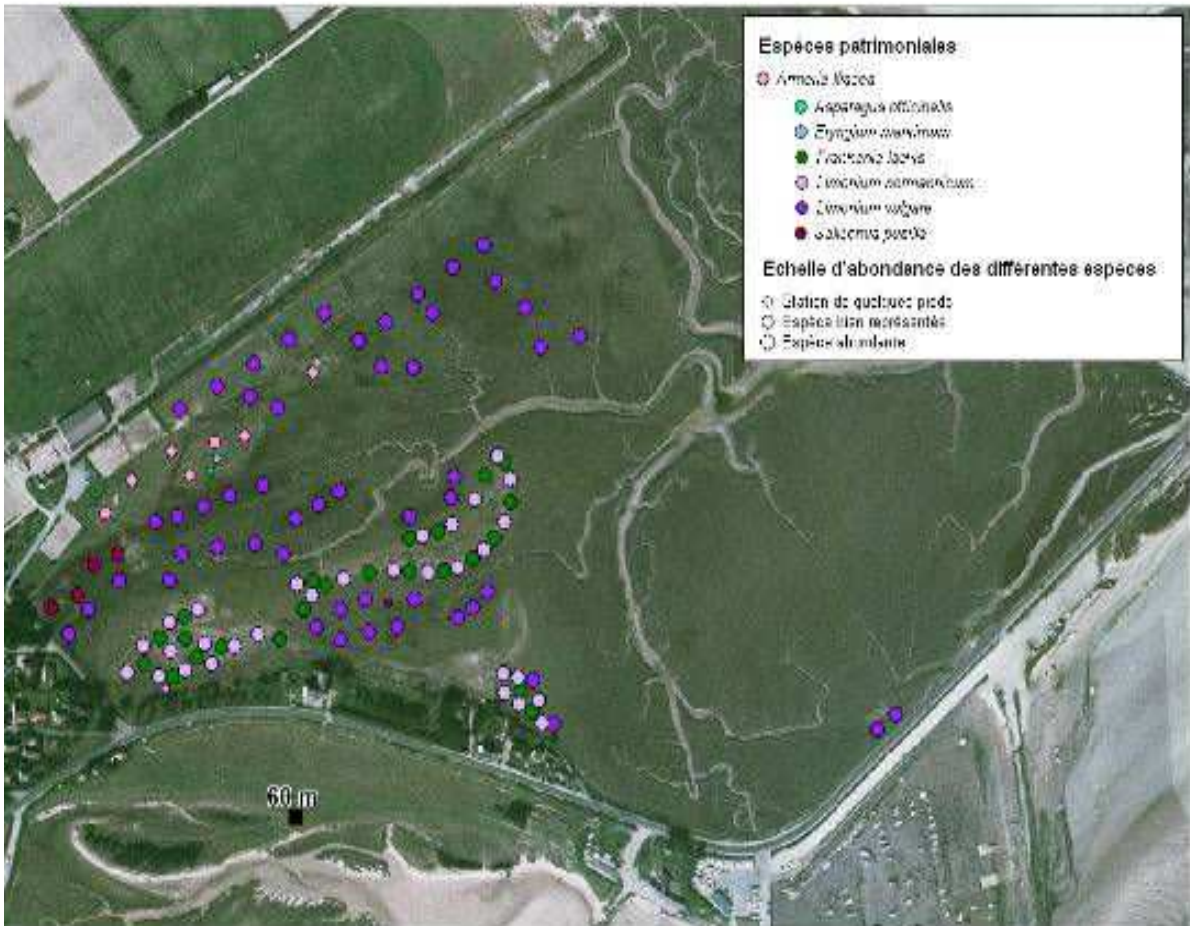


Sur les 16 unités écologiques relevées, 3 présentent un intérêt écologique :

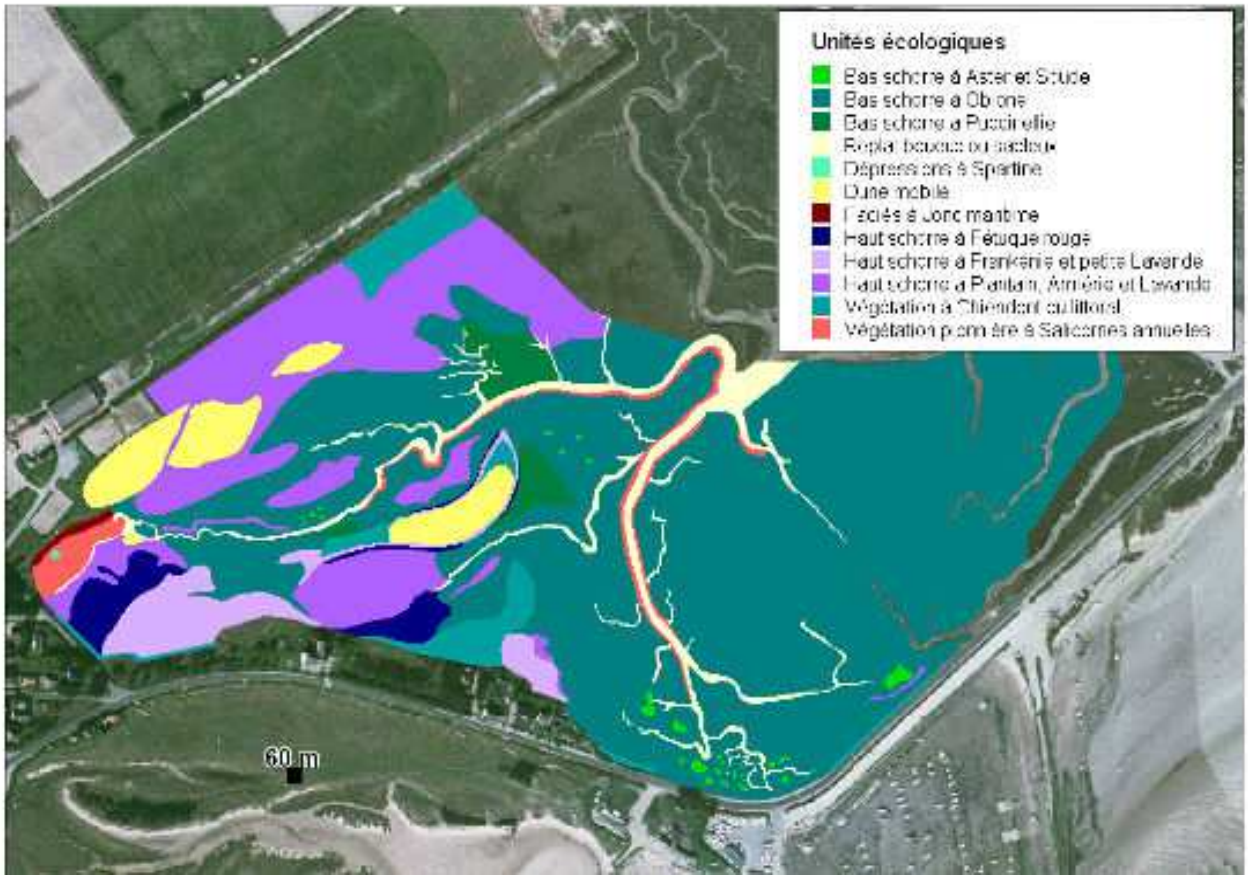
- dune fixée ou dune grise (au contact de la route digue) : présence de plusieurs espèces rares à très rares dans la région, dont une seule fait l'objet d'une reconnaissance réelle : l'Armérie des sables (Arméria maritima), inscrite à l'annexe II de la liste rouge armoricaine.
- dune mobile (frange du massif dunaire sous l'influence des marées) : présence de l'Elyme des sables (Elymus arenarius), plante protégée au niveau national. Même si cette plante est bien présente sur la côte des Isles, la densité observée sur le cordon dunaire au sud du site est remarquable.

- le haut schorre à Frankénie et petite lavande : située en sommet de schorre, au contact avec les milieux dunaire, cette association très rarement immergée bénéficie de la jeunesse du petit havre des St Marie et de son exposition aux marées. L'évolution très lente de ce milieu doit mener à un écosystème de dune fixée. La Frankénie lisse (Frankénia laevis L.) est observée exclusivement sur le littoral ouest de la Manche à l'échelle de la région, elle est protégée au niveau régional. Sur cet habitat, trois petites stations de Hutchinsie couchée (Hymenolobus procumbens) ont été repérés. Cette espèce pionnière s'observe à la base des dunes atteintes par les marées d'équinoxe, elle fait l'objet d'une protection en Région Basse Normandie.

La délimitation des espaces remarquables devra préserver dans leur intégralité les habitats qui accueillent les espèces protégées présentées précédemment. Ces habitats sont : le haut schorre à Frankénie et petite lavande (violet), une large proportion de la dune fixée dans ses parties non boisées (jaune foncé), et une large proportion de la dune mobile au sud (jaune claire). Le coeur du site, occupé par des replats boueux et sableux, de la végétation à Chiendent du littoral et du Haut schorre à plantain, n'est pas défini comme espace remarquable.



Le havre Nord espèces patrimoniales et unités écologiques



En ce qui concerne le havre Nord, 7 espèces patrimoniales ont été identifiées :

- L'Armérie des sables
- L'Asperge officinale
- Le Chardon bleu des dunes
- La Frankénie lisse
- Le Statice anglo-normand
- Le Statice vulgaire ou lavande de mer
- La Salicorne naine

Au niveau des unités écologiques, la partie Nord ne présente pas les mêmes strates que le secteur de Sainte Mairie puisque la partie centrale est à dominante de bas schorre à Obione. Par sa couleur argentée, l'association joue un grand rôle dans le paysage des havres. C'est l'Obione qui, par sa dominance quasi exclusive, lui confère ses caractéristiques. La végétation est dense, fermée, haute de 20 à 40cm, vivace et suffrutescente. Tandis que la partie Nord Ouest est dominante de haut schorre à Plantain, Armérie et Lavande. La végétation herbacée vivace et dense frappe par son aspect très bas, presque ras, qui le fait paraître nettement en creux dans le paysage.

Plan d'action défini pour le site dans le cadre du DOCOB :

Fiche Orientation n°3 : garantir la diversité des milieux d'estran

3 objectifs qui se traduisent par des fiches actions :

1. tendre vers un pâturage d'herbu compatible avec la diversité du milieu et la qualité du substrat
2. assurer la qualité des havres dans leur caractère estuarien et leur richesse biologique
3. aboutir à un nettoyage manuel et sélectif des déchets sur laisse de mer

Dans le Docob, Port-Bail est tout particulièrement concerné par cette fiche action qui peut se traduire localement par plusieurs actions :

- mettre en place un pâturage extensif des ovins.
- évaluer le maintien du havre de Port-Bail en milieu estuarien

Le PLU est plus particulièrement concerné par la dernière disposition puisque l'une des principales dispositions du projet de PLU est d'accompagner le projet de restructuration des équipements portuaires en supprimant le port actuel pour le déplacer sur le site de Sainte Marie. Ce déplacement devrait avoir des effets positifs sur le transit des eaux douces et salées dans le havre et ainsi permettre de lutter contre son comblement.

- **Selon l'article L. 414-4 du Code de l'environnement, les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement et dont la réalisation est de nature à affecter de manière significative un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs conséquences au regard des objectifs de conservation du site.**

2.1.2 La zone de préemption du département de la Manche au titre des Espaces Naturels Sensibles

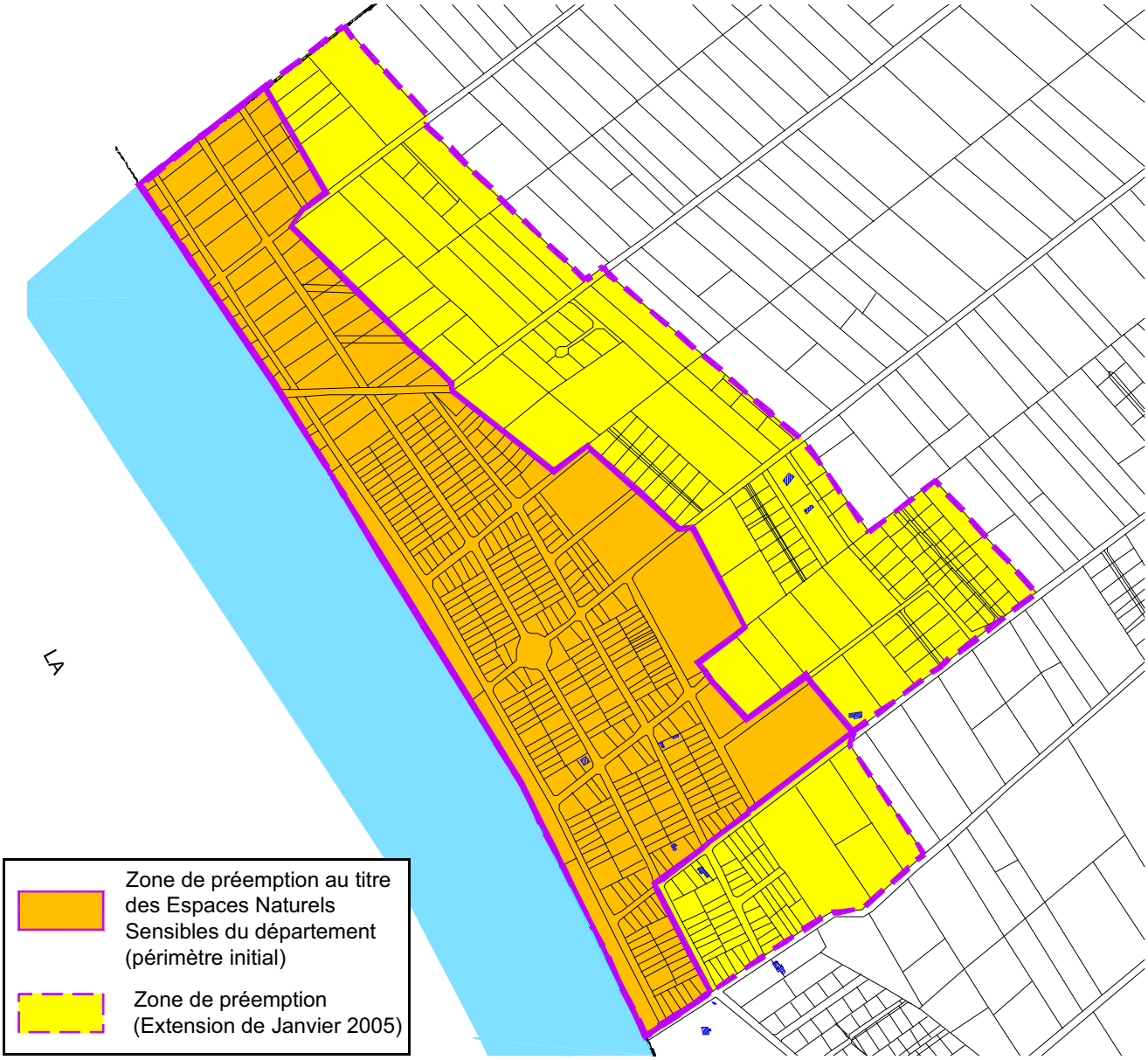
La loi du 18 juillet 1985 permet aux Départements de s'engager dans la protection de leur patrimoine naturel et de leurs paysages, ils sont donc compétents pour élaborer et mettre en oeuvre **une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles**, boisés ou non".

Il est aujourd'hui communément admis que c'est un **espace naturel, non construit** (bien que la présence de bâti n'y soit pas rigoureusement bannie, si elle est exceptionnelle ou marginale) **qui ne présente pas un caractère uniquement urbain, agricole ou encore productif**. Qualité, sensibilité et fragilité sont considérés comme les trois critères qui le caractérisent.

Le Conseil Général de la Manche a lancé sa politique des espaces naturels en 1979. Depuis lors, il a acquis environ 550 hectares de zones sensibles, situés pour la plupart le long des côtes.

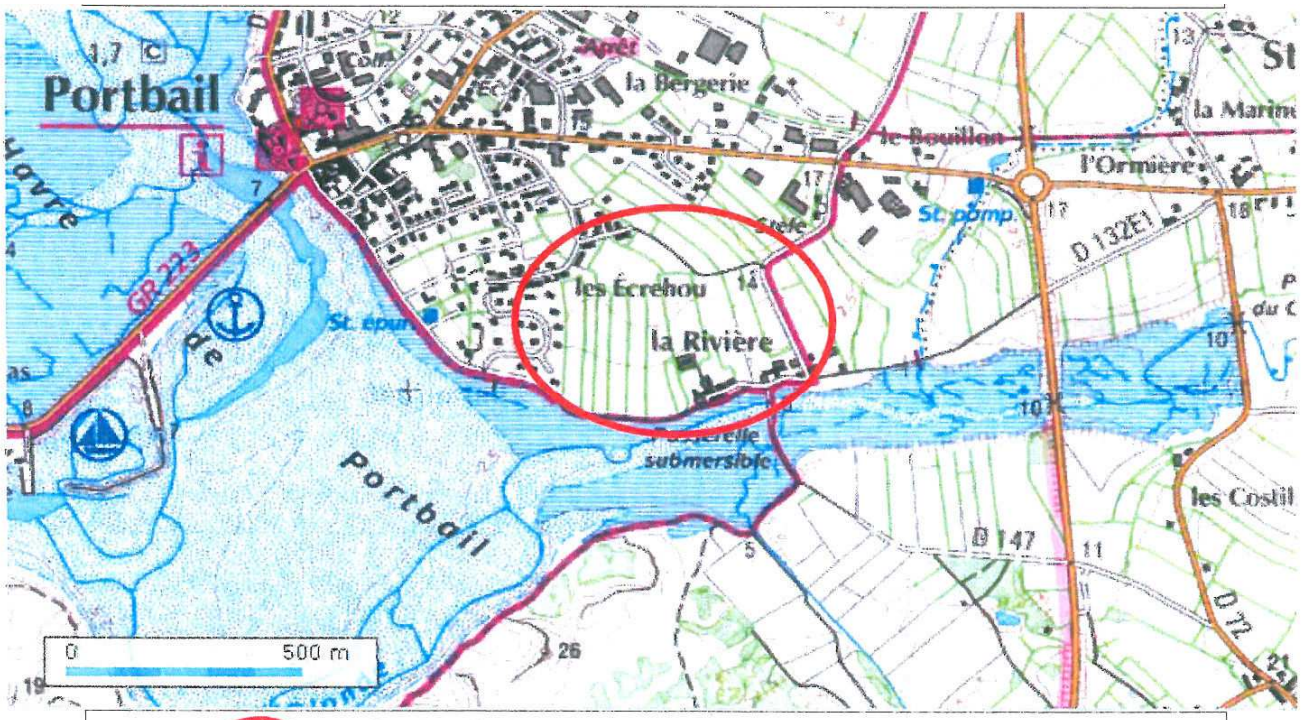
Sur la commune de Port-Bail, un premier secteur de préemption de 35 ha a été défini sur les dunes bordant le littoral. Une extension récente a été réalisée, doublant la superficie de la zone de préemption (70 ha aujourd'hui).

Zone de préemption au titre des ENS



2.1.3 Secteur de la Rivière : prise en compte d'un secteur sensible

Cette étude a été faite suite à une demande d'une association et suite à une première version de projet qui proposer d'urbaniser l'ensemble de ce secteur en tenant compte de la bande littorale de 100m. Cette étude des amphibiens du secteur de la Rivière située à Port Bail a été conduite par le CPIE du Cotentin (le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement) en 2010. Son objectif était de confirmer la présence et les statuts de protection des espèces signalées et de préciser les domaines vitaux. La zone prospectée était relativement large cf. carte extraite du rapport.



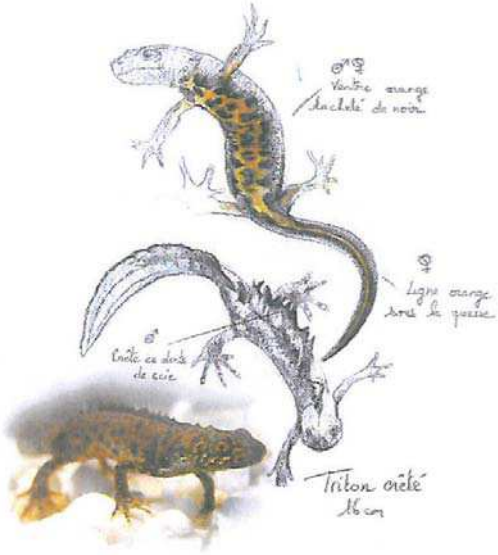
Carte 2 : Localisation de la zone prospectée

Les secteurs ont fait l'objet d'inventaires par une prospection nocturne en présence d'agents de l'ONCFS, représentants de la Police de l'Environnement. Trois espèces de Tritons : le Triton palmé (mares 1, 2, 3, 4), la grenouille verte (mares 1, 2) et le Triton crêté (mares 1, 2, 3) ont été signalées. **Dans les autres secteurs, il n'est fait mention d'aucune espèce à protéger, ni de mare de reproduction.**

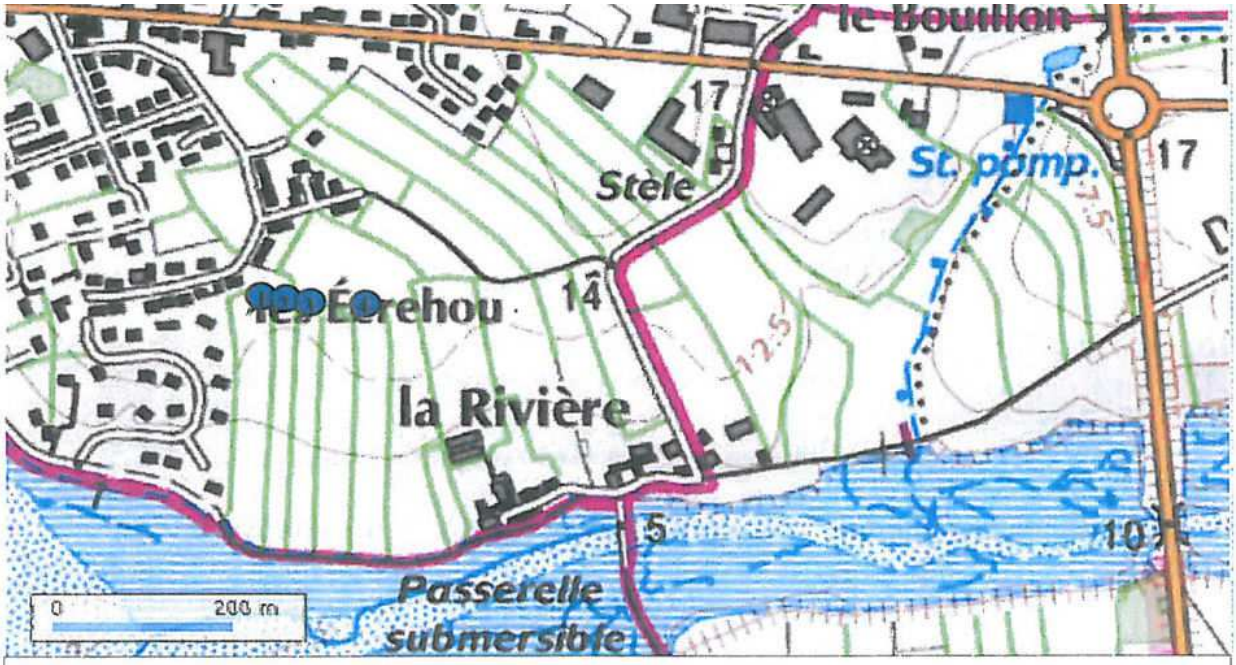
La présence de larves a également été observée dans diverse mares.

Le statut de protection **du triton crêté,** de sa biologie et de son écologie, sur les parcelles, les mares (en tant que sites de reproduction, les prairies (en tant que corridors écologiques) et les haies, (gîtes terrestres) implique sur ces sites une impossibilité de construire afin de maintenir les populations détectées lors de l'étude.

Un secteur de « domaine vital du triton crêté a été défini, il comprend les mares, haies et prairies pâturées considérées comme des corridors batrachologiques.



Extrait de l'étude des amphibiens du secteur de la Rivière située à Port Bail datant de 2010



Carte 3 : Localisation des sites de reproduction d'Amphibiens

Carte 4 : Localisation du périmètre vital à préserver pour le Triton crêté

: Domaine vital du Triton crêté (mares, haies et prairies)
: Site de reproduction du Triton crêté

2.2 Prise en compte des risques

2.2.1 Les secteurs inondables

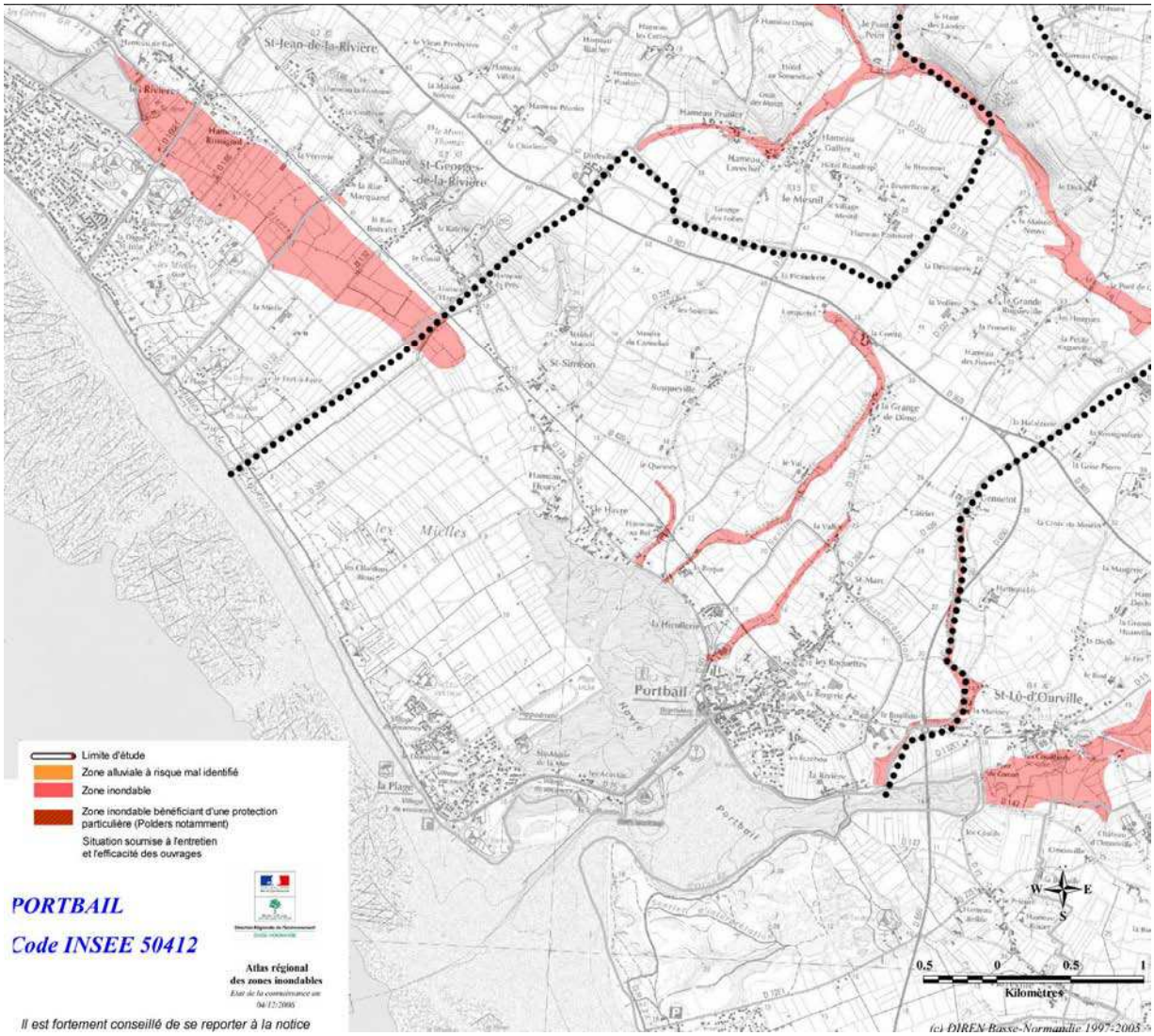
Les secteurs inondables sont des sites à préserver pour de multiples raisons :

- des raisons écologiques (zones de frayère pour les poissons)
- des raisons d'intérêt général : leur comblement peut aggraver la situation en aval.
- des raisons de prévention des risques : ces secteurs ne doivent pas recevoir de nouvelles habitations.

La carte de la page suivante montre que plusieurs ruisseaux de la commune sont bordés par des zones inondables *(Extrait de l'Atlas des zones inondables de la DREAL)* :

- ruisseau du Fleuve à l'entrée des Mielles.
- ruisseau du Quesney.
- ruisseau de Lanquetot.
- ruisseau du Ruinet ou de Gennetot.
- ruisseau du Haut de Gris et de la Petite Rucqueville.

L'Atlas identifie l'emprise des zones inondables représentant l'ampleur maximale d'un champ d'inondation sans qu'il soit possible de le rattacher explicitement à un événement hydrologique de récurrence centennale. Quelques constructions sont incluses dans ces secteurs inondables. Il conviendra de limiter les possibilités d'extension sur les secteurs concernés.



Atlas des zones inondables, source DREAL

2.2.2 Les secteurs de submersions marines

Les inondations consécutives à la tempête Xynthia de février 2010 ont mis en évidence les limites de la politique de prévention du risque de submersion marine. Le littoral normand possède un linéaire de côtes basses dont le niveau topographique se situe parfois en dessous des « niveaux marins exceptionnels ». Ces zones basses sont à considérer comme des territoires exposés au risque de submersion. La prise en compte de ce risque s'est formalisée autour **d'une cartographie synthétisant la connaissance de « l'aléa » avec l'obligation de mesures visant à limiter la constructibilité** pour des questions de sécurité publique. Un ensemble de cartes détermine les aléas et les risques liées.

La carte indique diverses zones « d'aléas » :

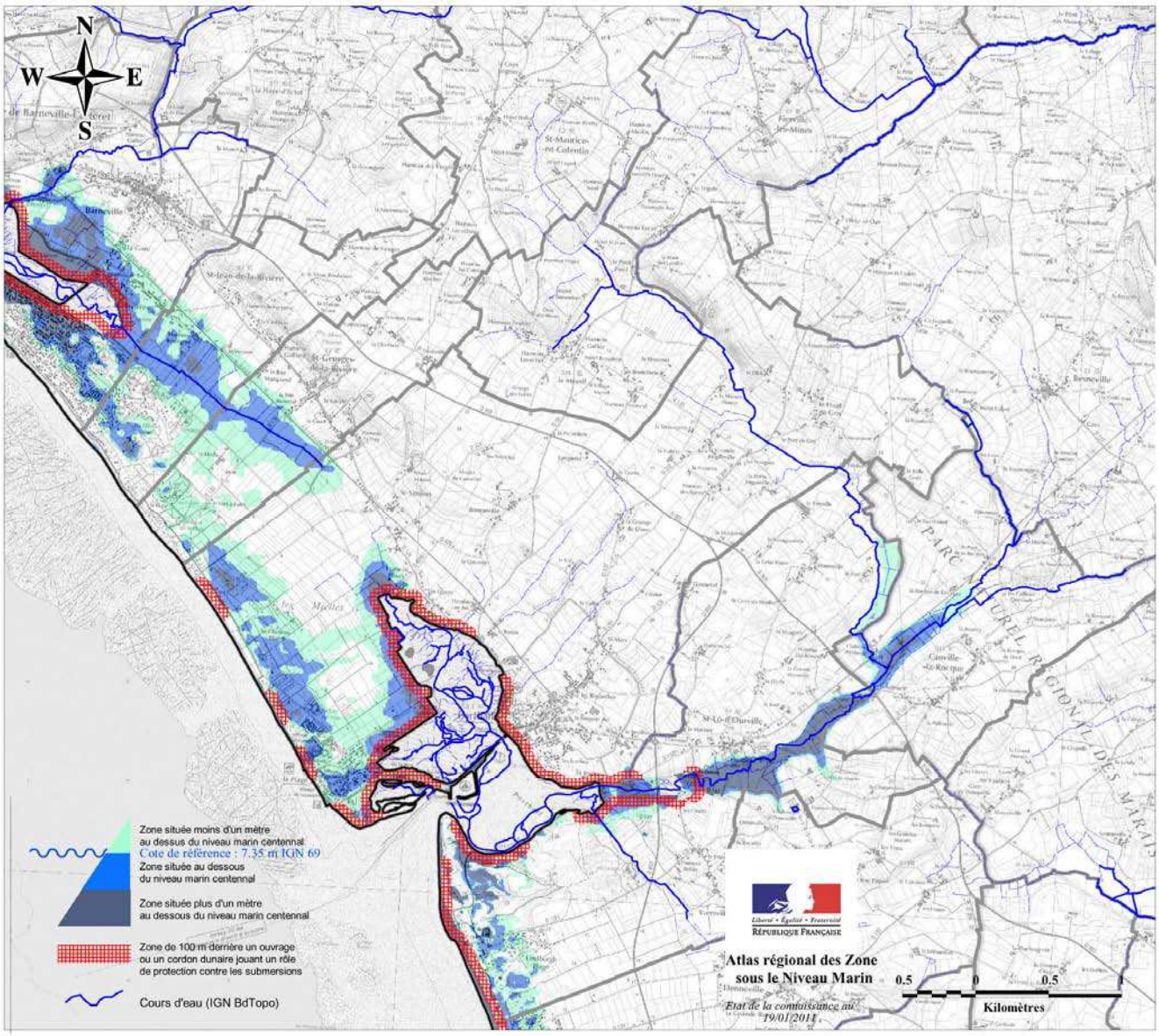
- ***Zones Basses – 1m = territoires situés sous la cote de la marée de référence –1m (figurés en marine.*** *C*es zones sont situées sous le niveau de la marée centennale **sous le niveau marin centennal.** « Elles sont donc potentiellement submersibles par plus d'un mètre d'eau (douce ou saumâtre) en cas d'événement centennal. Les territoires cartographiés sont donc soumis à un risque fort et doivent faire l'objet d'une attention particulière aussi bien en termes de planification, d'application du droit des sols que de gestion de crise pour les enjeux existants. Dans les zones littorales, les vies humaines sont soumises à un danger. »
- ***Zones Basses*** = *territoires situés sous la cote de la marée de référence (figurés en bleu).* Ces zones sont entre 0m et 1m **sous le niveau marin centennal.** Ces zones sont situées sous le niveau de la marée centennale. « Elles seront donc potentiellement submersibles ou soumises à des contraintes hydrauliques en cas d'incursion marine – pour les zones littorales - mais également d'épisodes de crue ou de nappes affleurantes. Sur ces zones, des mesures doivent être prises en terme de planification, d'application du droit des sols ainsi que de gestion de crise pour les enjeux existants. »
- ***Zones Basses + 1m*** = *territoires situés sous la cote de la marée de référence +1m (figurés en vert). C*es zones sont entre 0m et 1m **au dessus le niveau marin centennal. «** Elles pourraient être soumises à des submersions d'eaux marines ou continentales à court terme lors d'événement de fréquence plus que centennale et à plus long terme – prévision à 100 ans. Sur ces zones des mesures doivent être prises en terme de planification et d'application du droit des sols.

Une autre zone a été ajoutée : les « *zone de 100m derrière un ouvrage ou un cordon dunaire* » : ces zones sont situées à proximité immédiate d'un ouvrage de protection ou d'un cordon dunaire. Elles pourraient être soumises à des submersions violentes et rapides en cas de défaillance du système de protection. Dans ces zones les vies humaines sont soumises à un danger. Elles devront faire l'objet d'une attention particulière aussi bien en termes de contrôle et d'entretien des ouvrages, de planification, d'application du droit des sols que de gestion de crise pour les enjeux existants.

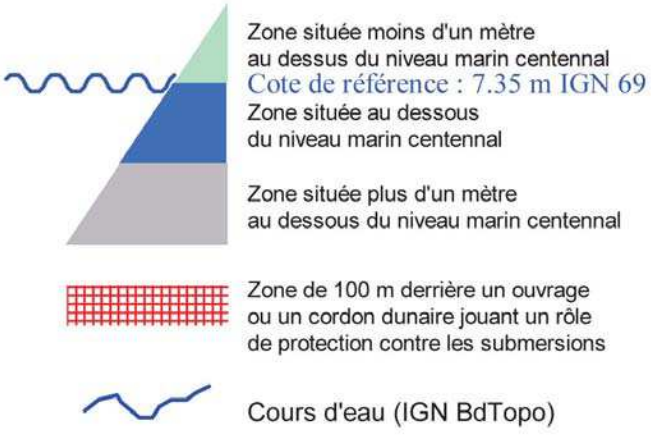
Cette carte figurant en annexe du PLU est non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie.

NB : Le calcul des Zones sous le Niveau Marin (ZNM) est représenté comme les autres atlas de risque sur le SCAN 25® de l'IGN. L'utilisation de ce fond de plan au 1/25 000 (1cm sur la carte représente 250m sur le terrain) limite là encore l'interprétation des cartes. Les précisions planimétrique et altimétrique du support IGN sont bonnes mais ne permettent pas une lecture à la parcelle. En effet si un objet isolé est précisément positionné, le bâti est souvent décalé pour que des objets prioritaires (les infrastructures par exemple) soient mieux représentés.

La précision de la cartographie et du positionnement des ouvrages et cordons dunaires jouant un rôle de protection contre les submersions, bien que fiable, varie également selon les départements et la connaissance de ces ouvrages.



Etat de la connaissance au 19/01/2011



Atlas des zones submersibles source DREAL

Le Porter à Connaissance de l'Etat apporte les informations suivantes quant à l'étude réalisée en 1994 par le Conseil Général de la Manche :

" *De Carteret à Port-Bail, les risques de brèches dans le cordon dunaire pouvant entrainer des submersions sont nuls à court et moyen terme. Il existent uniquement au nord du secteur de côte enroché de Port-Bail à l'échéance de la fin du XXI siècle si le taux d'érosion passé se poursuit dans le futur. Différents ouvrages de protection devraient ralentir ce taux, notamment les épis dont la vocation est de maintenir une haute plage topographiquement élevée.*

A Port-Bail, la zone submersible la plus vulnérable se situe dans la partie NW du havre. Elle est constituée essentiellement de polders, dont l'altitude est d'environ 1.5 m en dessous des plus hautes mers. Les digues, comme à Barneville, doivent donc être surveillées à court terme.

A condition de supposer suffisantes les connaissances des évolutions du littoral et de leurs conséquences sur les milieux intérieurs, la gestion du risque se résume au choix des dispositions réglementaires pertinentes à adopter en fonction des niveaux de risques, des enjeux et du coût des éventuelles protections alternatives des milieux menacés.

L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur inondable ou érodable devra donc au préalable faire l'objet d'une étude par un organisme qualifié. Cette étude devra préciser l'impact hydraulique de l'urbanisation du secteur pour le risque de submersion de référence, en principe centennal."

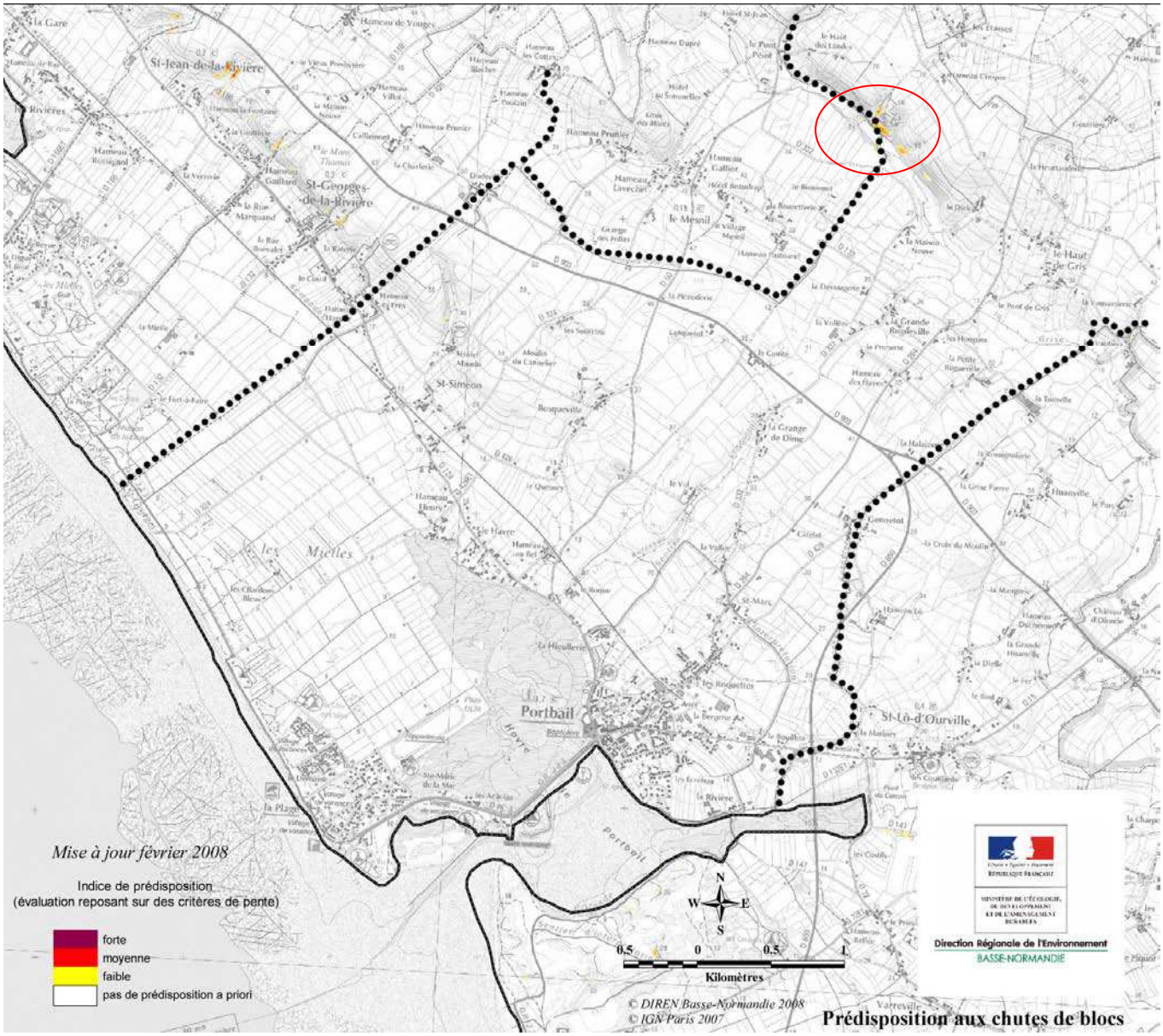
Les grandes marées ont lieux entre 8 et 10 h le matin et 20h-22h le soir.

2.2.3 Prédisposition aux chutes de blocs rocheux

La carte de prédisposition aux chutes de blocs rocheux est un document d'orientation des politiques d'aménagement du territoire et d'information préventive des populations. Sa prise en considération est fortement recommandée dans le cadre des procédures d'urbanisme.

Les chutes de blocs sont des phénomènes dont la survenance est conditionnée par de très nombreux paramètres : la pente, le climat, la lithologie des terrains, leur état d'altération et de fissuration, la circulation des eaux de surface, l'existence ou non d'une nappe d'eau souterraine et l'importance de sa fluctuation… Une telle complexité ne permet pas la réalisation d'une cartographie d'aléa. Il reste cependant possible d'identifier les terrains prédisposés en analysant leur pente.

La commune est peu concernée par ce risque. Le secteur du Hameau Crespin est concerné par un risque faible à moyen.



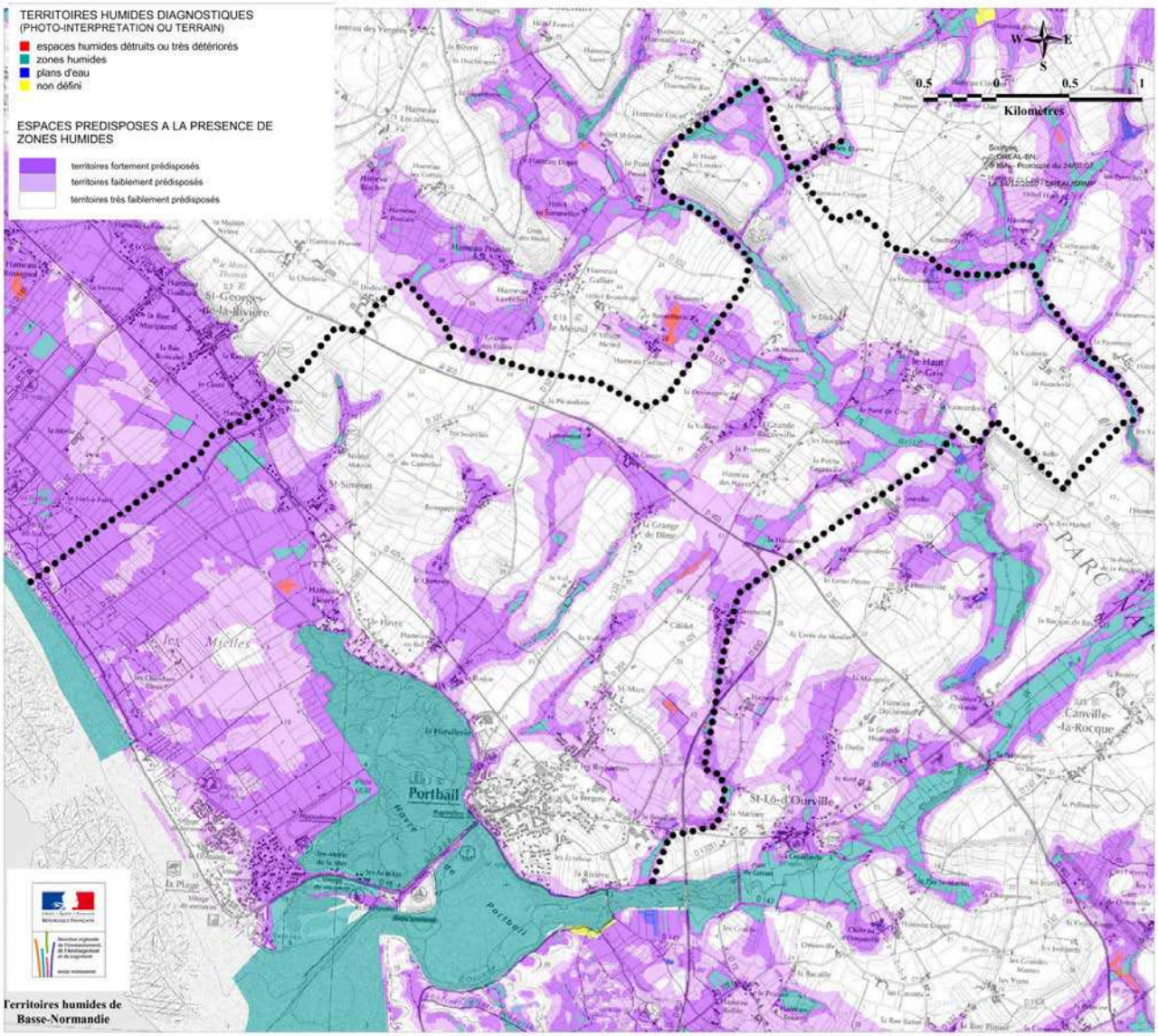
2.3. Gestion et préservation de la ressource en eau

2.3.1 Prise en compte des zones humides et des cours d'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé 2 nouveaux outils de planification : le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et le SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux) de portée plus locale, au niveau de chaque sous-bassin versant, avec une volonté de décentraliser la planification et de responsabiliser les acteurs locaux.

Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau. Sa portée juridique est réelle. Il s'impose notamment aux décisions de l'état en matière de police des eaux, notamment des déclarations d'autorisations administratives (rejets, urbanisme...) ; de même qu'il s'impose aux décisions des collectivités, établissements publics ou autres usagers dans toutes les questions directement relatives à la gestion de toutes les eaux. Dans ce domaine défini précisément par les textes d'application, toutes les décisions doivent être compatibles, ou rendues compatibles avec les mesures fixées dans le SDAGE. Les autres décisions administratives, dont le PLU fait partie, doivent les prendre en compte.

La commune dépend du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

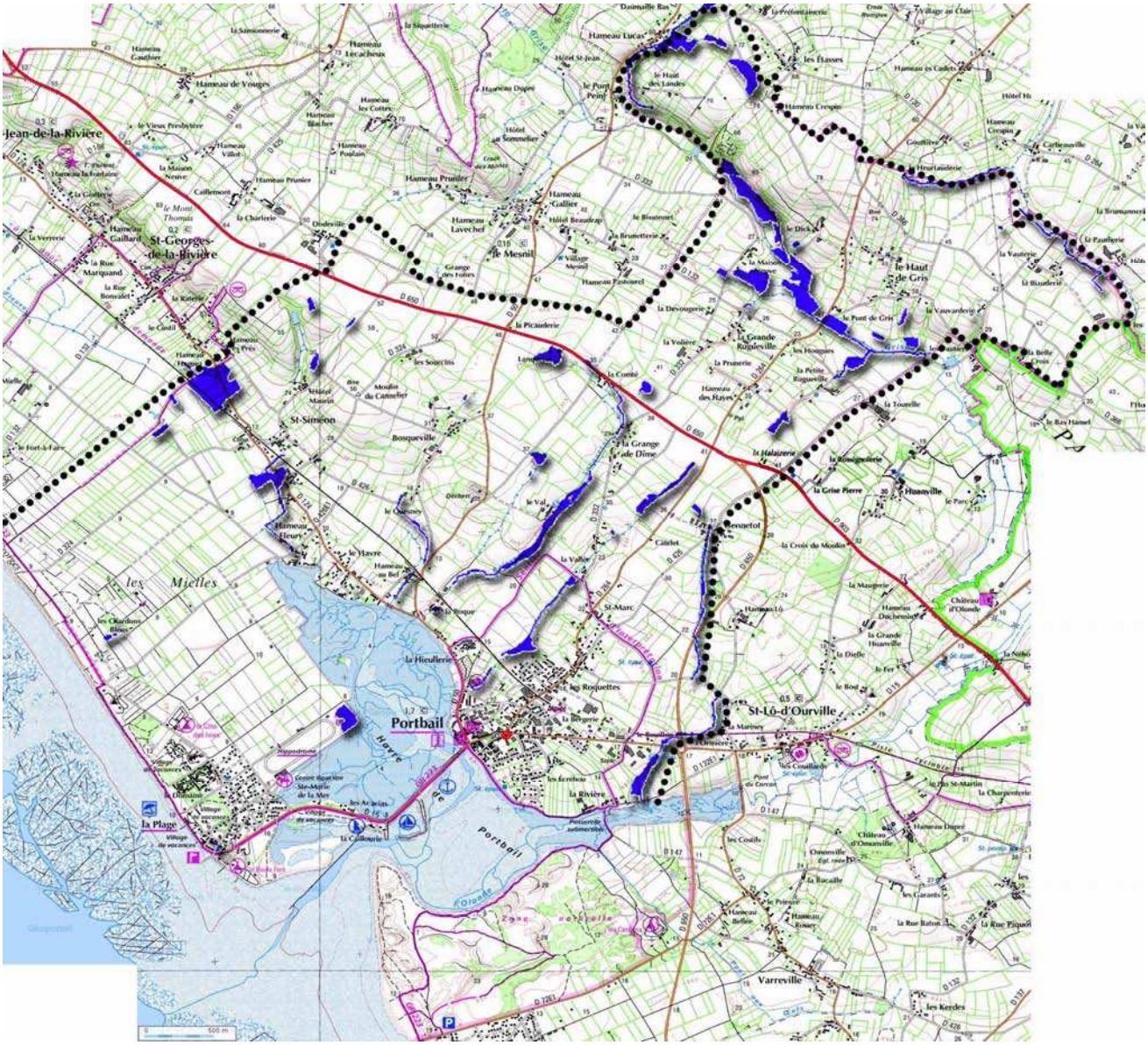


La première édition du tableau de bord de suivi du SDAGE est parue en mai 2011. Le SDAGE Seine-Normandie identifie les unités hydrographiques pouvant correspondre à un périmètre de Schéma Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La commune est concernée par **le SAGE Sienne, Soulles et Ouest Cotentin en cours d'élaboration.** Ils définissent les objectifs et les règles pour une gestion intégrée de l'eau, au niveau local dans le prolongement du SDAGE. **Actuellement, ce document n'est pas applicable.**

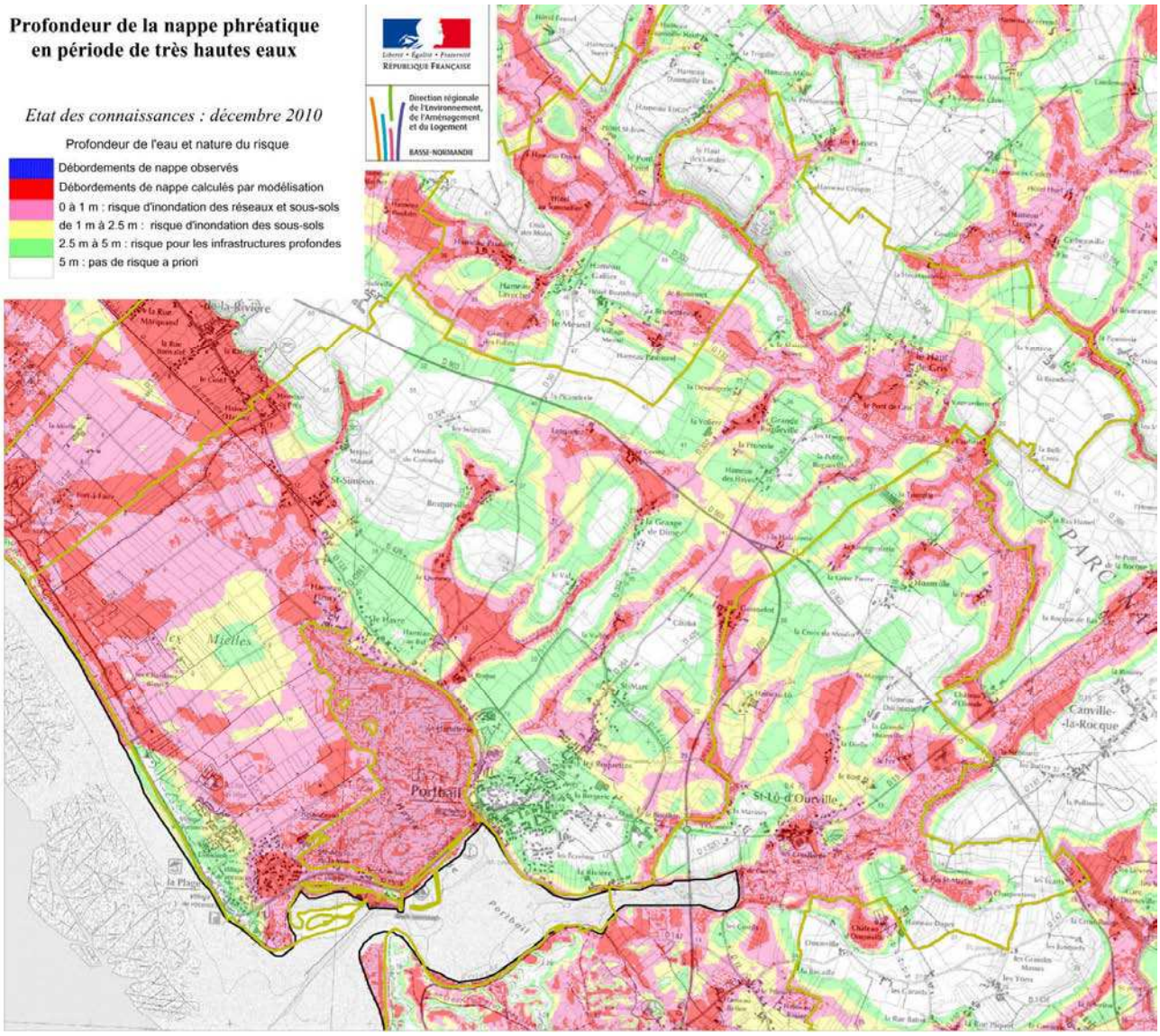
Un recensement des zones humides est disponible via le site DREAL. Le report de ces zones humides dans le plan de zonage ainsi que les mesures de préservation sont faits dans le zonage et règlement.

« NB : L'atlas des territoires humides (ATH) de Basse-Normandie est le fruit d'un partenariat mis en œuvre par la DREAL dans l'objectif de cartographier par photo détection les zones humides régionales. La cartographie des territoires humides n'est pas exhaustive. La précision des informations est en relation avec celle des supports photographiques utilisés et dépend de l'occupation des sols. La production d'orthophotoplans de deuxième génération, plus précis que les premiers, conduit à améliorer régulièrement la première version de l'atlas achevée en 2007. »

Le canton possède de nombreux petits ruisseaux sur son territoire : ruisseaux de Lanquetot, Genetot… qui 'il convient de prendre en considération dans la définition des continuités écologiques.



2.3.2 Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux



La cartographie de la profondeur des nappes phréatiques décrit la prédisposition des territoires au risque d'inondation par remontée de nappe. Elle est établie par la DREAL à partir :

- de données recueillies sur le terrain ou par survol aérien pendant les inondations du printemps <u>2001</u> ;

- d'une enquête menée auprès de 600 communes du Calvados et de l'Orne (200 communes ont répondu), enquête qui a permis de recueillir un grand nombre d'informations sur les niveaux atteints par les nappes en avril 2001, notamment dans les puits ;
- de tous les témoins (mares, sources, zones humides, traces du débordement temporaire des nappes) visibles sur les orthophotoplans de l'Orne, de la Manche et du Calvados ou mentionnés sur les cartes au 1/25 000 de l'IGN. Les orthophotoplans, qui sont des photographies aériennes orthorectifiées de grande précision, sont exploités à l'échelle du 1/1000 pour une restitution des informations au 1/25 000.

Cinq classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel qu'il est actuellement connu. Sont représentés :

- en bleu, les zones où le débordement de la nappe a été observé en 2001. Certains terrains cartographiés sont restés inondés plusieurs mois sous des hauteurs d'eau proches du mètre. Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées ; les remblais peuvent s'y avérer instables au même titre que les bâtiments qu'ils supportent ; (la commune n'est pas concernée)

- en rose, les terrains où la nappe affleure le sol lors des périodes de très hautes eaux mais aussi, bien souvent, en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries…). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse. En tout état de cause et sans analyses prouvant le contraire, ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel, sauf dispositifs particuliers ;
- en jaune, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation ;
- en vert, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains…) bien qu'en raison de l'imprécision cartographique ci-dessus précisée, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols ;
- en incolore, les secteurs où la nappe était, en l'état de nos connaissances, assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe du printemps 2001.

2.3.3 Qualité des eaux

- Alimentation en eau :

La commune de Port-Bail appartient au Syndicat Intercommunal d'Approvisionnement en Eau Potable (S.I.A.E.P.) de Port-Bail, composé de 7 communes et qui n'est qu'un syndicat d'exploitation. Il s'approvisionne auprès du syndicat de production (SPE) de la Côte des Isles, qui regroupe les syndicats de La Scye, de Carteret et de Port-Bail. Le SPE de la Côte des Isles exploite trois forages de la « Pelerine » réparti ssur les communes de Denneville et de Saint Sauver de Pierrepont. Le troisième forage a été récemment mis en place (arrêté de DUP du 21/12/2011).

Cette alimentation se fait à partir d'aquifères de grande capacité (production potentielle de 6 000 m^3/j en période de pointe), avec des eaux de bonne qualité (pas de nitrates ni de pollutions sanitaires). Le fait de capter cette eau en profondeur permet d'être moins dépendant de la qualité des eaux de surfaces. Ces dernières sont en général les premières touchées par les pollutions, essentiellement d'origine agricole (nitrates, phosphates, pesticides). Les captages sont entourés par des périmètres de protection, recouvrant une superficie de 260 ha.

L'approvisionnement en eau au niveau du syndicat est donc satisfaisante tant au point de vue quantitatif que qualitatif, mais la fragilité de la ressource implique la prise en compte de la protection de l'eau dans les programmes d'urbanisme.

- Gestion des eaux usées :

Le programme d'assainissement (station et réseaux) a fait l'objet d'une enquête publique en 2005 avec un échéancier de raccordement sur 5 ans des zones d'assainissement collectif sur le territoire du Syndicat. La planification a été respectée par le Syndicat en termes d'investissement et de périmètre de collecte et de rythme de travaux une fois les autorisations obtenues et les financements rassemblés. Il y a eu un décalage de 3 années environ compte-tenu des discussions financières entre partenaires avant le lancement de la consultation des entreprises pour la construction de la station d'épuration.

Les travaux d'assainissement de Port-Bail Plage ont été réalisés en 2009/2010 et les infrastructures figurent sur le plan de zonage de la commune.
En 2013, le Syndicat achève le programme d'assainissement dont les travaux ont commencé en 2008 par le raccordement des secteurs ouest (entrée de Port-Bail) et Est avec les hameaux proches du Havre.

- Qualité des eaux de baignade :

La DDASS effectue un suivi de la qualité des eaux de baignade sur la commune, au droit du poste des CRS. Les résultats sont les suivants :

2011

Date	06/06	22/06	06/07	21/07	26/07	01/08	17/08	23/08	31/08	06/09
Coliformes totaux /100ml										
Escherichia coli /100ml	15	30	93	15	30	61	30	<15	430	46
Entérocoques /100ml	<15	<15	30	<15	<15	144	<15	<15	289	<15
Interprétation										

Légende eau conforme de bonne qualité
eau conforme de qualité moyenne
eau de mauvaise qualité

Légende des normes (selon la directive européenne du 8 Décembre 1975).

- A : Eaux conformes de bonne qualité
- B : Eau conformes de qualité moyenne
- C : Eaux non-conformes pouvant être momentanément polluées
- D : Eaux non-conformes de mauvaise qualité

Année 2010

Date	Coliformes totaux /100ml	Escherichia coli /100ml	Entérocoques /100ml	Interprétation
01/06		<15	<15	
17/06		30	15	
07/07		<15	<15	
17/07		15	15	
28/07		<15	<15	
05/08		<15	<15	
12/08		30	30	
19/08		<15	15	
25/08		30	15	
01/09		15	<15	

Année 2012				
Date	Coliformes totaux /100ml	Escherichia coli /100ml	Entérocoques /100ml	Interprétation
29/05		120	<15	
28/06		<15	15	
10/07		30	<15	
23/07		<15	<15	
28/07		<15	<15	
07/08		<15	<15	
11/08		<15	<15	
20/08		30	<15	
27/08		46	<15	
06/09		15	<15	

Année 2011				
Date	Coliformes totaux /100ml	Escherichia coli /100ml	Entérocoques /100ml	Interprétation
06/06		15	<15	
22/06		30	<15	
06/07		93	30	
21/07		15	<15	
26/07		30	<15	
01/08		61	144	
17/08		30	<15	
23/08		<15	<15	
31/08		430	289	
06/09		46	<15	

Ces chiffres montrent que depuis 1997 les eaux de baignades sont de bonne qualité, et ceci de façon stable et continue (artefact en 2000). Du fait de l'absence de rejets ponctuels de polluants, on peut supposer que les eaux de baignade sont de même qualité sur l'ensemble de la commune de Port-Bail.

- Qualité des eaux du havre :

La DDAS effectue un suivi de la qualité des eaux dans le havre, avec un point de mesure dans le chenal à la sortie du havre.

En 2005, les conclusions de cette surveillance sont les suivantes :

> En aval de la Caillourie, l'écoulement du havre est constitué de :
> . l'Ollonde, cours d'eau dont le bassin versant essentiellement sous influence agricole, reçoit le rejet de la station d'épuration de St Lô d' Ourville (lagunage naturel – capacité 400 HE, 180 raccordés),
> . de l'écoulement nord du Havre dont le débit est nettement minoritaire et qui draine un secteur de pré-salé, exutoire de quelques ruisseaux de débits faibles, voire nuls en été.
>
> Les mesures de salinité effectuées sur les échantillons oscillent entre 6 et 34 ‰ et attestent du caractère saumâtre permanent des eaux prélevées; Plusieurs de ces valeurs s'apparentent aux caractéristiques de l'eau de mer. Il ne s'agit donc pas d'un point strictement représentatif des cours d'eau drainés par le havre. Malgré ce caractère salin permanent, les fluctuations de la qualité bactériologique des eaux du havre en fonction de la pluviométrie, sont sensibles, notamment en période de hautes eaux. Outre les dysfonctionnements du système d'assainissement occasionnant des rejets plus fréquents

en période de nappe haute (surcharges de réseau et départs chroniques de boues de la station), le lessivage des surfaces agricoles du bassin versant peut contribuer de façon diffuse à cette contamination.

Des colimétries élevées (supérieures à 10^4Escherichia coli/100ml), le plus souvent accompagnées de concentrations significatives en matières en suspension sont régulièrement enregistrées, et sont pour la totalité ou presque, consécutives à des précipitations abondantes : la chute de salinité témoigne de l'accroissement des apports d'eau douce.

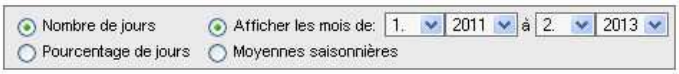
Mais de puis la réalisation de la nouvelle station d'épuration, les données ne sont plus les mêmes. Les eaux usées font l'objet d'un traitement de la matière organique, d'un traitement de l'azote, et d'une filtration sur sable, afin de piéger une partie des agents microbiologiques résiduels.

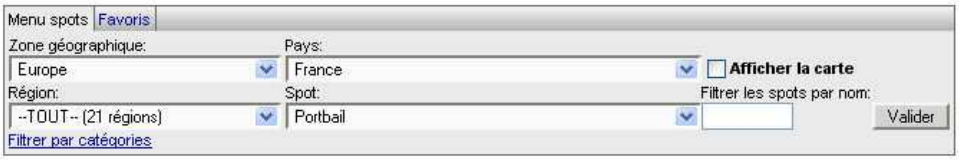
Bien qu'éloigné du bourg, le projet a intégré dès sa conception, les aménagements permettant de réduire significativement les nuisances acoustiques, olfactives et visuelles. Le rejet est effectué dans le ruisseau de Gennetot, puis vers le havre. Le rejet est estimé à un niveau bactériologique équivalent à 100 000 E.coli / 100 m l en sortie de station pour s'assurer de l'innocuité du rejet sur les usages littoraux.

2.4. Données sur les vents

La situation des havres de la côte ouest, sont soumis à des phénomènes marins et éoliens marqués, générateurs d'ensablement chronique. L'action des vents est à l'origine de la formation des vagues qui se propageront sur la mer mais ils pourront provoquer, des courants résiduels, tant parallèles que perpendiculaires au littoral. Lorsque le vent souffle de mer en s'ajoutant à la houle il aggrave les phénomènes d'érosion des plages. De plus les actions du vent sur les masses d'eau, il faut ajouter les transports éoliens et des masses importants de sables peuvent être transportées.
La recherche de statistique sur le site internet windGuru permet de constater les prévisions en jours ventés sur l'échelle Beaufort *(L'échelle de Beaufort est une échelle de mesure empirique, comportant 13 degrés (de 0 à 12), de la vitesse moyenne du vent sur une durée de dix minutes utilisée dans les milieux maritimes. Initialement, le degré Beaufort correspond à un état de la mer associé à une « fourchette » de la vitesse moyenne du vent. Même si, de nos jours, cette vitesse peut être mesurée avec une bonne précision à l'aide d'un anémomètre, il reste commode, en mer, d'estimer cette vitesse par la seule observation des effets du vent sur la surface de la mer.)*

Il n'existe pas de définition normalisée des vitesses de vent correspondantes. Néanmoins, on peut avancer la correspondance suivante :
- Vent faible = force 0 à 2 Beaufort (0 à 6 nœuds)
- Vent modéré = force 3 à 5 B. (7 à 21 nœuds)
- Vent assez fort = force 6 B. (22 à 27 nœuds)
- Vent fort = force 7 et 8 B. (28 à 40 nœuds)
- Vent très fort = force 9 B. (41 à 47 nœuds)
- Vent violent = force 10 B. et plus (supérieur à 47 nœuds)





France - Portbail, Lat: **49.32**, Lon: **-1.71**, Fuseau horaire: **GMT+1** [Détails / Carte], archives disponibles: **09.01.2006 - 27.02.2013**

Mois	Vent: nombre de jours par force Beaufort	Temp. diurne	Temp. nocturne
1/2011	7 15 4 5	7	7
2/2011	5 6 13 2 2	9	8
3/2011	3 5 12 7 4	9	8
4/2011	2 13 10 5	13	11
5/2011	2 3 14 9 3	14	12
6/2011	3 5 13 8 1	15	13
7/2011	1 6 8 11 5	16	14
8/2011	5 9 11 6	17	16
9/2011	2 5 12 5 6	17	16
10/2011	2 5 15 5 4	15	14
11/2011	1 1 8 15 3 2	13	12
12/2011	5 7 12 5 2	10	10
1/2012	1 1 6 5 14 4	9	9
2/2012	4 3 12 6 4	7	6
3/2012	2 2 10 13 4	10	9
4/2012	2 2 12 8 4 2	10	8
5/2012	1 8 8 8 6	13	11
6/2012	1 3 4 12 7 3	15	13
7/2012	6 12 9 4	16	15
8/2012	1 4 13 9 4	18	16
9/2012	1 1 3 11 10 4	16	15
10/2012	3 13 8 2 5	14	13
11/2012	1 6 6 9 6 2	11	10
12/2012	6 6 10 6 3	10	9
1/2013	6 6 11 8	7	7
2/2013	5 9 5 4 3	6	6

8+ Bft | 7 Bft | 6 Bft | 5 Bft | 4 Bft | 3 Bft | 2- Bft

IV. SYNTHESE DES ENJEUX OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

1. Enjeux à l'échelle intercommunale

1.1. Présentation de l'occupation des sols actuelle

Port-Bail appartient à une entité géographique particulière, appelée Côte des Isles, comprise entre les havres de Barneville et de Port-Bail, et constituant un espace pertinent de réflexion en terme d'aménagement du territoire (développement démographique, économique et touristique).

Les quatre communes qui composent cet espace (Barneville-Carteret, St-Jean de la Rivière, St-Georges de la Rivière, Port-Bail) révèlent de nombreuses similitudes sur le plan de la géographie physique.

Toutes ces communes présentent un gradient morphologique allant du littoral vers l'intérieur des terres.

- **le littoral** est constitué d'une grande langue dunaire qui s'étend entre les havres de Barneville-Carteret et Port-Bail. Cet espace naturel a été progressivement transformé par l'homme: soit pour en exploiter ses potentialités agricoles (création d'un bocage serré pour le maraîchage), soit pour accompagner l'attrait pour la côte initié dans les années 1970 (développement d'une urbanisation très dense de maisons individuelles organisées autour d'une trame routière orthogonale à chaque extrémité du massif dunaire, en bordure des deux havres).

- **l'intérieur des terres** correspond à la transition entre le plateau terrestre d'une altitude d'environ 100 mètres NGF et la plaine littorale. Cette transition est progressive sur les trois commune du sud dont Port-Bail, et nettement plus rapide sur Barneville-Carteret.

Cet espace de la Côte des Isles est occupé par une urbanisation relativement importante, en rapport avec le poids démographique de chaque commune au recensement de 2008 :

- Port-Bail: 1 667 habitants, 1 540 logements dont 783 résidences principales.
- Barneville-Carteret : 2 299 habitants, 2 963 logements dont 1 146 résidences principales.
- St-Jean de la Rivière : 354 habitants, 892 logements dont 153 résidences principales.
- St-Georges de la Rivière : 253 habitants, 351 logements dont 106 résidences principales.

Cette urbanisation se situe principalement sur 3 sites :

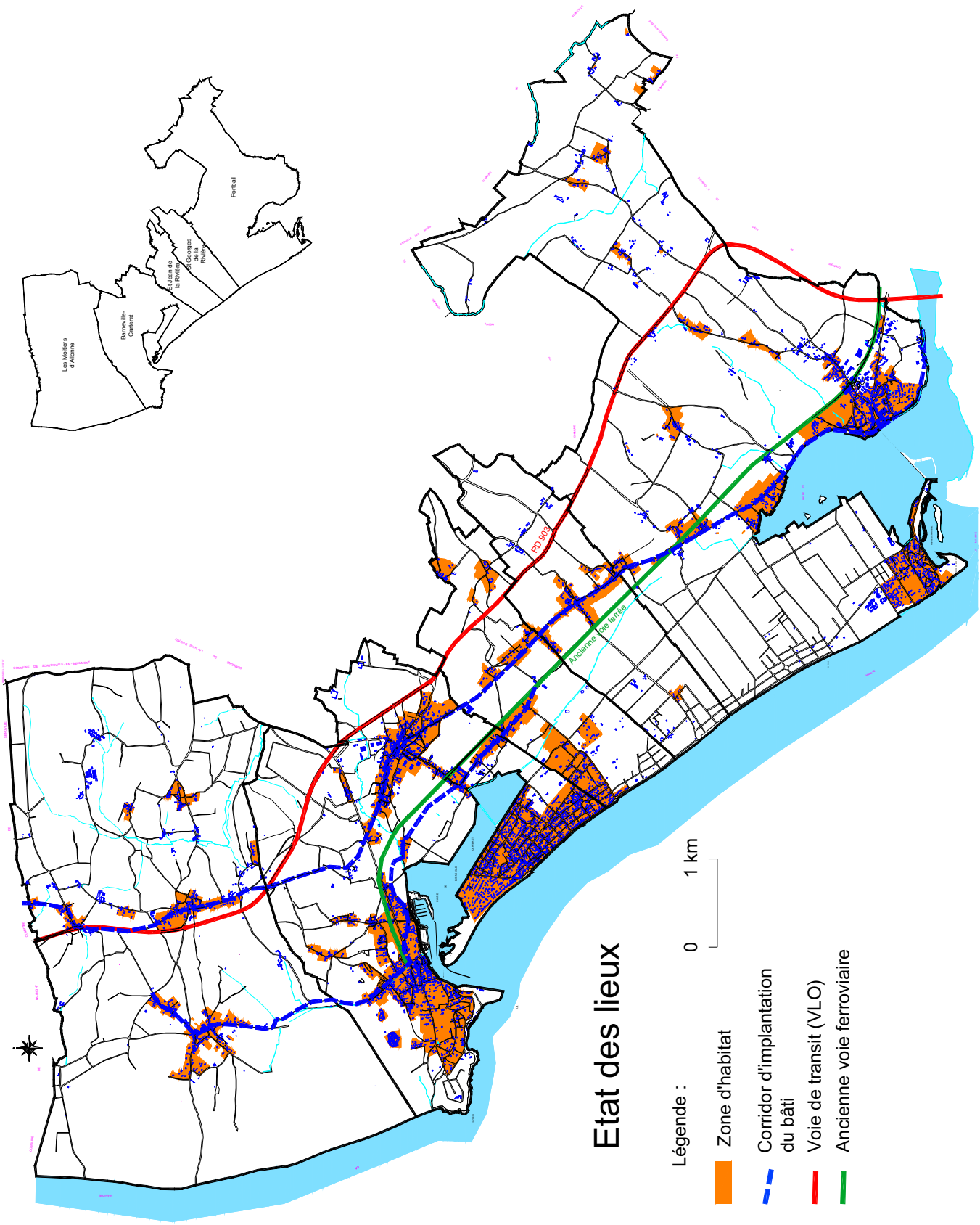
- **deux corridors urbains** : les secteurs les plus anciens s'implantent à flanc de colline, sur le talus partant de la RD 904 et descendant jusqu'aux emprises de l'ancienne voie ferroviaire. On trouve deux lignes de forces pour cette urbanisation (cf. carte pages suivantes) :

  - la RD 124 : elle part du bourg de Port-Bail au sud pour rejoindre le bourg des Moitiers d'Allonne, en traversant successivement : les principaux hameaux de Port-Bail, puis les bourgs de St-Georges, St Jean et Barneville. Cet axe constitue l'épine dorsale de l'urbanisation actuelle de la Côte des Isles.
  - la RD 201 : elle part du hameau des Rivières au sud de Barneville-bourg, pour rejoindre le hameau de Hattainville en traversant le hameau du Tôt puis Carteret.

- **les deux extrémités du cordon dunaire**, aux bords des havres de Barneville-Carteret et Port-Bail.
- **le cap de Carteret** : le coeur historique de Carteret a servi d'amorce à un développement progressif vers l'ouest du cap.

Massif dunaire avec ses parcelles maraîchères

Vue de la Côte des Isles depuis Port-Bail


Etat des lieux
Légende :
Zone d'habitat
Corridor d'implantation du bâti
Voie de transit (VLO)
Ancienne voie ferroviaire
0
1 km
RD 903
Ancienne voie ferrée
Portbail
St Georges de la Rivière
St Jean de la Rivière
Barneville-Carteret
Les Moitiers d'Allonne

1.2. Analyse des documents d'urbanisme existants

Tout comme Port-Bail, les quatre autres communes (avec les Moitiers d'Allonne) possèdent des POS ou PLU en cours de révision ou récemment révisés. L'analyse de ces documents à partir de la cartographie des différents zonages permet de comprendre les politiques communales d'aménagement du territoire actuellement en action sur la Côte des Isles.

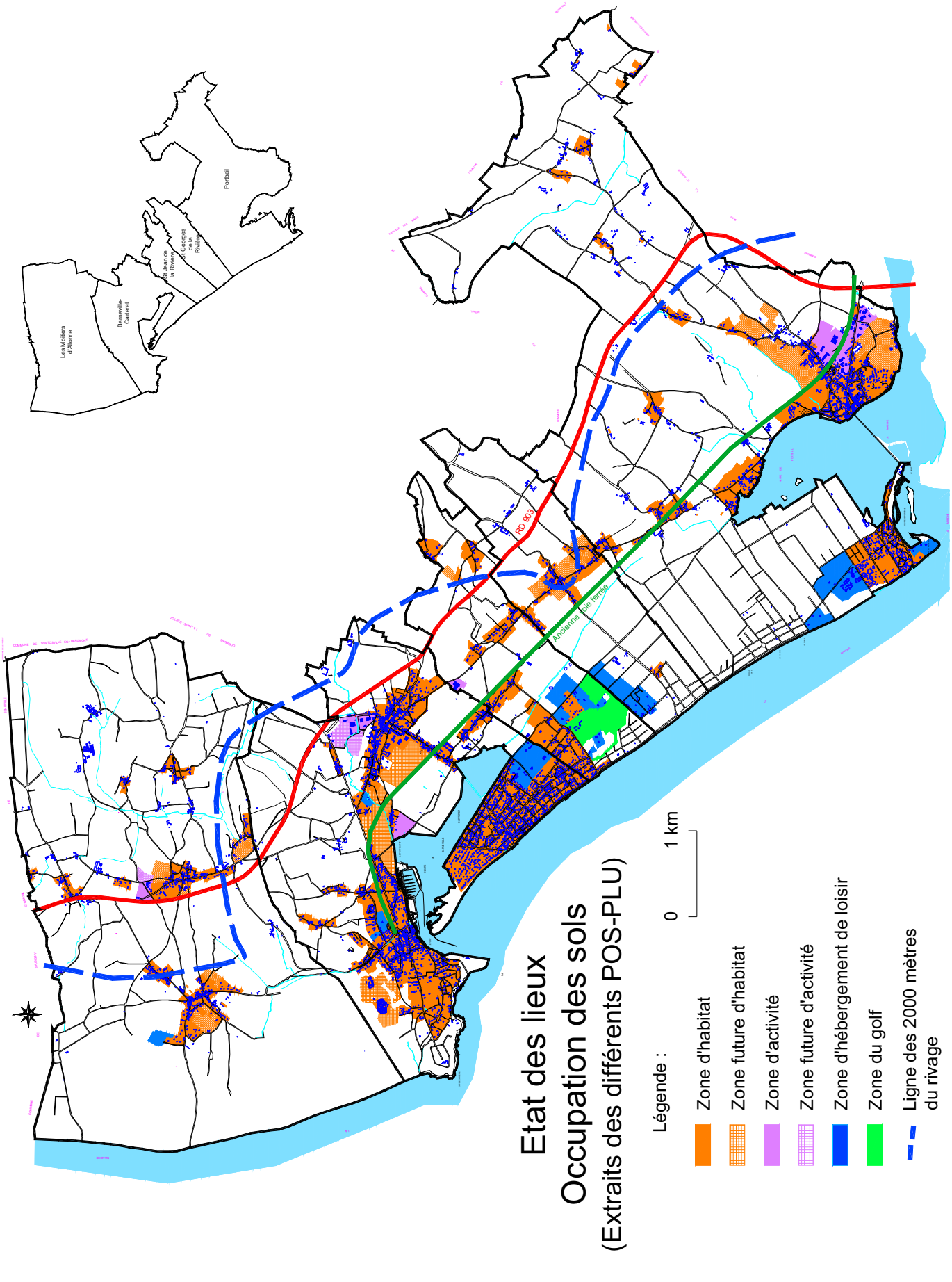
En terme d'habitat, les communes privilégient un développement en continuité de leur centre-bourg, ou de leurs principaux hameaux. C'est notamment le cas de Saint-George qui urbanise ses espaces interstitiels dans le bourg. Port-Bail suit aussi ce principe, mais la surface retenue et les contraintes physiques (proximité du havre) expliquent le projet retenu d'une vaste zone d'extension au nord du bourg, en direction de la VLO.

La logique sur Barneville-Carteret est un peu différente. Le POS actuel a programmé deux vastes zones d'extension de l'habitat sur deux sites qui ne sont pas en continuité directe des centre-bourg. Le premier se trouve en limite du massif dunaire des Moitiers d'Allonne (site appelé "les fermes de Carteret"), l'autre se trouve au fond du havre, dans le prolongement du port actuel. Ceci s'explique par la forte topographie de la commune, qui contraint le développement à proximité immédiate des deux bourgs. L'urbanisation programmée a pour objectif d'opérer une jonction urbaine entre les bourgs de Barneville et Carteret, formant ainsi un continuum reliant les deux grands corridors urbains. Cette jonction répond à une volonté de cohésion entre les deux pôles, pour ne plus former qu'une seule entité urbaine.

Les zones d'activité de la Côte des Isles sont implantées sur les deux principales communes : Barneville-Carteret et Port-Bail. La commune possède une zone d'activité relativement étendue à l'est du bourg, de part et d'autre de l'entrée de ville depuis la VLO. Sa vocation est principalement artisanale, avec deux pôles majeurs : le bâtiment et la construction nautique. Certaines entreprises sont implantées sur de vastes emprises comme BONNA SABLA par exemple. Cette zone relativement étendue conserve quelques potentialités d'extension vers le nord.

L'activité artisanale et commerciale de Barneville-Carteret (hors commerce de proximité) est presque intégralement implantée sur le site du Pont-Rose, au nord du bourg de Barneville, à proximité du carrefour d'échange de la VLO. Cette zone présente les mêmes caractéristiques que celle de Port-Bail. Deux secteurs d'extensions sont prévus au POS, de part et d'autre de la Gerfleur. Une réserve foncière pour une zone de l'activité de la mer figure au fond du havre, au sud du village du Tôt.

L'activité touristique est une donnée essentielle de l'aménagement de la Côte des Isles. La carte localise en bleu l'ensemble des secteurs définis dans les divers documents d'urbanisme pour recevoir des structures d'hébergement touristique. Toutes ces zones sont occupées par des campings plus ou moins aménagés. La forte demande d'hébergement en mobil-homes ne trouve qu'une réponse partielle dans ces campings. Le phénomène déborde cette offre, ce qui explique l'implantation de mobil-homes sur des sites naturels où pourtant la réglementation du POS l'interdit. Ce phénomène est très présent sur les communes de Saint George, Saint Jean et surtout Port-Bail, où les mielles sont occupées par plusieurs centaines de mobil-homes, d'implantation plus ou moins récente. Sur Barneville-Carteret, il existe trois campings, dont le principal se situe sur Barneville-Plage, en limite avec St Jean de la Rivière.


Etat des lieux
Occupation des sols
(Extraits des différents POS-PLU)
Légende :
0
1 km
Zone d'habitat
Zone future d'habitat
Zone d'activité
Zone future d'activité
Zone d'hébergement de loisir
Zone du golf
Ligne des 2000 mètres du rivage
RD 903
Ancienne voie ferrée
Les Moitiers d'Allonne
Barneville-Carteret
St Jean de la Rivière
St Georges de la Rivière
Portbail

1.3. Enjeux de développement et d'aménagement de Port-Bail à l'échelle de la Côte des Isles

- Habitat : L'analyse des différents POS ou PLU souligne le rôle majeur joué par Port-Bail dans le développement démographique de la Côte des Isles. Excepté Barneville-Carteret, c'est la seule commune susceptible de mettre en place une véritable politique de l'habitat avec une offre diversifiée en logements et une urbanisation étalée dans le temps. Cette nouvelle offre d'habitat devra répondre aux enjeux suivants :

- établir un projet équilibré respectant l'historique de l'urbanisation de la Côte des Isles depuis 200 ans (notion de corridors urbains) tout en intégrant le peu de possibilités offertes dans l'avenir.
- s'appuyer sur les différentes liaisons (routières et piétonnes) pour assurer une connexion de ces futurs quartiers avec les communes voisines.

- Activité : Port-Bail constitue un pôle économique majeur de la Côte des Isles, que ce soit en terme d'emplois offerts (principalement sa zone d'activité, mais également l'activité commerciale), mais aussi en terme d'artisanat et de commerces profitant à l'ensemble des communes. Pour maintenir cette influence sur les communes voisines et continuer à jouer un rôle de relais à l'échelle du nord-cotentin, Port-Bail doit faire vivre cet outil économique sur toute l'année, en atténuant l'effet de la saisonnalité propre à chaque commune balnéaire. Ceci se traduit en trois objectifs :

- permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans de bonnes conditions d'accessibilité et de visibilité, c'est à dire en continuité de la zone d'activité existante.
- assurer un développement démographique présentant une part importante de résidences principales, pour maintenir la fréquentation hivernale des commerces.
- faire fructifier le projet d'extension du port, en renforçant l'attractivité de Port-Bail bourg et plage vis à vis des communes voisines mais aussi en convertissant les retombées économiques en emploi sur la commune (création d'une Zone d'Activité de la Mer).

→ le projet économique de Barneville-Carteret présente une grande similitude sur ces deux points. Les deux communes devront donc travailler en étroite collaboration pour assurer un développement équilibré et complémentaire, en associant les maîtres d'ouvrage (le Conseil Général de la Manche pour les ports, l'intercommunalité pour les zones d'extension des ZA).

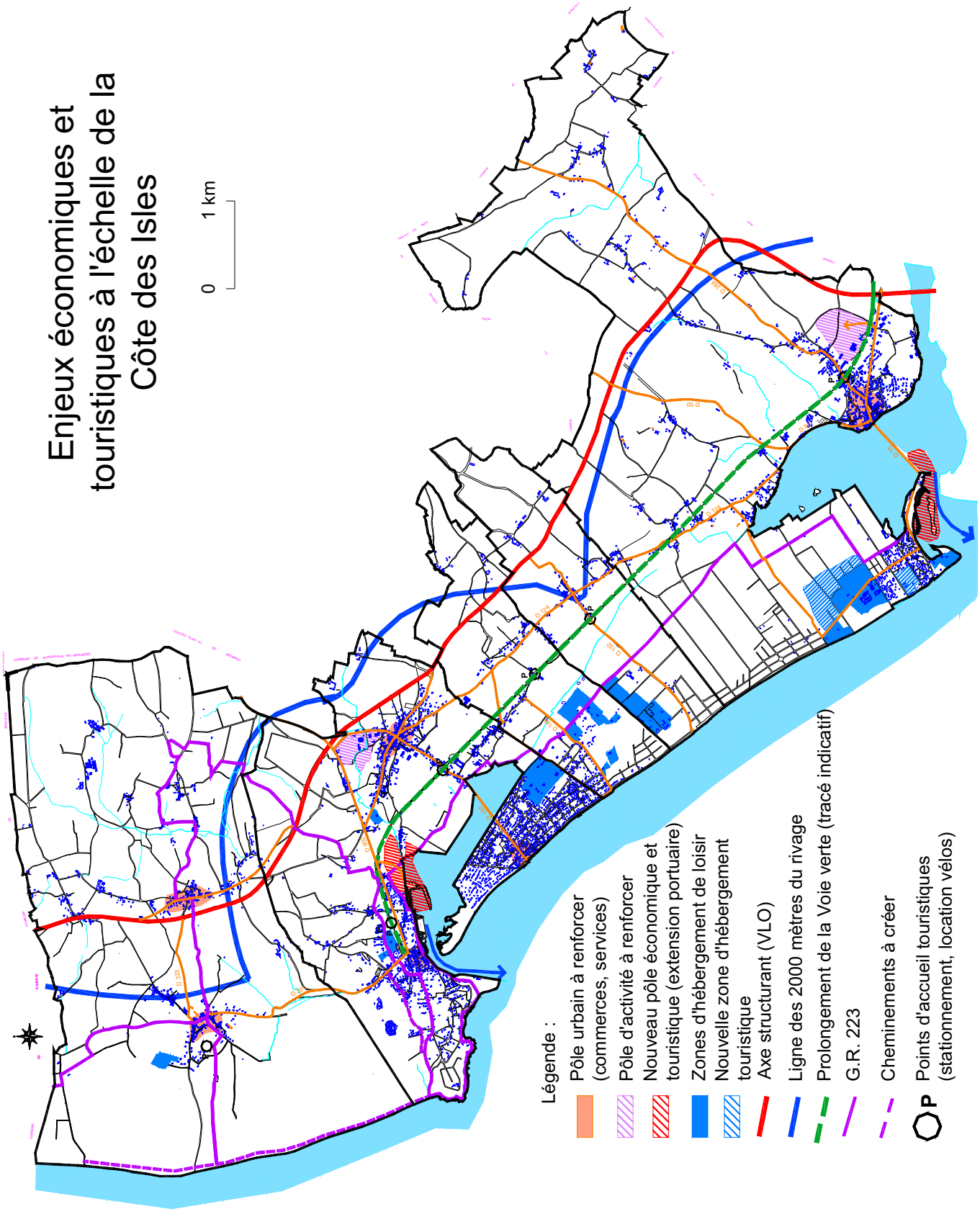
- Tourisme : Le constat fait part d'une forte potentialité touristique pour la Côte des Isles, parfois difficilement gérable comme le montre l'occupation incontrôlée des Mielles de Port-Bail par des mobil-homes. En accompagnement de l'objectif global de protection des milieux naturels sensibles et de gestion de la fréquentation touristique, la Côte des Isles doit mieux organiser son hébergement touristique. Port-Bail doit jouer un rôle majeur dans cette politique, en répondant à deux objectifs principaux :

- conforter et restructurer son offre d'hébergement touristique, qui est actuellement la plus forte des communes de la Côte des Isles.
- assurer une bonne connexion entre les futurs projets d'hébergement touristique et l'offre actuelle de commerces et d'équipements.

- Déplacement : Il existe déjà de nombreuses liaisons entre les deux pôles urbains (Barneville Carteret et Port Bail) : La VLO présente l'axe routier le plus sûr pour relier ces pôles. Une liaison piétonne existe déjà (GR 223), la question se pose donc pour le prolongement de la voie verte réalisée sur l'ancienne voie ferroviaire et se terminant actuellement sur Port-Bail. Deux options sont possibles : prolonger l'aménagement jusqu'à Barneville-Carteret ou emprunter un autre faisceau (le GR par exemple). Barneville-Carteret a ainsi intégrer cette problématique selon deux aspects :

- favoriser les connexions entre les futurs quartiers de Barneville-Carteret et les voies de communication existantes (VLO ou GR 223).

Enjeux économiques et touristiques à l'échelle de la Côte des Isles



2. Enjeux à l'échelle communale - Objectifs environnementaux

2.1. Enjeux généraux

Suite au diagnostic, différents enjeux ont été formulés pour servir de ligne directrice au projet de PLU, notamment au Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ces enjeux sont :

- Mettre en conformité le PLU de Port- Bail avec la loi littoral, en particulier le zonage au regard de la délimitation des espaces proches, la notion d'extension limitée de l'urbanisation et la préservation des espaces naturels remarquables (mielles occupées par des mobil-homes).
- Assurer le développement du résidentiel sur la commune pour pérenniser les équipements existants et programmer un développement maîtrisé, en alternative de la seule vocation balnéaire du site.
- S'appuyer sur les principaux éléments du diagnostic et les projets communaux
    - ✓ Définir un seuil de population acceptable au regard des investissements en équipements.
    - ✓ Programmer les secteurs d'urbanisation futurs et les projets de développement structurants
    - ✓ Organiser le développement spatial dans un souci d'économie, d'équilibre et de renouvellement urbain
    - ✓ Assurer la préservation du cadre naturel, patrimoine à protéger pour l'image et la qualité de vie de la commune.
    - ✓ Préserver la trame bleue et verte
    - ✓ Permettre la requalification du havre
- Permettre le déplacement du port de Sainte Mairie vers le site présentant le plus d'atouts et le moins de contraintes et dans un objectif de requalification globale du havre
- Permettre la requalification de Port-Bail Plage.

2.2. Enjeux thématiques – Objectifs environnementaux

DIAGNOSTIC	ENJEUX
PAYSAGE	
Un paysage varié et riche : une façade littorale et maritime, le secteur des mielles, le havre, le paysage agricole ouvert et le paysage agricole fermé, les zones agglomérées	**Valoriser les paysages existants en permettant leur découverte, les préserver, éviter le mitage**
Des secteurs sensibles (zone de préemption du littoral) et de grandes richesses écologiques (le havre, le secteur de la rivière …)	**Protéger les espaces littoraux remarquables et les secteurs ayant une richesse écologique avérée.**
De nombreuses vues remarquables vers et en relation avec la mer et des coupures d'urbanisation	**Préserver les points de vue remarquables et les coupures d'urbanisation**
Un bocage épars et quelques boisements de petites surfaces	**Préserver son maillage bocager dans le paysage et les quelques boisements intéressants**
Une urbanisation linéaire sur certains secteurs	**Définir des limites franges à l'urbanisation future**

DIAGNOSTIC	ENJEUX
ENVIRONNEMENT	
De nombreux données environnementales : présence de plusieurs ZNIEFF, d'une zone Natura 2000,	Prendre en compte ses données dans la réalisation du PLU, préserver strictement les espaces Natura 2000
Des risques de submersions marines définis par la DREAL	Prendre en compte le risque et définir un zonage et une réglementation adaptée
Des secteurs potentiellement inondables	Prendre en compte le risque et définir un zonage et une réglementation adaptés
Une présence de zones humides et cours d'eau (SAGE en cours de réalisation)	Préserver les zones humides et cours d'eau, ne permettre que les travaux ayant pour objet leur entretien
Prédisposition aux chutes de blocs rocheux	Limiter l'urbanisation dans les secteurs concernés
Prendre en compte la qualité des eaux	Ne pas aggraver les risques de pollution Station d'épuration adaptée

DIAGNOSTIC	ENJEUX
URBANISME	
Un bourg bien constitué avec un centre ancien, de nombreux commerces, des équipements des extensions urbaines plus récentes	Permettre un développement du bourg en connexion avec les quartiers existants, de qualité en limitant la consommation de l'espace agricole en privilégiant une densité plus élevée, en respectant la loi littoral Définir des orientations d'aménagements et de programmation sur les nouveaux secteurs d'urbanisation future
Le secteur de Port-Bail Plage, un secteur résidentiel et tourné vers le tourisme et les activités maritimes Un manque de repère dans la lecture du plan de déplacements, un manque axe structurant Une urbanisation des mielles par des mobil homes illégales et qui posent problème	Ne permettre qu'une densification du secteur de Port-Bail Plage pour de l'habitat nouveau Travailler le plan de circulation Déplacer les secteurs occupés par les mobil-homes pour limiter l'impact environnemental
De nombreux hameaux avec une qualité architecturale constitués de bâtis de pierre et de terre	Ne permettre qu'une densification que de certains hameaux, les plus importants pour offrir une alternative résidentielle à l'urbanisation du bourg, en respectant la loi littoral

Valoriser et préserver le patrimoine	**Permettre une réhabilitation du patrimoine de qualité (habitation ou petit patrimoine)**
Le domaine des Pins : une friche urbaine	**Permettre la reconversion de ce site pour renforcer la vocation touristique de Port-Bail Plage en respectant la loi littorale**

DIAGNOSTIC	ENJEUX
DEMOGRAPHIE - ECONOMIE	
Une population qui stagne malgré un rythme de construction en augmentation : effet du desserrement	**Définir l'enveloppe de surfaces urbanisables nécessaires pour permettre une croissance raisonnable de la population, un maintien des équipements et de la dynamique économique**
Une part importante des résidences secondaires dans la part totale des logements	**Tenir compte de la part importante des résidences secondaires dans le calcul de la prospective démographique et se donner les moyens de favoriser la construction en faveur des résidences principales**
Un nombre de logements sociaux satisfaisants	**Poursuivre l'effort en matière de diversification du parc de logements pour permettre à tous de venir s'installer à Port-Bail** **Diversifier les formes urbaines**
Un port qui ne répond plus aux attentes des usagers, à un développement raisonné de la plaisance et au bon fonctionnement sédimentaire au havre	**Requalifier de façon globale le havre Sud dans le cadre d'une démarche innovante d'intégration environnementale innovante et exemplaire et répondre aux attentes des usagers**
Un tissu commercial bien présent mais fragile	**Favoriser l'implantation des commerces dans le bourg ou sur le secteur de Port-Bail Plage, développer les activités touristiques permettant de maintenir l'attractivité de la commune durant toute l'année**
Une zone d'activités qui arrive à saturation	**Permettre l'accueil de nouveaux artisans en développant des secteurs spécifiques à l'activité dans le bourg en lien avec celle existante**
Un nombre d'actifs qui baisse légèrement entre les deux recensements	**Favoriser l'accueil de nouvelles activités pour maintenir l'emploi, limiter les déplacements, maintenir et renforcer les activités existantes (commerces, services, artisanat …)** **Développer les activités tournées vers le tourisme et la mer**
Une activité agricole bien présente mais un nombre d'exploitants en baisse	**Préserver l'outil agricole, protéger les exploitations existantes, définir un règlement stricte sur les possibilités de constructions d'habitation en zone agricole pour limiter les**

	risques de conflits et de nuisances

DIAGNOSTIC	ENJEUX
DEPLACEMENTS	
Une présence d'une liaison douce structurante (l'ancienne voie ferrée) qui traverse le bourg	**Définir dans les orientations d'aménagement et programmation, des liaisons douces en lien avec l'existant** **Valoriser les chemins piétons ruraux existants**
Des voies structurantes centrales et transversales desservant le bourg de Port-Bail	**Permettre un développement urbain à proximité des axes de desserte du bourg pour limiter les déplacements** **Ouvrir à l'urbanisation progressivement en tenant compte du plan de déplacements et des aménagements d'espaces publics**
Des secteurs d'enjeux dans le bourg de Port-Bail : rue du Père Albert et le secteur commercial	**Mettre en œuvre des études de faisabilité et définir les aménagements d'espaces publics pour limiter les vitesses et sécuriser les traversées**
Un manque de lisibilité du plan de déplacements sur Port-Bail Plage	**Se donner les moyens de mettre en place un nouveau plan de circulation et de définir les aménagements urbains nécessaires pour une valorisation du secteur en lien avec les équipements existants**
Un manque de connexion piétonne sécurisée entre le bourg Port-Bail et le secteur de Port-Bail Plage	**Travailler sur les aménagements possibles et notamment sur les possibilités offertes par le gabarit du pont des Treize Arches en lien avec un nouveau plan de déplacements**

V. JUSTIFICATION DU PROJET ET DES CHOIX RETENUS

1. Présentation détaillée et justification des orientations politiques du PADD

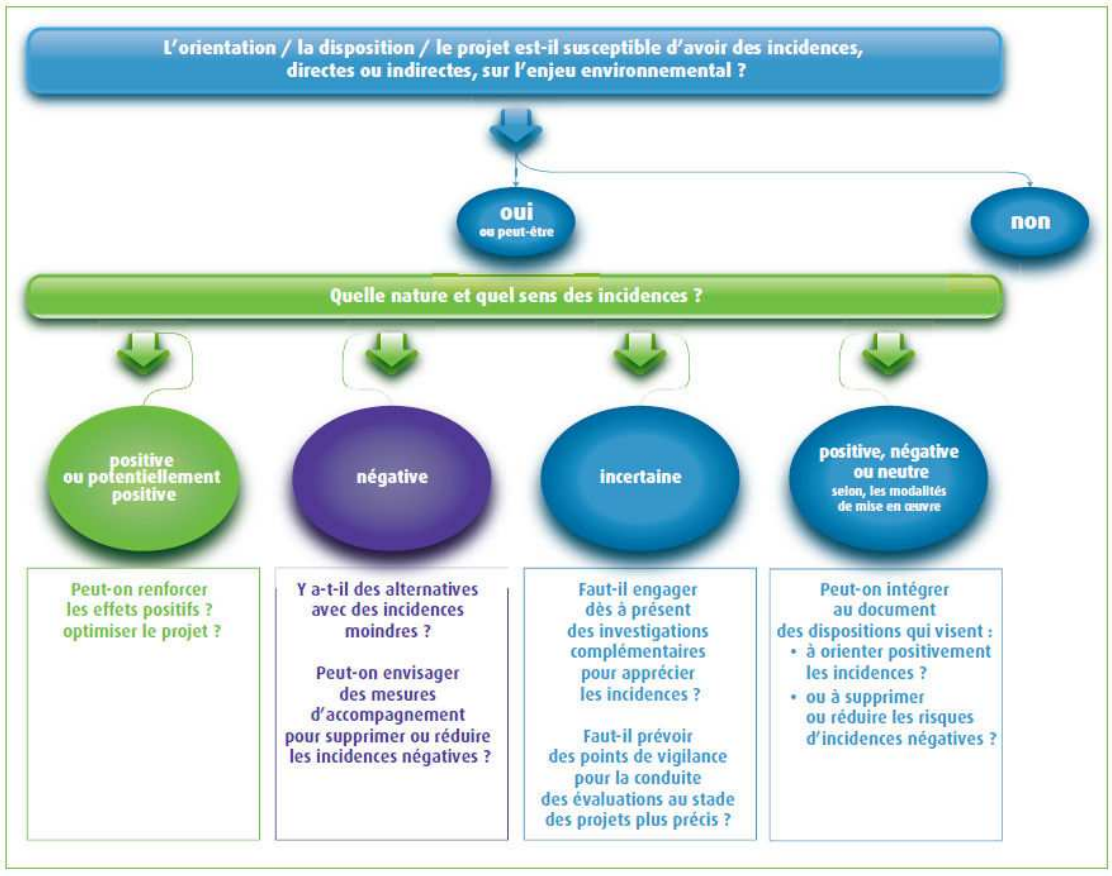
Le projet de développement de Port-Bail s'inscrit dans cinq axes forts, qui permettent de montrer la pertinence du projet au regard des objectifs formulés par les élus, tout en respectant les principes du Code de l'Urbanisme concernant le développement équilibré et harmonieux du territoire.

- **Assurer un développement urbain respectueux de l'environnement et de la sensibilité des paysages.**
- **Valoriser l'image attractive de commune maritime, balnéaire et touristique.**
- **Soutenir l'économie locale et permettre son développement : commerces, services de proximité, zones d'activités, tourisme, nautisme.**
- **Relancer une dynamique de croissance démographique sur Port-Bail par un parc de logements diversifiés.**
- **Mieux se déplacer, se repérer sur le territoire, valoriser les espaces publics.**

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les conséquences possibles de certains scénarios ou choix en matière d'environnement ont envisagé puis réadapter dans un second temps au regard des diverses incidences. Il s'agit d'identifier les composantes du document génératrices de pressions ou effets environnementaux, qui pourront avoir des impacts ou incidences sur le territoire.

Le projet de requalification portuaire en est l'exemple. Les premiers scénarios envisagés ont évolué afin de n'avoir aucune incidence significative du projet ou alors de n'avoir que des incidences neutres pour le territoire.

Principes de questionnement des orientations



1.1. Préserver le patrimoine naturel et agricole de Port-Bail en permettant une répartition équilibrée des usages et des activités humaines sur la commune

1.1.1. Valoriser et protéger des espaces naturels patrimoniaux à caractère maritime : l'ensemble des mielles et le havre de Port-Bail

A. Protéger les "espaces remarquables" pour la qualité floristique et faunistique des sites, au titre de loi littoral

Les espaces remarquables définis au chapitre précédent, c'est-à-dire l'ensemble du secteur de la ZNIEFF des dunes de Port-Bail, l'ensemble des mielles de Port-Bail, la totalité du havre de Port-Bail telle qu'elle a été définie dans l'inventaire Natura 2000, et les deux secteurs remarquables identifiés sur le secteur de Sainte Marie, **sont protégés strictement en 2N.**

La zone 2N correspond aux espaces sites et paysages de qualité ou remarquables à protéger strictement de toute occupation ou utilisation du sol qui seraient de nature à compromettre leur intérêt esthétique, écologique ou paysager ...

Toutes constructions sont interdites néanmoins l'activité agricole peut se poursuivre dans ces espaces. Par ailleurs, une majorité de ces parcelles est concernée par le droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles du Conseil Général et du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres. Les parcelles acquises, sont entretenues et gérées par le Syndicat Mixte des Espaces littoraux de la Manche (SyMEL).

B. Protéger les espaces proches du rivage

Dans les espaces proches du rivage, les extensions de l'urbanisation seront limitées, justifiées et motivées (bien que l'application du SCOT du Pays du Cotentin dispense de cette mesure) :

- **Un hameau significatif** peut recevoir de nouvelles constructions et en dents creuses en application du "**concept du compartiment de terrains**". Il s'agit du **Hameau, St Siméon,** (déjà en zones constructibles dans le POS).

- **Le village de Port-Bail Plage** n'accueille pas d'urbanisation supplémentaire sous forme d'extension, mais uniquement par densification de l'existant.

- **Le bourg de Port-Bail** accueille une urbanisation supplémentaire sous forme d'extension. Cette dernière doit répondre strictement aux objectifs de développement démographique de la commune (environ 2400 habitants à échéance du PLU et 400 résidences principales) ainsi qu'aux objectifs de développement de logements fixés par le SCOT du Pays du Cotentin.

C. Déplacer les mobiles-homes vers des espaces naturels moins sensibles

Le secteur des mielles a connu pendant plusieurs années un processus d'urbanisation progressive, par l'implantation de mobil-homes. Cette **urbanisation illégale sous forme de mobil-homes**, est un phénomène que l'on retrouve sur de nombreux autres secteurs littoraux du département, mais rarement dans de telles proportions. Cette occupation des sols, induite par l'attrait touristique de la côte (intérêt social), et aux retombées financières pour le commerce local (intérêt économique), se fait sur des secteurs naturels sensibles, au détriment des milieux naturels (intérêt environnemental) et du paysage remarquable (intérêt social). L'outil de gestion actuel des sols, **le POS, interdit cette urbanisation nouvelle mais en vain**, **l'ampleur** du phénomène ne permettant **pas son contrôle**.

Ce processus induit une menace directe pour le milieu naturel et paysager sensible. Une étude écologique a permis de définir la valeur écologique des différents sites des mielles. Un projet de déplacement des mobil-home a ensuite été construit par les élus en collaboration avec les représentants de l'Etat, sous la forme d'un Parc Résidentiel de Loisirs implanté sur la façade Nord

du quartier de Port-Bail Plage, sur un espace péri-urbain ne relevant pas des espaces remarquables. Ce projet vient formaliser la limite Est de l'aire agglomérée de Port-Bail Plage, en arrière du quartier. Ce projet induit un arrêt de l'urbanisation sur le secteur des mielles.

Le PLU prévoit donc de ne pas étendre les secteurs d'habitat sur Port-Bail Plage, les extensions des zones urbaines étant exclusivement destinées au transfert des mobile-homes. L'objectif de confortation et d'extension du parc de logements sur le centre bourg, permet de soutenir l'offre en commerce et en services du bourg. L'évolution de Port-Bail Plage passe donc par un processus de renouvellement urbain maîtrisé, par effet de densification.

Le diagnostic a permis de révéler l'importance du phénomène d'implantation de mobil-homes, son impact sur le milieu ainsi que l'inefficacité des outils actuels de gestion (le POS essentiellement). Les acteurs travaillant à l'élaboration du PLU souhaitent mettre un terme à ce phénomène, en maintenant les interdictions fixées par le POS, mais aussi en proposant un **projet incitant** les mobil-homes **à quitter leur emplacement actuel**, pour leur conférer une **occupation légale du sol**.

La volonté des élus locaux est de trouver des terrains permettant le déplacement des mobil-homes. Ils souhaitent que ces terrains se situent sur la commune, afin de ne pas se priver de la venue de ces vacanciers, importante pour maintenir le tissu économique local, notamment le tissu commercial situé dans le centre-bourg. Une analyse à l'échelle de la côte des îles, c'est à dire sur les communes entre Port-Bail et Barneville-Carteret, montre qu'il existe **peu d'espaces non sensibles** pouvant accueillir ces mobil-homes.

De plus, les élus locaux insistent aussi sur la nécessité d'avoir une **offre attractive**, c'est à dire **assez proche du secteur littoral**. Certains élus craignent que les occupants actuels des mielles refusent ce projet de déplacement car il porterait atteinte à leur tranquillité. Cet argument peut se réfuter car environ **80 % des mobil-homes** sont **organisés** en regroupement avec **une grande promiscuité**.

Consultés, les services de l'Etat retiennent ce principe de déplacement des mobil-homes mais précisent le cadre dans lequel doit s'inscrire le projet. Il devra rechercher un site présentant une **valeur écologique faible**, voir nulle, et devra être accompagné **de mesures minimisant au maximum** l'impact de l'urbanisation sur ces terrains. Le site retenu ne devra donc pas présenter le caractère d'un espace naturel remarquable. De plus, le PLU respecte la loi littoral qui impose "**une extension de l'urbanisation limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage**". Ceci limite en surface les zones destinées à accueillir les mobil-homes. En se basant sur ces principes, une **étude** a réalisé sur les **espaces périphériques des zones urbanisées** de Port-Bail Plage, afin de voir si certains espaces peuvent être retirés de la délimitation des espaces naturels remarquables, et ainsi recevoir les mobil-homes déplacés.

L'analyse a été ciblée sur le secteur au Nord de Port-Bail Plage, à proximité du VVF puisqu'il semble plus cohérent de greffer ces zones au secteur actuellement urbanisé, en respect de la loi littoral qui impose d'urbaniser en continuité de l'existant. L'analyse consiste à décrire les milieux rencontrés pour voir s'ils constituent des espaces naturels remarquables. Ces espaces périphériques, localisés sur la carte page suivante, sont composés de champs légumineux bordés par des talus. Leur valeur écologique ne réside pas sur le terrain en lui même, puisque ces espaces sont exploités par l'activité agricole. Cette valeur réside plutôt dans les haies qui bordent ces parcelles, puisqu'elles jouent un rôle de corridor biologique et d'accueil pour la microfaune et les oiseaux. La carte de la page suivante détaille les types de talus rencontrés en bordure de ces parcelles selon 4 genres.

Actuellement sur la commune de Port-Bail, les mobil-homes concernent 160 unités regroupés sous 9 noyaux distincts sous forme organisée de mini village-rue et 30 mobiles homes implantés environ sur des parcelles isolées une forme isolée, soit environ 190 à 200 mobiles homes au total. Mais, au sein de la Communauté de Communes de la Cotes des Isles, c'est plus de 400 mobiles homes qui occupent le domaine public maritime de façon illégale. Une grande majorité de ces

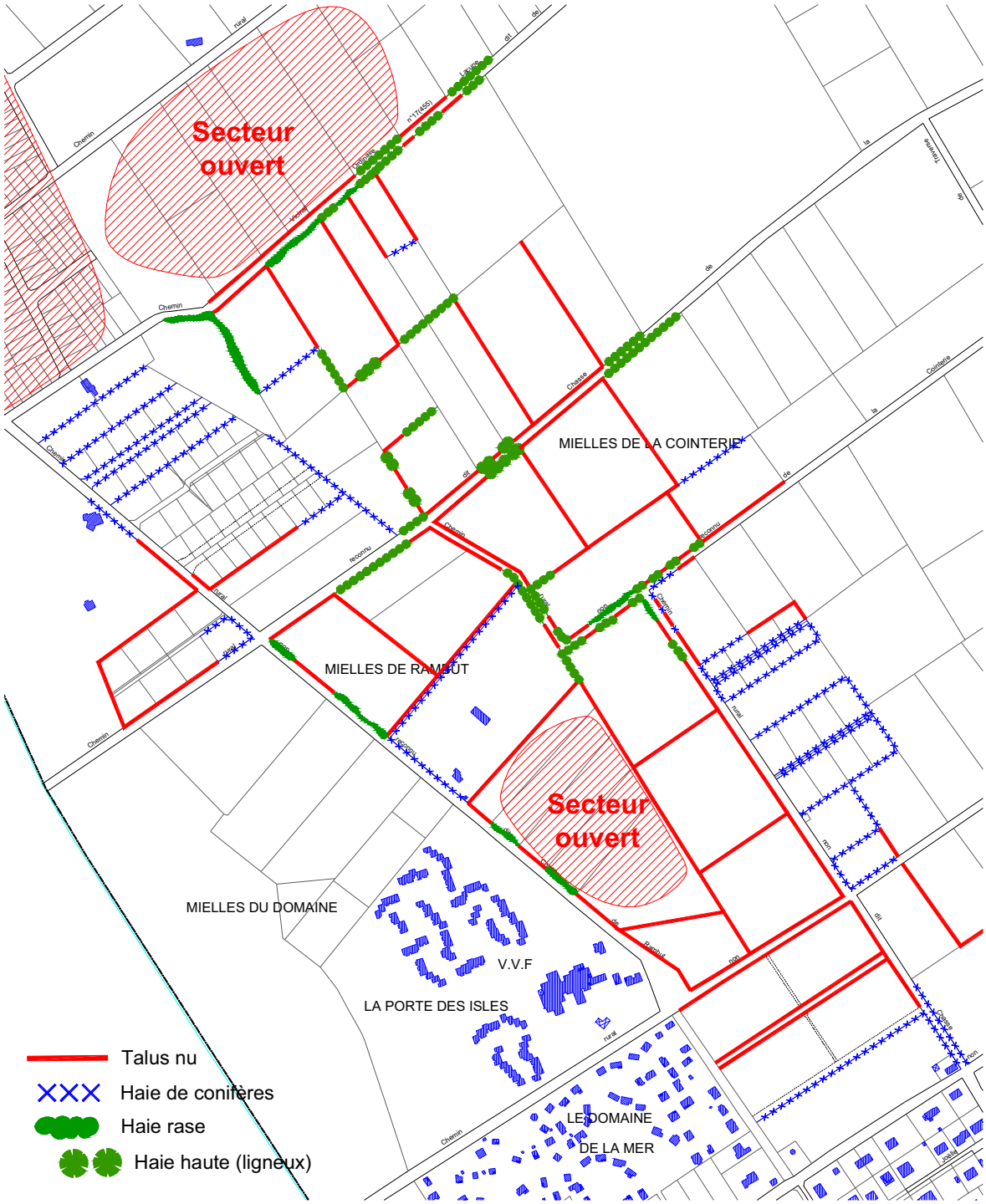
mobiles homes est localisée en zone N actuellement puisqu'ils se situent sur des secteurs à protéger. Ces parcelles appartiennent au Conservatoire du Littoral, au titre des Espaces Naturels Sensibles. La création du parc résidentiel de loisirs avec assainissement collectif et viabilisation des parcelles a pour objectifs la résorption de ces mobiles homes situés dans des zones de protection des zones naturelles et ainsi de mettre fin des problèmes juridiques et sanitaires existants.

Les talus vierges : composés d'un merlon de sable, ces talus sont uniquement recouverts d'espèces herbacées (graminées notamment). Ils présentent donc une faible valeur écologique, mais aussi paysagère (rôle d'écran visuel limité, comme le montre la photo).

Les haies rases : composées essentiellement de buissons et de petits arbustes (Aubépine, Prunelier, parfois de l'Ajonc), ces haies sont très compactes (végétation dense du fait des conditions climatiques défavorables). Assez intéressantes en terme d'accueil et de nourriture (présence de baies) pour l'avifaune (notamment les passereaux), elles permettent aussi de créer des écrans visuels assez bas mais très compacts.

Les haies arbustives : composées essentiellement d'Ormes, relativement compacts et petits du fait du vent, ces haies participent elles aussi à l'accueil et à la nutrition de l'avifaune. Moins riches en terme de biodiversité que celle constituées de buisson, ces haies présentent une plus grande valeur paysagère.

Les haies de conifères : ces espèces plantées par l'homme se trouve très majoritairement à proximité des implantations de mobil homes Si leur valeur écologique est très relative (faible diversité d'espèces végétales et animales), elles jouent pleinement leur rôle d'écran végétal, haut et dense.



Cette carte montre tout d'abord qu'un **grand pourcentage du linéaire** de talus est **vierge**, donc sans grande valeur écologique. Les zones boisées sont peu nombreuses et souvent discontinues. Ce secteur ne présente donc **pas de grandes potentialités écologiques**. Les haies de résineux sont plantées autour des regroupements de mobil-homes, ce qui peut parfois diminuer leur impact paysager. Toutefois que certains **regroupements** ne présentent **aucun accompagnement végétal** sur leur périphérie.

Ces espaces naturels, en périphérie de l'urbanisation existante, **semblent donc inadaptés** à un **classement** en espaces naturels remarquables. Ils pourraient servir à l'accueil de mobil-homes, notamment du fait de leur **desserte routière aisée** et de leur possible **raccordement** au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement. Certains espaces de ce secteur sont déjà occupés par des groupements de mobil-homes denses et bien structurés. Il semble donc **opportun de les "légaliser"**, en fixant des règles d'intégration paysagère et de branchement aux réseaux.

Ce diagnostic et ces orientations ont fait l'objet d'une large concertation avec les services de l'Etat. La DREAL a rendu les conclusions suivantes :

- la **démarche** d'analyse des secteurs naturels afin d'en soustraire certains de la qualification d'"espaces naturels remarquables" est **pertinente**. Mais **cette analyse doit se faire à l'échelle de l'ensemble de la ZNIEFF** et non sur la partie périphérique de cette dernière. Cette analyse globale est d'autant plus pertinente que les communes voisines de St-Georges de la Rivière et St-Jean de la Rivière, elles aussi concernées par la ZNIEFF, sont confrontées aux mêmes enjeux (implantations de mobile-homes, extension du golf) sur des secteurs définis comme des espaces naturels remarquables.

- la proposition de légalisation de certains groupements, notamment ceux qui sont situés juste en face de la zone 1NDc, ne **peut se faire dans les conditions actuelles**, puisqu'elle **légitimerait une situation insatisfaisante** (médiocrité des aménagements, absence complète de réflexion en terme d'intégration paysagère). D'autres site, mieux intégrés, pourrait faire l'objet d'une légalisation.

- les zones d'urbanisation future devront présenter **des limites franches**, afin de ne pas **amorcer une urbanisation progressive** en direction des mielles.

En réponse à ces remarques, il a tout d'abord été décidé de réaliser une étude faunistique et **floristique complémentaire sur l'ensemble de la ZNIEFF qui couvrait à l'époque l'ensemble du secteur agricole des mielles**. Cette étude, d'une durée de 2 mois, a eu pour objectif de définir de nouveaux secteurs susceptibles de recevoir les mobil-homes, et surtout de clairement mesurer les incidences de ce projet sur le milieu naturel. **Depuis 2007, le tracé a été largement re-manipulé et correspond au nouveau tracé de la ZNIEFF, pour ne retenir que les terrains déjà inscrits dans le site Natura 2000.**
Concernant la proposition de légaliser certains groupements existants, le PLU devra prescrire des règles afin d'atténuer leur impact sur le paysage. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera lui aussi une obligation. **Le projet vise une relocalisation des mobil-homes existants vers des sites moins sensibles, en continuité directe du bourg et non un développement de nouveaux secteurs supplémentaires de ce type d'occupation du sol.**

La création de nouveaux PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) devra elle aussi se faire dans des prescriptions strictes en terme d'aménagement. Le cas du Domaine de la Mer, occupé par de petites constructions d'habitations légères, peut être un exemple à suivre. Ainsi on peut voir sur la page précédente que la densité est sensiblement identique (75 constructions sur 39 000 m², soit des parcelles d'environ 500 m²), avec une implantation du bâti beaucoup plus diversifiée, évitant l'effet rue. Les limites du site sont constituées de talus couverts d'une végétation relativement compacte, masquant en grande partie les constructions. De plus, l'accès à l'intérieur du site se fait à travers une petite place publique sur laquelle se greffent plusieurs petites voies internes. La création de nouveaux PRL s'inspirant de ces aménagements offrirait un plus indéniable en terme de qualité de vie pour les résidents des mobil-homes, tout en conservant la même densité que celle observée dans les mielles.

Une étude écologique complémentaire a été menée par le cabinet OGE en 2003, sur le secteur de l'ancienne ZNIEFF "dunes de Port-Bail" de l'époque à l'exclusion du site Natura 2000. La zone d'étude correspond au secteur la ZNIEFF moins la zone Natura 2000.

Les secteurs à enjeux se localisent sur le pourtour de la zone d'étude. Les mielles cultivées présentent un intérêt moindre, mais les limites de parcelles, couramment constituées de haies vives, sont biologiquement intéressantes (intérêt pour les oiseaux).

Sur Port-Bail, un intérêt écologique subsiste sur quelques parcelles occupées. Le projet de PRL risque de créer une rupture forte dans les continuités biologiques entre la dune et les mielles. OGE propose donc de maintenir une bande enherbée naturelle entre le camping du littoral et le petit bois. Concernant le crapaud accoucheur, une étude complémentaire semble nécessaire pour localiser les habitats importants pour l'espèce. En règle générale, la création de PRL devra respecter certains principes : les phases de terrassement devront tenir compte de la valeur écologique des chemins, les traitements paysagers des limites de PRL devront favoriser les haies vives.

Remarque : le mitage de mobil-homes est plus préjudiciable sur la faune et la flore que leur concentration en PRL pour les raisons suivantes :

- l'augmentation d'un dérangement diffus fait disparaître les espèces farouches
- la fragmentation des habitats est préjudiciable aux espèces de grands territoires
- la rupture des corridors biologiques
- les pollutions diffuses (ordures ménagères, réseaux d'assainissement)
- la destruction directe d'espèces rares.

L'étude initiale réalisée dans le cadre du PLU conclue que les talus vierges ne présentent qu'une faible valeur écologique. Ces merlons sablonneux peuvent présenter une grande diversité biologique, mais les inventaires ne démontrent pas d'enjeux écologiques sur le site du projet. Le projet de PRL se situe donc sur une zone dont l'intérêt biologique ne justifié pas de protection forte. Une vigilance sera toutefois à apporter sur certaines parcelles.

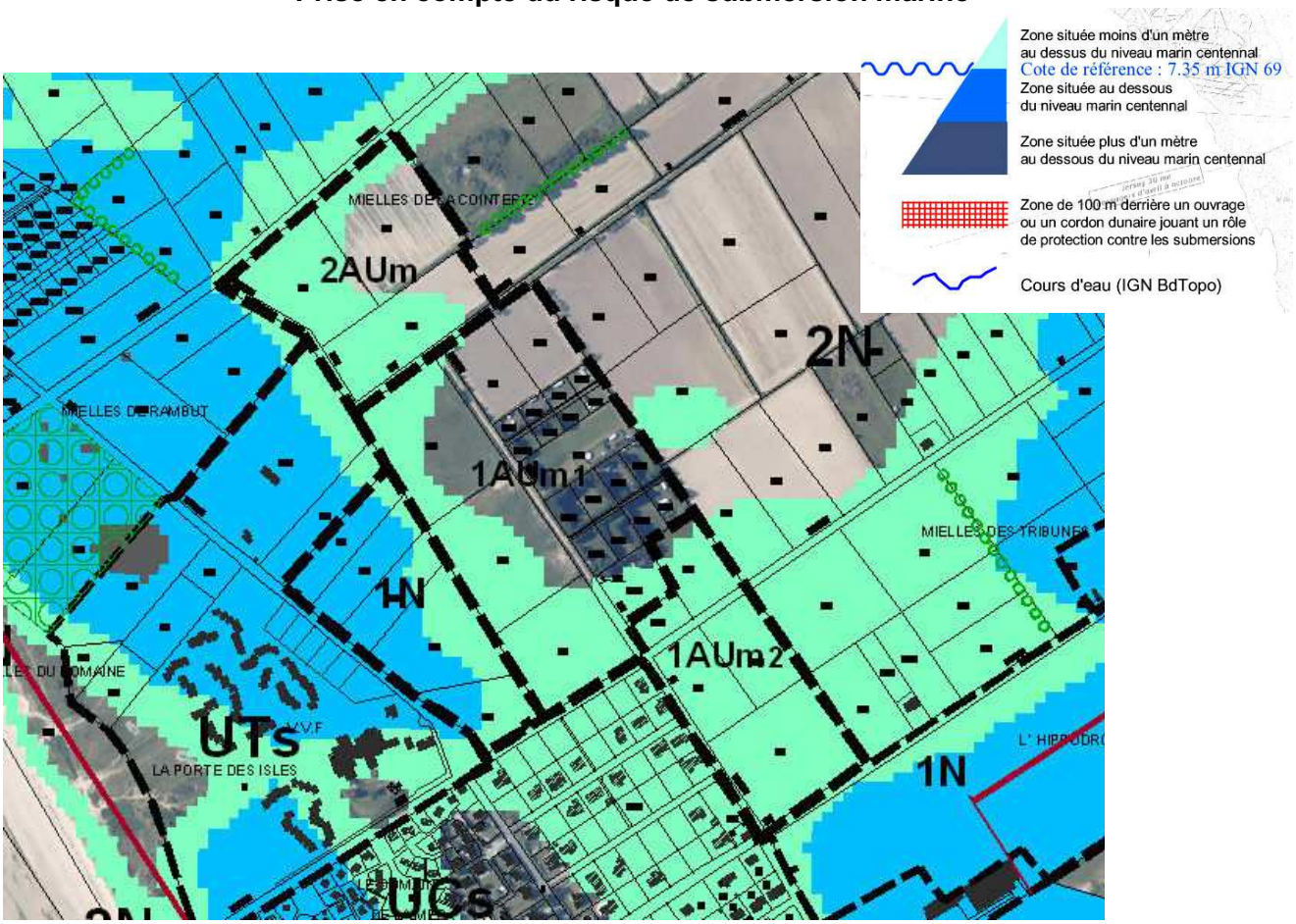
Concernant le crapaud accoucheur, soit on considère que l'espèce est présente sur le site, et il est alors souhaitable de respecter les talus et la végétation, soit on réalise une étude complémentaire. Le phasage de la réalisation du PRL peut permettre de différer cette étude. La parcelle située derrière le petit bois côtier joue un rôle de corridor entre les dunes et les mielles, il est donc souhaitable de la préserver en zone naturelle, ou tout au moins de maintenir une bande enherbée de 10 mètres régulièrement entretenue.

Le projet est résultat d'une longue concertation avec les acteurs locaux et services de l'Etat ayant démarré en 2003. Le projet a évolué pour une prise en compte du risque de submersion marine.

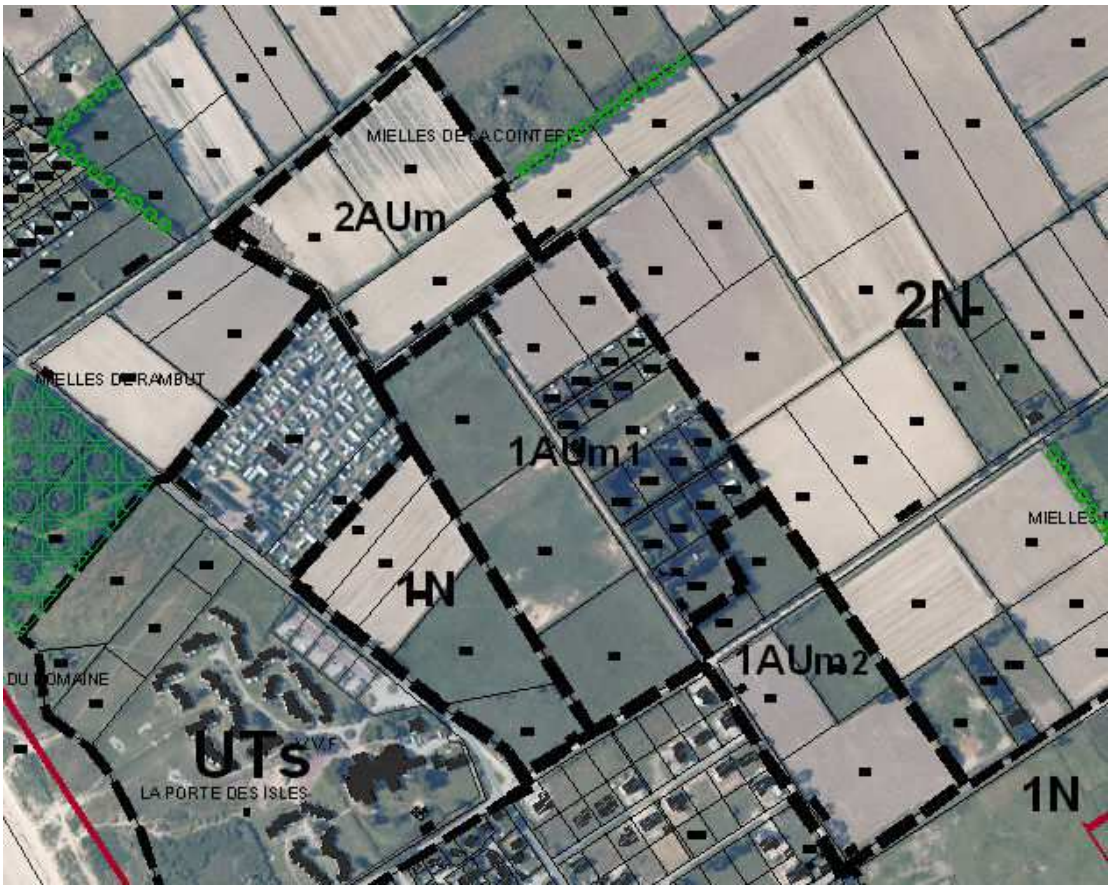
Le projet de zonage se décompose en quatre principes :

- légalisation des parcs existants se trouvant à proximité des zones urbanisées (soit 60 mobiles home).
- délimitation de nouveaux secteurs destinés à accueillir les mobil-homes, en continuité des secteurs déjà occupés.
- préservation des secteurs proches du rivage, de l'autre côté de la voie
- **prise en compte de ce risque de submersion marine**. Le secteur est concerné par la zone basse dite également d'aléa moyen (Ces zones sont entre 0m et 1m sous le niveau marin centennal)

Prise en compte du risque de submersion marine



Le projet de zonage



Le projet présenté consiste à créer un PRL sur Port-Bail pour accueillir le déplacement des mobil-homes actuellement implantés dans les Mielles.

Ce projet doit répondre aux objectifs suivant :

1. Trouver un site qui soit attractif (proximité de la mer) et localisé sur le territoire communal, pour préserver ce potentiel touristique et conforté le caractère balnéaire de Port-Bail.

- le site présente une accessibilité au littoral identique, voir meilleure par rapport à la situation actuelle (certains mobiles-homes sont à l'intérieur des terres).

- le site est très proche de Port-Bail Plage, sa liaison au bourg est intégrée à la réflexion de l'aménagement portuaire.

2. Définir un projet global, réalisable sur le long terme. Le PRL créer doit être une solution à l'urbanisation progressive des mielles et non l'amorce d'une nouvelle urbanisation. Il doit donc être assez vaste pour répondre à une demande importante et clairement délimitée pour ne pas être remis en cause à plus ou moins long terme.

La taille des parcelles sera comprise entre 200/250 m² pour économiser l'espace, auxquels s'ajoutent les besoins en desserte et les nombreux aménagements paysagers et le besoin en stationnement et pour un accueil estimé à plus de 400 mobiles homes pour la commune de Port-Bail et d'autres communes de la Communauté de Communes de la Cotes des Isles. Le besoin en surface globale a été estimé autour de 15 ha.

La création du parc résidentiel de loisirs avec assainissement collectif et viabilisation des parcelles a pour objectifs la résorption de ces mobiles homes situés dans des zones de protection des zones naturelles et ainsi de mettre fin des problèmes juridiques et sanitaires existants.

Il est donc définir les surfaces suivantes à savoir 14.5 ha en deux tranches :

- l'une de 10.9 ha en 1AUm réalisable immédiatement pour environ 175 mobiles homes en moyenne. Ce secteur serait décomposé en deux parties : 1AUm1 (7.6 ha) et 1AUm2 (3.3 ha), en considérant que la zone 1AUm1 serait celle qui serait urbanisée en priorité.

- l'autre en 3.9 ha en 2AUm réalisable à plus long terme pour 63 mobiles homes.

- le projet peut se réaliser en 2 tranches successives :

Secteurs	Surface Urbanisables
Secteur Nord Est 1AUm$_1$ et 1AUm$_2$	10.9 ha environ
Secteur Nord Est 2AUm	3.6 ha environ
TOTAL	**14.5 ha environ**

3. Réaliser un projet maitrisable par les élus locaux, c'est à dire leur permettant l'acquisition des terrains (outil réglementaire du droit de préemption urbain) et le contrôle de l'urbanisation future (rythme de développement, gestion des impacts sur l'environnement).

- le PLU instituera un droit de préemption urbain, ce qui permettra aux élus d'acquérir les terrains. Les modalités de financement, notamment par le Conseil Général, sont à définir ultérieurement.

4. Proposer un projet qualitatif du point de vue paysager et social, afin d'offrir une réelle plus-value pour le cadre de vie des résidents des mobil-homes actuels.

- le projet s'organise sous forme de petites alvéoles insérées dans le tissu parcellaire existant, ce qui permet de créer de petites unités de vie.

- le projet prévoit une gestion cohérente des circulations, avec une voie centrale qui dessert l'ensemble de la zone sans avoir de lien direct avec les mobil-homes. Les circulations secondaires accueillent un trafic nettement moins important, elles servent juste de desserte à quelques mobils-homes. Des stationnements primaires et secondaires pourront éviter d'avoir des circulations routières au contact direct des lieux de résidences.

- des prescriptions paysagères pourront assurer un cadre de vie agréable pour l'ensemble des résidents (réglementation sur l'aspect extérieur des constructions, sur le traitement des limites de lot, etc...).

- des espaces publics seront créés pour accueillir quelques équipements sportifs ou de loisirs. Ils permettront de créer des respirations dans le PRL.

- l'ensemble du PRL sera irrigué par des cheminements piétons sécurisés, pour se déplacer dans le PRL mais aussi pour rejoindre d'autres sites de la commune (bourg, plage, etc....).

5. Intégrer la problématique juridique forte liée à la loi littoral. Le projet doit présenter une urbanisation limitée (et en continuité de l'urbanisation existante).

- le projet prévoit une urbanisation par phase, ce qui permet d'adapter le projet en cours d'évolution et d'éviter l'impact négatif sur l'environnement d'une urbanisation massive et non contrôlée.

- le projet est greffer sur le tissu urbain de Port-Bail-Plage, l'urbanisation se réalise en continuité de l'existant.

- la finalité du projet est de rendre le site des mielles à son état naturel, il participe donc à une préservation et une mise en valeur du littoral.

- le projet reste au Nord de la voie des mielles, l'espace naturel bordant directement la mer (espace naturel 2 N) est maintenu dans son état actuel.

6. Assurer une forte cohérence du PRL avec le tissu urbain environnant, afin de réaliser un nouveau quartier de Port-Bail-Plage.

Le projet repose sur une intégration paysagère dans le site, ce qui nécessite de maîtriser ce que l'on voit depuis l'extérieur du PRL. Ceci se traduit par 6 idées fortes :

- formaliser l'ensemble des limites du PRL par des merlons de sables accompagnés de haies bocagères.

- éviter les vues directes sur les mobiles-home depuis les entrées du PRL

- formaliser des cheminements en périphérie de la zone pour assurer un entretien des plantations périphériques. Un grand mail piéton au Nord permet notamment de desservir le cœur des mielles depuis le centre équestre.

- cloisonnement des alvéoles : principe de plantation arbustive sur talus, identique aux accotements sur voirie.

- paysagement des parcelles : prévoir 3 arbres à tiges par mobil-homes, à disposer au carrefour des chemins à l'intérieur des parcelles ou à regrouper sous forme de bosquets par unité de 4 mobils-homes.

- clôture : proscrire les clôtures opaques, type pare-vent et privilégier les clôtures simples type grillage galva sur poteaux bois doublées d'une haie variée et interdire la plantation de haie mono spécifique.

La zone Um est un zone très spécifique, correspondant à la dé-localisation, en dehors des espaces naturels remarquables, du parc résidentiel de loisirs (*les mobile-homes*) en vue de le localiser en continuité de l'agglomération de Port-Bail-Plage, afin de rationaliser les déplacements et les équipements et protéger le patrimoine naturel et le littoral de Port-Bail.

L'application concomitante avec le règlement littéral, des orientations d'aménagement, assez précises, permettent de garantir un urbanisme plus rationnel. La zone Um n'admet que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs résidentiels de loisirs *(au sens de l'article R .444-3 alinéa b) du code de l'urbanisme, permettant d'accueillir des habitations légères de loisirs au sens de l'article R. 444-2 du même code : constructions à usage non professionnel, démontables ou*

transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente) ;

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications,* ...) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

Les orientations d'aménagement afférentes aux secteurs Um et l'application concomitante des dispositions réglementaires littérales, visent à garantir une urbanisation rationnelle, peu consommatrice d'espace et moins exigeante, en termes de voirie et réseaux divers.

Les aires de camping et les PRL sont considérés au regard de la loi "littorale" comme de l'urbanisation. Ainsi celle-ci doit respecter les principes de la loi, tels que l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants et le caractère limité.

Ainsi, à défaut d'indications graphiques ou d'orientations d'aménagement spécifiques, les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum, à compter de l'alignement des voies existantes ou à créer ; observer un retrait systématique d'au moins 3 m à compter des limites séparatives de propriété et un retrait d'au moins 4 m entre les constructions sur une même propriété, dès lors que ces constructions ne sont pas contiguës.

L'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette de la construction et leur hauteur ne doit pas excéder 4 m. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement doivent être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **40 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction et le COS est fixé à **0,15.**

D. Valoriser et préserver les espaces naturels bordant le havre de Port-Bail

Un espace naturel sensible de 4 ha au Sud du bourg, sur le secteur des Rivières a fait l'objet d'un inventaire spécifique mettant en évidence la présence dans les mares, de sites de reproduction d'une espèce de triton protégé (Triton crêté). Ce secteur de « domaine vital du triton crêté » a été défini, il sera protégé jusqu'à la limite du havre, par une zone naturelle inconstructible, afin de maintenir le corridor écologique qui relie à ce dernier, suivant les recommandations du CPIE du Cotentin. Dans les autres secteurs faisant l'objet de projet d'urbanisaiton, il n'est mention d'aucune espèce à protéger, ni de mare de reproduction.

Une vaste zone 1N est définie formant une zone préservée en prolongement de la vallée du Gennetot.

Ce secteur est en zone 1N qui comprend les secteurs spécifiques ayant vocation à rester majoritairement naturels ou maritimes, (elle comprend également les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel dans c'est cas là la zone 1N porte un indice spécifique). Dans la zone 1N stricte, seuls sont autorisés les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public et les aménagements permettant l'accueil des personnes à mobilité réduite, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux **sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à la sensibilité écologique du site**.

Le projet de zonage

1.1.2. Préserver la trame verte et bleue sur le territoire communale de Port-Bail, valoriser ses paysages

En dehors des grands espaces naturels présentés précédemment, la commune de Port-Bail est riche d'un paysage rural diversifié qui s'est modelé au fil de l'évolution des pratiques agricoles.

A. Préserver le bocage et les quelques boisements (la trame verte) présents sur le territoire

La trame bocagère est assez présente sur le territoire : **l'ensemble des haies a été repéré. Elles font l'objet d'une protection au titre d'éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur.** Cet outil est plus souple pour gérer la préservation des haies qu'un classement stricte en EBC, dans un territoire agricole. Ce travail a d'ailleurs fait l'objet de réunions spécifiques. Les haies préservées font l'objet d'une trame spécifique et correspondent à la légende : "*haies, bosquets à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme*".

Haie ou bosquet à préserver ou à créer au titre de l'article L 123-1-5 7°alinéa du code de l'urbanisme

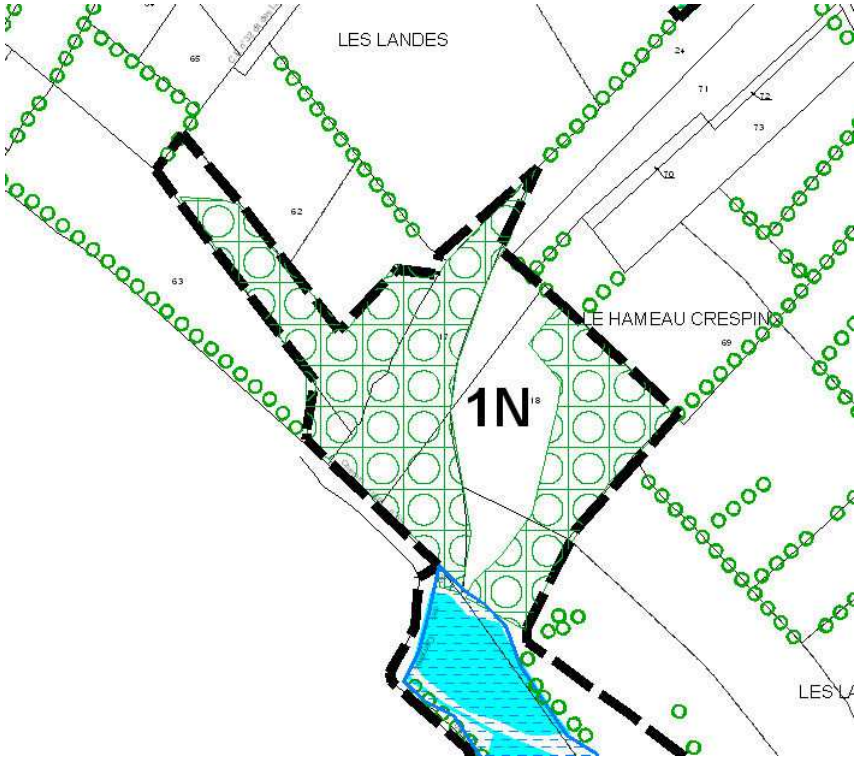
Espace Boisé Classé (EBC)

La trame verte préservée

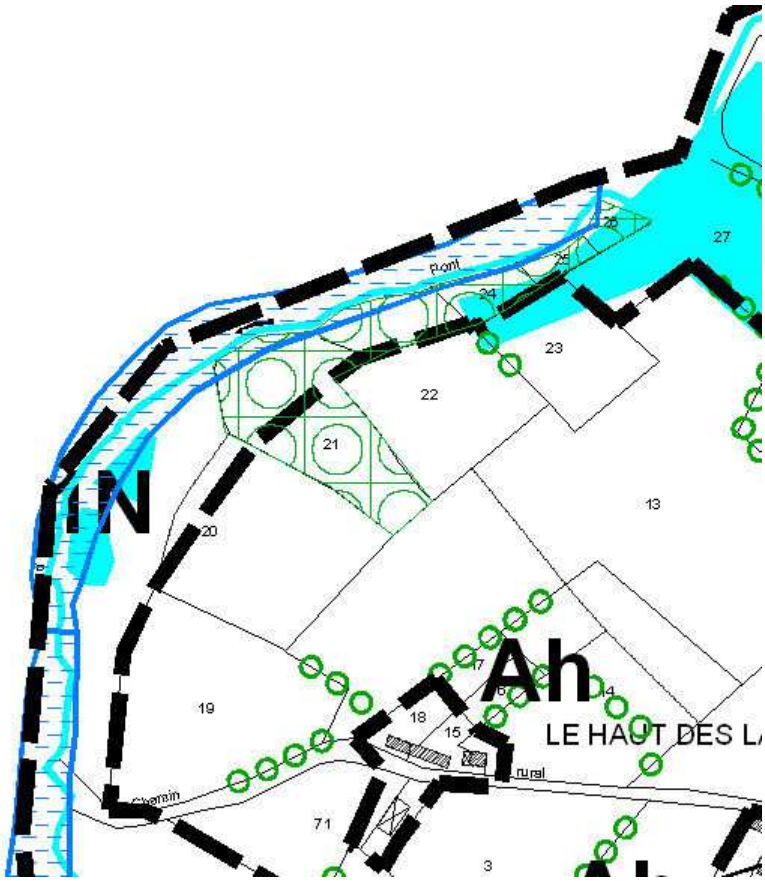
Les espaces boisés classés (E.B.C.) ont pour effet notamment de soumettre à autorisation préalable toute coupe et abattage d'arbres et d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, quelle que soit l'opération qui pourrait en être la cause pour les bois existants sur le territoire.

Cette protection est très forte, elle a été utilisée **pour les boisements les plus structurants dans le paysage bien qu'ils ne soient pas nombreux. L'EBC est donc appliqué sur :**

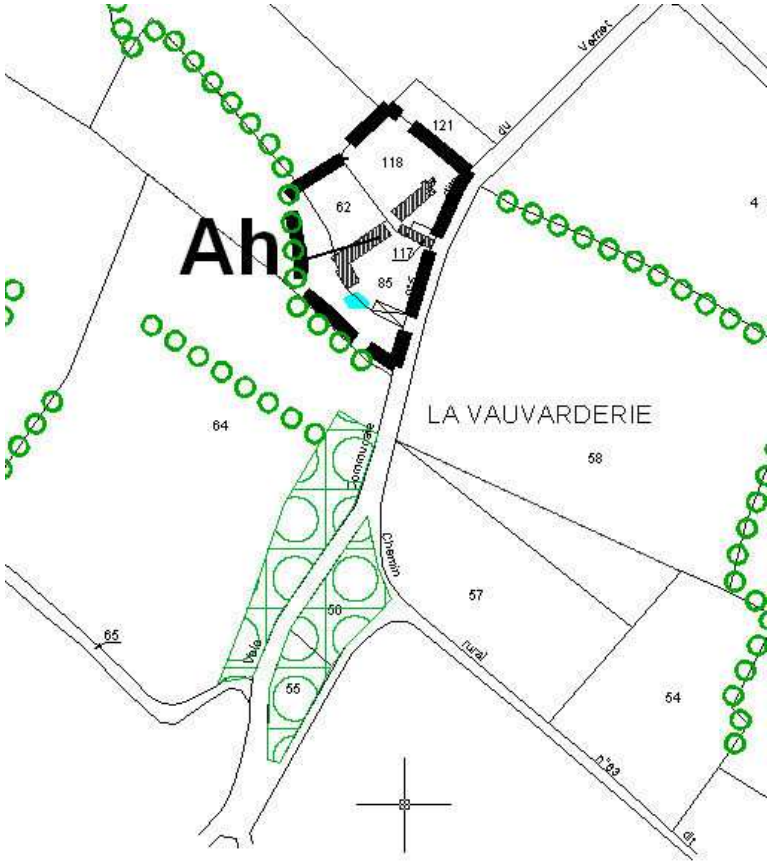
- ✓ **Le secteur du hameau Crespin**



- ✓ **Le secteur le Haut des Landes**

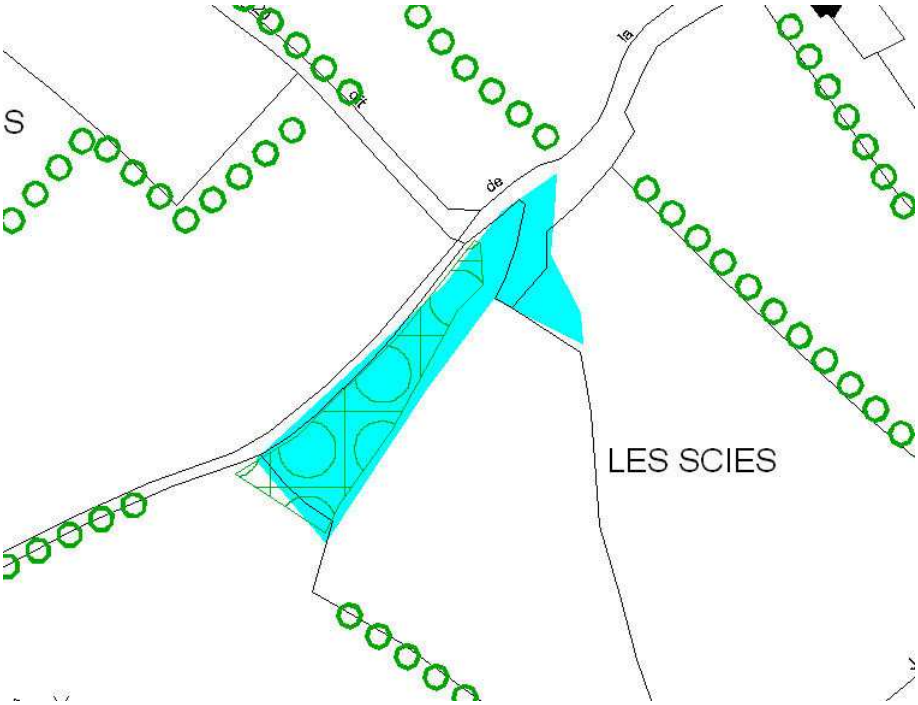


✓ **Le secteur La Vauvarderie**

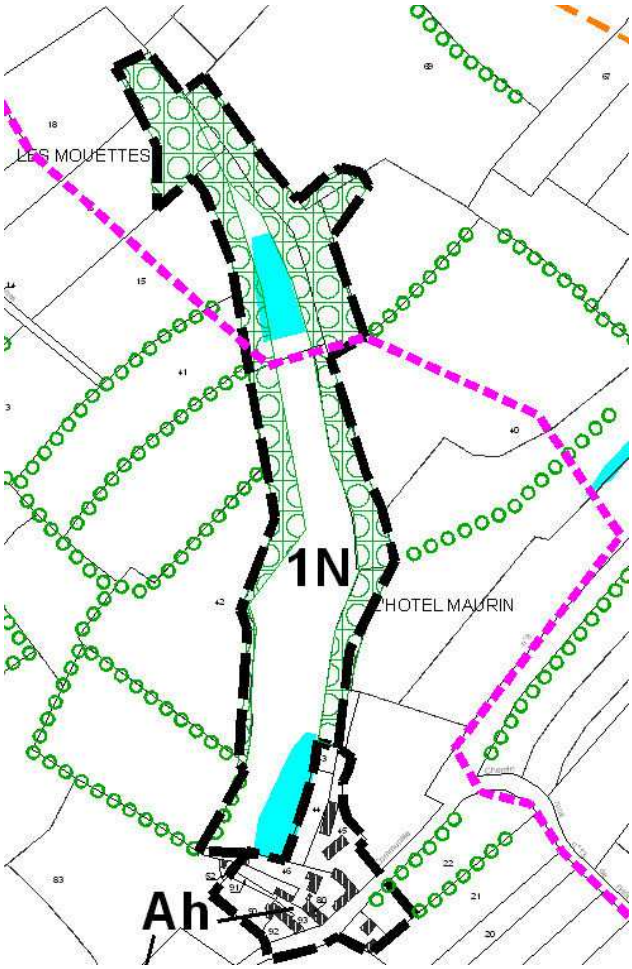


✓ **Le secteur Les Scies**

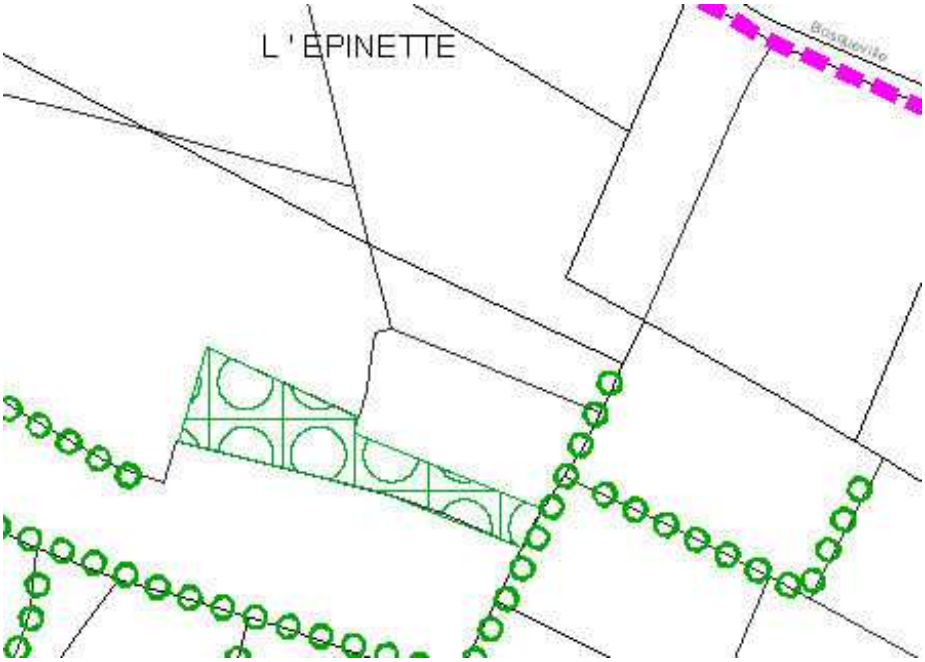
✓



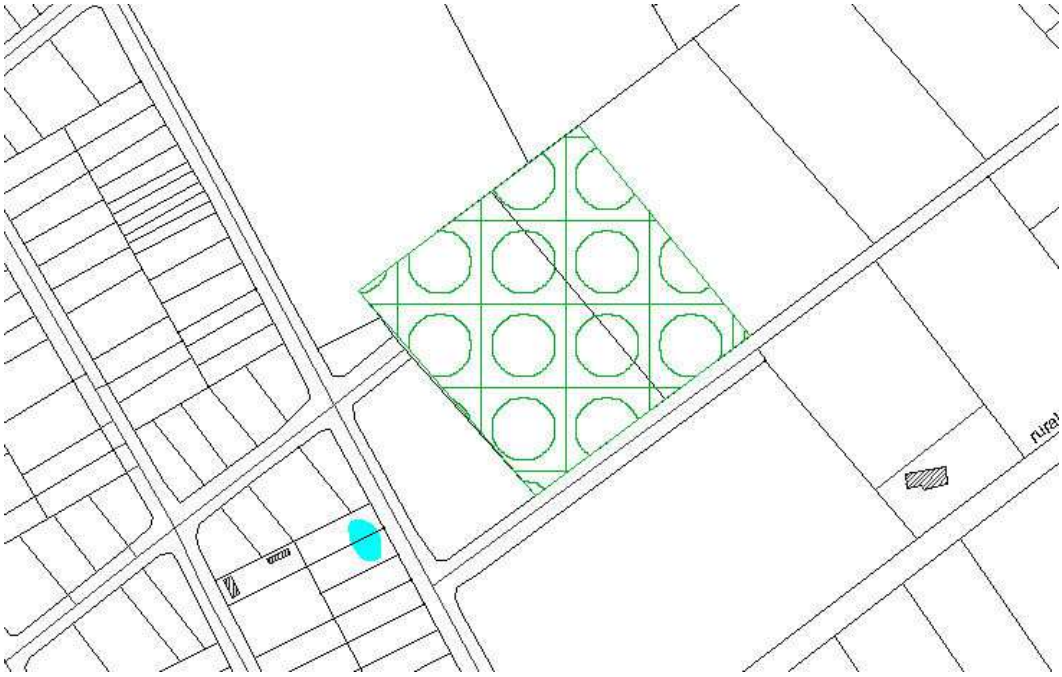
✓ **Le secteur Les Mouettes/l'Hôtel Maurin**



✓ **Le secteur L'Epinette**



✓ **Le secteur des mielles**



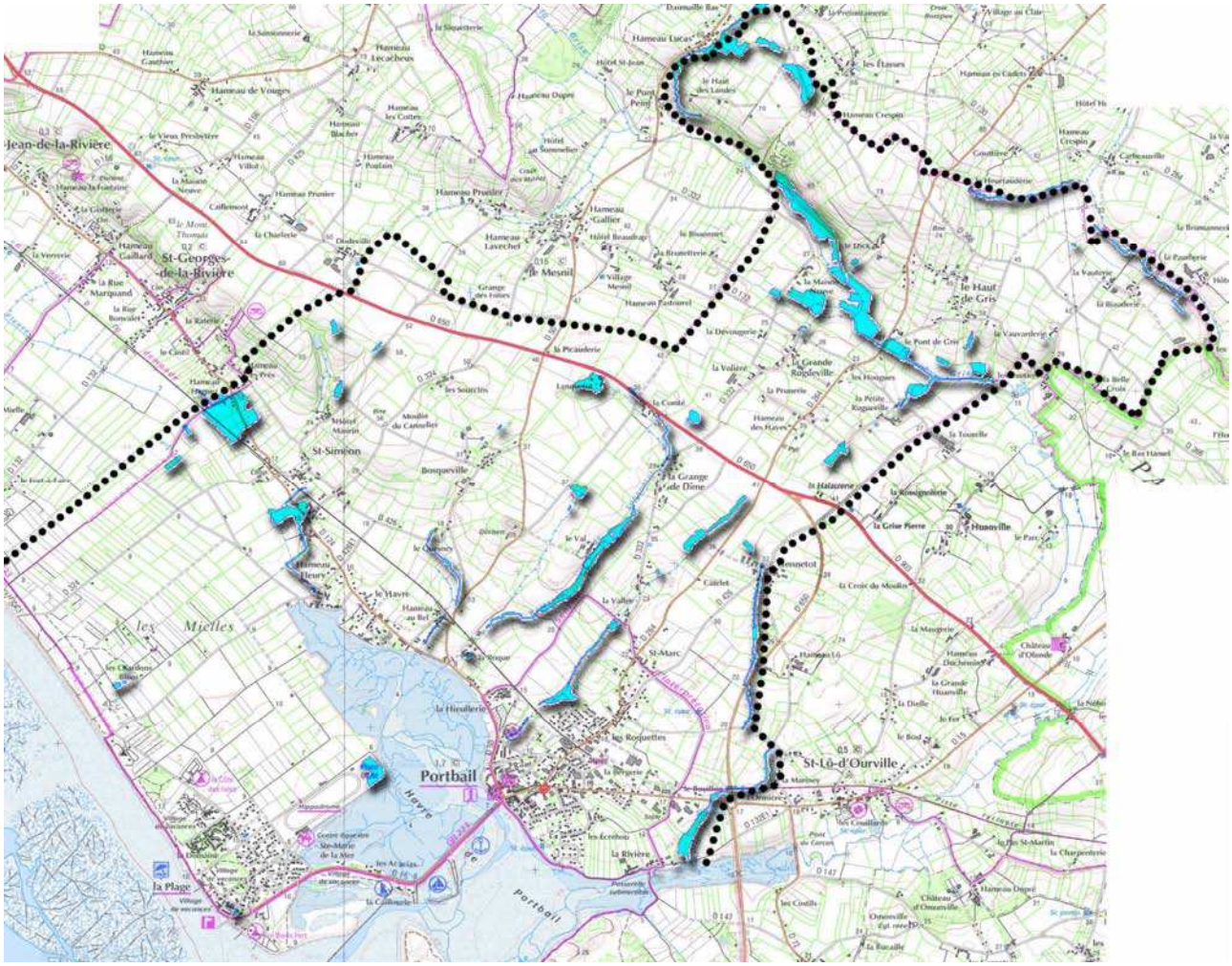
✓ **Port-Bail Plage**

D'après le SCOT du Pays du Cotentin : *« La préservation du maillage bocager est un élément de perméabilité environnementale et d'organisation de la fonctionnalité de la trame verte et bleue ».* En définissant deux niveaux de protection, le PLU respecte les dispositions du SCOT.

B. Préserver la trame bleue et verte, la ressource en eau

La commune est concernée par le SAGE Sienne, Soulles et Ouest Cotentin en cours d'élaboration. Actuellement, ce document n'est pas applicable. Un recensement des zones humides est disponible via le site DREAL. Le report de ces zones humides dans le plan de zonage ainsi que les mesures de préservation sont faits dans le zonage et règlement (ruisseaux Carbonnel, de Lanquetot, de Gennetot, la Grise…) et le plus souvent en fond de vallées.

Protection des zones humides par une trame spécifique renvoyant aux dispositions générales du règlement



Il est ainsi précisé dans les dispositions générales que les zones humides et les cours d'eau sont principalement localisés dans les zones naturelles protégées (zones 1N ou 2N ou A) afin de garantir leur pérennité. Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager ou de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme. Toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais et déblais sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lors d'un aménagement (ZAC, lotissement, camping, PRL ...) et lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Les installations et équipements liés aux réseaux de service public seront exceptionnellement admis et par dérogation en cas d'impossibilité technique démontrée seulement s'il agit d'une atteinte limitée argumentée et accompagnée de mesures compensatoires.

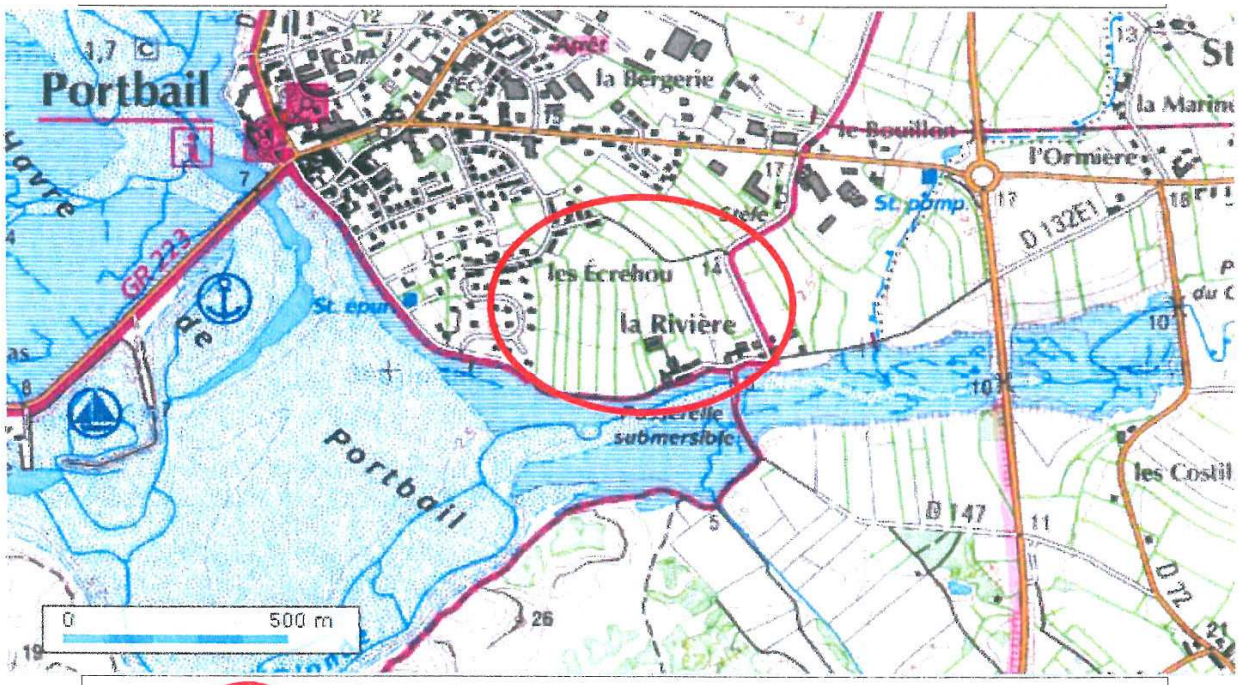
Les vallons constituent un cadre paysager précieux dans l'identité de la commune et seront ainsi préservés de toutes constructions nouvelles par le zonage et le règlement. En périphérie du bourg ou du havre, la création de coulées vertes le long des ruisseaux de Gennetot et de la Vallée, permet de définir des limites franches à l'aire agglomérée. En périphérie du havre, la préservation des ruisseaux du Lanquetot et du Quesnay, devient le support d'une valorisation paysagère des espaces urbanisés en bordure du havre, visibles de puis la voie ferrée (train touristique). Ils sont préservés en 1N.
La zone 1N comprend les secteurs spécifiques ayant vocation à rester majoritairement naturels ou maritimes, elle comprend également les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel. Dans ce dernier cas, la zone 1N comporte un indice.

Protection des vallons (zone 1N en vert foncé) proposée au PLU

L'étude des amphibiens du secteur de la Rivière à Port Bail, a été conduite par le CPIE du Cotentin (le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement) en 2010. Son objectif était de confirmer la présence et les statuts de protection des espèces signalées et de préciser les domaines vitaux. Les secteurs ont fait l'objet d'inventaires par une prospection nocturne en présence d'agents de l'ONCFS, représentants de la Police de l'Environnement. Une étude précise a été réalisée sur le secteur autour de la Rivière confirmant la présence d'amphibiens (étude des amphibiens du secteur de la Rivière située à Port Bail datant de 2010). Quatre mares ont été repérées. Trois espèces de Tritons : le Triton palmé (mares 1, 2, 3, 4), la grenouille verte (mares 1, 2) et le Triton crêté (mares 1, 2, 3) ont été signalées. D'autres espèces protégées ont été également repérées. Un secteur de « domaine vital du triton » crêté a été défini, il comprend les mares, haies et prairies pâturées considérées comme des corridors batrachologiques, ce secteur est strictement protégé.

Dans les autres secteurs faisant l'objet de projet d'urbanisation et prospectés, il n'est fait mention d'aucune espèce à protéger, ni de mare de reproduction.

Carte extraite du rapport sur l'étude
des amphibiens du secteur de la Rivière à Port Bail



Carte 2 : Localisation de la zone prospectée

Les secteurs ayant déjà subis des inondations le long des cours d'eau, afin de limiter les risques : ruisseau du Fleuve à l'entrée des mielles, ruisseau du Quesney, ruisseau de Lanquetot, ruisseau de Gennetot, ruisseau du Haut de Gry et de la Petite Rugueville.... sont également protégés.

Evolution par rapport au scénario de référence PLU arrêté en 2007

D'après le SCOT du Pays du Cotentin : *« Il s'agira ainsi d'assurer une continuité aquatique et une continuité écologique, assurant la libre circulation des espèces et le transport des sédiments. ».* En définissant des corridors le plus continus possible, le PLU respecte les dispotions du SCOT.

C. La prise en compte des risques naturels pour construire un projet urbain durable préservant les personnes et les biens

Suite à la tempête Xynthia, les résultats d'une étude de modélisation sur le secteur de Port-Bail révèlent un risque de submersion sur une part du littoral de la commune, avec des incidences qui restent toutefois limitées. Il est donc prévu de :

- **Restreindre l'urbanisation pour prendre en compte les risques** : dans les zones urbaines concernées par ce risque, les nouvelles constructions se sont pas systématiquement autorisées cela dépend du niveau d'aléa concernant le secteur. Ces dispositions s'appliquent aussi aux constructions existantes.
- **Pas d'urbanisation nouvelle sous forme d'extension du quartier de Port-Bail Plage mais uniquement en densifiant le tissu existant.**
- **Tous les secteurs soumis à risque de submersion sont désignés par l'indice « s » dans le zonage.** La carte figure en annexe du PLU, elle est non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie.

Dans le SCOT du Pays du Cotentin, *« les documents d'urbanisme inférieurs et projets d'aménagement prendront en compte cet aléa le plus en amont possible pour que, au regard du risque préalablement identifié, le développement du territoire puisse :*
-s'établir sans accroître l'exposition des populations au risque en y limitant, voire interdisant, l'urbanisation,
-et, le cas échéant, mettre en œuvre au regard des moyens disponibles les aménagements nécessaires pour assurer la neutralisation du risque et garantir la sécurité des personnes et des biens. ».

Le PLU respecte ces dispositions en rappelant que la carte de risque de submersion marine figurant en annexe, est dans l'attente de la carte définitive c'est une carte non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie.

D. La prise en compte des risques naturels liés aux émissions de gaz à effet de serre

S'inscrivant dans les objectifs du SCOT du Pays du Cotentin, les ateliers d'approche environnementale de l'urbanisme sont encouragés dans toutes les nouvelles opérations 1AUb1 et 1AUb2 et les 2AU afin de proposer des choix d'urbanisation les moins énergivores possibles.

E. La prise en compte de la gestion des eaux usées

Compte-tenu des hypothèses de croissance continue de la population assainie (démographie et zone d'urbanisation) adoptées à l'époque, il est raisonnable d'affirmer que les éléments nouveaux d'urbanisme ou économiques du PLU de Port-Bail ne sont pas susceptibles de bouleverser l'estimation de la quantité de pollution à traiter sur le long terme, à savoir 12 000 EH. La station d'épuration mise en service en 2009, a une capacité de traitement de 6 000 EH mais est prévue pour pouvoir être aisément étendue à une capacité de 8 000 EH par un complément d'équipements de filtration, puis à 12 000 EH moyennant une extension du génie-civil.

La commune projette prochainement (2013) avec la Communauté de Communes de lancer l'enquête publique du zonage d'assainissement Eaux Usées avec les projections de l'assainissement collectif à moyen et long terme. Le rapport associé à la carte du zonage comprendra un bilan complet de l'assainissement du Syndicat tel que décrit ci-dessus avec un bilan environnemental sur le Havre axé sur les données qualité des eaux du Havre avec la comparaison entre avant et après la suppression de l'ancienne station d'épuration de Port-Bail au bord du Havre sur la base de données disponibles auprès des services de l'eau (cellule qualité des eaux littorales et points de suivi ARS).

▪ 1.2. Conforter les activités économiques présentes sur le territoire : agricoles, commerciales, artisanales, touristiques et maritimes en tenant compte des données environnementales.

1.2.1. Pérenniser l'activité agricole existante, permettre son développement et limiter le développement de l'habitat dans l'espace rural

A- Définir une vaste zone agricole spécifique ayant pour fonction de porter l'identité rurale et agricole de la commune et intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (valeur agronomique et paysagère).

Avec environ une dizaine de sièges d'exploitation, l'activité agricole représente une activité économique bien présente sur la commune surtout en terme d'occupation de l'espace. L'un des principaux enjeux du PLU est de préserver et de conforter cette activité, en l'intégrant à un projet global associant aussi l'environnement, le paysage et le besoin d'accueillir une population nouvelle.

En dehors des secteurs bâtis et des secteurs boisés ou humides, le territoire rural est fortement voué à l'agriculture**, il est donc majoritairement compris dans une vaste zone de protection de l'exploitation agricole (zone A).** Cette zone étant exclusivement réservée à l'exploitation agricole, elle garantit la pérennité de cette activité sur le territoire. Cette zone comprend la dizaine de sièges d'exploitations et les bâtis concernés par cette activité. La zone A permet également d'accueillir une diversification de l'exploitation dès lors qu'elle reste accessoire de l'exploitation agricole principale.

Les exploitations agricoles sont orientées majoritairement vers de l'élevage pour notamment de la production laitière. Cette activité agricole génère des périmètres sanitaires d'éloignement vis à vis des tiers du fait des polices sanitaires (règlement sanitaires départemental, installations classées pour la protection de l'environnement...). Et à l'inverse, le Code Rural impose que tout permis de construire destiné par un tiers à l'exploitation devra respecter cette distance sanitaire.

L'ensemble de la zone A couvre la dizaine d'exploitations agricoles actuellement en activité sur la commune et dont l'activité devrait se maintenir par l'exploitant actuel ou un futur repreneur. Même si les cessions d'activités sont de plus en plus fréquente, le PLU doit protéger l'outil agricole et la valeur agronomique des terres.

La construction à usage d'habitation est autorisée, **dans la limite d'un seul logement complémentaire sur le site concerné et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance, qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 100 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés.** Le règlement accompagnent les projets de développement des activités agricoles veillent à ne pas engendrer de risques pouvant entraîner des conflits avec les tiers.

La commune étant littorale, 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. Par dérogation, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, **en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites**. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

A l'inverse, le projet de PLU ne prévoit aucune implantation de nouvelle habitation à proximité des sièges d'exploitation existant. Tous les sièges agricoles sont zonés en A et entourés par des espaces ruraux uniquement destinés au développement des activités agricoles.

Concernant les extensions d'urbanisation, l'intégralité des secteurs programmés pour étendre le bourg vers le Nord figuraient déjà au POS actuel approuvé en 1991. Le maintien de ces secteurs de développement ne présente donc pas de menace nouvelle pour le monde agricole, les exploitants concernés ayant intégré ces projets de développement depuis une quinzaine d'années. Ces terrains sont encore exploités pour la grande majorité d'entre eux. Deux problématiques différentes sont rencontrées :

- les extensions d'urbanisation au Nord Est du bourg, c'est à dire les zones destinées à l'habitat, concernent des terres actuellement exploitées, **chaque exploitation est concernée par de petites surfaces**. **On peut considérer que l'impact est plus limité par siège. La commune prendra des mesures en conséquence afin de prévenir suffisamment tôt les agriculteurs concernés par l'ouverture à l'urbanisation des zones AU,** (calendrier prévisionnel de reprise de leurs terres, au moins un an avant le terme prévu). La constitution de réserves foncières pour compenser la perte de terres agricoles peut être envisagée en partenariat avec la Chambre d'Agriculture et la SAFER.

- les extensions liées à la zone d'Is à l'Est du bourg concernent un seul exploitant, Mr Broquet, implanté sur la commune de Canville La Rocque. Des échanges de terrains devront être négociés pour lui permettre de se rapprocher de son siège, qui se trouve de l'autre côté de la VLO par rapport aux terrains sur Port-Bail. Les nouvelles zones 1AUZ ou 2AUZ s'étendent sur l'espace agricole sur environ 18.9 ha. La Communauté de Communes a largement anticipé l'urbanisation de ces secteurs par une prise en compte de cette demande et une réflexion urbaine de façon à organiser de façon optimale l'urbanisation future.

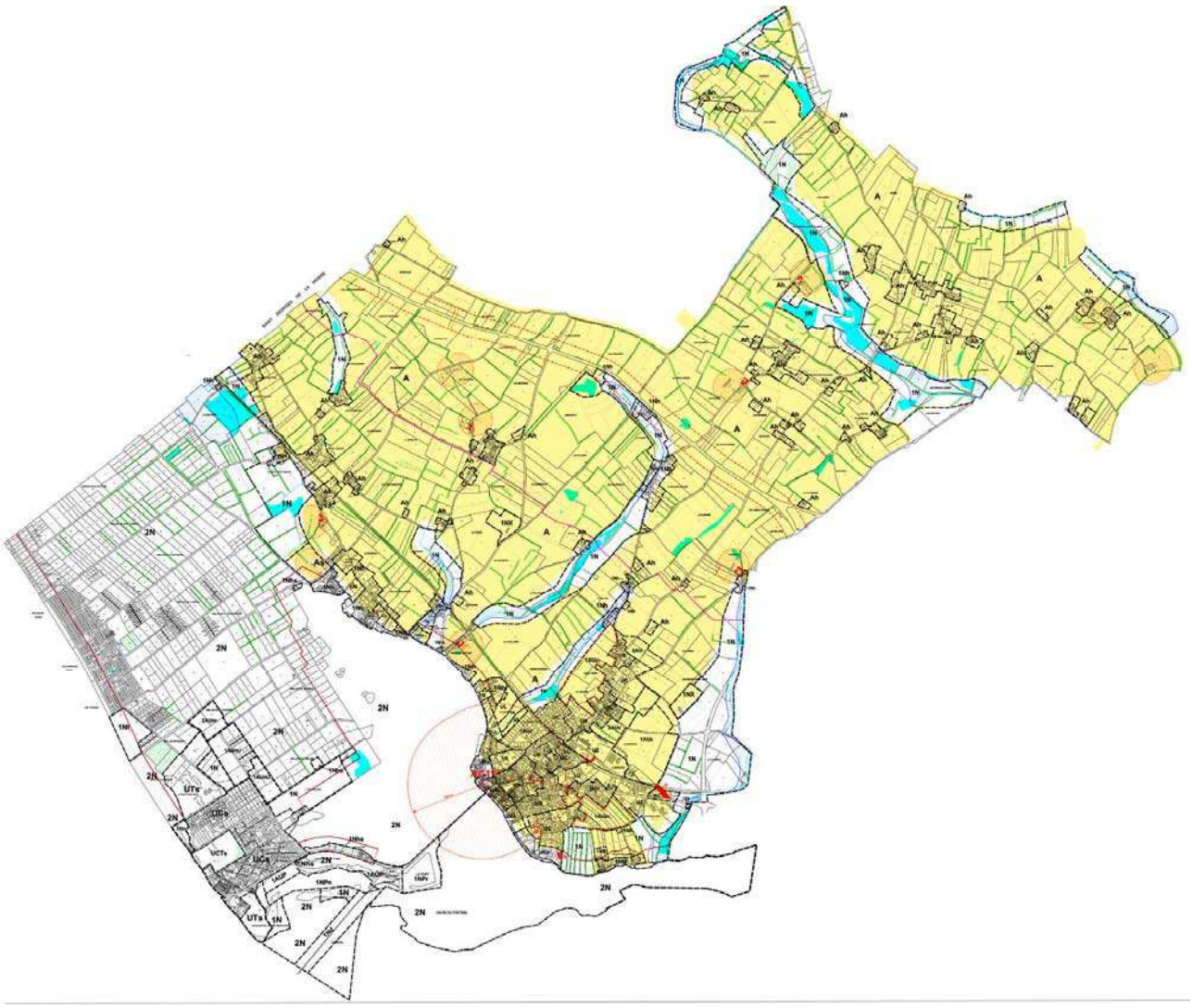
Le projet Parc Résidenciel au Nord de Port-Bail Plage n'apparaissait pas au POS. Ce projet vise à regrouper les mobil-homes actuellement éparpillés dans le site des mielles, il n'y a donc pas consommation d'espace agricole mais délocalisation des parcelles cultivées. Le projet de PRL a une incidence sur l'activité de maraichage. Les exploitants concernés au premier chef par ce projet sont l'exploitation Jouenne (2.4 ha environ), l'exploitation Lelyon (2.2 ha environ) et l'exploitation Gennetot (1.84 ha environ). Une étude particulière a été menée par la SAFER sur l'état du foncier et les souhaits des exploitants, il en ressort qu'ils souhaitent une compensation foncière dans le secteur des mielles. Afin de limiter le préjudice porté à cette exploitation, la SAFER travaille en collaboration avec la mairie pour acquérir des terrains et permettre des échanges. 3 Ha ont ainsi été acquis puis rétrocédés à la mairie.

Une troisième contrainte pèse sur quelques exploitations, sans être directement liée aux décisions prises par les élus dans le cadre du PLU : celle de la désignation de sièges d'exploitation en espaces proches du rivage. Trois exploitations se trouvent directement au contact du havre, leur localisation dans ces espaces proches **entrave fortement leurs possibilité d'évolution et d'agrandissement.**
Le SCOT du Pays du Cotentin précisent que des évolutions législatives ou réglementaires imposent parfois la mise aux normes de bâtiments existants, impliquant que les bâtiments soient surélevés, agrandis, voire démolis et reconstruits. Ces mises aux normes sont autorisées, même lorsqu'elles concernent des bâtiments agricoles qui ne sont pas en continuité, et situés en espaces proches du rivage. En revanche, la notion de « mise aux normes » n'intègre pas les évolutions des exploitations devenues inadaptées à l'environnement.

Il n'a pas été prévu dans le cadre du PLU de « nouveau hameau agricole » pour les nouvelles constructions incompatibles avec le voisinage, comme évoqué par le SCOT du Pays du Cotentin.
Les zones ouvertes à l'urbanisation ont été dimensionnées en fonction des besoins inhérents à la stratégie du SCOT et de la Communauté de Communes de la Côte des Isles. La densité imposée est 22 logements/ha.

En conclusion, les contraintes liées au projet de PLU et pesant sur l'activité agricole sont essentiellement liées à la consommation d'espace, les sièges en eux-mêmes étant conservés au centre de larges espaces agricoles.

Protection de la zone agricole A



B- Limiter le développement de l'habitat dans l'espace rural

L'espace agricole doit être préservé grâce à :

- **une interdiction des constructions non liées ou nécessaires à l'activité agricole** puisqu'elles génèrent des contraintes sur l'activité (*recul des périmètres d'épandage, conflits d'usage*, ...).
- **une restriction de l'urbanisations nouvelle à proximité** : en limitant **les changements de destination** sous réserve qu'il n'y ait plus de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné **et que les extensions des futurs bâtiments** n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances.

Afin de préserver au mieux les zones agricoles et de restreindre le mitage : les limites de l'extension des zones constructibles autour du bourg de Port-Bail s'appuient sur la formalisation de

limites franches en zones naturelles et pour le hameau pouvant accueillir une urbanisation nouvelle, elle ne pourra se faire que dans l'enveloppe du hameau existant et en dents creuses.

Sur le territoire de Port-Bail, l'urbanisation se réalise soit en extensions de l'agglomération et des villages, soit en densification du hameau de Saint Siméon et/ou regroupements bâtis. Ainsi en de**hors de la zone agricole,** l'urbanisation se fera :

1 - en continuité des agglomérations et villages existants que sont les agglomérations du bourg de Port-Bail et de Port-Bail Plage

- **UB/UC:** Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'artisanat. Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire.

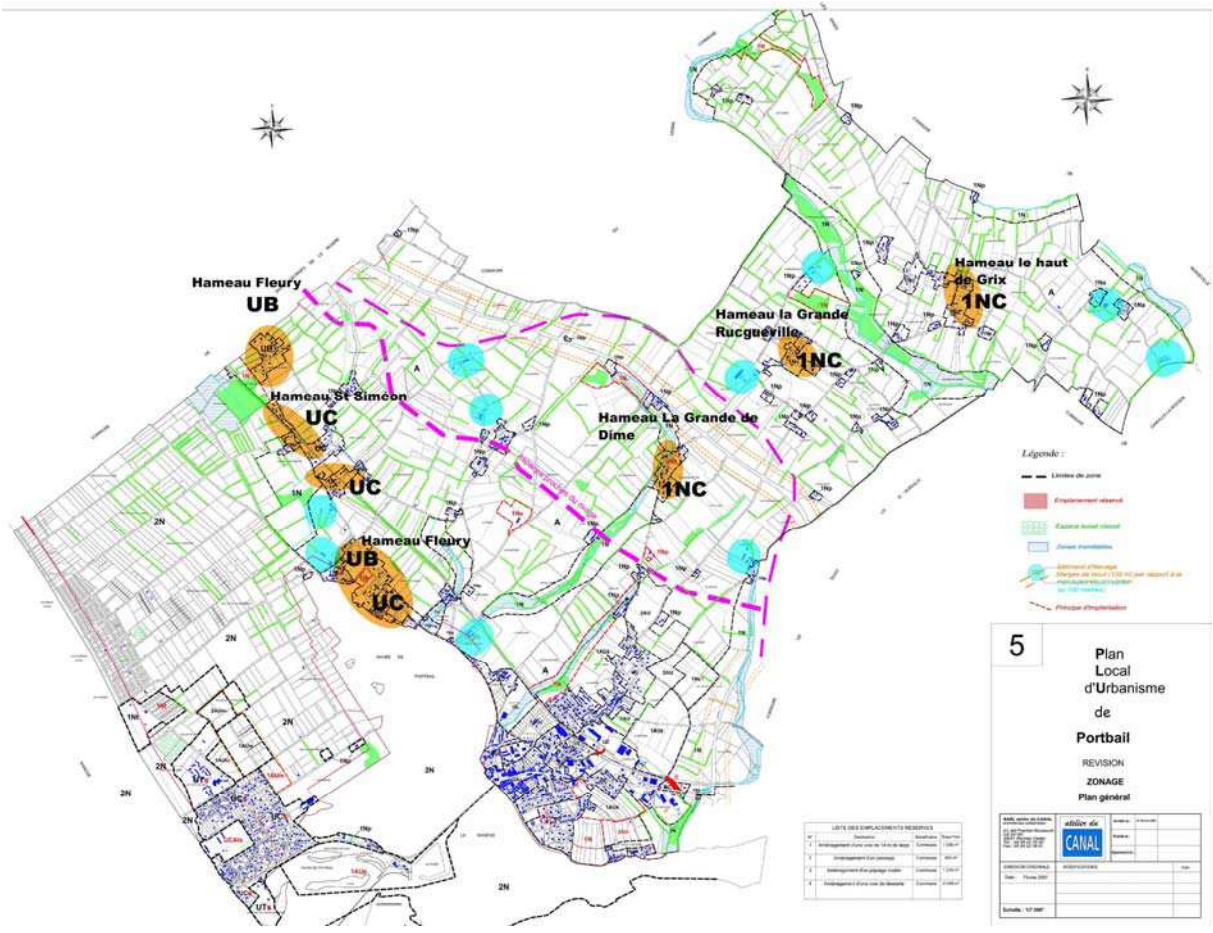
2 - par application du concept de "compartiment de terrains" permettant une certaine densification de secteurs déjà bâtis

- **UB/UC:** Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'artisanat. Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire.
- **Ac :** Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'artisanat ;
- **1Nh :** Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des évolutions des constructions existantes **;**

Afin de préserver les exploitations agricoles de possibles conflits de voisinage ou du moins de l'aggravation du potentiel de conflits, les élus ont choisi de ne pas admettre de nouveaux tiers à proximité des bâtis agricoles et installations mais également **en limitant le développement urbain nouveau dans le secteur rural, au seul secteur du Hameau St Siméon**. Le développement est donc limité et concerne environ **6 dents creuses potentiellement constructibles ont été identifiées.**

Projet de zonage

Evolution par rapport au scénario de référence PLU arrêté en 2007



La commune va mettre en place **une commission spécifique qui donnera un avis sur chaque nouveau projet de construction**. Elle sera formée par divers représentants du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Manche, de la DDTM de la Manche, d'élus et d'autres acteurs locaux.

1.2.2. Requalifier les espaces portuaires en déplaçant le port actuel pour permettre la dynamique écologique et la requalification globale du havre

Le projet du futur port de Sainte Marie est issu d'une volonté politique locale et départementale :

- de permettre une requalification globale du havre de Port-bail. **La préservation du havre est inscrite dans les actions du DOCOB (document d'orientations) en application de la directive Natura 2000.** L'apport de sédiments d'origine terrestre ou maritime, combiné à l'étroitesse du goulot le reliant à la mer, entraîne son comblement progressif. Afin de recréer une dynamique naturelle qui permette un marnage important dans le havre et donc le maintien de sa biodiversité, **le PLU accompagne et décline le projet du Conseil Général** qui vise à **redonner un caractère naturel au havre grâce à un projet de requalification global du secteur portuaire.** L'enjeu de déplacement du port actuel s'inscrit dans cet optique car la situation géographique du port actuel contribue à aggraver le phénomène d'ensablement du havre et à sa fermeture progressive.

- de conforter les activités maritimes existantes en réalisant des nouvelles infrastructures adaptées. Depuis le début des années 2000, le Conseil Général a mené plusieurs études permettant de définir plusieurs sites potentiels d'implantation pour ne retenir que celui de Sainte Marie au regard des divers impacts économiques, techniques, écologiques, paysagers et urbains (et validé par le comité de pilotage). Cette étude, réalisée par le cabinet REVERT - SOGREAH, a conclu en début de l'année 2004 au choix du site d'implantation et aux principes généraux d'aménagement de ce port.

Les espaces naturels de Sainte Marie présente un estran sableux, des surfaces de schorre et des dunes. Certaines parties dunaires malgré leur état de dégradation plus ou moins avancé, présentent un certain intérêt écologique, qu'il convient d'intégrer dans la réalisation du projet. De plus, afin de recréer une dynamique naturelle qui permette un marnage important dans le havre et donc le maintien de sa biodiversité, le PLU accompagne et décline le projet du Conseil Général qui vise à redonner un caractère naturel au havre en requalifiant les espaces portuaires actuels.

Afin de permettre cette réalisation, le PLU actuellement en cours d'élaboration doit intégrer ce projet pour lui donner une valeur réglementaire (réaliser notamment un zonage et un règlement compatibles). Le PLU doit répondre à trois problématiques concernant ce projet portuaire :

- **justifier de la cohérence du projet avec les autres orientations affichées dans le Projet d'Aménagement et de Développement durable.**

- **travailler plus précisément sur le site environnant du projet de port, afin d'assurer une greffe réussie de ce dernier dans l'environnement paysager et urbain.**

- **justifier de la compatibilité du projet au regard de la loi littoral.**

A- Déplacer le port actuel pour répondre au problème d'ensablement du havre

Le havre évolue, bouge. Les mouvements de la marée auxquels s'ajoutent la réduction des débits fluviaux, la remontée progressive des eaux, les tempêtes ponctuelles, la construction de la route digue, l'emplacement actuel du port … conduisent à détruire les composantes du havre : la dune de Linberg, dépôt de vases et sables marins, ensablement le chenal d'accès. L'apport de sédiments par l'apport des marrées conduit un phénomène d'ensablement. A partir de 2007, la réflexion sur le déplacement du port actuel afin de permettre la suppression des digues actuelles pour ne devenir qu'une simple zone d'échouage est alors engagée.

Il s'agit de répondre à une politique de requalification et restauration globale du havre en l'inscrivant donc dans une perspective de développement durable et local. Le déplacement du port permettrait, un mouvement des marrées plus naturel et sans entrave et de limiter l'accumulation de dépôts sédimentaires.
Le phénomène est complexe car il s'agit de maintenir la dynamique du havre sans déséquilibrer son fonctionnement écologique et hydraulique, en créant trop d'éléments artificialisation.

B- Répondre aux besoins économiques et au déficit de places de mouillage

En accord avec les prévisions Schéma Départemental de la Plaisance, le projet du nouveau port devra prévoir un bassin à flot dont le nombre de places répond aux besoins prévus à long terme, (en respectant un équilibre budgétaire). Il s'accompagnera des infrastructures nécessaires : pontons, cales, aires de stationnement,, capitainerie ... La présence d'un port est un élément d'attractivité touristique même pour les non plaisanciers, il convient donc de permettre la découverte des lieux par l'aménagement de promenades piétonnes, cyclistes et permettre le développement de commerces complémentaires au bourg. Les moyens techniques devront être en adéquation avec ceux du port de Barneville-Carteret.

L'ensemble du port existant devra être réhabilité (suppression des digues et du catway notamment) tout en permettant le mouillage

- **Programme de requalification portuaire globale**

La volonté du département est de requalifier l'accueil de la plaisance tout en permettant une réhabilitation globale du havre Sud dans le cadre d'une démarche d'intégration environnementale innovante et exemplaire. A l'instar du projet de rétablissement du caractère maritime du Mont-Saint Michel, le Département de la Manche souhaite concilier une activité économique et touristique importante tout en restituant au Havre de Port-Bail son caractère naturel maritime.

Les grandes lignes des objectifs initiaux de ce projet s'appuient sur les enseignements et les attentes formulés par les membres du comité de pilotage et sur la volonté du Département de développer un projet respectueux du contexte environnemental :

- accroitre la capacité d'accueil, en procurant 450 places dans un bassin à flot, en réservant une soixantaine de places pour les visiteurs,
- favoriser l'accueil et l'exploitation des bateaux de pêche dans le port,
- offrir des plages d'accessibilité pour favoriser l'accueil des bateaux de passage
- offrir des services et des espaces portuaires adaptées à l'activité engendrée
- intégration paysagère: havres, dunes et image de Port-Bail
- que le port soit un élément structurant, trait d'union entre le bourg et le site balnéaire
- que cet ensemble cohérent renforce chacun des pôles existants le constituant
- minimiser l'impact sédimentaire sur le havre et le littoral
- restituer au havre un aspect et un fonctionnement plus naturel avec le démantèlement des digues du port actuel
- mettre en œuvre une gestion environnementale du port (systèmes d'assainissement, récupération des déchets, eaux noires …)

Le projet de requalification des espaces portuaires de Port-Bail s'appuie sur la notion de développement durable qui repose sur les trois piliers :

- un pilier économique, qui présente un intérêt majeur pour l'économie locale et départementale, du point de vue du développement économique, de l'urbanisation, du tourisme. Ce projet permettra de maintenir et développer de l'activité économique et de l'emploi dans un contexte économique difficile ;

- un pilier social, qui vise à satisfaire les besoins de la population et à répondre à des objectifs de mixité et de cohésion sociale.

- un pilier environnemental, qui vise à préserver, améliorer et valoriser l'environnement et les ressources naturelles sur le long terme. La restitution du fonctionnement naturel du Havre Sud est un objectif majeur de ce projet. La suppression de la digue du port actuel va permettre de redonner un caractère plus naturel au havre, notamment du point de vue hydro sédimentaire, permettant ainsi un retour à une situation antérieure.

C. Réaliser un futur port en adéquation avec son environnement, choix du site d'implantation du projet portuaire

Une synthèse du mémoire présenté en mars 2003 est représentée pour comprendre les choix d'implantation géographique du futur port *(L'ensemble des données n'ont pas été reprises, cette synthèse ayant pour objectif d'expliquer et de justifier le choix du projet présenté dans ce PLU. Pour plus d'informations, Il est donc souhaitable de se référer aux documents qui ont été rendus publics dans le cadre de l'étude portuaire).*

Pour rappel, le havre est composé de deux parties distinctes, qui communiquent via la coupure de la route digue franchie par le pont aux treize arches.

- **le havre Nord** (environ 130 ha) : composé à 80 % de schorre
- **le havre Sud** (environ 130 ha) : composé à 20 % de schorre, il peut être divisé en trois secteurs :

  - **le delta à flots** : localisé entre le chenal d'accès au port et le reste du havre.
  - **la partie centrale du havre**, formée de bancs sableux qui s'engraissent depuis la fin des extractions de sable au début des années 1980.
  - **les chenaux** qui bordent les bancs de sable au Nord et à l'est, rejoignant le havre Nord pour l'un, et le ruisseau de Gennetot pour l'autre.

- **Choix du site d'implantation et incidences sur l'environnement**

Un dossier a été constitué afin de permettre au Maître d'ouvrage de choisir un site d'implantation après avoir expliqué et comparé plusieurs schémas d'implantation, en prenant en compte des **critères** :

- **techniques** : accessibilité maritime, desserte routière.
- **urbains et paysagers** : nature des impacts dans ce domaine.
- **économiques** : potentialités touristiques induites, incidences sur les activités portuaires existantes.
- **environnementaux** : impact sur le milieu naturel.

La méthode d'étude se réalise en plusieurs étapes :

- **1ere étape :** exploration de toutes les familles de sites d'implantation possibles, puis comparaison de ces sites selon différents critères puis choix de trois sites d'implantation.
- **2eme étape** : présentation détaillée des trois variantes, puis comparaison pour permettre de choisir un site d'implantation.
- **3eme étape** : une fois le choix d'implantation sélectionné, étude fine du site afin de tenir compte des milieux et d'avoir une **morphologie du futur port adapter et permettant de donner un caractère plus « naturel » à ce dernier**

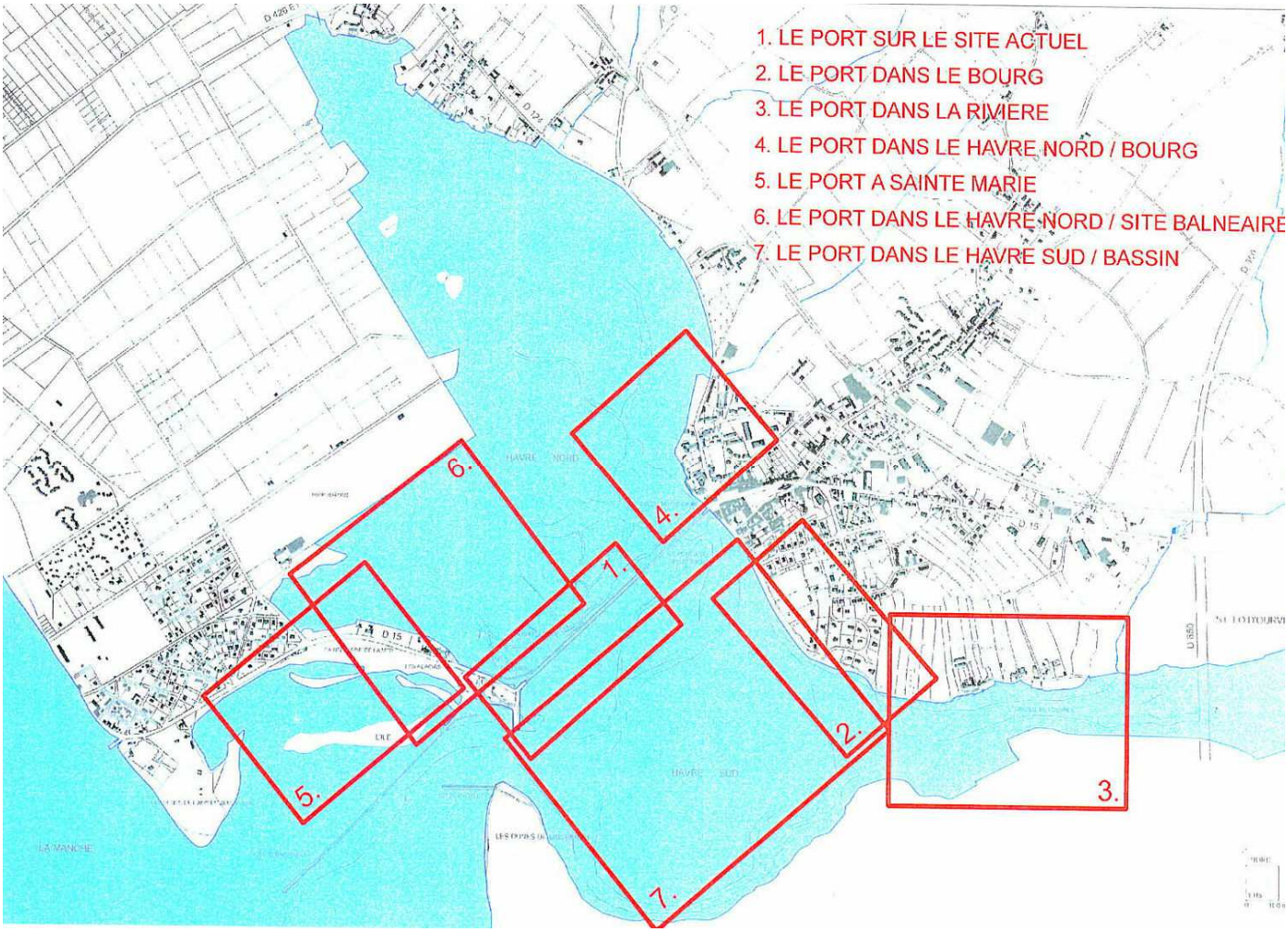
Dans le SCOT du Pays du Cotentin : *« les espaces portuaires situés au sein des pôles de biodiversité constituent un cas particulier, qui nécessite une gestion ad hoc.*
Les havres ont un équilibre très sensible. Leur protection doit être adaptée et être considérée dans sa globalité, pour ne pas avoir d'effet contre - productif. En effet, dans la même logique que la théorie du bilan, la réalisation d'un aménagement dans ces espaces devra donner lieu à une analyse de ses impacts sur l'ensemble du havre, afin de mettre en balance ses impacts positifs comme ses impacts négatifs. En effet, un aménagement peut par exemple porter préjudice très localement à un milieu, sans pour autant mettre en danger l'espèce

faunistique ou floristique, et avoir un impact positif sur l'ensemble du fonctionnement hydrodynamique du havre. ».

L'enjeu de déplacement du port actuel s'inscrit dans une volonté globale de requalification du havre car la situation géographique du port actuel contribue à aggraver le phénomène d'ensablement du havre et à sa fermeture progressive. Plusieurs solutions de localisation de déplacement du port, ont été étudiées. Celle à retenir, étant celle qui présente le plus d'avantages pour l'amélioration générale de la fonctionnalité globale du havre et celle du port.

- **Présentation des 7 sites :**

- site 1 : le port dans le site actuel
- site 2 : le port dans le bourg
- site 3 : le port dans la rivière
- site 4 : le port dans le havre Nord / bourg
- site 5 : le site à Sainte Marie



- site 6 : le port dans le havre Nord / site balnéaire
- site 7 : le port dans le havre Sud / bassin

L'analyse des sites selon les critères pré-cités ont permis de construire une grille d'analyse multicritères, révélant les forces et faiblesses de chaque site.

Analyse multicritères (source : étude d'implantation et définition de l'extension du port cabinet REVERT - SOGREAH, a – mars 2003)

- **1ere étape - critères d'examen des différents sites et incidences sur l'environnement :**

- Accessibilité maritime :

- Chenal d'accès : la partie entre la mer et l'embarcadère est conservée, la partie à l'intérieur du havre est variable selon les familles.

- entrée du port et maintient à flot : porte abattante de 1.30 m. de hauteur et 20 m. de large. Le radier doit se trouver à au moins 10 à 50 cm du fond du chenal, ce qui fixe le niveau de la retenue pour chaque famille.

- durées d'accessibilité : - les variantes 3.1, 3.2, 3.3 et 4 sont inaccessibles en morte eau.
  - variante 2 : la durée d'accès est limitée à 15 minutes
  - autres variantes : accessibilité comprise entre 2 h 30 min et 5 heures.

  ↳ de plus, les variantes 4 et 6 sont limitées par un pont-levis, et la 7 par une écluse.

- accessibilité nautique :
  - dans le chenal : conditions identiques à celles existantes; sauf pour la famille 7 (vitesse quasi nulle).

- accès au bassin à flot : - plus facile que le port actuel : sites 2, 3, 4, 6 et 7.
  - identique aux conditions actuelles : site 1.
  - plus difficiles qu'actuellement : site 5 (nécessité de virer à 90° dans le chenal).

- Emprise et capacité d'évolution :

- Capacité d'accueil : la variante 1.1 (mise en eau du port actuel) permet d'accueillir 250 bateaux, les autres possèdent les 4 ha nécessaires pour 300 places.

- Zone de mouillage : les 2.5 ha pour les 250 places sont disponibles dans tous les cas.

- Possibilité d'extension pour le futur :
  - variantes 1 (site actuel), 2, 3.1, 3.2, 4 . : pas d'extension possible.
  - variantes 3.3. et 6 : extension possible mais difficile.
  - variantes 5 : extension possible vers l'ouest.
  - variante 7 : occupe tout le havre Sud.

- Envasement et ensablement :

- Ensablement au droit de l'embarcadère : apport de 10 000 m^3 dans tous les cas, sauf variante 7 (pas d'apport).

- Envasement du bassin à flots : envasement similaire dans tous les cas, sauf variante 7 (presque nul grâce aux écluses).

- Ensablement du chenal extérieur : dragage de l'ordre de 20 000 m^3/an pour les sites 1 à 6, de 60 000 m^3 pour la variante 7.

- Ensablement du chenal extérieur : moyen pour les sites à l'entrée du havre (2, 6) et plus fort pour ceux au fond du havre (3 et 4).

- Impact sur le milieu naturel :

- Valeur faunistique et floristique : valeur floristique supposée forte pour les sites 5, 6 et 7.

- Site Natura 2000 : intégration de toutes les variantes dans le périmètre, sauf scénario 1 et 5.

- Impact sur le havre : absence d'impact pour les variantes 1, 5 et 6; impact positif des variantes 2, 3 et 4 (le chenal est un piège à sable avant évacuation), impact négatif de la variante 7 (le havre devient un plan d'eau permanent).

Ce tableau a permis au décideur de retenir trois sites pour la suite de l'étude : les sites 1, 2 et 5.

- Impacts urbains et paysagers:

- déplacement entre le bourg et le port.
  - impact négatif au niveau du pont aux treize arches : sites 1, 5, 6 et 7.
  - impact négatif car pont-levis : site 6
  - impact positif : sites 2, 3, 4

- proximité entre le port et le bourg (liens privilégiés) :
  - impact positif : sites 1, 2, 3, 4, 7
  - absence d'impact positif (lien indirect) ; sites 5 et 6

- impact sur le paysage :
  - impact négatif à l'intérieur du havre: site 1, site 2 (havre Sud), site 4 (modification du pont aux treize arches, impact sur havre Nord), site 6 (impact sur havre Nord), site 7.
  - impact négatif sur les Sainte-Marie : site 5
  - absence d'impact négatif : site 3

Les points négatifs des sites 3, 4, 6 et 7 expliquant leur abandon sont les suivants :

- site 3 :
- accessibilité : inaccessibilité en morte eau
- pas d'extension possible dans le futur.
- ensablement important du chenal d'accès intérieur.

- site 4 :
- accessibilité : inaccessibilité en morte eau, nécessité d'un pont-levis.
- pas d'extension possible dans le futur.
- ensablement important du chenal d'accès intérieur.
- intervention lourde afin de créer une travée ouvrante.
- impact pénalisant des digues Sud sur le paysage.

- site 6 :
- accessibilité : nécessité d'un pont-levis.
- extension possible mais difficile.
- sensibilité floristique forte.
- éloignement du port par rapport au bourg.
- hausse du trafic sur le pont aux treize arches.
- création d'un pont-levis sur la route digue.

- site 7 :
- accessibilité : nécessité d'une écluse.
- ensablement du chenal extérieur trois fois plus important que les autres scénarios.
- sensibilité floristique forte.
- fonctionnement du havre est bouleversé (devient un plan d'eau permanent).
- hausse du trafic sur le pont aux treize arches.

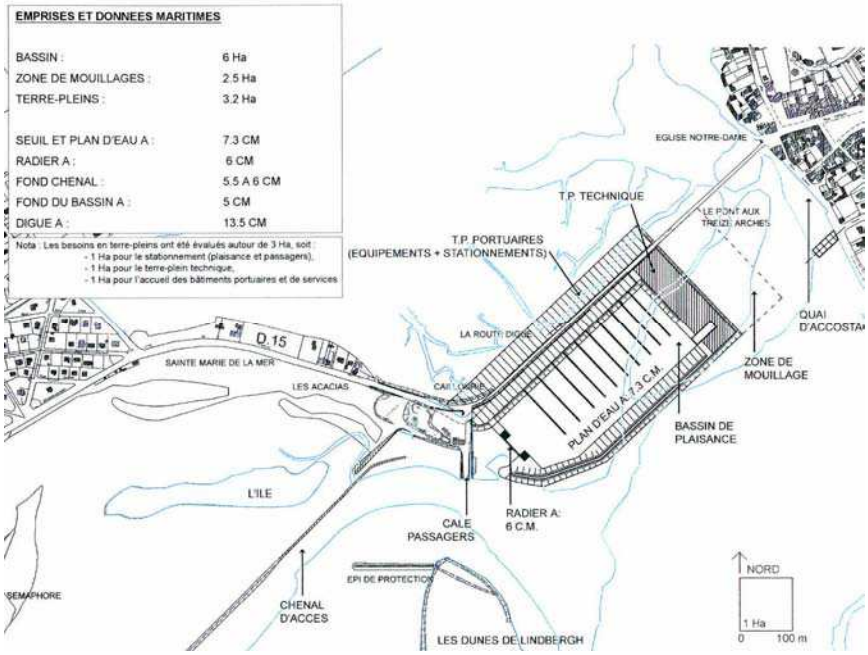
N.B : le critère environnemental n'est pas discriminant à cette étape de l'étude. En effet, toutes les familles se trouvent en ZNIEFF de type 1 et 2, il existe donc pour tous les cas la présence possible de plantes protégées au niveau national ou régional.

- Choix définitif d'un site parmi les trois retenus (illustration et synthèse issue de l'étude d'implantation et définition de l'extension du port cabinet REVERT - SOGREAH, – mars 2003) :

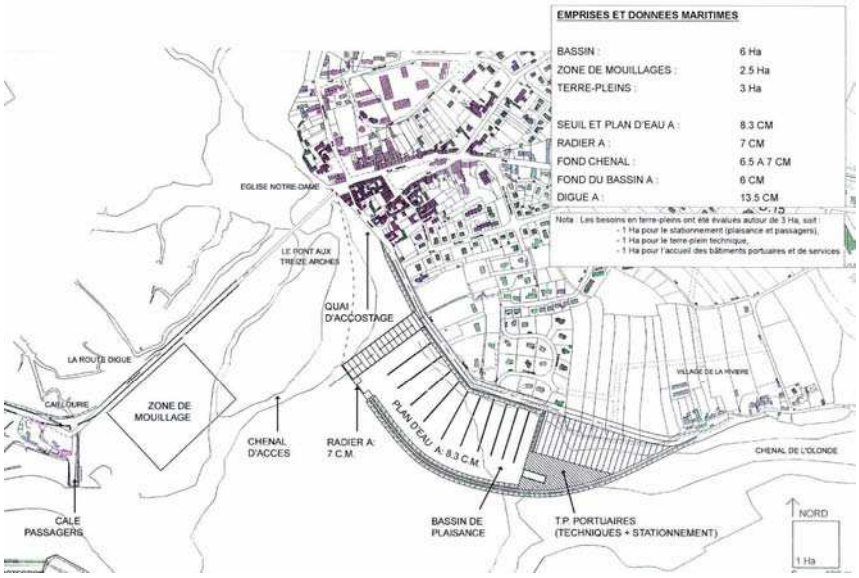
L'option retenue est une implantation sur le site n°3, qui propose d'aménager le port sur le site de Sainte-Marie. Cette décision repose principalement sur un critère d'intégration dans le havre et de bonne accessibilité maritime, sachant que ce scénario présente des caractéristiques meilleures, dans de nombreux domaines.

Depuis 2007, plusieurs réunions en présence des Personnes Publiques associées ont permis d'affiner le projet de requalification pour supprimer toutes incidences significatives du projet sur l'environnement.

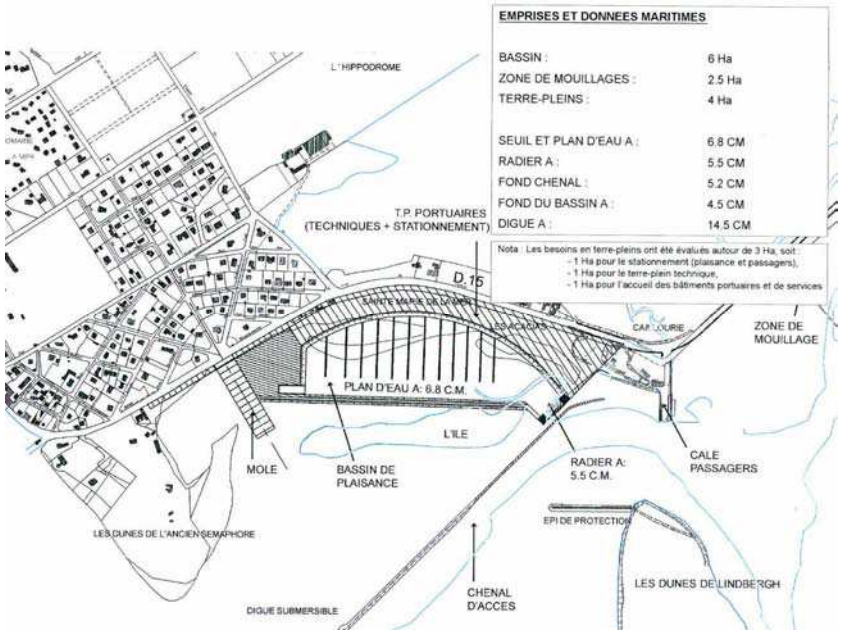
Site 1. Aménagement sur le site du port actuel - mars 2003

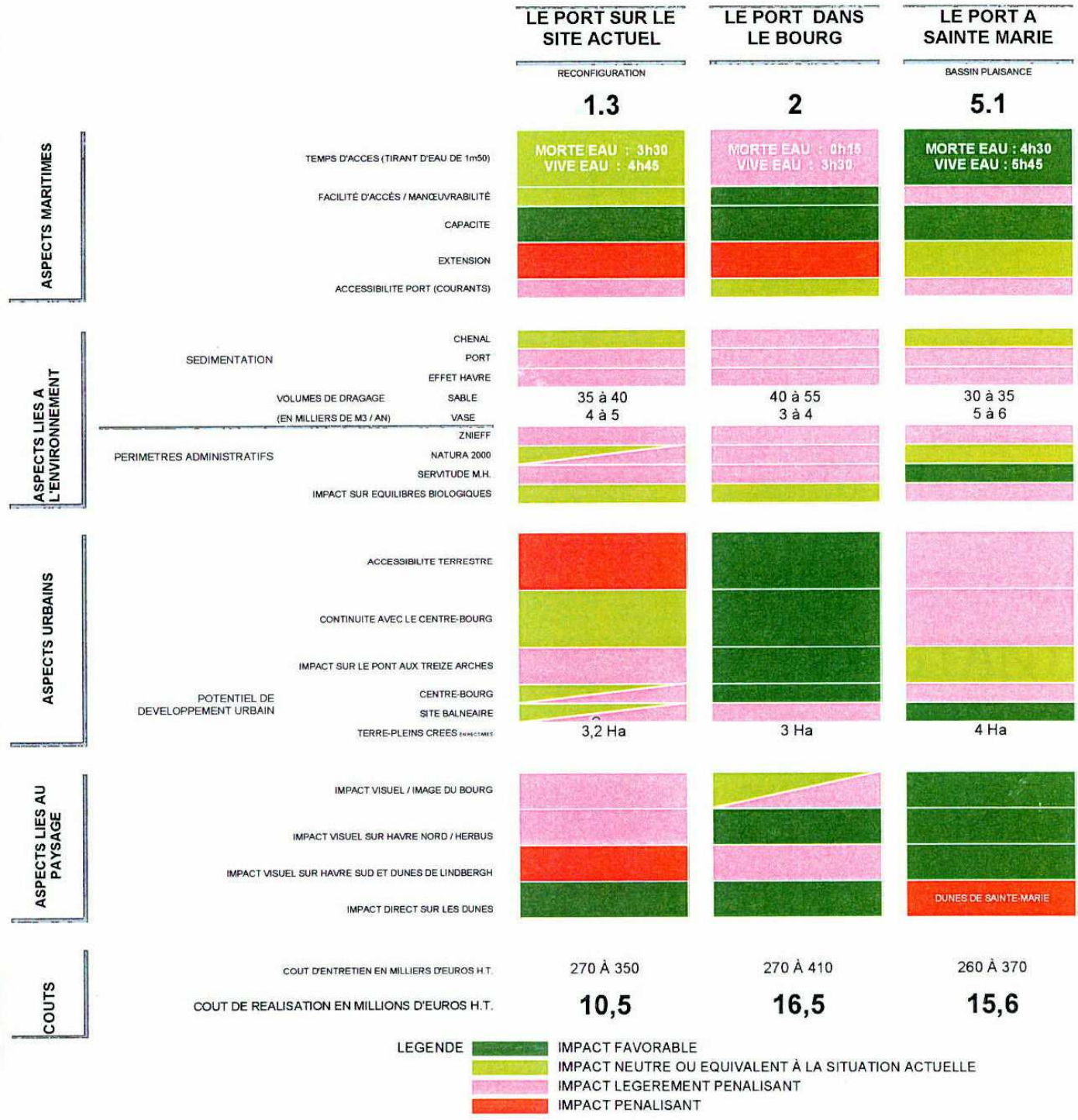


Site 2. Aménagement au Sud du bourg - mars 2003



Site 3. Aménagement sur le site de Sainte Marie - mars 2003





L'analyse des 3 sites selon les critères pré-cités ont permis de construire une grille d'analyse multicritères, révélant les forces et faiblesses de chaque site. Ce tableau a permis au décideur de retenir le site n°3 pour la suite de l'étude : Les points négatifs des sites 1 et 2 expliquant leur abandon sont les suivants :

- site 1 :

- critères d'accessibilité maritime:
  - navigation difficile dans le chenal d'accès qui dessine un angle droit.
  - pas d'amélioration des conditions actuelles d'ensablement.
- critère d'accessibilité terrestre :
- l'accès par le centre-bourg ne fera qu'augmenter les conflits de circulation sur le pont aux treize Arches.
- critère des possibilités d'extension :

- les possibilités d'extension sont nulles à long terme.

- critère paysager :
  - les digues hautes de 5 m. seront très difficiles à intégrer dans le paysage général des havres.
  - site à l'intérieur de la zone Natura 2000 sur sa partie est.

- site 2 :

- critères d'accessibilité maritime:
  - le temps d'accès est très faible par rapport aux deux autres variantes (0 h 15 à morte eau et 3h30 à vive eau contre environ 3h30 / 4h45 et 4h30 / 5h45 dans les deux autres cas).
  - le coût de dragage lié au port est plus élevé que celui des 2 autres variantes : entre 270 000 et 410 000 euros par an.
- critère de faisabilité :
  - le coût de réalisation de ce scénario est le plus cher (estimé à 16.5 millions d'euros).
- critère des possibilités d'extension :
  - les possibilités d'extension sont nulles à long terme
- critère paysager :
  - les digues hautes de 3 m. auront un impact pénalisant sur le havre.
  - site à l'intérieur de la zone Natura 2000

- site 3 :

L'option retenue est le numéro 3, qui propose d'aménager le port sur le site de Sainte-Marie.

Avantages :

- accessibilité meilleure que dans les deux autres cas (4h30 à marée de morte eau, 5h45 à marée de vives eau)
- le coût de réalisation de ce scénario est estimé à 16 549 028,00 euros, ce qui est nettement inférieur à celui des deux autres scénarios.
- ce scénario offre la possibilité d'une extension vers l'ouest par la suite.
- site à l'extérieur de la zone Natura 2000.
- suppression des digues du port actuel.
- accessibilité principalement par le secteur des mielles, la desserte à travers le bourg sera limitée.
- cet aménagement peut s'accompagner d'une recomposition urbaine sur le quartier de Port-Bail -plage.
- pas d'impact paysager sur le site du havre, pas d'impact des digues depuis la mer.

Inconvénients :

- augmentation des courants de pleine mer dans le chenal, ce qui rend plus difficile l'accès au port, et nécessite un agrandissement du chenal d'accès.
- le coût de réalisation de ce scénario est estimé à 15.6 millions d'euros, ce qui est nettement supérieur à celui du scénario 1.
- accès au bassin est difficile pendant une heure (le courant se cumule avec la nécessité de tourner de 90 °).
- le site présente une forte sensibilité écologique (espèces liées aux dunes blanches et grises), la richesse des sites en périphéries laissant supposer que ces espèces ne seront pas mise en danger.
- pas d'amélioration des conditions actuelles d'ensablement.

- **2ere étape - Localisation de l'extension du port sur Sainte Marie**

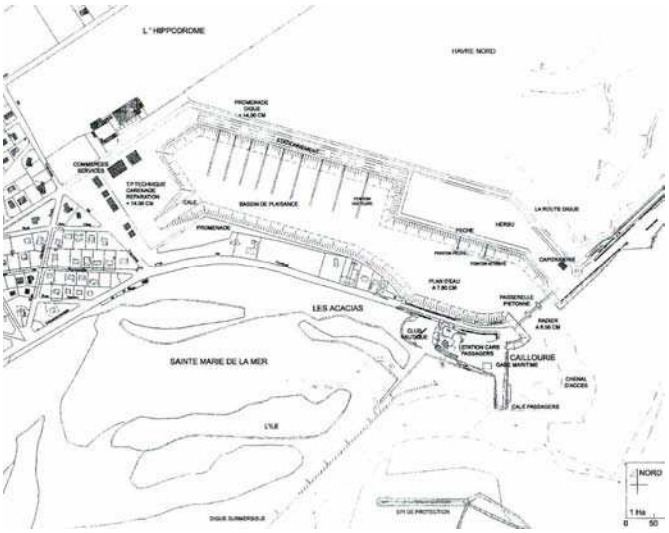
Cette partie de l'étude a pour objectif de permettre au Maitre d'Ouvrage de choisir un schéma d'aménagement du port à l'intérieur de l'implantation géographique retenue à l'issu de la

phase 2, sur le site de Sainte-Marie. Les schémas présentés ont servi de base technique à la programmation et ne correspondait en aucun cas au projet final.

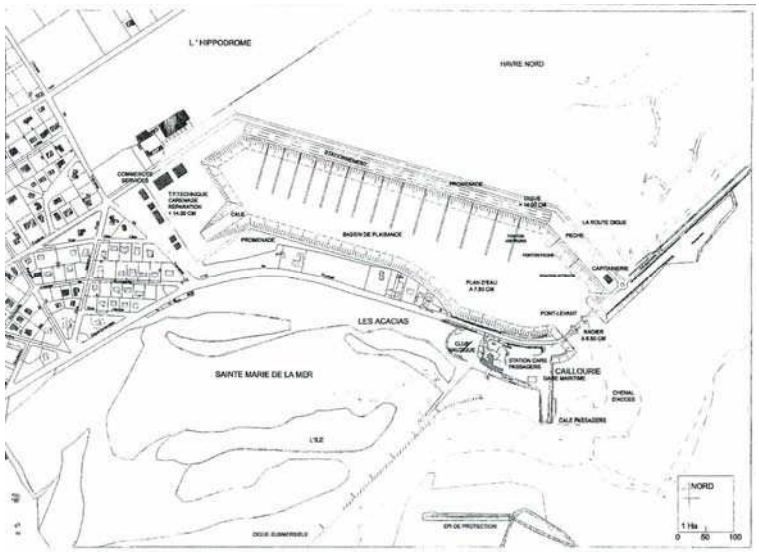
- **Présentation des divers schémas d'aménagement <u>initialement</u> prévus**

Initialement, le comité de pilotage a réfléchi sur plusieurs scénarios **<u>sur le site de Sainte-Marie</u>**, sur celui du havre immédiatement au Nord de Sainte-Marie, afin de renforcer la valeur de son choix final. Finalement, le choix d'une implantation au Sud du secteur de Sainte Marie a été retenu au vu des divers critères.

Variante n°2.1 au Nord

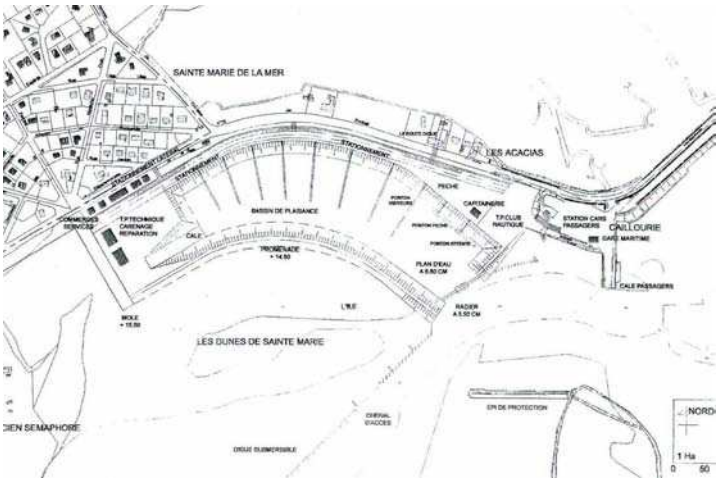


Variante n°2.2 au Nord

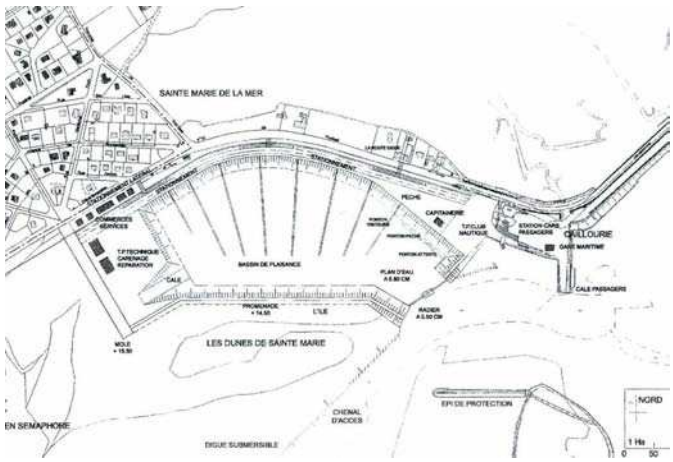


Variante n°1, n°2, n°3 au Nord (dans la variante n°3 correspond à la variante 2, mais la passerelle piétonne est remplacée par un pont routier mobile conservant la RD 15 dans son tracé actuel). Le port est implanté au Nord de la route-digue, à l'intérieur du havre. Elle nécessite le dévoiement de la Rd 15 vers la nouvelle voie de desserte portuaire et la création d'une passerelle mobile au dessus de l'accès au bassin.

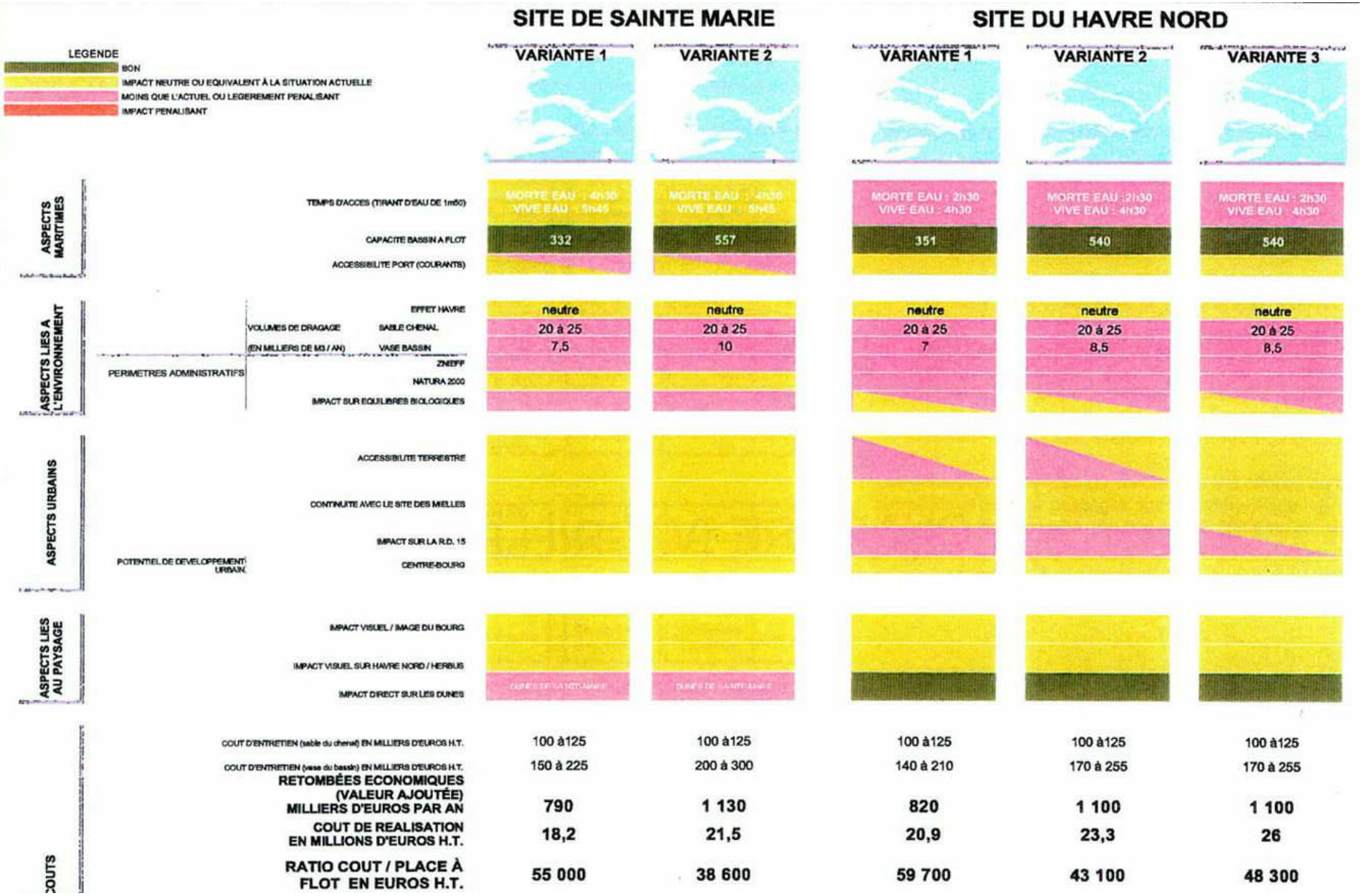
Variante n°1.1 au Sud



Variante n°1.2 au Sud



Le port est implanté à l'intérieur de l'espace dunaire. Cette option répond strictement aux objectifs formulés initialement. Un premier pôle maritime est constitué autour de l'actuelle gare maritime, un deuxième est aménagé sur un nouveau terre-plein en continuité de Port-Bail Plage.
L'analyse des schémas selon des critères variés ont permis de construire une grille d'analyse multicritères, révélant les forces et faiblesses de chacun.


LEGENDE
BON
IMPACT NEUTRE OU EQUIVALENT À LA SITUATION ACTUELLE
MOINS QUE L'ACTUEL OU LEGEREMENT PENALISANT
IMPACT PENALISANT
SITE DE SAINTE MARIE
SITE DU HAVRE NORD
VARIANTE 1
VARIANTE 2
VARIANTE 1
VARIANTE 2
VARIANTE 3
ASPECTS MARITIMES
TEMPS D'ACCES (TIRANT D'EAU DE 1m50)
MORTE EAU : 4h30 VIVE EAU : 5h45
MORTE EAU : 4h30 VIVE EAU : 5h45
MORTE EAU : 2h30 VIVE EAU : 4h30
MORTE EAU : 2h30 VIVE EAU : 4h30
MORTE EAU : 2h30 VIVE EAU : 4h30
CAPACITE BASSIN A FLOT
332
557
351
540
540
ACCESSIBILITE PORT (COURANTS)
ASPECTS LIES A L'ENVIRONNEMENT
EFFET HAVRE
neutre
neutre
neutre
neutre
neutre
VOLUMES DE DRAGAGE (EN MILLIERS DE M3 / AN)
SABLE CHENAL
20 à 25
20 à 25
20 à 25
20 à 25
20 à 25
VASE BASSIN
7,5
10
7
8,5
8,5
PERIMETRES ADMINISTRATIFS
ZNIEFF
NATURA 2000
IMPACT SUR EQUILIBRES BIOLOGIQUES
ASPECTS URBAINS
ACCESSIBILITE TERRESTRE
CONTINUITE AVEC LE SITE DES MIELLES
IMPACT SUR LA R.D. 15
POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT URBAIN
CENTRE-BOURG
ASPECTS LIES AU PAYSAGE
IMPACT VISUEL / IMAGE DU BOURG
IMPACT VISUEL SUR HAVRE NORD / HERBUS
IMPACT DIRECT SUR LES DUNES
COUTS
COUT D'ENTRETIEN (sable du chenal) EN MILLIERS D'EUROS H.T.
100 à125
100 à125
100 à125
100 à125
100 à125
COUT D'ENTRETIEN (vase du bassin) EN MILLIERS D'EUROS H.T.
150 à 225
200 à 300
140 à 210
170 à 255
170 à 255
RETOMBÉES ECONOMIQUES (VALEUR AJOUTÉE) MILLIERS D'EUROS PAR AN
790
1 130
820
1 100
1 100
COUT DE REALISATION EN MILLIONS D'EUROS H.T.
18,2
21,5
20,9
23,3
26
RATIO COUT / PLACE À FLOT EN EUROS H.T.
55 000
38 600
59 700
43 100
48 300

Pour une description précise de chacun des schémas d'aménagement, il sera nécessaire de se reporter à l'étude originale. Cette synthèse a en effet pour objectif de justifier le choix fait par le Maitre d'ouvrage de retenir le scénario Sainte-Marie variante n°2.

- Aspects maritime :

- temps d'accès : - site de Sainte-Marie (1.1 et 1.2) : 4h30 en marée de morte eau, 5h45 en marée de vive eau.
  - site de Havre Nord (2.1; 2.2 et 2.3) : 2h30 en marée de morte eau, 4h30 en marée de vive eau.

- accès au port : il semble plus aisé dans l'option 2 (havre Nord), l'option 1 présentant sensiblement les même conditions qu'actuellement.

- dragage : les volumes de sables à extraire sont identiques pour les eux options, seul le volume de vase est différent, inférieur dans l'option 2 (havre Nord).

- Impacts environnementaux : Le site de Sainte-Marie présente un intérêt écologique fort (zone de repos et de nidification pour les oiseaux, zones abritant des espèces végétales dunaires), ce qui n'est pas le cas du site Havre Nord. Ce dernier se trouve toutefois dans le site Natura 2000, ce qui n'est pas le cas du site de Sainte-Marie.

- **Impacts paysagers** : dans les deux cas, la suppression des digues du port actuel rend le paysage du havre plus naturel. Pour l'option 1, les digues sont très peu visibles, alors que le site du Havre Nord nécessite la création de digues visibles depuis le bourg de Port-Bail.

- Locaux du port de Plaisance : La disposition de ces équipements et leurs conditions d'accessibilité sont identiques dans les 4 schémas.

- Services et équipements techniques : La comparaison des trois schémas fait apparaître :
- dans les schémas 1 et 3, une meilleure organisation des rapports et des surfaces de l'aire de carénage et de la zone d'activités maritime.
- une situation plus contrainte pour le terre plein de carénage dans le schéma 2.
- dans les schémas 1 et 3 une organisation plus diversifiée des emplacements de stationnement, une zone au Nord et une zone à l'est du nouveau bassin.

- Coût de réalisation : Les coûts estimés sont :

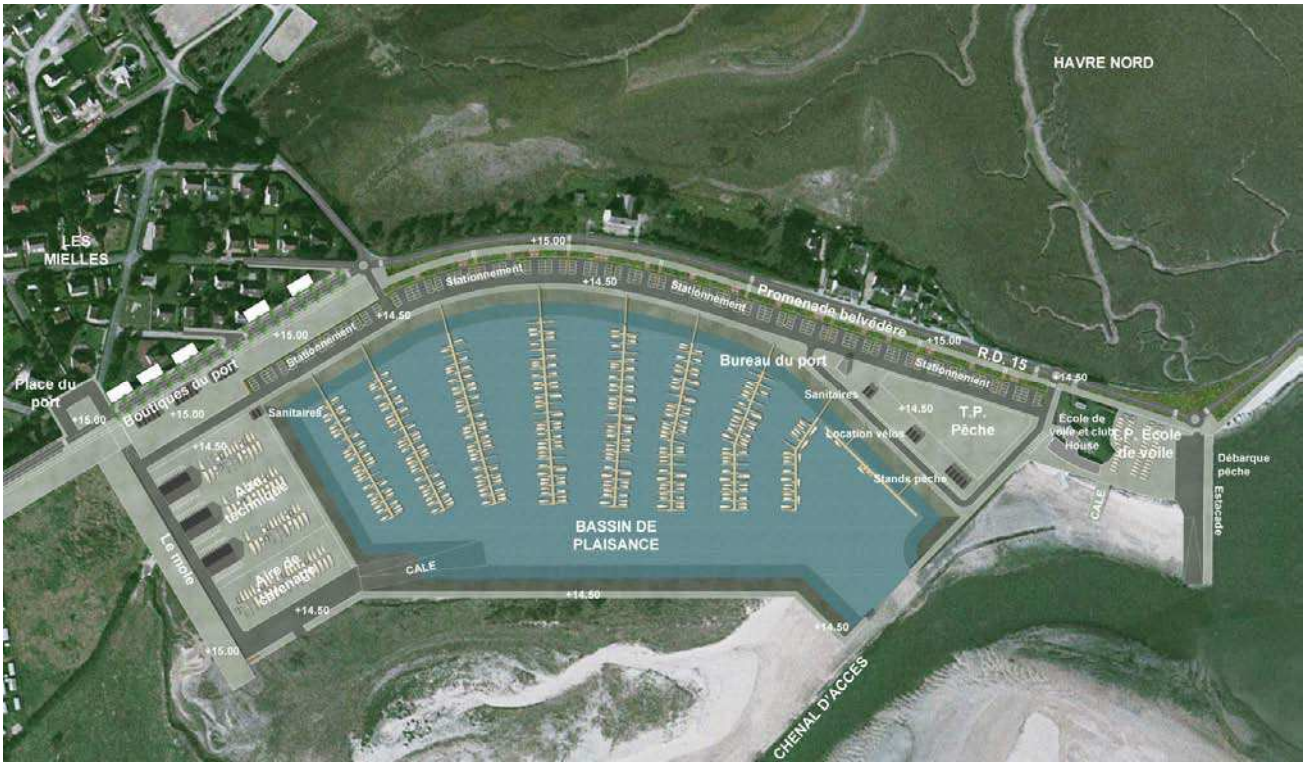
	Solution 1.1	Solution 1.2	Solution 2.1	Solution 2.2	Solution 2.33
Total HT	18 256 401 euros	21 470 268 euros	20 945 795 euros	23 260 040 euros	26 089 040 euros

- Impacts économique : l'extension de la capacité portuaire va générer de nouvelles recettes (recettes portuaire + dépenses techniques des plaisanciers + dépenses personnelles des plaisanciers + dépenses des plaisanciers de passage).

	Solution 1.1	Solution 1.2	Solution 2.1	Solution 2.2 et 2.3
Recettes portuaire	244 200 euros.	379 200 euros	255 600 euros	369 000 euros
Retombées économiques	1 579 500 euros.	2 254 500 euros	1 613 500 euros	2 203 500 euros
Nbre d'emplois	Directs: 4.8 Indirects : 38.6	Directs: 7.1 Indirects : 56.6	Directs: 5 Indirects : 40.1	Directs: 6.9 Indirects : 55.2

Au vu des divers critères, le scénario d'aménagement retenu est une implantation au Sud sur le secteur de Sainte Mairie, constituant le scénario de référence. Le schéma présenté a servi de base technique à la programmation et ne correspondait en aucun cas au projet final. **Le projet de requalification portuaire se situe en dehors du repérage Natura 2000.**

Schéma illustratif d'une hypothèse envisagée d'implantation



sur le secteur de Sainte Mairie – scénario de référence

- **3ere étape - Prise en compte de l'environnement secteur Sud de Sainte Mairie et requalification globale de l'espace portuaire et incidences sur l'environnement**

La morphologie et le dimensionnement du futur projet portuaire doivent tenir compte du maintien de la submersion des zones où sont présentes des espèces botaniques protégées en raison de leur caractère patrimonial et **des incidences significatives et négatives du projet envisagé**.

La morphologie du futur port a donc été travaillée pour permettre une conservation des milieux et donner un caractère plus « naturel » à ce dernier. L'insertion du port sera prévue dans la cavité naturelle du site. L'objectif est de limiter l'aspect artificiel et minéral du port (ouvrages béton, digues ….), afin de créer des zones de transition plus "douces.

- **Prise en compte des espèces patrimoniales**

Dans le chapitre prise en compte de la loi littoral et des espaces remarquables, il a été démontré la présence de deux secteurs plus sensibles sur le secteur de Sainte Mairie, qui correspondaient à des espaces remarquables au sens de la loi littoral.

Le profil du port envisagé dans un premier temps a été revu afin de s'adapter à la présence de ces espaces remarquables. La délimitation des espaces remarquables vise à préserver dans leur intégralité les habitats qui accueillent les espèces protégées présentées précédemment. Ces habitats sont : le haut schorre à Frankénie et petite lavande (violet), une large proportion de la dune fixée dans ses parties non boisées (jaune foncé), et une large proportion de la dune mobile au Sud (jaune claire). Le coeur du site, occupé par des replats boueux et sableux, de la végétation à Chiendent du littoral et du Haut schorre à plantain, n'est pas défini comme espace remarquable.

Lors des tempêtes de mars 2008, l'une des stations présente de quelques Elymes des sables, en entrée du nouveau port, a disparu. La présence des dunes embryonnaires dans ces secteurs dépend directement de l'évolution du bilan sédimentaire côtier. Conscient que ce type d'habitat

est soumis à une grande vulnérabilité vis à vis de l'artificialisation et de la modification de la dynamique sédimentaire des littoraux, la morphologie du futur port a été adaptée pour tenir compte de cette donnée et préserver strictement ces secteurs remarquables et leur fonctionnalité, notamment sur le maintien sédimentaire des dunes présentes.

Le projet de requalification portuaire se situe en dehors du repérage Natura 2000. Néanmoins, la proximité du reste du havre à forte valeur écologique et du site Natura 2000, doivent amener à prévoir des mesures strictes en terme d'insertion du projet dans l'environnement.

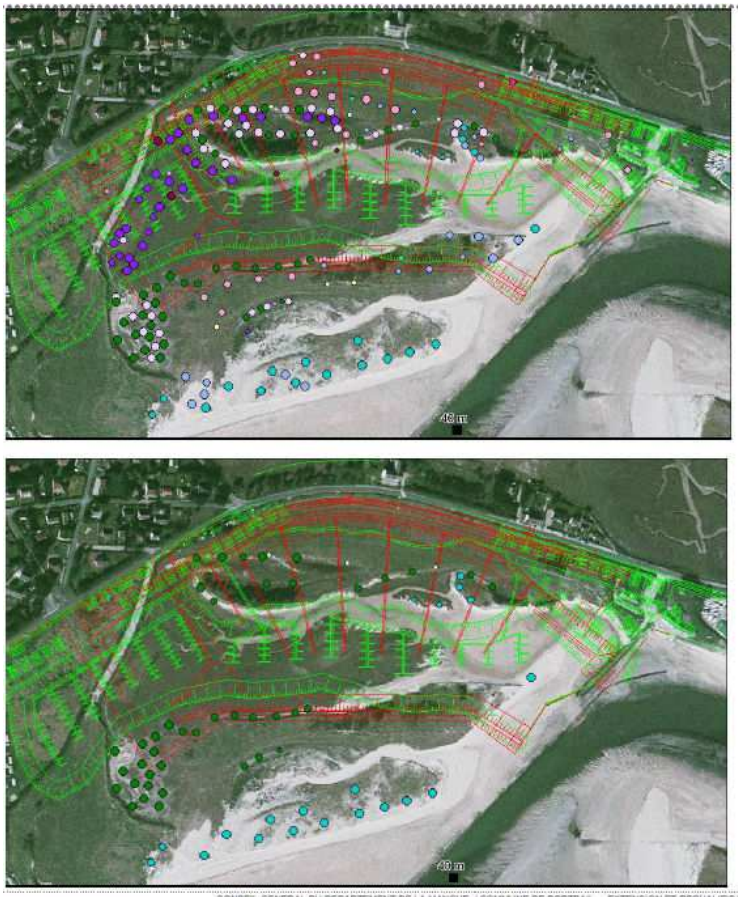
o Prise de la dynamique sédimentaire

Les conclusions de l'étude hydro-sédimentaire du Professeur Levoy réalisée (en décembre 2012) sont les suivantes : « les évolutions morpho-sédimentaires et les caractéristiques hydrodynamiques au sein du havre de Port-Bail sont relativement bien connues.

L'intérieur du havre de Port-Bail constitue une entité morphologique singulière, en deux parties distinctes. Un havre Nord, largement colmaté, où le schorre représente environ 80 % de la surface. Cette partie a vu son évolution fortement impactée par la construction de la route qui traverse le havre, ceci depuis plus d'un siècle. Au Sud, le havre présente une surface essentiellement sableuse, extrêmement dynamique où ont été réalisées des extractions massives de sédiments, dès le milieu des années 80. A cela s'ajoute la construction d'une zone d'échouage avec une digue d'encloture dont la cote d'arase est hors d'eau. Ces deux interventions ont contribué à modifier l'évolution de cette partie du havre de Port-Bail, notamment en induisant un repositionnement des chenaux et en limitant leur divagation.

Dans ce contexte, la destruction de la digue d'encloture et du bassin d'échouage associé constitue un retour à un état antérieur garant d'une évolution morpho-sédimentaire plus naturelle, car beaucoup moins contrainte par les actions anthropiques. »

Prise en compte des espèces à caractère patrimonial dans l'hypothèse d'implantation retenue



Espèces patrimoniales

- *Armeria alliacea*
- *Asparagus officinalis*
- *Elymus arenarius*
- *Eryngium maritimum*
- *Frankenia laevis*
- *Glaucium flavum*
- *Hymenolobus procumbens*
- *Limonium normannicum*
- *Limonium binervosum*
- *Limonium vulgare*
- *Petrorhagia prolifera*
- *Salicornia pusilla*
- *Silene conica*

Echelle d'abondance des espèces

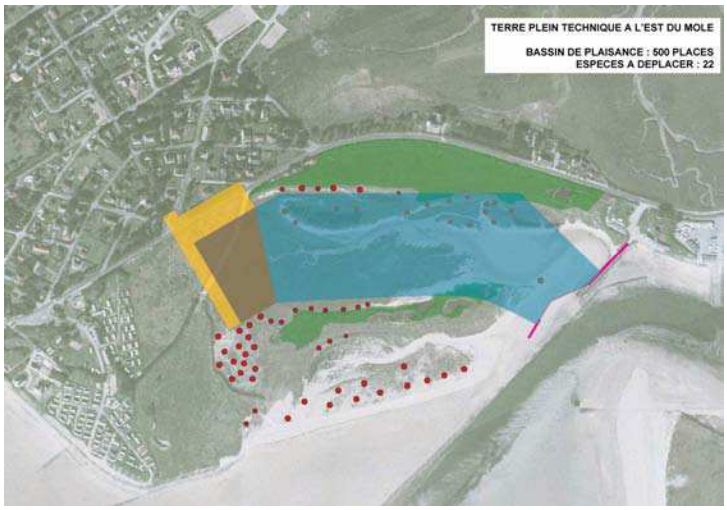
- Station de quelques pieds
- Espèce bien représentée
- Espèce abondante

L'étude faune-flore a en effet montré la présence sur le site de trois espèces végétales protégées. L'une au niveau national (*Elymus arenarius*) bleu ciel) et deux au niveau régional (*Hymenolobus procumbens*) (bleu très clair), (*Frankenia laevis*) (vert foncé)

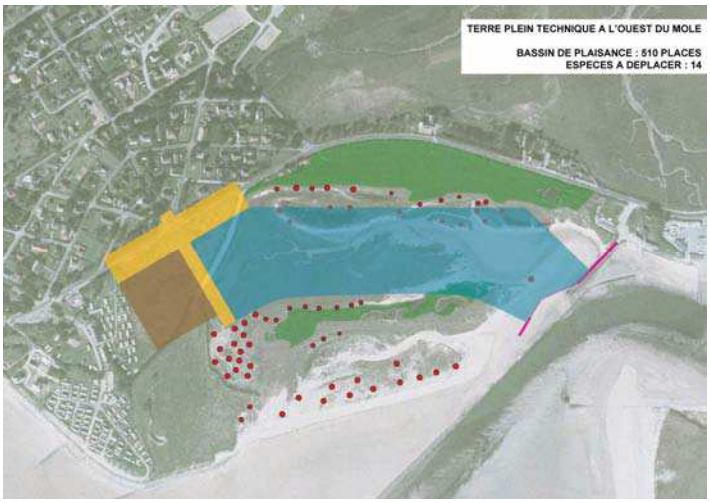
Prise en compte des espèces à très forte valeur patrimoniale dans l'hypothèse d'implantation retenue

Un ensemble d'hypothèse a été travaillé afin de préservé les deux espaces remarquables Nord et Sud cadrant le secteur du bassin de plaisance, en tenant compte des coefficients de marée.

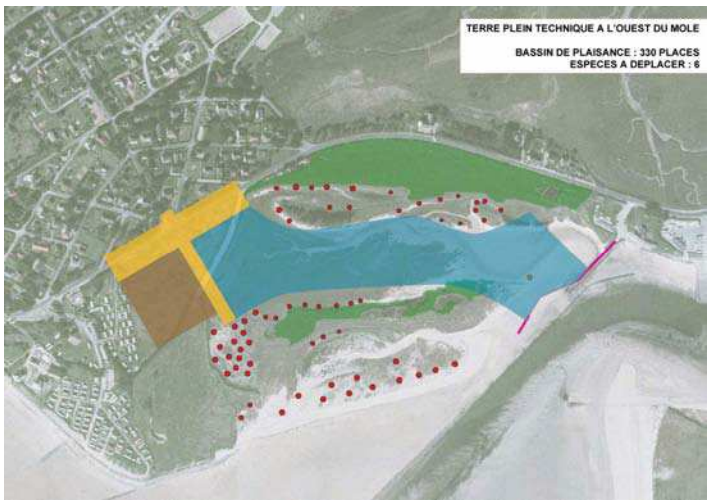
- **Dans l'hypothèse 1**, l'ensemble des terres pleins pour les bâtis techniques et maritimes était réalisé en partie Ouest avec la création d'un môle. Le bassin de plaisance s'étendait vers l'Est en épousant la cavité naturelle du site. Dans cette hypothèse le bassin de plaisance présentait l'inconvénient d'être en limite trop proche et d'empiéter l'espace remarquable Nord et de toucher à certaines espèces très sensibles. L'ensemble de la programmation reste globalement la même.



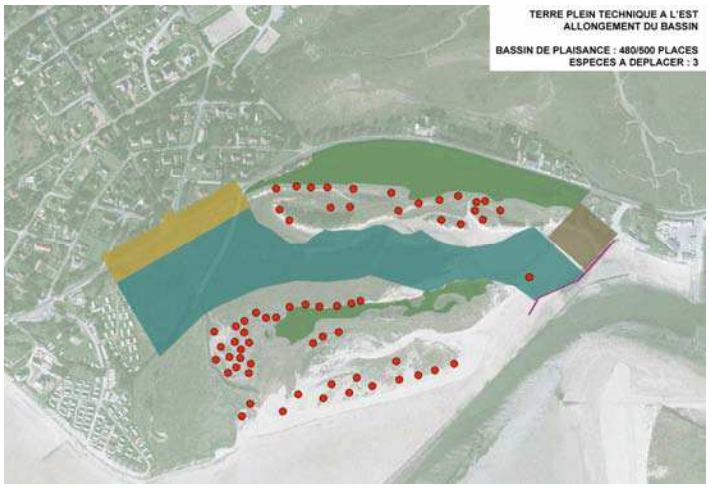
- **Dans l'hypothèse 2**, l'ensemble des terres pleins pour les bâtis techniques et maritimes était réalisé davantage vers l'Ouest et bassin de plaisance s'étendait vers l'Est en épousant la cavité naturelle du site. Cette hypothèse présentait le même inconvénient que l'hypothèse précédente, mais de façon moindre.



- **Dans l'hypothèse 2b**, cette hypothèse est une variante de la précédente. La forme du bassin de plaisance est encore affinée de façon à n'impacter sur aucun secteur remarquable. Néanmoins, il ne répond plus à la programmation de départ concernant le nombre de places disponibles.



- **Dans l'hypothèse 3**, l'ensemble des terres pleins pour les bâtis portuaires et maritimes était réalisé en partie Ouest sans môle. Le bassin de plaisance s'étendait vers l'Est en épousant la cavité naturelle du site. **La forme du bassin de plaisance est encore affinée de façon à n'impacter sur aucun secteur remarquable et n'avoir aucune incidence significative**. Un autre terre plein est créé dans le prolongement de celui existant à l'Est pour l'accueil des bâtis à caractère plus technique ou école de voile …. La programmation est respectée.
  Cette solution est retenue.



Respect des espaces remarquables

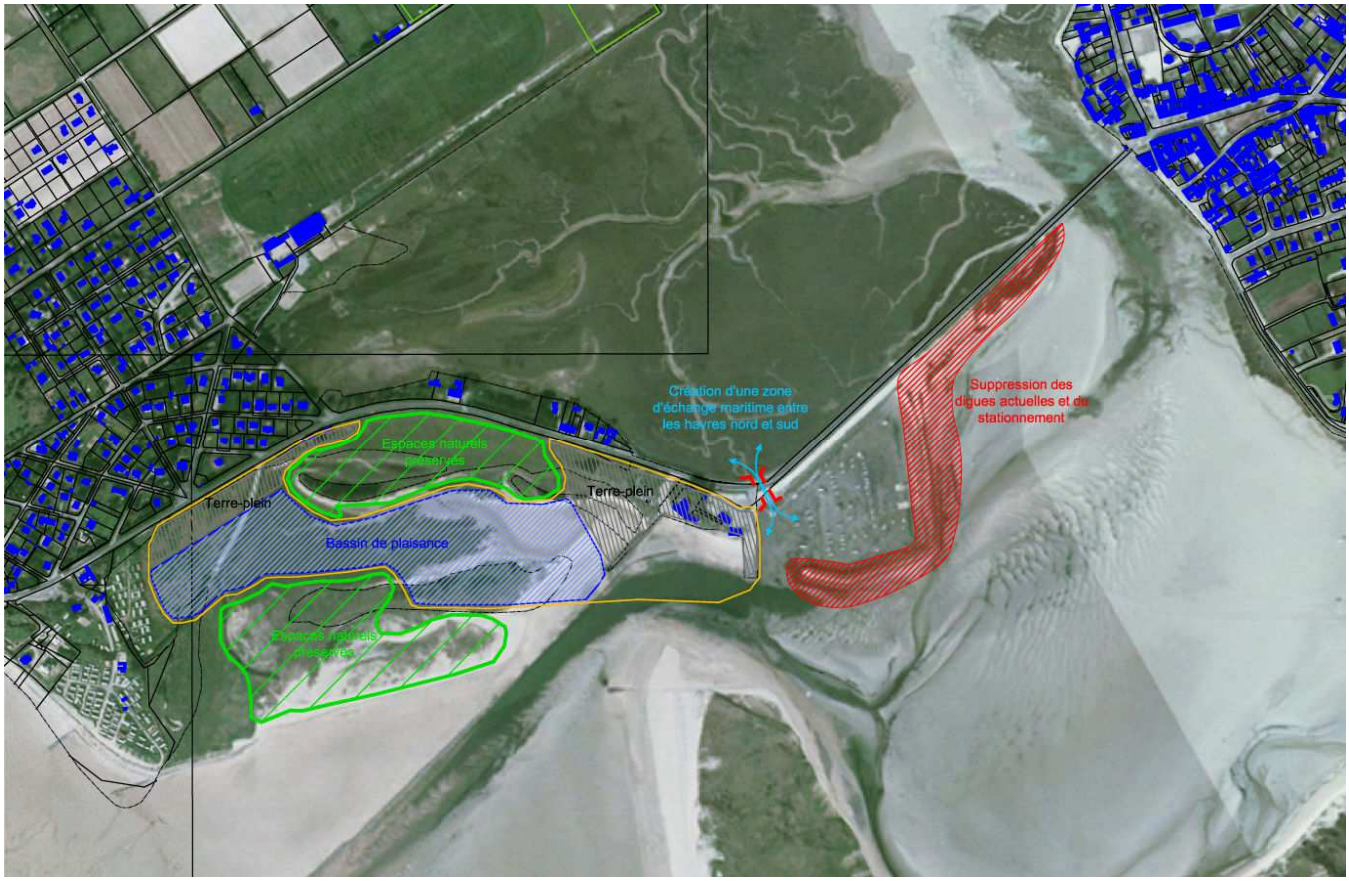
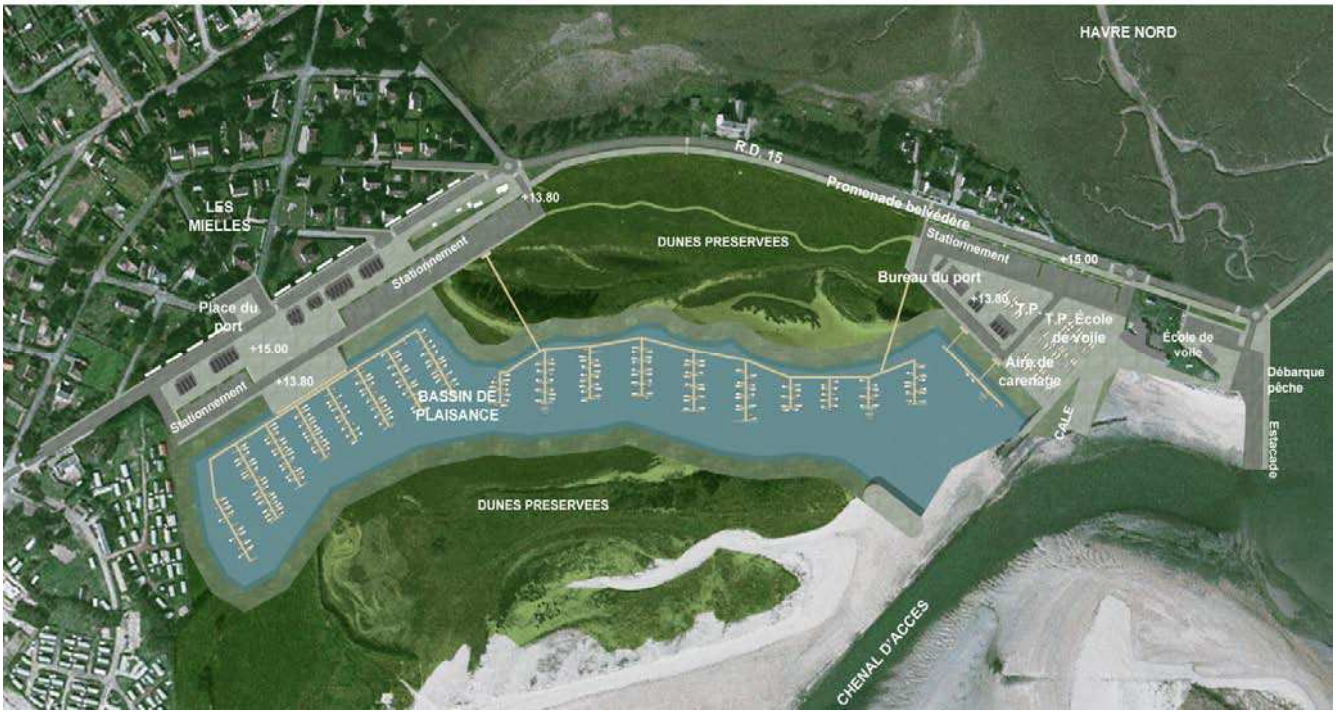


Illustration possible du projet global de requalification portuaire sur le secteur de Sainte Marie

Illustrations possibles du projet global de requalification portuaire sur le secteur de Sainte Marie



Descriptif sommaire du projet de requalification globale de la zone portuaire

Pour rappel, le permis d'aménager du secteur portuaire de Sainte Marie sera soumis à un ensemble d'autorisations environnementales (loi sur l'eau, étude d'impacts…), administratives et à une enquête publique avant sa réalisation. L'intégration des nouvelles données environnementales apportées par l'analyse du site a déclenché une nouvelle approche d'ingénierie écologique dans la conception du projet et son intégration dans le site. Compte tenu de l'intérêt patrimonial et du souci d'intégration dans un contexte de transition et de cohérence entre l'espace urbain et l'espace naturel, la réflexion a abouti à une nouvelle morphologie de l'aménagement :

- Un nouveau bassin de plaisance d'environ 500 places dont la morphologie du bassin et de l'espace portuaire vise à épouser les formes de la cavité naturelle et assurer une meilleure intégration dans le massif dunaire. Le projet retenu découle d'une inscription optimisée dans le modelé du terrain existant, ce qui limite son impact. La digue de protection du bassin sera "noyée" dans la dune ;

- Une préservation stricte des espaces remarquables Nord et Sud. Les espèces à forte et très forte valeur patrimoniale sont contournées et situées en dehors de l'emprise du projet, en prenant un compte une zone d'évitement d'au moins 50 mètres autour des stations ;

- Les espaces des terres pleins nécessaires à l'exploitation sont limités et repoussés sur des zones à l'est qui sont moins sensibles ;

- Les espaces immergés sont maintenus, sans modifications des conditions hydrauliques, en les laissant baigner naturellement lors des grandes marées, comme dans les conditions actuelles. Lors de pleine mer la configuration, avec ou sans bassin, ne change pas les surfaces sont toujours baignées par la mer ;

- L'aménagement limite au maximum les surfaces imperméabilisées, avec un ratio de surface dédié au stationnement minimisé à 0,5 place voiture/bateau et avec une intégration paysagère recherchée ;

- L'aménagement de l'espace portuaire ne nécessite pas d'infrastructure lourde : pas de jetée ou de grande digue, seul un seuil et son musoir sont nécessaires au dispositif ;

- Les berges et talus bordant le bassin resteront naturels ;

- Le recours pour accéder aux pontons à des passerelles afin de préserver les espaces naturels qu'elles enjambent;

- L'espace dunaire entre la route existante et le bassin est préservé et mis en valeur par un chemin piéton surélevé, longeant la route actuelle, avec une signalétique permettant de découvrir la richesse écologique du site, mais sans pouvoir pénétrer sur ces espaces ;

- Un terre plein au Nord Ouest pour l'implantation des activités maritimes et portuaires et du stationnement. Un terre plein technique à l'Est pour l'implantation du bureau du port, école de voile … et stationnement. Les futurs bâtiments liés à l'activité portuaire devront être de qualité et valorisants en privilégiant les matériaux nobles ;

- Des systèmes d'assainissement, (zones de carénages), récupération des déchets, eaux grises et noires garantissant d'une absence de risque de pollution ou de dégradation du milieu marin ;

- Le projet prévoit la création d'espaces spécifiques pour les activités de pêche professionnelle afin de favoriser, à minima, le maintien de la flottille tout en améliorant les conditions de travail.

- Un entretien du canal d'accès existant tel qu'il existe déjà en respectant les prescriptions spécifiques du DOCOB ;

- Un démantèlement de la digue actuelle et des terres pleins permettant de redonner un caractère plus naturel au havre du point de vue hydro sédimentaire, le port actuel redevenant une simple zone d'échouage ;

- Des mesures d'accompagnement dont par exemples :
  - une réouverture et remise en eau d'un bras du havre Nord afin de permettre une redynamisation des herbus, un rajeunissement des milieux et retrouver l'effet « la chasse d'eau » originale ;
  - une mise en place d'un arrêté de biotope afin de permettre la mise en place d'un cadre réglementaire plus stricte ;
  - une politique de sensibilisation et d'informations du milieu environnant (point d'informations, circuit de découverte pouvant être gérée par le Symel ou le CPIE du Cotentin) ;
  - Mise en œuvre de travaux de génie écologique lors de la réalisation du port pour créer des zones de contact terre mer dans le havre ;

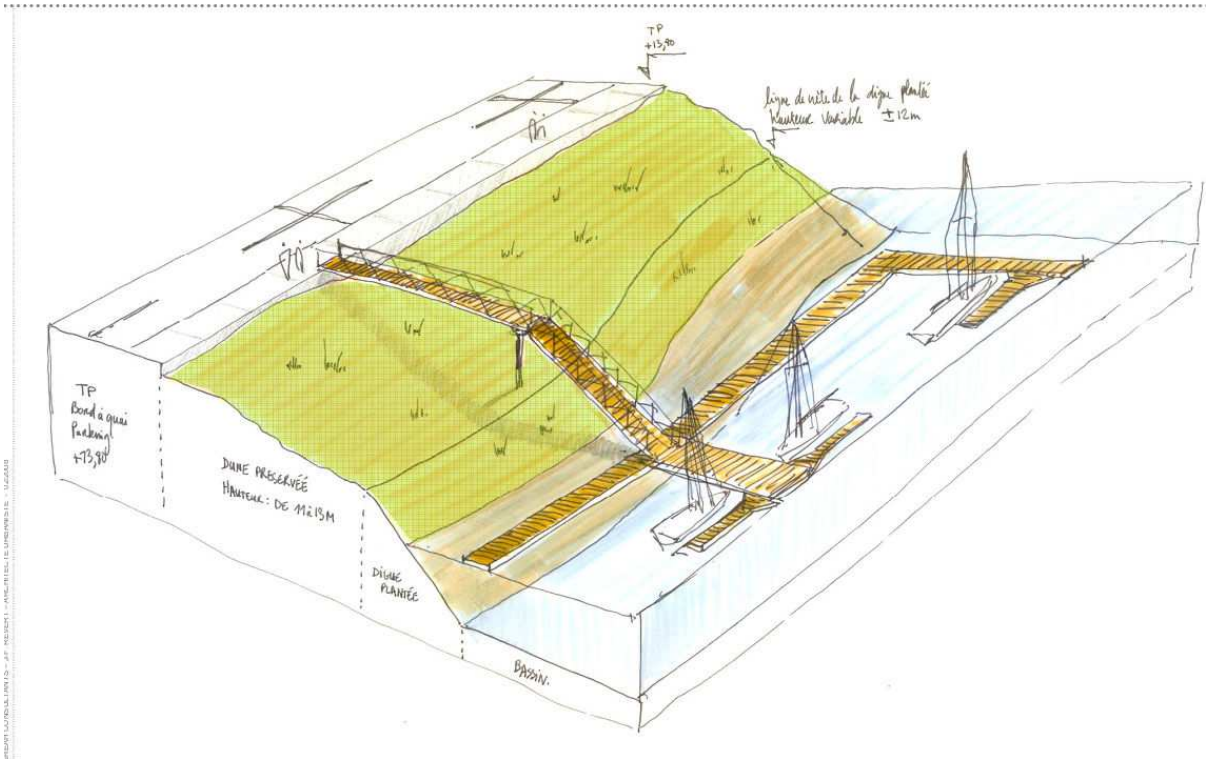
- Un aménagement urbain global : la nouvelle place centrale (au carrefour de la rue de la Plage, des avenues Joffre, Pasteur et Maréchal Foch) et les divers aménagements urbains de la long de la rue de la Digue en lien avec les aménagements du port et les pontons devront mettre en valeur l'aspect maritime du lieu et permettre une meilleure lecture du plan de déplacements ;

- La création d'une promenade piétonne en belvédère le long de la RD15.

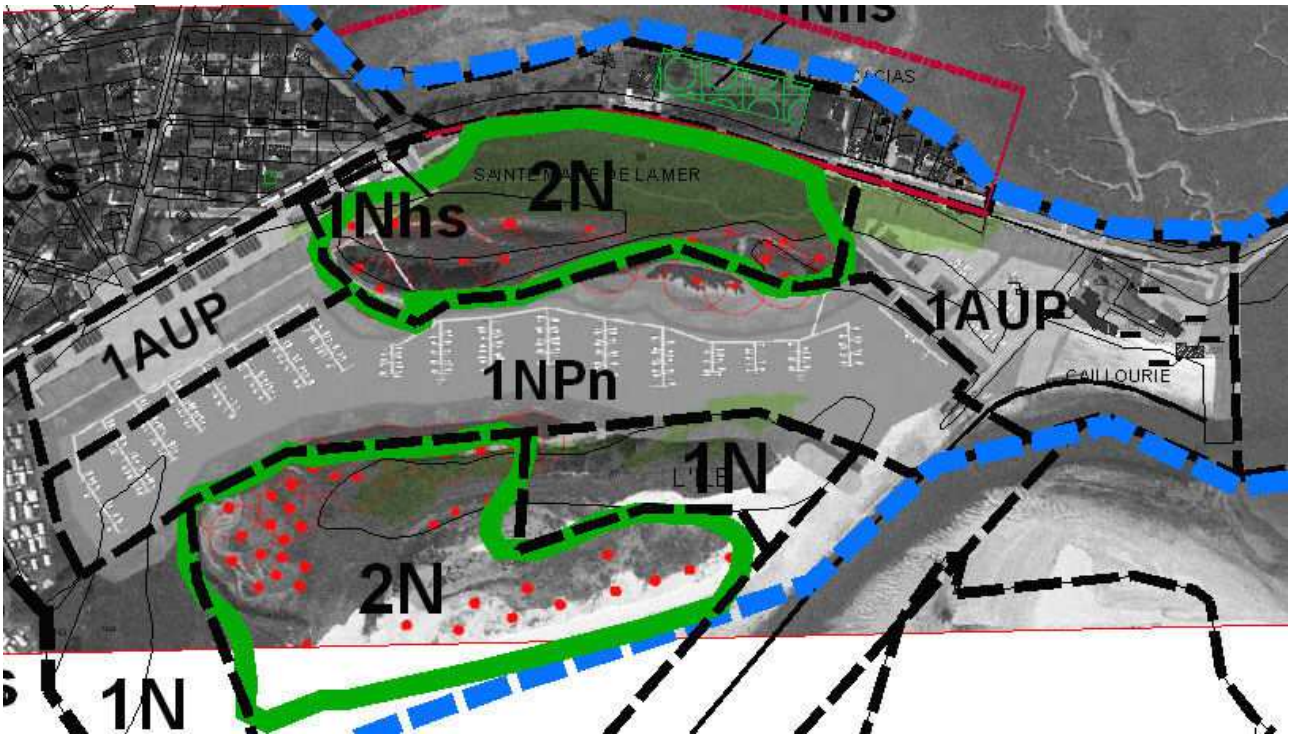
La Création d'une Commission de Suivi Environnemental sur l'évolution des sites remarquables de Sainte Marie (scientifiques, associations, élus, habitants…) dont la constitution sera définie ultérieurement, a été proposée par la municipalité en accord avec les services de l'Etat. L'objectif est de permettre :

- le suivi scientifique des sites remarquables de Sainte Marie avec une présentation d'un bilan pluri-disciplinaire (dans les cinq années suivant le démarrage des travaux) évaluant les incidences sur le havre (gestion de l'hydrodynamisme et de l'interaction des milieux …),
- une meilleure valorisation, préservation et communication sur la préservation des sites remarquables du secteur de Sainte Marie

Illustration possible d'un principe de passerelle permettant de préserver les espaces remarques avec la réalisation d'aménagement légers et réversibles



Carte de localisation de l'espace terrestre et marin remarquable (en vert), du secteur Natura 2000 (en bleu) du zonage, et du projet indicatif (R414-23 du code de l'environnement)



Bilan des actions concourant à la préservation des espaces maritimes littoraux

Actions globales de requalification du havre	**Objectifs**
Un démantèlement de la digue actuelle et des terres pleins	Redonner un caractère plus naturel au havre du point de vue morpho-sédimentaire en permettant un meilleur marnage, le port actuel redevenant une simple zone d'échouage
Une morphologie du bassin visant à épouser les formes de la cavité naturelle et à assurer une meilleure intégration dans le massif dunaire Réalisation d'un projet exemplaire et d'intérêt pour la dynamique du havre	Pas d'empiétement sur les secteurs remarquables, pas de dégradation de ces sites sensibles Intégration paysagère maximale du projet au site Pas de modification des conditions hydrauliques, en laissant baigner naturellement les espaces submergés lors des grandes marées Suppression des éléments « perturbateurs » du port actuel dans le fonctionnement du havre et réalisation d'un port « propre »
Une préservation stricte des espaces remarquables Nord et Sud identifiés au PLU	Pas de destruction d'une flore sensible, d'intérêt, préservation des substrats Permettre une pérennisation des milieux remarquables
Arrêté de biotope	Définition d'aires protégées à caractère réglementaire, avec objectifs de prévenir, par des mesures réglementaires spécifiques de préservation de leurs biotopes, la disparition d'espèces protégées Avoir une continuité dans les zones de protection existante Permettre une pérennisation des milieux remarquables
L'aménagement limite au maximum les surfaces imperméabilisées, (un ratio de surface dédié au stationnement minimisé à 0,5 place voiture/bateau)	Faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans les sols, limiter les effets de ruissellement Donner un caractère plus naturel aux aménagements et permettre leurs intégrations paysagères
Des systèmes d'assainissement, (zones de carénages), récupération des déchets, eaux grises et noires	Garantir d'une absence de risque de pollution ou de dégradation du milieu marin par des pollutions chimiques ou organiques.
Création de passerelles piétonnes préservant les espaces remarquables de tous piétinements	Pas d'empiétement sur les secteurs remarquables, pas de dégradation de ces sites sensibles
Chemin de découverte, actions de connaissance des richesses et de la fonctionnalité du havre	Permettre au grand public, une meilleure connaissance de l'existant
Réouverture et remise en eau d'un bras du havre Nord	Permettre une redynamisation des herbus, un rajeunissement des milieux et retrouver l'effet « la chasse d'eau » originelle
Création d'une Commission de Suivi Environnemental sur l'évolution des sites remarquables de Sainte Marie (scientifiques, associations, élus, habitants … la constitution sera définie ultérieurement en accord avec les services de l'Etat)	Permettre le suivi scientifique des sites remarquables de Sainte Marie avec une présentation d'un bilan pluri-disciplinaire (dans les cinq années suivant le démarrage des travaux) Permettre une meilleure valorisation, préservation et communication sur la préservation des sites remarquables du secteur de Sainte Marie
Lancement d'un appel d'offre en matière de génie écologique afin mettre en œuvre une politique de valorisation et préservation un	Favoriser la biodiversité du havre de Port-Bail Optimiser la création de zones d'échanges écologiques terre-mer et favoriser l'interaction entres ces divers

espace naturel du havre ayant des caractéristiques similaires à celui de Sainte Marie	milieux aux abords du havre
Mise en œuvre de travaux de génie écologique lors de la réalisation du port pour créer des zones de contact terre- mer dans le havre	Valorisation et création de zones de contact pour veiller à renforcer la fonctionnalité des milieux existants et permettre des continuités dans l'interaction des divers milieux (herbus, prés salés et dunes)
Définition de zones protégées strictement en limite du havre, à proximité directe du bourg et de secteurs soumis à des pressions foncières	Protection des zones de corridors écologiques sur les secteurs des Rivières (présence de mares et d'amphibiens protégés)
Déplacement des mobiles homes présents de façon illégale sur le domaine publique maritime, vers des secteurs en arrière du bourg de Port-Bail Plage	Préserver ces espaces de toute occupation sauvage, permettre une gestion plus économe et plus raisonnée de l'urbanisme
Déplacement des mobil-homes présents sur la dune de l'ancien sémaphore à proximité directe de la nouvelle zone portuaire	Préserver ces espaces sensibles de toute occupation sauvage, permettre une gestion plus économe et plus raisonnée de l'urbanisme
Suppression des occupations illégales du domaine publique maritime avec le concours de l'Etat	Préserver ces espaces sensibles de toute occupation sauvage, permettre une gestion plus économe et plus raisonnée de l'urbanisme

C- Retombées économiques

Le projet de requalification des espaces portuaires représente une réelle opportunité en terme de développement économique pour la commune. Quatre axes se déclinent :

- utiliser le port comme "produit d'appel" pour la commune. Le projet d'extension portuaire va induire une hausse de la fréquentation de la commune par des personnes extérieures. Cette fréquentation nouvelle aura deux origines : les plaisanciers venant au port pour une ou plusieurs nuitées, mais aussi une population extérieure à la commune en quête d'un lieu d'animation et de promenade. Ce deuxième aspect a été particulièrement travaillé dans le projet, comme le montre la volonté d'aménager une promenade connectant Port-Bail Plage au bourg en traversant le port.

- conforter l'activité touristique par la création d'un pôle d'animation et d'hébergement en accompagnement du port. Le projet de PLU s'appuie très fortement sur l'extension portuaire pour restructurer le pôle de Port-Bail Plage en s'appuyant sur de multiples facettes, notamment touristique. L'équipement emblématique (comme un centre de remise en forme tourné vers la balnéothérapie ou la thalassothérapie …par exemple) sera implanté sur le Domaine des Pins aura pour objectif de conforter l'attractivité du site vis à vis des communes voisines et des touristes de passage. Cet équipement sera accompagné par la réalisation d'une structure de logements de loisirs pouvant répondre à la pénurie d'hébergements révélée dans le contrat d'objectifs de la Côte des Isles, notamment dans la catégorie des groupes de jeunes et adultes.

- assurer la diffusion des personnes fréquentant le port sur le reste de la commune. L'attractivité du site portuaire doit en effet profiter à l'ensemble la commune, notamment à ses commerces. Le port va se rapprocher de la façade littoral, le projet prévoit donc de faciliter les connections routières mais aussi piétonnes vers le centre-bourg.

- développer une véritable spécialisation de l'économie de la ville tournée vers l'activité portuaire de plaisance. Le développement de la Plaisance va susciter de nouveaux besoins spécifiques auxquels la commune devra répondre de façon satisfaisante dans le cadre du développement de ses zones activités.

D-Prise en compte du SCOT du Pays du Cotentin

Il est mentionné de façon explicité dans le Document d'Orientations Générales du SCOT du Pays du Cotentin et plus particulièrement dans le volet « développement équilibré des espaces littoraux, cas des havres » que *« La gestion environnementale des havres doit prendre en compte leur fonctionnement particulier. A ce fonctionnement environnemental s'intègre également des activités humaines.*
En effet, les havres constituent à la fois pour partie :

- *des pôles de biodiversité,*
- *- des centres d'exploitation économique (pêche, port fret passager et marchandise, plaisance)*
- *et un système hydraulique particulier.*

D'une manière globale, un havre dans son ensemble peut constituer potentiellement un espace remarquable :

- *même si sont inclus des espaces que l'on ne peut pas considérer comme remarquables au sens de l'article L 146-1 du C.U.*
- *et alors que ceux, « remarquables au sens de l'art L146-6, le sont en raison d'un fonctionnement global qui inclut toutes les composantes imbriquées et notamment les activités humaines.*

Il convient également d'appréhender ces espaces en considérant les éléments suivants :

- *L'évolution actuelle tendancielle du fonctionnement hydraulique (sans intervention) peut remettre en cause les habitats qui sont nécessaires au maintien d'espèces faunistiques et floristiques présentes. La réalisation de certains ouvrages peut s'avérer propre à impacter positivement cette évolution et notamment retarder l'ensablement.*
- *Le bon fonctionnement des espaces environnementaux ne saurait se réduire à une approche statique visant à la protection d'éléments constatés sur une localisation précise et à une date donnée hors analyse de la capacité de pérennisation des espèces dans un champs spatial élargi.*
- *Le rôle économique que jouent ces havres et leur nécessaire valorisation sont en cohérence avec l'esprit de la Loi littoral, qui a également pour objet le maintien voire le développement des activités économiques maritimes.*

Ainsi, le SCOT ne doit pas créer d'orientations générales bloquantes qui interdiraient de manière inappropriée tous travaux d'aménagement portuaire. ***Il convient donc d'admettre le réaménagement ou l'extension raisonnée des infrastructures portuaires sous les conditions cumulatives suivantes:***

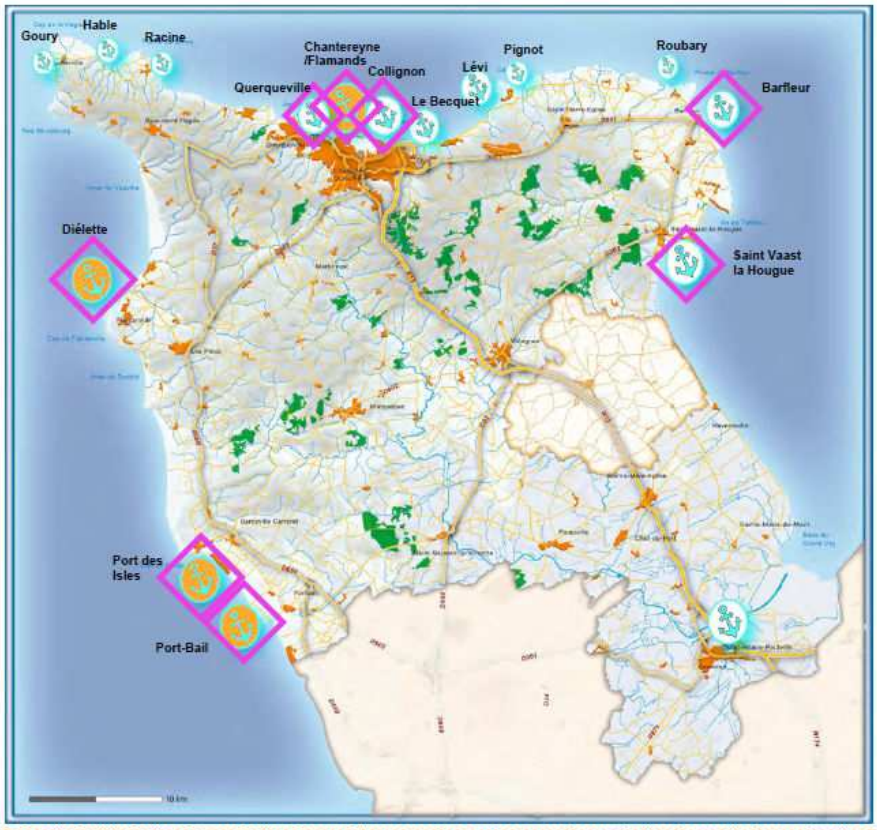
- *Qu'ils répondent aux grands objectifs stratégiques du SCOT (le développement des activités maritimes notamment d'une plaisance de qualité au service d'un développement touristique qui prend appui sur la qualité exceptionnelle préservée du territoire) ;*
- *Que les espèces faunistiques et floristiques puissent évoluer spatialement dans un milieu global de qualité répondant aux caractéristiques nécessaires pour leur habitat ;*
- *Que la qualité environnementale prévalant à la conception et à la mise en oeuvre des aménagements s'inscrive dans cette stratégie ;*
- *Que la modification du fonctionnement hydraulique ne soit pas vecteur d'accélération du ré-ensablement voire qu'il contribue à le retarder ou le limiter*
- *Qu'au global, le havre préserve et renforce son caractère et sa qualité*

Ce dispositif a pour but de répondre de manière contextualisée et sensible à l'ensemble des obligations liées à l'application de la loi littorale.

Le PLU respecte les objectifs énoncés.

Un développement touristique qui tire profit des 4 façades aquatiques au caractère naturel exceptionnel

- Un développement et une mise en valeur des bourgs littoraux, supports des équipements touristiques liés à la valorisation du littoral
- Promenades fluviales sur la Douve et la Taute
- Port à vocation mixte plaisance / fret
- Principaux ports de plaisance
- Activités nautiques (école de voile, char à voile, sports d'eaux vives, …)
- Site / musée lié au débarquement
- Bâti remarquable (fort, château, manoir,…)
- Musée



Ports mixtes plaisance/fret — Ports de plaisance — Amélioration de l'offre par création ou extension

Les Ports du Cotentin

La stratégie portuaire

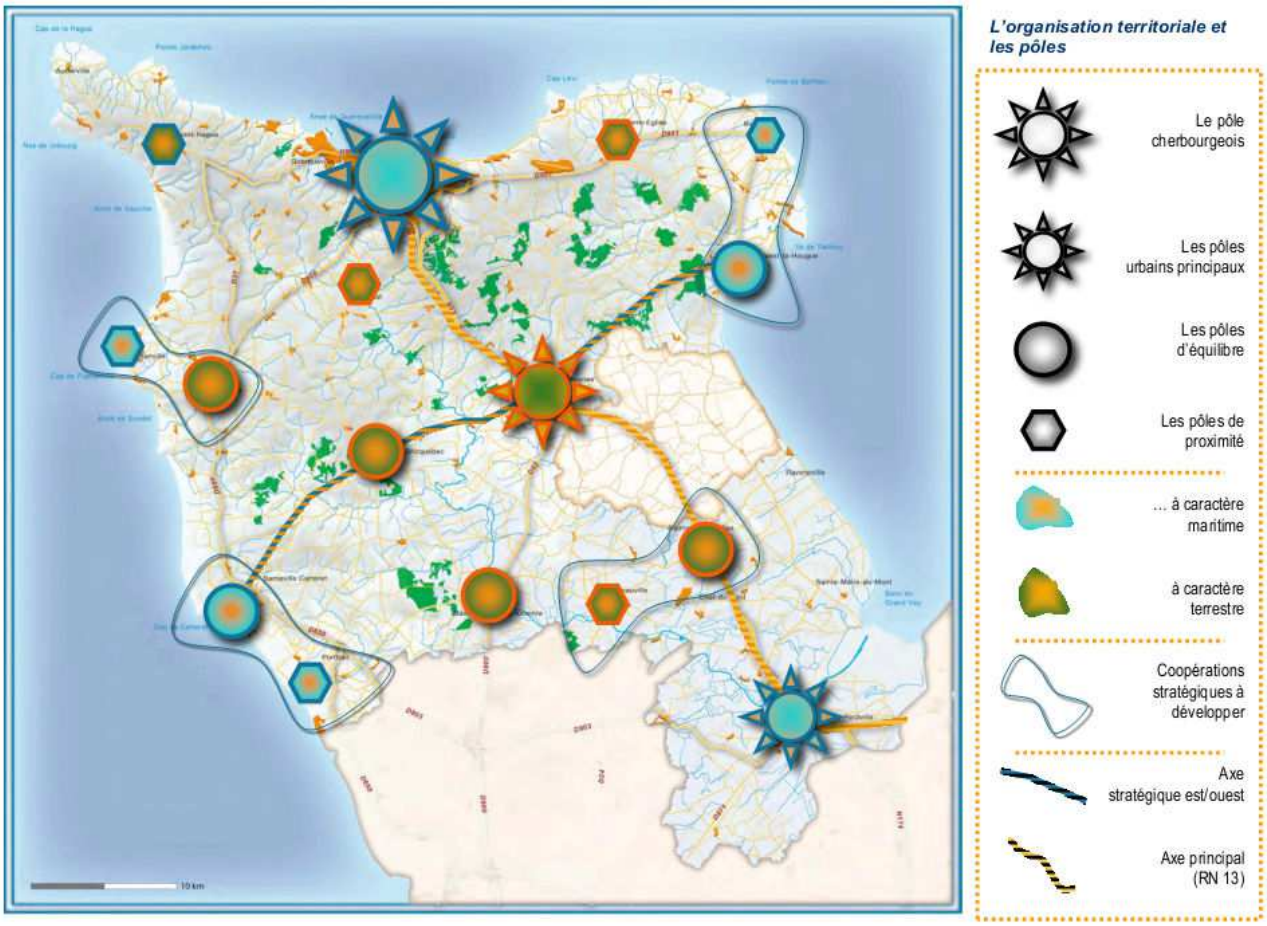
Le SCOT définit une stratégie de développement de la plaisance au travers d'une offre améliorée et amplifiée, dans l'objectif de faire du Cotentin un territoire d'accueil des plaisanciers ce qui implique :

- un accroissement du nombre d'anneaux disponibles,
  - viser un objectif de + 3000 à 3500 anneaux
- des aménagements ou réaménagements des ports. L'objectif est de poursuivre les efforts engagés pour spécialiser le Cotentin dans une démarche de « ports exemplaires » d'un point de vue environnemental.
  - Le territoire s'est illustré en 2009 avec l'obtention du label « Pavillon bleu » pour les ports de Carentan, Barneville, Diélette, Saint-Vaast, et Chantereyne.
- et de leurs abords dans une perspective d'une optimisation des interfaces ville-port (cf. l'exemple réussi de Carentan)

La pêche à pied constitue une activité emblématique qui doit être préservée.

Elle interpelle les communes dans lesquelles elle se pratique dans la gestion de la sécurité et de l'accessibilité (au travers notamment des conflits d'usage)

C'est également l'ensemble du territoire qui est concerné dans le gestion de l'eau et la limitation des transferts de pollutions, car comme pour l'aquaculture, la qualité des eaux et la fiabilité sanitaire des produits marins engage l'image d'authenticité du territoire



Les pôles de proximité représentent le maillage fondamental du territoire, souvent à l'échelle du canton ou de la communauté de communes : ils offrent une capacité résidentielle, des services de base, et une réalité économique, artisanale et de service.

Le projet de requalification du havre et du déplacement du port de Port-Bail s'inscrit dans les orientations du SCOT en facilitant l'offre existante et en confortant le rôle de Port-Bail dans le maillage intercommunal.

D- Prise en compte de la législation en vigueur, zonage et règlement dans le cadre de la requalification globale du projet portuaire

o Loi littoral

Selon l'article L146-4-III du Code de L'urbanisme « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage … » « Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau… ». Leur réalisation est toutefois soumise à l'enquête publique suivant les modalités de la loi du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection sur l'environnement.

Le projet de requalification portuaire procède à la fois d'un service public et d'une activité exigeant la proximité immédiate de l'eau. Les activités et l'occupation des bâtis doivent donc s'inscrire dans cette obligation (hangar de réparation naval, école de voile …). Les opérations de promotion immobilière sont exclues.

Le PLU est concerné par divers zonage et règlement afin de tenir compte au maximum des contraintes environnementale du site.

➔ **Les espaces remarquables sont mis en zone 2N** correspond « aux espaces sites et paysages de qualité ou remarquables (au titre de la loi littoral) à protéger strictement de toute occupation ou utilisation du sol qui seraient de nature à compromettre leur intérêt esthétique, écologique ou paysager ... ».

Tout espace remarquable est strictement exclu du projet de requalification portuaire.

➔ **Les terres pleins destinés à l'accueil des bâtis d'activités maritimes et portuaires sont mis en zone 1AUP** « une zone d'urbanisation future à vocation d'activités maritimes et portuaires, regroupant les équipements, les constructions, les établissements artisanaux ou les dépôts et stockages liés et nécessaires à ces activités ». Ils concernent deux secteurs en continuité d'une urbanisation existante : le secteur dans le prolongement de l'agglomération actuelle de Port-Bail Plage et le secteur dans le prolongement du port actuel.

➔ **Le bassin de plaisance comporte un zonage spécifique en 1NPn** : « Secteur spécifique destiné à recevoir les aménagements nécessaires à la réalisation du bassin de plaisance du Port de Saint Mairie et à son fonctionnement (pontons, catway…).

Les digues du port actuel sont destinées à être démantelées. Ce secteur fait également l'objet d'un zonage spécifique en zone 1NPr : Secteur spécifique correspondant au port actuel où sont autorisés uniquement les travaux de démantèlement des digues dans le cadre du projet global de requalification de l'espace portuaire. Jusqu'à la délivrance du permis autorisant les travaux de réalisation du nouveau port sur le secteur de Sainte Marie, les travaux d'entretien des bâtiments existants et de désensablement et le désenvasement sont autorisés dans ce secteur.

o Natura 2000

Le projet portuaire se situe en dehors du périmètre Natura 2000. La proximité du reste du havre à forte valeur écologique et du site Natura 2000, doivent amener à prévoir des mesures strictes en terme d'insertion du projet dans l'environnement. Le conservatoire du littoral est l'opérateur local du site Natura 2000.

Il est prévu par le Code de l'Environnement que à l'article L414-4 « *Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter* ***de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés,*** *doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " :*

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;
2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;
3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage. …
….
IV. - Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sans préjudice de l'application du IV bis, une liste locale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations ou interventions concernés est arrêtée par l'autorité administrative compétente parmi ceux figurant sur une liste nationale de référence établie par décret en Conseil d'Etat.
Le non respect de cette règle ou non respect de l'accord requis « *met l'intéressé en demeure d'arrêter immédiatement l'opération et de remettre, dans un délai qu'elle fixe, le site dans son état antérieur.* » (Article L414-5 Code de l'Environnement).

La proximité directe du site Natura 2000 oblige ainsi à une évaluation environnementale (voir chapitre spécifique évaluation environnementale).

La réalisation du nouveau port sera soumise à autorisation à la réalisation d'une étude d'impact en application de l'article R414-19 4° du Code de l'Environnement et d'une évaluation des incidences.

- **Prise en compte des ZNIEFF**

Le projet portuaire est concerné par la présence de deux ZNIEFF :

- **Estuaire de Port-Bail : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique -Zone de Type I FR250015922.**
- **Havre et Dunes de Port-Bail :** Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - **Zone de Type II** FR250008417 qui s'étalent sur la commune de Port-Bail et celle de Sainte Lô d'Ourville.

Pour rappel, la vocation des ZNIEFF est le recensement des richesses écologiques, faunistiques, floristiques, géologiques, minéralogiques et paléontologiques sur l'ensemble du territoire national. Elles correspondent donc à une identification scientifique sur un territoire présentant un potentiel écologique intéressant. En général, les types I ont un territoire plus limité que celles de type de II.

Les ZNIEFF n'emportent en elles-mêmes aucune conséquence juridique comme l'ont jugé à maintes reprises les juridictions administratives (par exemple Conseil d'Etat, 13 mars 1998 req. N°172906), en revanche le contenu de l'inventaire et **la mise en évidence d'espaces remarquables au regard des considérations environnementales doivent être prises en considération**, d'où l'inventaire fin effectué sur le site pour en extraire tous secteurs pouvant être considérés comme remarquables.

La réalisation du port elle-même devra répondre aux autorisations nécessaires en matière environnementales.

1.2.3. Valoriser la façade littorale, le patrimoine et la situation géographique de Port-Bail en renforçant l'activité touristique

1.2.3.1 Requalifier le secteur de Port-Bail Plage et répondre aux enjeux déplacements

Pour rappel : le secteur de Port-Bail Plage est caractérisé par un manque de "centralité historique". La zone agglomérée s'est développée autour d'un réseau viaire en "toile d'araignée". Les avenues Pasteur, Joffre et la rue Foch convergent en un seul point, situé à proximité directe du projet portuaire et de son terre-plein technique. Cette organisation particulière matérialise une centralité "physique" au niveau d'un nœud routier, bien lisible en plan. Cependant, ce point central n'a pas de véritable réalité urbaine : le carrefour est traité de façon très routière et les constructions, implantées aléatoirement, sont encaissées par rapport à la route digue, ce qui les rend peu perceptibles. L'accessibilité routière au port est un enjeu fort pour le futur projet. La desserte actuelle du port et de la plage se fait par la D15, qui franchit le pont exigu des treize arches puis se termine en cul de sac sur le littoral de Port-Bail Plage.

De plus, les bâtis du site du Domaine des Pins correspondant à une ancienne colonie de vacances, sont actuellement vacants et l'ensemble du site en friche, ce qui est peu valorisant.

Les objectifs sont :

- **Restructurer l'entrée de Port-Bail Plage et améliorer le plan de circulation** : le projet de requalification des espaces publics visera à :

  - Aménager les routes de la Plage et de la Digue liant le bourg de Port-Bail et Port-Bail Plage : création d'un cheminement piéton et cycliste en site propre, aménagement d'espaces verts, aménagement d'entrées de ville, plantations d'arbres, mise en valeur des perspectives,

  - Créer une place centrale, fédératrice au carrefour de la rue de la Plage, des avenues Joffre, Pasteur et Maréchal Foch par un aménagement qualitatif et paysager mettant en valeur l'aspect maritime du lieu. L'analyse a mis en avant une centralité physique, créée par le réseau viaire, n'ayant pas de réalité urbaine. Le projet propose donc la réalisation, à long terme, d'un espace public fédérateur pour Port -Bail Plage. Cet espace public, prenant la forme d'une place, doit permettre de renforcer le lien (visuel et physique) entre la ville et le littoral.

  - Améliorer la lecture des axes routiers principaux entre Port-Bail Plage et le bourg : aménagement paysager qualitatif de l'avenue Pasteur à partir de la place **centrale**, des carrefours avec les rues des Mielles de Rambut et de La Cosnadière, en entrée de village, amélioration du jalonnement, rétrécissement de la route de la plage en direction de l'Ouest à partir de l'aire du stationnement du Vieux Port, afin de marquer le caractère piéton de cette section et la fin de l'axe principal, aménagement de l'axe secondaire avenue Joffre débouchant sur le Domaine des Pins et sur un espace piétons/ vélos aménagé en direction du littoral.

- **Accrocher l'entrée du nouveau port de Sainte Marie à la place centrale, route de la Plage et l'inscrire comme une étape dans l'entrée de Port-Bail Plage** : la place centrale sera requalifiée par la réalisation au Nord, de quelques bâtiments de qualité accueillant plusieurs activités liées à l'activité maritime et par un aménagement urbain accompagnant l'ouverture visuelle en direction du bassin de plaisance.

En parallèle de l'élaboration du PLU, une étude spécifique et de maîtrise d'œuvre des travaux de requalification du secteur de Port-Bail Plage a été lancée. Ce projet offre l'opportunité de s'interroger sur l'identité de Port-Bail Plage et sur le traitement des espaces publics.
La Commune souhaite un aménagement proche du milieu naturel environnant, tenant compte de la place de chaque utilisateur de l'espace public, qu'il soit piéton, cycliste ou autre et prenant en compte les contraintes environnementales, en particulier pluviales.

1.2.3.2 Valoriser le Domaine des Pins en permettant la réalisation d'un aménagement de haute qualité environnemental d'ensemble de cette friche urbaine, ouverte vers la mer

A- Présentation du projet

L'aménagement de cet ensemble de 5.5 ha, s'intègre dans une réflexion globale de restructuration de Port-Bail Plage et sur son plan de déplacements. Le projet du Domaine des Pins est partie prenante d'un projet de requalification urbaine du quartier de Port-Bail Plage depuis le Pont aux Treize Arches jusqu'à la plage.

La fréquentation du site a baissé, les colonies de vacances se sont espacées jusqu'à la fermeture totale du site en 2001 et la vente du terrain par la Caisse des Ecoles de Sainte Germain en Laye en 2004. Le site est devenu une friche urbaine fermée au cœur de Port-Bail Plage. Les objectifs principaux du projet sont **d'ouvrir le site vers l'extérieur en y créant des espaces publics structurants pour le quartier de Port-Bail Plage et de développer la vocation balnéaire du Domaine des Pins.**

L'autre objectif de l'aménagement du Domaine des Pins **est le développement économique de la commune par la réalisation d'activités touristiques diversifiées permettant un accueil tout au long de l'année**. Au cours des études menées, trois typologies complémentaires ont été retenues :

- Un centre de remise en forme –SPA
- Une résidence de tourisme,
- Une résidence hôtelière.
- Les services/commerces complémentaires

Schéma illustratif

La programmation envisagée :

Un centre de remise en forme - SPA :

Il est envisagé d'étendre et de réhabiliter le bâtiment existant en front de mer afin de créer un îlot SPA/remise en forme intégrant des espaces de restauration et de séminaires. De plus, en continuité du bâtiment existant, un espace aquatique couvert assurera un climat intérieur maîtrisé pour une utilisation à l'année. Enfin, un hébergement intégré aux services proposés représentera une soixantaine de logements. Le centre de remise en forme servirait de pôle d'attraction pour permettre une fréquentation du site à l'année et accueillir une clientèle diversifiée (famille, sénior, personnel d'entreprises,…). Le centre de remise en forme permettrait aussi bien des séjours courts avec hébergements que des utilisations à la journée répondant ainsi aux attentes d'une clientèle locale ou extérieure.

Une résidence de tourisme :

Il est envisagé de réaliser une résidence de tourisme comprenant 70 à 80 logements individuels groupés avec accès et terrasses indépendants, convergeant vers une piscine au centre de la résidence. Un parking privatif d'une centaine de places accueillera les résidents le long de la rue Roze. Les espaces communs comprenant notamment un point d'information touristique, un espace d'accueil des résidents, l'hébergement des saisonniers ainsi qu'une salle multi-activités sont tournés vers la place centrale publique.

La résidence de tourisme vise ainsi à accueillir une clientèle plutôt familiale avec de grands logements indépendants en contact direct avec l'espace aqualudique.

Une résidence hôtelière :

Il est envisagé de réaliser une résidence hôtelière comprenant une cinquantaine de chambres environ et un parking privatif. Ce type d'hébergement est destiné à des séjours courts et complémentaires de ceux que proposent la résidence de tourisme et le centre de remise en forme.

Les aménagements publics :

Il est envisagé la création d'une place centrale qui organise les 3 macrolots précédemment décrits et structure le quartier de Port-Bail Plage en répondant à la future place qui organisera le projet du port de plaisance à l'angle des avenues Joffre et Pasteur et la rue Foch. L'Avenue Joffre servira alors de liaison entre les deux pôles et sera prolongée à travers la dune par un cheminement piétonnier et paysager qui mènera à la plage. L'espace public central crée une perméabilité entre le coeur de Port-Bail Plage et le front de mer, au travers d'un espace clos à ce jour. Celui-ci associe des espaces urbains (*placette centrale ouverte à la circulation*) et des espaces naturels (*aménagement d'un parc ouvert au public et création d'une liaison douce au travers de l'espace dunaire préservé*).

Un parking public d'une quarantaine de place permettra de desservir à la fois l'équipement de remise en forme et la plage et participera à atténuer le stationnement anarchique sur les bas-cotés des rues que Port-Bail Plage connait en période estivale.

Les services/commerces complémentaires

Leur activité sera liée aux équipements présents. Les élus ne souhaitent pas offrir des commerces concurrents au centre-bourg mais une offre complémentaire permettant de dynamiser la commune et le secteur de Port-Bail Plage.

Parti pris architectural : une conception de haute qualité environnementale :

Au travers d'un cahier de prescriptions architecturales qui sera imposé au constructeur la démarche de conception de l'ensemble des bâtiments sera avant tout environnementale et des recommandations pourront y être inscrites notamment :

Intégration dans le site :

- respect du site existant dans sa structure paysagère et son nivellement, préservation de la végétation existante, du relief des dunes et de l'ambiance balnéaire du parc.

- implantation de la résidence hôtelière, bâtiment le plus important en taille, en retrait du littoral, tourné vers la ville et la diagonale.
- adjonction de bâtiments d'hébergement en retrait derrière le bâtiment de front de mer, donc invisibles du littoral. Cette orientation est illustrée par le croquis ci-dessous qui a permis de travailler plus précisément sur cet enjeu de l'intégration visuelle des extensions

Nature des constructions à privilégier :

- constructions à ossature bois permettant l'homogénéité des architectures et réversibilité des constructions (recyclage aisé, bon bilan Carbone)
- intégration du bâti nouveau de la résidence touristique dans son site avec des bâtiments de faible hauteur posés délicatement dans le parc sur des fondations ponctuelles afin de préserver le massif dunaire et le couvert végétal en évitant les terrassements (affouillements ou remblais).

Performances énergétiques préconisées :

- orientation Nord Sud des volumes principaux du bâti permettant un ensoleillement optimal des pièces de vie, afin d'améliorer les performances thermiques des bâtiments en moyenne et basse saison (objectif de Bâtiments Basse Consommation ou passifs), protection solaire pour éviter les surchauffes d'été, préservation des pins pour l'ombrage des espaces extérieurs.
- amélioration des performances thermiques du bâtiment de front de mer par une sur-isolation intérieure permettant de préserver l'aspect architectural de la construction et implantation au Sud d'une serre horticole de grande taille et de faible hauteur, dont le climat intérieur sera régulé pour abriter les activités ludiques et aquatiques en toute saison.

B- Prise en compte du cadre légale

Le projet privilégie un maximum de constructibilité en zone agglomérée et équipée, répond au principe de favoriser **la "ville compacte"** donc économe en énergie et moins polluante, au profit d'espaces ruraux alentours mieux préservés (prise en compte de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000). En effet, le site du Domaine des Pins étant déjà urbanisé, il s'agit en l'espèce d'une re-qualification urbaine. Le site était initialement dédié à une affectation de loisirs (colonie de vacances), la vocation future reste voisine, puisque le projet vise une affectation touristique, culturelle et de loisirs.

L'opération vise également à ouvrir le terrain au public et donc à faciliter l'accès au rivage. Elle permet de reconnecter ou restituer une grande parcelle close, au reste de l'agglomération de Port-Bail Plage, via l'ouverture au public de voies et cheminements, ainsi que des espaces verts et des aires de stationnement.

La dimension sociale (*l'un des trois piliers du développement durable*) est donc bien présente également dans le cadre de ce projet et en accord avec l'esprit de l'article L. 110 du code de l'urbanisme, toujours en vigueur, qui pose notamment le principe d'économie des sols pouvant se traduire notamment par l'exigence de solidarité et de développement cohérent entre les espaces d'un même bassin de vie. Il s'agit de ne pas privilégier une affectation des sols au détriment d'une autre.

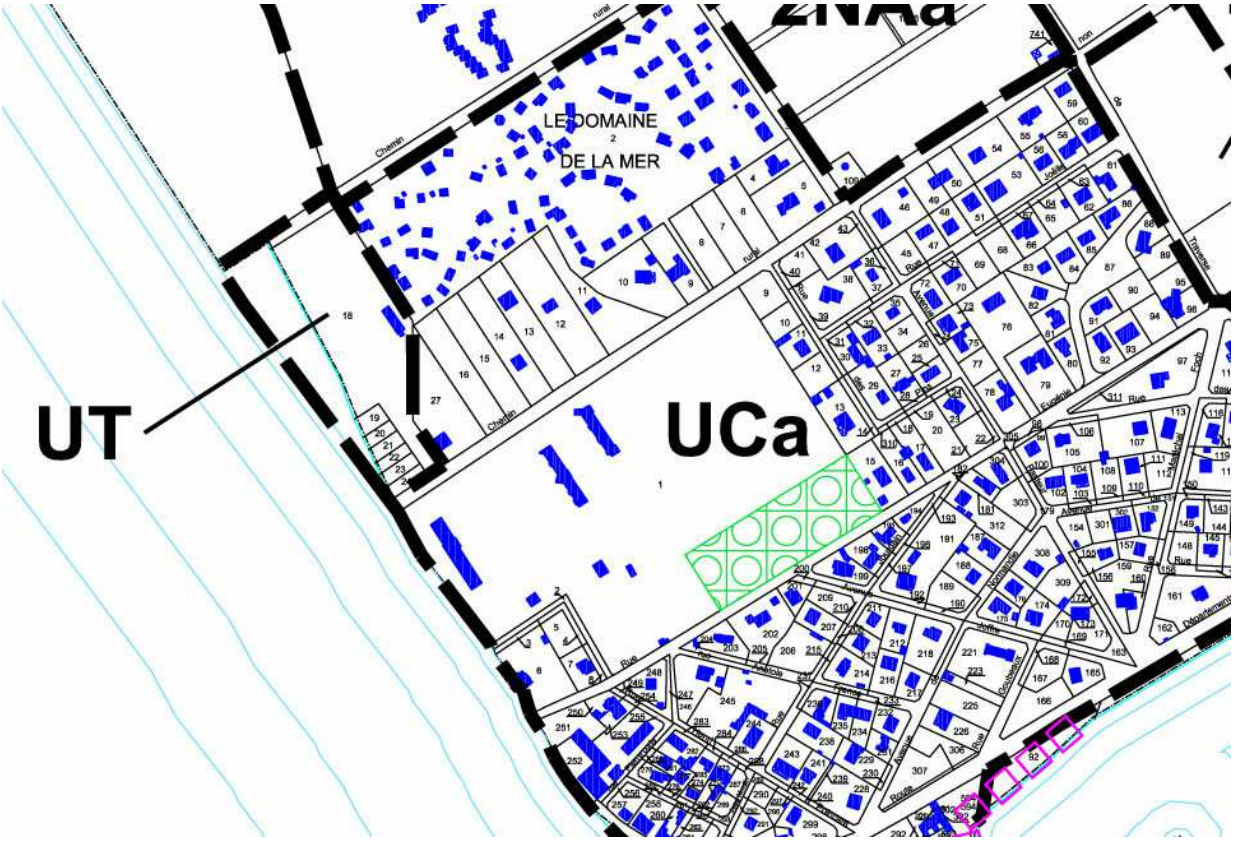
Les principes d'équilibre et d'économie de l'utilisation des sols sont donc bien pris en compte en l'espèce, avec en outre l'intégration d'une opération, certes affectée à du tourisme, mais complètement intégrée et ouverte au reste de l'urbanisation alentour.

Quant à la dimension économique, outre le fait que l'opération peut générer un nouveau dynamisme de la commune en matière de fréquentation touristique, elle peut en sus, créer une renommée largement extra-communale, dont les retombées économiques profiteront à l'ensemble des commerces de la commune d'une part et d'autre part, indirectement, à tous les habitants de Port-Bail. Les services que l'opération propose, généreront également un nombre d'emplois directs et indirects, d'un indéniable intérêt pour la population communale et au-delà.

La dimension environnementale fait également partie intégrante de la réflexion (prise en compte de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et de la loi sur la protection et la mise en valeur des des paysage du 8 janvier 1993). **La préservation de la trame bleue et verte a été intégrée.** L'opération s'inscrit dans un site urbanisé, équipé par les voies et réseaux de capacité suffisante. L'opération sera raccordée à l'assainissement collectif. Par ailleurs, le terrain n'a pas révélé de zone humide, ni de zone inondable. Le risque de submersion marine est pris en compte dans le règlement avec une obligation précise de construction de niveau refuge.

La réalisation de l'opération sur le terrain concerné n'implique pas la suppression d'un secteur stratégique pour les paysages. Le secteur en cause fait partie intégrante du reste de l'aire agglomérée de Port-Bail Plage, donc appartient à une même unité de paysage à vocation urbaine.

En revanche, dans le cadre de la présente procédure, un secteur actuellement classé en Espace Boisé Classé localisé dans l'angle Sud-est du terrain (surface de 7 100 m²) , sera rectifié pour mieux s'adapter à la réalité du boisement. En effet, sur le terrain, sur la partie arrière, on constate que le boisement de conifères se situe plutôt à l'opposé de la trame représentée dans le POS et se prolonge sur les terrains voisins au Nord. Le terrain protégé en EBC n'est que partiellement boisé.



Extrait du règlement graphique (zonage) du POS actuel

Quatre évolutions sont donc apportées sur ce thème de la préservation réglementaire des boisements sur le site :

- réduction de l'EBC au droit de l'avenue Joffre. Cet axe est structurant pour le projet mais aussi pour l'ensemble de l'agglomération de Port-Bail Plage, en créant un lien mixte puis seulement piéton-cycle entre l'entrée de l'agglomération (site de Sainte Marie) et la plage au droit du domaine des Pins.

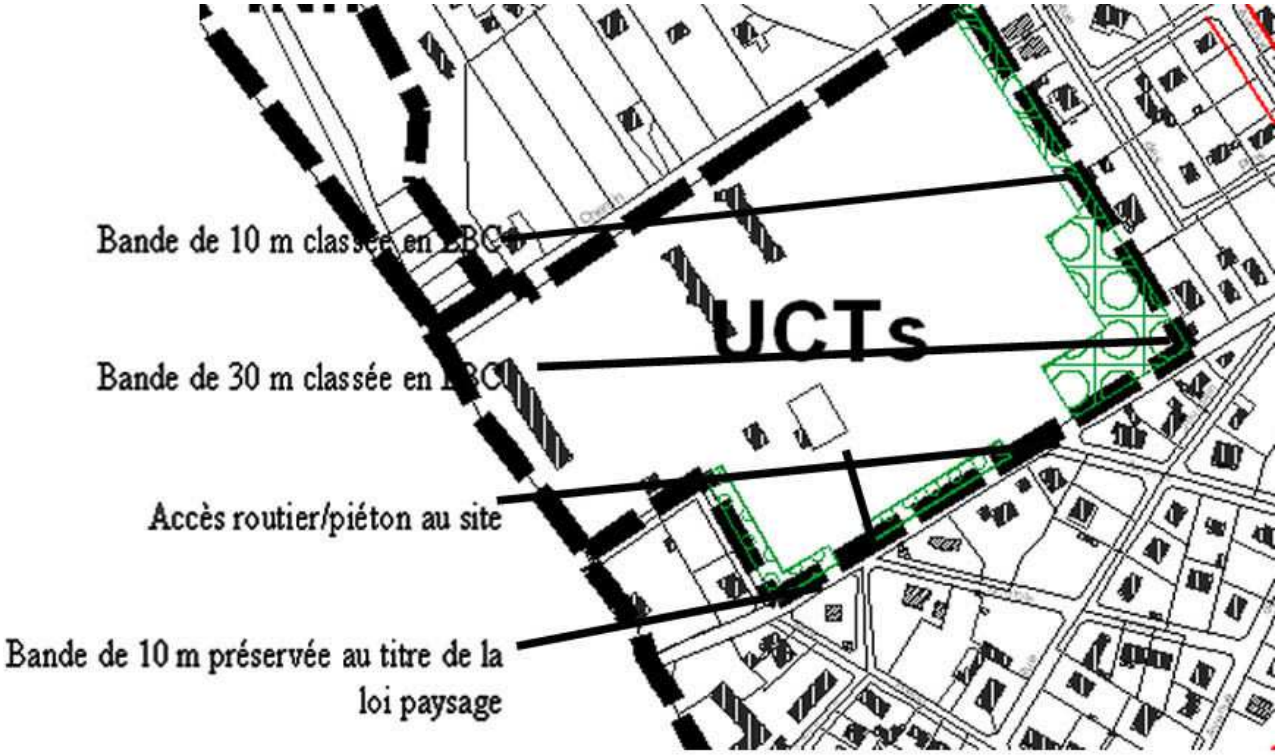
- création d'un EBC sur une profondeur de 30 m dans l'angle Nord-est du site (en superposition partielle de l'EBC actuel). Un parc paysagé sera réalisé sur cet espace.

- création d'un EBC sur une bande de 10 m entre l'opération et les parcelles voisines sur la limite arrière du terrain. Les boisements existants sont préservés, voir renforcés.

Ces deux espaces d'EBC représentent une surface de 4 650 m².

- création d'une bande boisée protégée au titre de la loi paysage (article L123.1.7. du code de l'urbanisme) sur une bande de 10 m au Sud du site le long de la rue Eugénie. Cette protection impose le maintien ou le renforcement de l'état boisé tout en permettant la réalisation d'accès piétons ou routiers secondaires entre le site et le quartier environnant.

Pour le reste des arbres, l'absence de protection réglementaire n'impliquera pas nécessairement leur suppression effective. En effet, l'intérêt du projet pour garantir sa qualité paysagère, consiste à inscrire les constructions dans une sorte d'écrin vert (parc et boisements) en combinant la préservation d'arbres existants d'intérêt, la suppression de certains et la plantation de nouveaux.



C- Prise en compte de la loi littorale

Vue la situation géographique du site face à la mer et le caractère stratégique de cette future opération, un chapitre spécifique sur la prise en compte de la loi littorale a été réalisé.

- **Obligation de respecter le principe général d'équilibre pour les communes littorales**, défini par l'article L.146-2 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire la détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser sur le territoire d'une commune littorale :

Le respect du principe général d'équilibre vise à éviter les conflits notamment entre logique de développement économique et logique de protection de l'environnement. L'une ne peut l'emporter sur l'autre.
Autrement dit, comme le rappelle la plaquette conjointe des ministères de l'Equipement et du Développement Durable, de juillet 2006 : "la capacité d'accueil détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socio-culturelle et aux équilibres écologiques. Elle doit prendre en compte également, le niveau général d'équipement du territoire". La capacité d'accueil peut être entendue comme un "taux de fréquentation maximale à atteindre", en quelque sorte.

L'article L. 146-2 du code de l'urbanisme, énonce les trois grandes priorités venant limiter la localisation et le dimensionnement des zones U et AU (ou NA en l'espèce) : La capacité d'accueil de ces espaces urbanisés ou à urbaniser doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6 (c'est-à-dire les espaces remarquables notamment) ;

- 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.

La plaquette ministérielle de juillet 2006, prévoit que c'est l'estimation de la capacité d'un territoire à intégrer une croissance en termes :

➔ *De population ... Saisonnière et permanente, notamment en matière de logement, d'équipement et de services ;*

➔ *D'activités ... économiques et d'emplois ;*

➔ *D'équipements et de réseaux ... notamment d'assainissement et d'eau potable, d'infrastructures de transports notamment répondant aux besoins de déplacement de la population résidente et saisonnière.*

En l'espèce, le projet ne compromet pas les **espaces nécessaires au respect des priorités autres que le développement de l'urbanisation**. Il s'agit :

- **des espaces remarquables**, ainsi que les autres sites d'intérêt notamment écologique (*ZNIEFF, sites classés, sites inscrits, etc.*) ; Même si une grande partie du territoire communal est classée soit en site inscrit, soit en site classé, on a vu que le projet ne compromet pas une partie naturelle ou d'intérêt du site inscrit ou du site classé, puisqu'il s'agit d'un renouvellement urbain d'un secteur situé au coeur de l'aire agglomérée.

- **de préserver des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités naturelles et traditionnelles** : L'espace nécessaire au maintien et au développement de l'activité agricole n'est absolument pas concerné par l'opération, puisque, encore une fois, celle-ci s'inscrit complètement de manière enclavé dans l'aire agglomérée de Port-Bail Plage.

- **prendre en considération la fréquentation par le public, des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés**. Le projet vise à ouvrir à la circulation générale et au public, une parcelle jusque là entièrement close. La présentation du projet a montré que l'opération ne conduit pas à la création d'un "village d'indien" sans lien avec le voisinage, bien au contraire. Elle permet par la création de cheminement piéton et de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public, de rationaliser la fréquentation par celui-ci du rivage. L'accès longitudinal du rivage, n'est absolument pas impacté par l'opération. Les dunes existantes ne sont pas modifiées et feront au contraire l'objet de préservation et de mise en valeur.

Ainsi le projet de requalification du terrain affecté à la colonie de vacances, correspond à la détermination du potentiel de localisation et de dimensionnement des espaces urbains de la commune. Ce terrain, de toute façon est classé depuis longtemps en zone urbaine, c'est-à-dire immédiatement constructible car connecté aux réseaux de capacité suffisante.

En outre, le projet est tout à fait compatible avec la capacité d'accueil de la commune, au regard de l'aspect sanitaire et de la capacité des équipements à satisfaire les besoins, notamment en matière d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, ainsi qu'en matière de collecte et de tri des déchets.

- **L'obligation de ménager des coupures d'urbanisation définit par l'article L.146-2**

Cet article impose aux documents d'urbanisme de prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.
"L'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des coupures, composantes positives qui séparent selon leur échelle des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité" (Cf. instruction du 22 octobre 1991).
Pour la définition de ces coupures, la diversité des intérêts en jeu doit être appréhendée dans une perspective de gestion économe de l'espace.

On a vu précédemment que le projet est localisé au sein de l'aire agglomérée de Port-Bail Plage et qu'il s'agit d'une requalification d'un site urbanisé. Il ne compromet donc aucunement les coupures d'urbanisation significatives sur le reste du territoire communal.

- **L'obligation de regrouper l'urbanisation**

Sur le territoire d'une commune littorale, l'urbanisation se réalise soit en extensions de l'agglomération et des villages, soit en densification de hameaux et/ou regroupements bâtis.

En l'espèce, encore une fois, le projet consiste à requalifier l'urbanisation d'un secteur urbanisé existant, au coeur de l'agglomération de Port-Bail Plage. Ainsi, le principe de l'urbanisation en continuité de l'agglomération et des villages n'est absolument pas remis en cause.

- **L'obligation de préserver le libre accès au rivage**

Aucune opération nouvelle n'est envisagée sur les bords du rivage. L'opération consiste plutôt à renouveler l'urbanisation en arrière du rivage, au centre de l'aire agglomérée. Le bâti existant de l'ancienne colonie de vacance, fait certes l'objet d'une extension, mais il n'empiète aucunement sur l'accès au rivage.
En outre, comme on l'a vu précédemment, le projet vise à ouvrir à la circulation générale et au public, une parcelle jusque là entièrement close. L'opération permet au contraire par la création de cheminement piéton et de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public, de rationaliser la fréquentation par celui-ci du rivage. L'accès longitudinal du rivage, n'est absolument pas impacté par l'opération. Les dunes existantes ne sont pas modifiées et feront au contraire l'objet de préservation et de mise en valeur.
Ainsi, les servitudes longitudinales et transversales ne sont pas remises en cause.

- **L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage : (article L.146-4-II).**

Selon la délimitation des Espaces Proches du Rivage, retenue pour le territoire communal de Port-Bail, Port-Bail Plage se trouve entièrement situé dans les Espaces Proches du Rivage au titre du II de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme.

Selon les dispositions de cet article, " *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée, dans le « plan local d'urbanisme » [ou POS] 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. (...)"

Par une décision en date du 27 septembre 1999, Commune de Bidart, le Conseil d'Etat a changé la jurisprudence en estimant que les dispositions précédentes, s'appliquaient "*indépendamment du caractère urbanisé ou non de l'espace dans lequel se situent les constructions envisagées*".

Plus tard, les décisions de *Commune de Roquebrune-Cap-Martin*, du 9 juin 2004 et *Soleil d'Or et Commune de Menton* du 7 février 2005, ont apporté un tempérament à la jurisprudence *Commune de Bidart*, en prévoyant que l'application de dispositions du II de l'article L. 146-4 devait être différenciée selon la nature urbanisée ou non de l'espace. La décision *Soleil d'Or* prévoit ainsi

qu'une "*opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une "extension de l'urbanisation" au sens du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme que si elle conduit à étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions".*

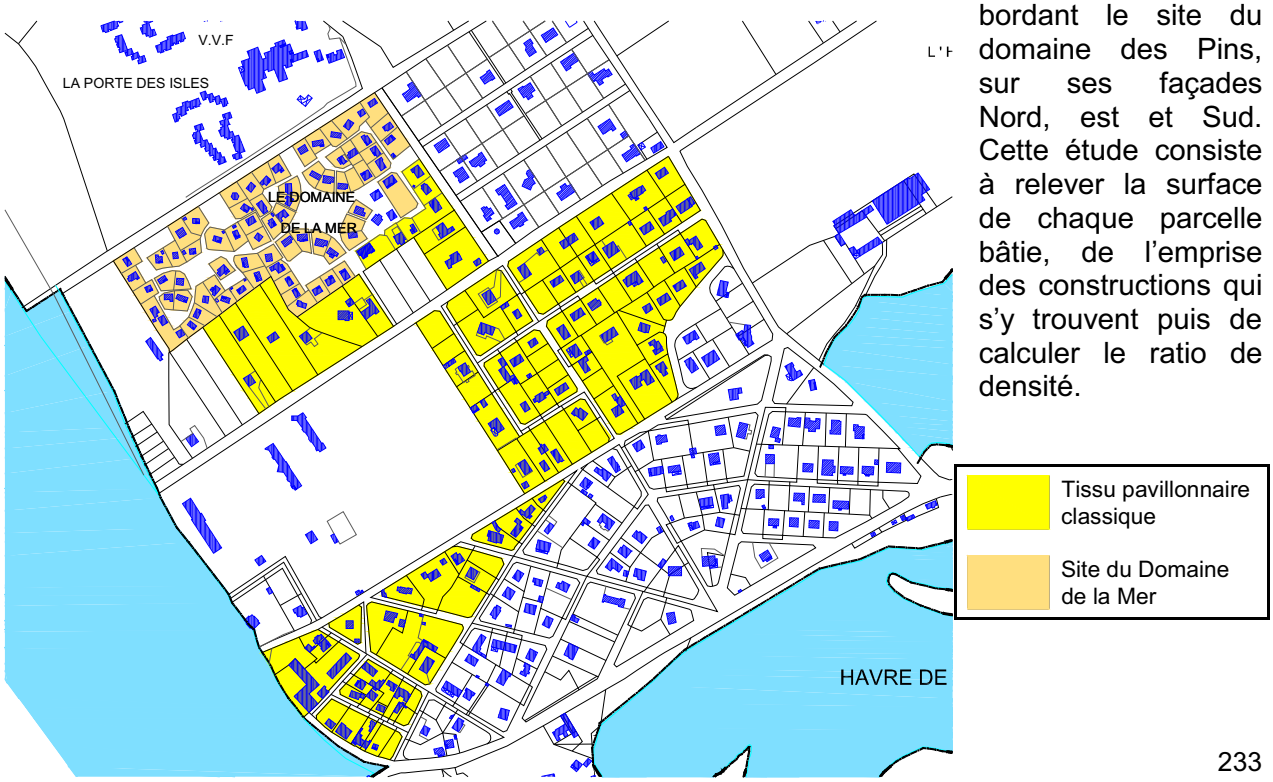
Le juge administratif a eu l'occasion récemment, d'appliquer plusieurs fois cette jurisprudence, en précisant un peu plus la méthode pour juger du caractère limité ou non d'une opération en site urbanisé. Cf. notamment : CE 2 octobre 2006, SA Marcellesi et autres, n° 271 327, 271333, 271757 : Pour apprécier le caractère limité de l'urbanisation, doivent être pris en compte : la surface des nouvelles constructions, la nature des terrains concernés, la densité et la destination des constructions prévues ; Autre exemple : CE, 12 mars 2007, Commune de Lancieux, n°280 326 : Il faut vérifier, en prenant en compte l'ensemble des caractéristiques du quartier, si le projet élargit le périmètre urbanisé ou entraîne une densification sensible des constructions. On ne peut s'en tenir, s'agissant en l'espèce d'un projet dans un petit lotissement, au seul terrain d'assiette de ce lotissement. Il faut prendre en considération le quartier dans lequel lui-même est situé.
Ainsi, pour l'opération du Domaine des Pins, il s'agit de démontrer que l'opération projetée n'entraîne pas une densification "sensible" des constructions, par rapport à l'urbanisation existante des quartiers alentours. La notion d'insertion du projet dans son contexte existant ne doit pas non plus être occultée.

Rappel du contexte existant : Port-Bail présente une caractéristique propre à de nombreuses stations balnéaires de la côte ouest de la Manche (*Barneville-Carteret, Denneville, Surtainville, St Germain sur Ay, Pirou*...) : un bourg ancien implanté à proximité des grandes voies de communication, et un **noyau balnéaire** qui s'est étendu conjointement avec le développement du tourisme sur la côte.

Le site du domaine des Pins se trouve au coeur de ce quartier littoral de Port-Bail qui s'est développé de manière plus ou moins structurée, associant des équipements touristiques (*camping, colonie de vacances de St Germain en Laye, V.V.F*) à des résidences principales mais surtout secondaires dans des habitations permanentes (*pavillons de la partie Sud*) ou bien temporaires (*mobil-home en périphérie de la zone urbanisée*).

- **Analyse des morphologies du quartier dans lequel s'insère l'opération :**

Cette analyse consiste à étudier les densités bâties et les morphologies urbaines des quartiers bordant le site du domaine des Pins, sur ses façades Nord, est et Sud. Cette étude consiste à relever la surface de chaque parcelle bâtie, de l'emprise des constructions qui s'y trouvent puis de calculer le ratio de densité.



- maisons balnéaires de taille modeste : ces constructions, principalement des résidences secondaires, présentent une volumétrie simple et un gabarit majoritairement en R+C, soit une hauteur comprise entre 6 et 7 m.

- maisons balnéaires bourgeoises ou pavillons en résidence principale : les morphologies de ces constructions sont beaucoup plus disparates (maisons à deux niveaux + combles de plain-pied ou sur sous-sol, maison en R+C avec des pentes de toits très marquées). De ce fait, les hauteurs sont supérieures à celles du cas précédent, elles peuvent atteindre 11-12 mètres au faitage dans certains cas.

- centre Elie Momboisse ADPEP 93 : cet équipement présente de nombreuses similitudes avec celui de l'ancienne colonie de vacances du Domaine des Pins : des bâtiments de grands gabarits implantés au plus près du trait de côte, masquant ainsi fortement le paysage littoral. Les bâtiments les plus hauts sont ceux tournés vers la mer, ils s'organisent sur 3 niveaux plus des combles, soit une hauteur de 9 m à l'égout et 13 m au faitage. Les emprises bâties sont conséquentes : 617 m² pour le bâtiment proche de la mer et 213 m² pour celui plus en retrait qui est perpendiculaire au littoral.

- Analyse du domaine de la Mer :

- morphologie parcellaire : une très grande majorité de parcelles autour de 300 m². A noter 5 parcelles atypiques (terrain de 700 à 900 m²), issues d'une fusion entre plusieurs lots.

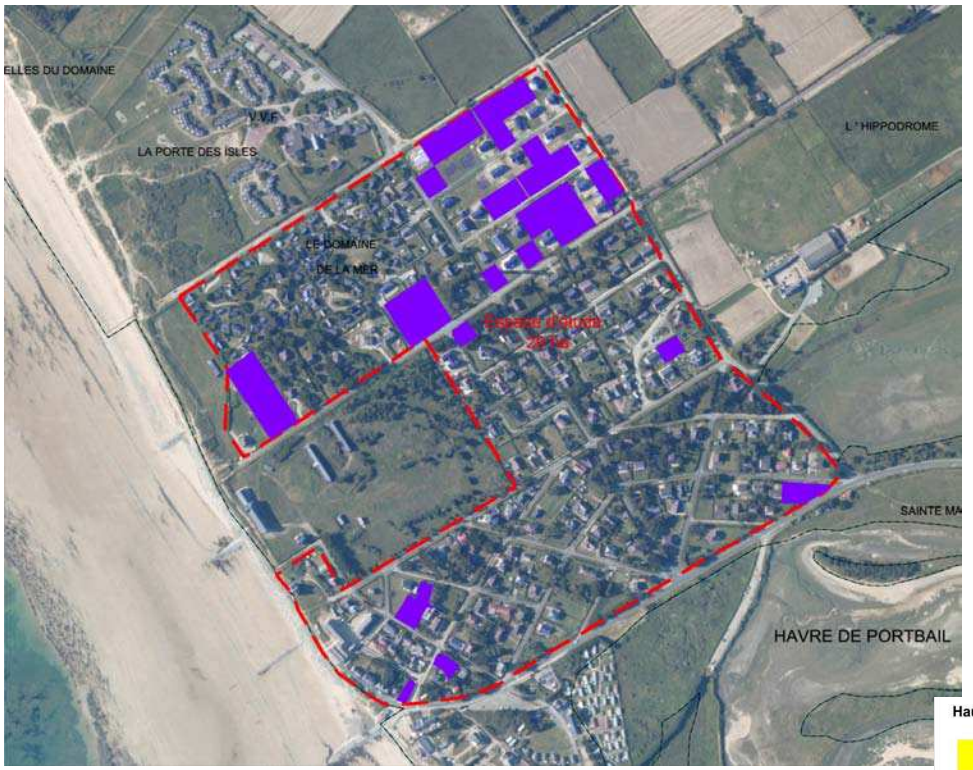
- emprise des constructions : principalement autour de 50 m² (entre 40 et 70 m²) , plus les quelques lots atypiques où les constructions plus imposantes se rapprochent des morphologies pavillonnaires précédentes.

Cet ilôt urbain est occupé par des constructions initialement légères qui se sont sédentarisées dans le temps. On trouve donc de petites maisons, mais aussi quelques pavillons classiques.

Ainsi, au regard de cette analyse urbaine des quartiers voisins, on peut dire que l'opération projetée présentera une densité compatible avec la morphologie urbaine des quartiers périphériques.

- **Analyse des densités**

La densité des espaces urbanisés de Port-Bail Plage a été étudiée sur une superficie de 29 ha autour du site du Domaine des Pins. Les parcelles relatives au Centre Equestre, au Camping et au Centre de Vacances VVF ont été exclues de la présente étude car excentrées du reste de l'urbanisation de Port-Bail Plage et présentant des caractéristiques de bâtis assez particulières par rapport au reste du secteur. Au sein du périmètre d'étude, certaines parcelles non urbanisées à ce jour mais urbanisables n'ont pas été retenues dans la présente afin de ne pas biaiser l'étude.

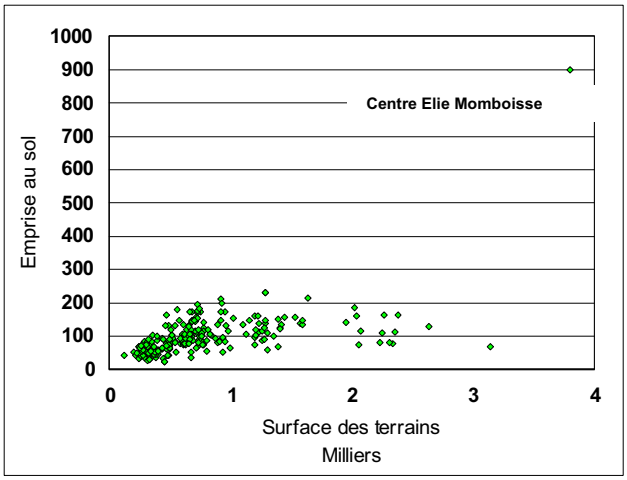


P
r
i
s
e

Hauteur des constructions :
- Rez de Chaussée
- Rez de Chaussée + Combles
- Rez de Chaussée + 1 étage
- Rez de Chaussée + 1 étage + combles
- Rez de Chaussée + 2 étages

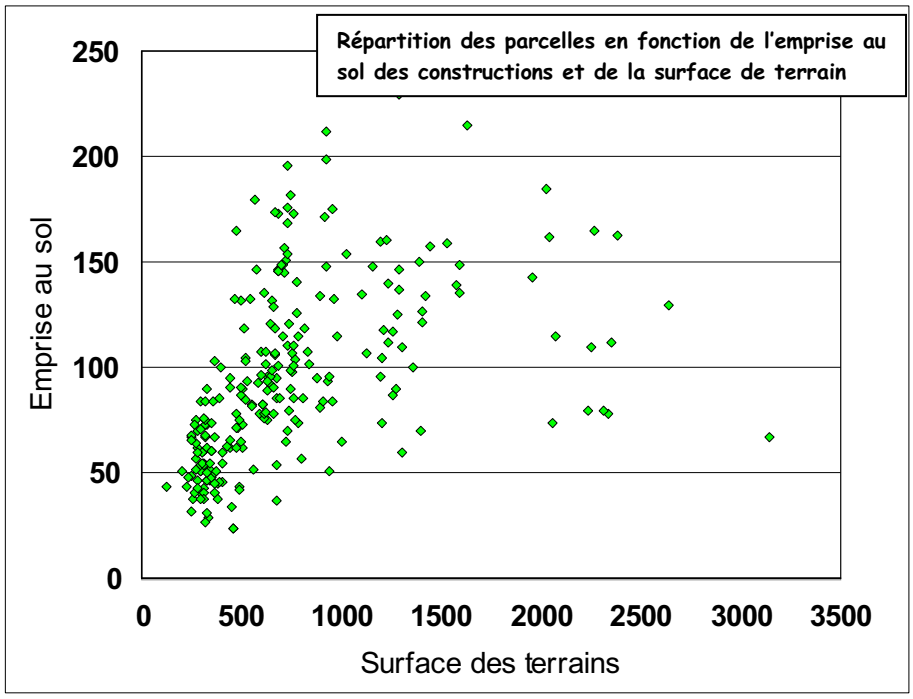
en compte des hauteurs à une échelle plus large

Pour chaque parcelle construite, les surfaces de la parcelle et d'emprise bâtie (bâtiment principal mais aussi annexes éventuelles) ont été mesurées. Le rapport de ces surfaces permet de déterminer le pourcentage d'emprise bâtis au sol.



Ce graphique présente la répartition des parcelles, leur surface et leur emprise bâtis au sol. Le centre Elie Momboisse, dont la surface de l'ensemble des parcelles est de 3 800 m² et l'emprise bâtie au sol de 900 m², est assez excentré sur cette représentation graphique.

Le graphique ci-dessous présente un zoom du précédent en excluant le centre nautique.

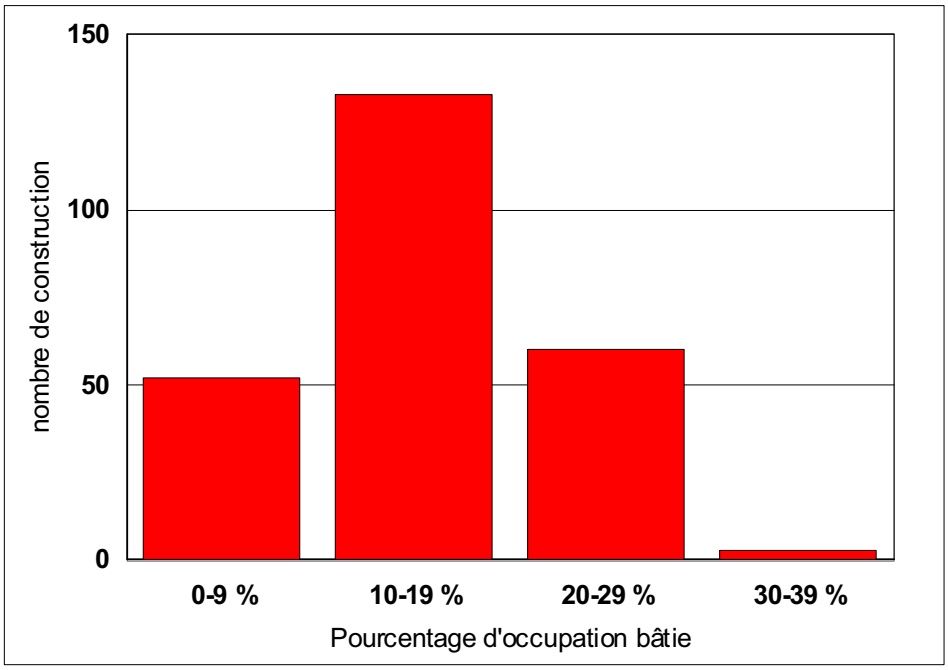


Ce graphique apporte les informations suivantes :

- morphologie parcellaire : la majorité de parcelles ont une surface autour de 700 m², plus un noyau important autour de 1400 m² (fusion de 2 parcelles). Un nombre important de parcelles de 300-400 m² correspond aux maisons qui se trouvent dans le lotissement du « domaine de la mer ».

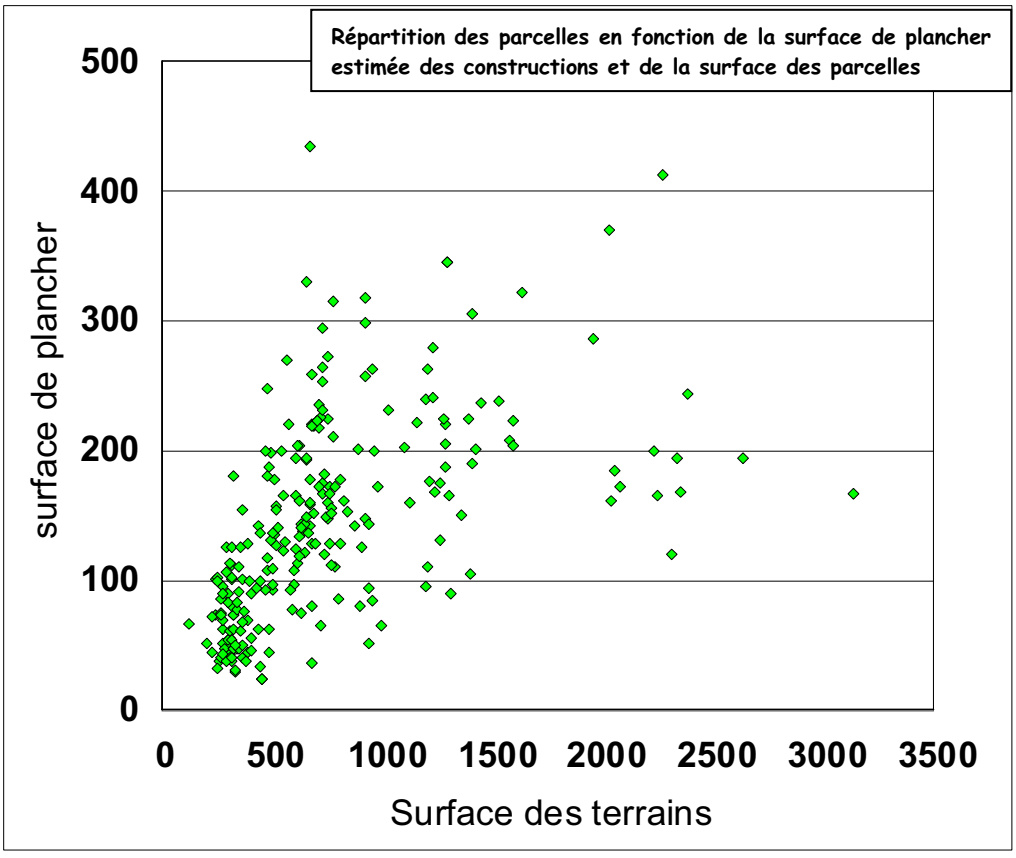
- Emprise au sol des constructions : très variable, elle se situe entre 30 et 150 m². On observe souvent en lien avec la taille de la parcelle. Un nombre significatif de constructions présentent des emprises bâties au sol importantes (entre 100 et 200 m²) avec des tailles de parcelles très variable (entre 500 et 2500 m²).

L'Histogramme ci-dessous montre que la majorité des constructions présente un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) compris entre 10 et 20%. Une soixantaine de constructions sur 250 présentent des densités plus importantes (Emprises bâties au sol supérieures à 20%).



En croisant les relevés d'emprise au sol de chaque parcelle mesurée informatiquement sur le plan cadastral avec les hauteurs de bâtiments relevés, on peut estimer pour chaque construction les surfaces de planchers, avec les ratios suivants :

- Maisons en rez-de chaussée : COS = emprise
- Maisons en rez-de chaussée + combles : COS = emprise x 1.5
- Maisons en Rez-de chaussée + un étage : COS = emprise x 2
- Maisons en R+1+C : COS = emprise x 2.5
- Maisons en R+2 : COS = emprise x 3

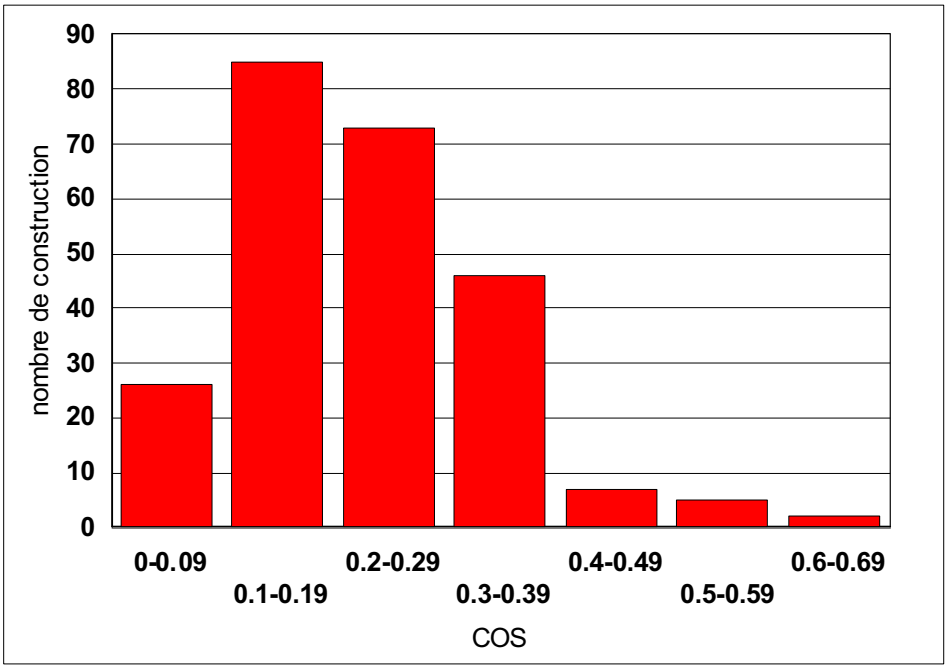


La Coefficient d'Occupation des Sol (COS) se mesure par l'analyse de la taille des parcelles et de la surface totale de plancher des constructions qui s'y trouvent :

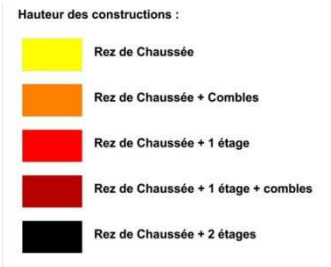
- morphologie parcellaire : majorité de parcelles autour de 700 m², plus un noyau important autour de 1400 m² (fusion de 2 parcelles). Un nombre important de parcelles de 300-400 m² correspond aux maisons qui se trouvent sur le domaine de la mer.

- surface de plancher des constructions : on trouve deux noyaux principaux : autour de 40-100 m² de plancher sur des terrains de 300-400 m² correspondant aux parcelles du lotissement du « Domaine de la Mer » , et autour de 150 m² sur des terrains d'environ 700 m². Enfin, il existe un nombre significatif de constructions avec des surfaces de plancher voisines de 200 m² sur des terrains de taille très variable.

L'Histogramme ci-dessous montre que la majorité des constructions présente un COS compris entre 0.1 et 0.4. Une vingtaine de constructions sur 250 présentent des densités plus importantes (supérieures à un COS de 0.4).



Le site du domaine des Pins se trouve en continuité de l'îlot urbain le plus dense de Port-Bail Plage, implanté au droit de l'accès principal à la plage. Cet îlot comporte notamment le centre-nautique.



Dans ce périmètre de 16 340 m², les parcelles urbanisées représentent une superficie totale de 12 222 m². L'emprise au sol total de l'ensemble les constructions est de 2 335 m², le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) est ainsi de 19 %. L'ensemble des surfaces de planchers additionnées représente une surface totale de 4 289 m², le COS moyen est ainsi de 0.35 .

- **Prise en compte de l'inconstructibilité des espaces non urbanisés dans une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage : (article L.146-4 III du code de l'urbanisme).**

Le présent projet n'est pas concerné par la règle d'inconstructibilité de la "bande littorale de 100 m" prévue à l'article L. 146-4 III du code de l'urbanisme, dans la mesure où il est situé au sein d'un espace urbanisé. Rappel : Pour déterminer la bande littorale de 100 m, il est fait référence à la réalité physique du terrain ou des espaces concernés et non aux zonages juridiques des documents d'urbanisme (PLU).

Aucun texte législatif ou réglementaire ne définit "l'espace urbanisé". Il faut donc se référer à la jurisprudence. Cependant, malgré l'abondance des jugements et arrêts, il est encore difficile de cerner avec précision la notion d'espace urbanisé. Tout est cas d'espèce et il faut utiliser la méthode du faisceau d'indices.

L'appréciation du caractère urbanisé s'effectue sous le contrôle du **juge administratif** qui retient **huit critères** :

1 - le nombre de constructions ;

2 - la distance par rapport à l'agglomération ;

3 - la notion de contiguïté ou de proximité immédiate de l'agglomération ;

4 - l'existence de terrains voisins déjà construits ;

5 - la desserte par les équipements ;

6 - la protection de l'activité agricole ;

7 - l'insertion dans le paysage et l'environnement ;

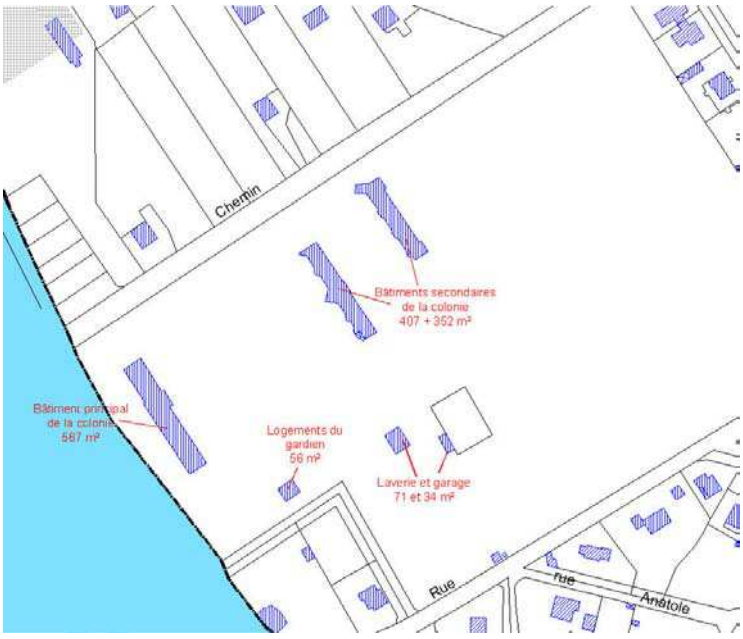
8 - le type d'habitat (groupé, urbanisation dispersée ou linéaire).

Ces **critères** sont souvent **utilisés cumulativement**. La difficulté vient du fait que chaque critère n'est pas déterminant à lui seul. En outre, chacun d'eux peut être sujet à interprétation.

A la lumière de la jurisprudence, on peut dire à priori qu'un **ESPACE URBANISE** est un **espace** qui cumule ces différents critères. C'est-à-dire, suivant les cas, que c'est un secteur qui :

↳**comporte un nombre suffisant de constructions** (ou comporte un nombre suffisant de constructions significatives) ;

- analyse de l'occupation du site : le terrain de l'ancienne colonie de vacances est occupé par des bâtiments liés à cette activité (bâtiments d'hébergement ou de restauration).



Bâtiment	Emprise au sol	SHON
Bâtiment principal de la colonie de vacances	567 m²	1305 m²
Logement du gardien	56 m²	77 m²
Bâtiments secondaires de la colonie de vacances	407 + 352 = 759 m²	729 m²
Laverie et garage	71 + 34 = 105 m²	135 m²
Total	**1487 m²**	**2246 m²**

- description des bâtiments (emprise au sol, volumétrie) :

Bâtiment principal : 60 m de long sur 9 m de large, 11 m de hauteur (2 niveaux + combles)
- SHON d'environ 1305 m²
- emprise au sol : 567 m².

2 bâtiments annexes (R+C) : 50 m de long sur 8 m de haut,
- SHON = 729 m²
- emprise au sol : 759 m²

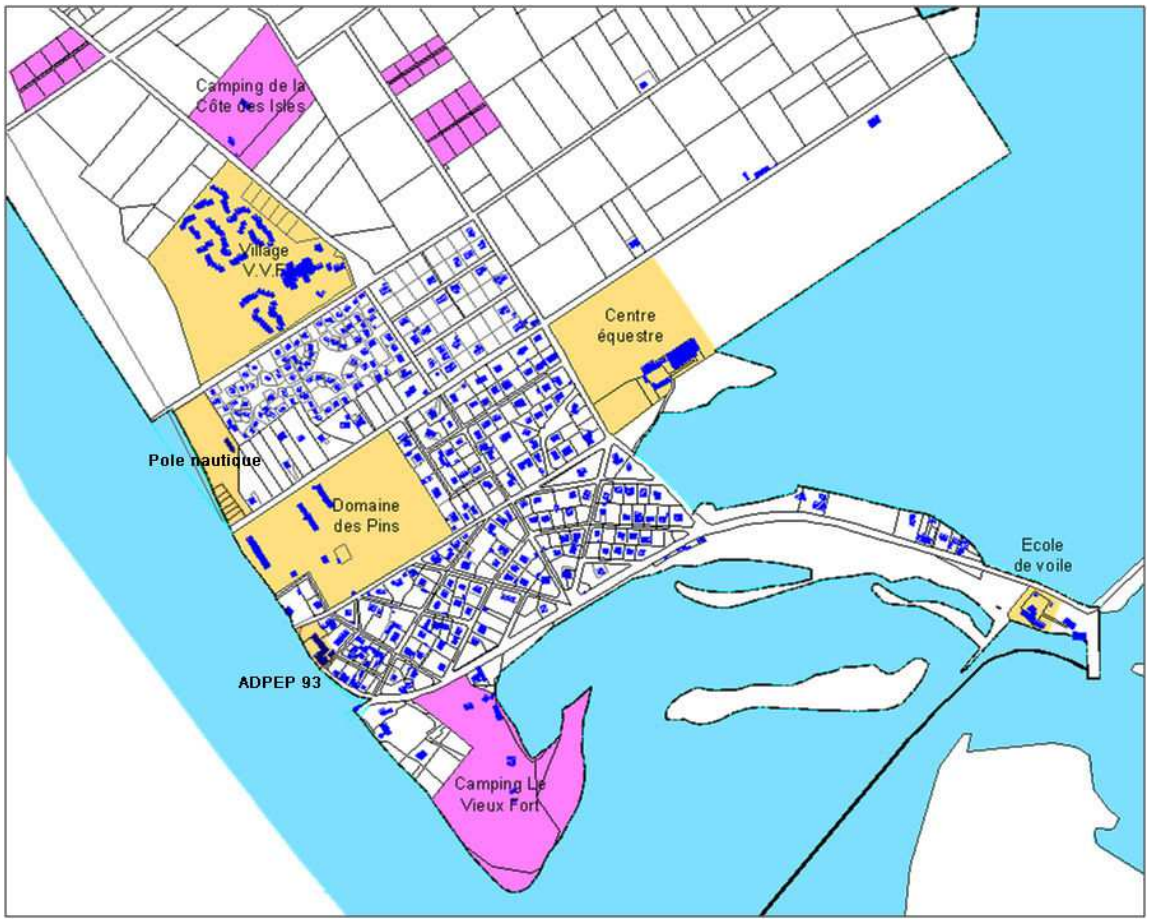
maison du gardien (R+1+C) : 7 m sur 8 d'emprise,
- SHON = 115 m²
- emprise au sol = 57 m²

une laverie et deux garages
SHON / emprise au sol = 135 m² / 71 m² et 34 m²

↳ est **contigu ou à proximité immédiate** de la partie agglomérée d'un bourg ou d'un hameau (*occupe un compartiment de terrain* semblable) ;

Le Domaine des Pins se trouve au coeur du quartier littoral de Port-Bail , qui s'est développé de manière plus ou moins structurée, avec une large dominante de tissu résidentiel (où se côtoient résidences principales et résidences secondaires) mais aussi des équipements touristiques structurants (*camping, colonie de vacances de St Germain en Laye, V.V.F*) et des espaces résidentiels saisonniers (village de mobil-homes) au Nord de l'agglomération.

Les équipements touristiques sur Port-Bail Plage
(en rose les campings et marron clair ; les autres)



↳ est **situé dans le voisinage de terrains déjà construits** (distance max. de 100 m semble être la norme tolérée) ;

Les trois façades non littorales de la parcelle du domaine des Pins sont des rues bordées par des constructions ou bien directement des fonds de lots. Les constructions sont majoritairement implantées au coeur de la parcelle ou sur sa façade maritime. Les limites de la parcelle sont marquées par un traitement des clôtures homogène sur l'ensemble de l'opération.

Rue Roze

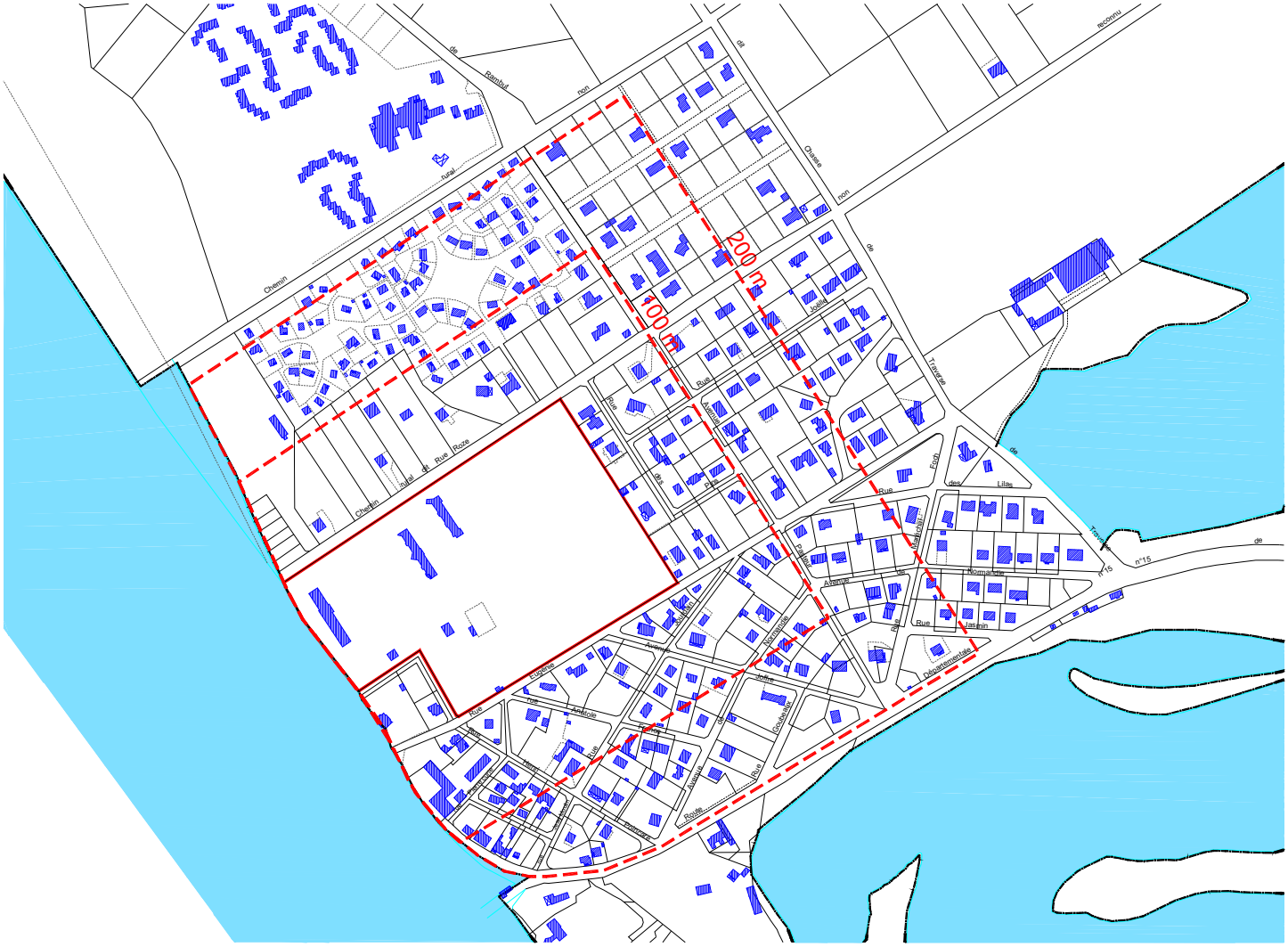
Parcelle bâtie rue des pins

Rue Eugénie

Le calcul du nombre de constructions implantées à proximité du terrain de l'ancienne colonie de vacances vient conforter ce critère d'une constructibilité élevée en périphérie du site.

Dans un périmètre de 100 m autour du Domaine des Pins: 94 bâtiments sont dénombrés

Dans un périmètre de 200 m autour du Domaine des Pins: 234 bâtiments sont dénombrés



- est **desservi par les équipements publics** (VRD) ;

Le site du Domaine des Pins est desservi par les réseaux (EDF, PTT), et dispose d'un éclairage commun sur le site.

- **ne compromet pas l'activité agricole;**

La parcelle est totalement enclavée dans la zone urbaine et n'a aucune vocation agricole.

- **ne compromet pas la qualité des sites et paysages** ;

L'occupation du domaine des Pins n'est **pas incongrue dans le paysage global de Port-Bail Plage**.

Comme pour les parcelles voisines, la façade littorale est marquée par la **présence imposante du bâtiment**, qui est le seul élément visible depuis la plage en contre-bas. Le reste des parcelles et les limites séparatives sont invisibles, on ne peut donc lire le découpage foncier depuis la plage. Le sentiment est totalement différent quand **on chemine sur le sommet de l'enrochement, où l'occupation urbaine du site est visible dans sa globalité.**

↳
présente un **bâti significatif**, une **morphologie urbaine typique** (certaine densité), **organisation de l'espace et des équipements (**pas de mitage, urbanisme au coup par coup ou dispersé, ...)

- espaces non bâtis aménagés : aire de jeux, pelouse entretenue, cheminements formalisés, empierrements. Au total, ces espaces aménagés + espaces bâtis représentent 31 000 m², les zones dunaires boisées sont moins étendues (23 000 m²).

Cheminements, aires de jeux et pelouse rase autour des bâtiments

Espaces verts entretenus

L'analyse détaillée de l'espace compris dans la bande des 100 mètres permet de juger de son caractère urbanisé et artificialisé :

L'espace du terrain compris dans la bande des 100 mètres s'étend sur 14 800 m², il comprend :

- 1 bâtiment principal : 567 m² d'emprise au sol, 1305 m² de SHON
- 1 bâtiment secondaire : 56 m² d'emprise au sol, 77 m² de SHON

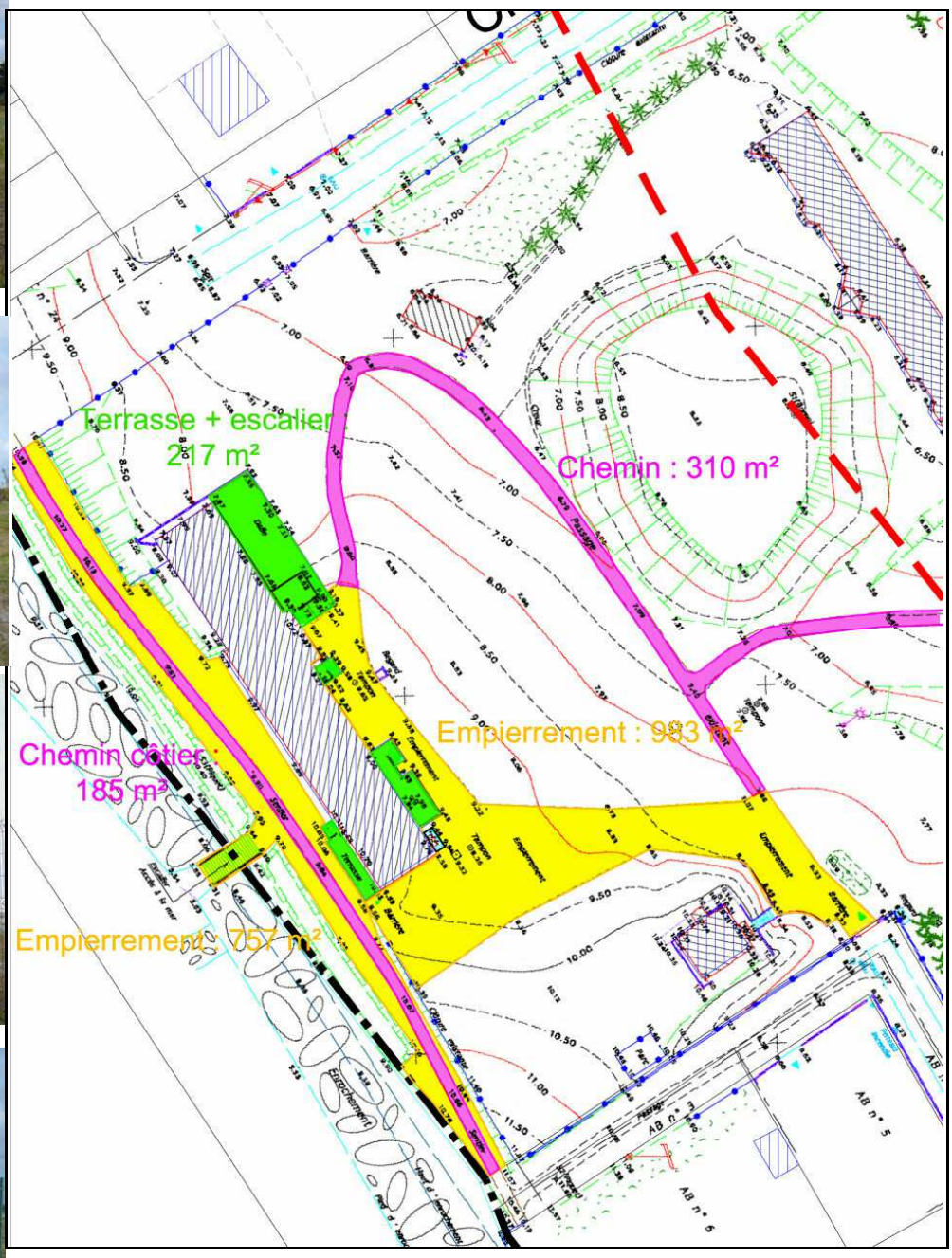
- des espaces de circulation empierrées.

Ce secteur présente un caractère urbanisé puisqu'il se situe en pleine agglomération, avec des constructions sur site et une urbanisation organisée autour de ce dernier. Il existe donc pas un « vide » de constructions malgré qu'une partie soit restée à l'état de friche.

Les espaces non bâtis autour des bâtiments sont artificialisés dans des proportions importantes :

- 217 m² de terrasses et d'escalier, à l'avant et à l'arrière du bâtiment.
- un empierrement permettant l'accès au bâtiment principal : 983 m² derrière le bâtiment et 757 m² sur la façade côtière, entre le bâtiment et l'enrochement.
- un chemin de 2 mètres de large menant au reste du site (310 m²) et un autre longeant le littoral (185 m²).

Au total : environ 2890 m² artificialisés (2267 m² d'espaces non-bâtis et 624 m² d'espaces bâtis), soit respectivement 15.3 % et 4.2 % des 14 800 m² compris dans la bande des 100 m.



Au regard de cette analyse urbaine portant sur les quartiers voisins, l'opération projetée présentera une densité comparable avec la morphologie urbaine des quartiers périphériques.

En outre, pour garantir la maîtrise de la densité, le site du domaine des Pins fait l'objet d'un zonage particulier et d'un règlement afférent en zone UCTs. Elle concerne « le renouvellement urbain du site du Domaine des Pins. Le site a vocation à recevoir des constructions, installations, aménagements ou équipements à vocation touristique, de loisirs et notamment des équipements à vocation de balnéothérapie, centre de remise, SPA …, de l'hébergement hôtelier et les services/commerces complémentaires à l'activité touristique du site. Les autres modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdites.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.), est limité à 15% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération dans le règlement de la zone alors que la majorité des constructions de Port-Bail-Plage présentent un CES compris entre 10 et 20 %. De plus, un Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est également fixé à 0,20 dans le règlement de la zone UCTs, (la majorité des constructions ont un COS compris entre 0,1 et 0,4).

Enfin, l'article 13 du règlement de zone UCTs, prévoit que 40% de la surface de l'opération devront être traités en espaces verts de qualité. Ces mesures de limitation de la densité urbaine prévues dans le règlement de la zone UCTs ont été rédigées, pour compenser l'augmentation de hauteur prévue pour permettre la construction des différents bâtiments du projet d'aménagement du Domaine des Pins. Ainsi, la hauteur passerait d'une limite actuelle fixée à 1 niveau droit habitable plus un étage habitable dans la hauteur des combles (2 niveaux), à 3 niveaux habitables en zone UCTs exclusivement.

Pour rappel, le POS actuel, ne prévoit pas de COS ou de CES maximum ni de % d'espaces verts minimum à conserver.

Le COS maximum de 0.20 place la densité du domaine des Pins dans la moyenne de celle de Port-Bail Plage.

La hauteur maximale autorisée est 9 mètres. Il s'agit dont bien d'une densification à l'intérieure d'une agglomération existante.

Les orientations d'aménagement visent également à garantir d'une bonne intégration urbaine et paysagère au secteur des Pins au quartier de Port-Bail Plage et répondre aux objectifs définis dans le PADD.

1.2.4. Conforter les possibilités d'hébergement touristiques

Le VVF et le camping de la Côte des Isles et celui du Vieux Fort présents sur Port-bail Plage, ainsi sont classés en zone UT, une zone ayant vocation à accueillir les espaces affectés aux activités touristiques et de loisirs.

L'aire naturelle de camping existante et se situant au Nord de Port-Bail plage, est classée en zone 1Nt, secteur spécifique destiné à recevoir des aires naturelles de camping et de caravaning, ainsi que les installations liées et nécessaires.

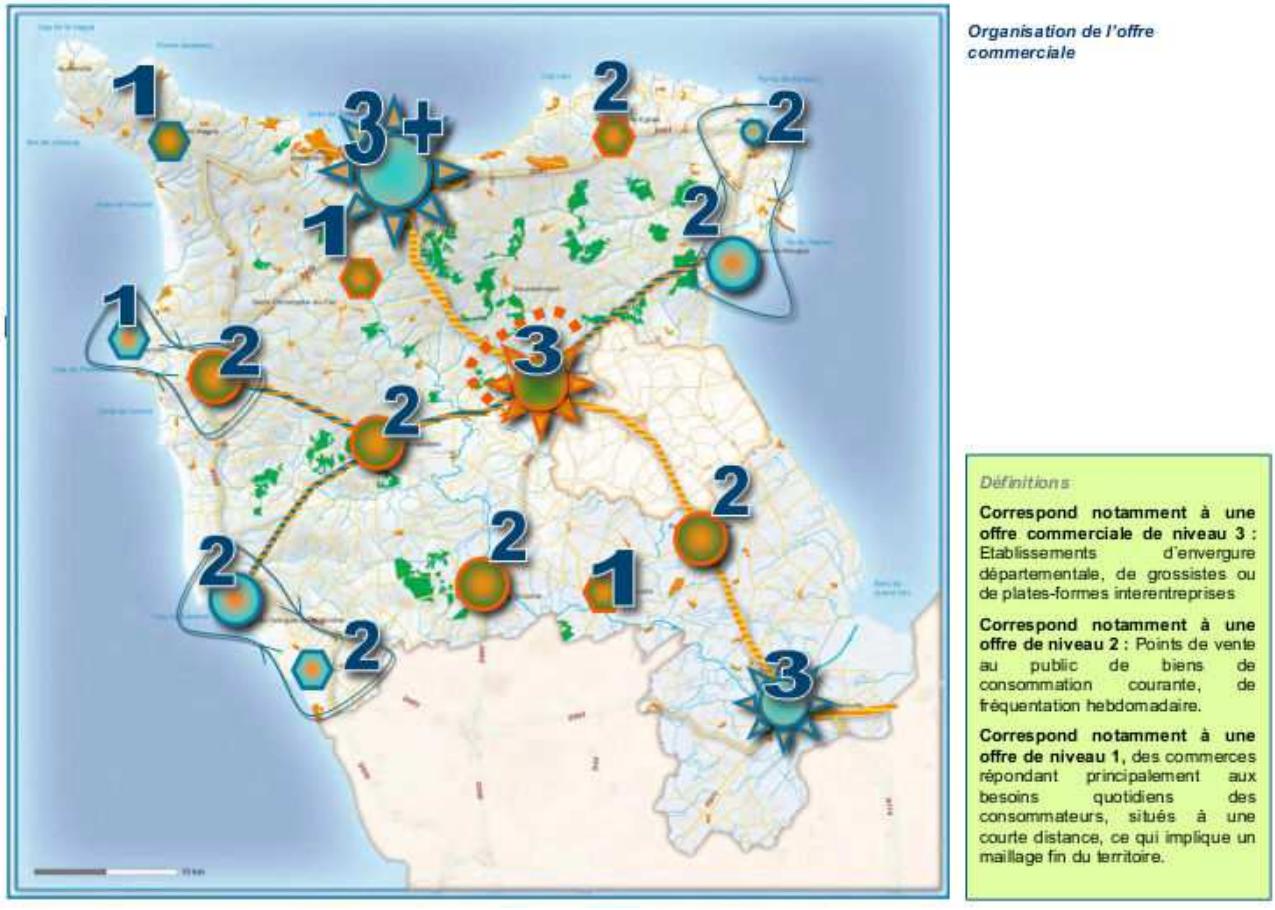
1.2.5. Maintenir et conforter l'activité commerciale

Port-Bail joue actuellement pleinement son rôle de chef-lieu de Canton, à savoir proposer un panel d'équipements et de commerces attractifs pour les autres communes du canton et de sa périphérie, et assurer une offre pérenne et diversifiée d'emplois. Les phénomènes de périurbanisation profitant aux principales agglomérations du département peuvent remettre en cause cette fragile attractivité propre aux pôles urbains secondaires, tel Port-Bail.

Cette compétition entre les principaux pôles économiques nécessite de mettre en place des politiques ambitieuses de développement économique. Le PLU est un outil parmi d'autres permettant de relayer cette politique économique, au travers des orientations suivantes : le règlement des zones urbaines permet l'installation de nouveaux commerces, il est plus souple en matière de stationnement. L'activité commerciale est fortement liée à la fréquentation estivale, le PLU propose donc de construire un projet visant à consolider cette activité grâce à un projet ambitieux de développement de l'habitat principal pour assurer la croissance démographique de la population vivant à l'année sur la commune.

Pour rappel le SCOT du Pays du Cotentin préconise *« Dans toutes les communes , les implantations commerciales sont admises dès lors qu'elles sont réalisées dans les cœurs de communes, au sein de l'enveloppe urbaine, sous réserve d'une gestion adaptée du stationnement, et d'une gestion sécurisée des flux entrants et sortants qui ne nuisent pas à l'usage piéton et à la convivialité des centre- ville. Les documents d'urbanisme locaux définiront les modalités d'implantation de ces commerces au regard de considérations d'urbanisme et d'aménagement, visant à consacrer le caractère urbain pour l'implantation du bâti et l'aspect extérieur des constructions. »*

Extrait du DOG du SCOT du Pays du Cotentin (2011)



Les pôles d'équilibre , ainsi que les pôles à forte vocation touristique (Portbail, Barfleur) ont vocation à voir s'implanter principalement des activités commerciales de niveaux 1 et 2. Pour cela, l'objectif est de se référer aux seuils suivants :

- *4 000 m2 de SHON maximum, par unité, pour les nouvelles implantations commerciales ou les extensions*
- *15 000 m2 de SHON maximum pour le total des nouvelles surfaces SHON à destination commerciale. »*

Par ailleurs, la localisation des futures zones d'habitat a été décidée notamment sur des critères de bonne accessibilité aux commerces existants, sur le bourg mais aussi sur Port-Bail Plage. Sa préservation au cœur du bourg passe par plusieurs actions complémentaires, à savoir :

A- Favoriser son accessibilité pour les clients potentiels (lien bourg-VLO et lien bourg-secteur balnéaire)

Il est prévu à un traitement paysager qualitatif de la voie d'entrée au bourg (RD15) depuis le rond point afin de la sécuriser et d'organiser les flux tous modes confondus mais également par un aménagement piétonnier et cycliste qualifiant reliant Port-Bail Plage au cœur de bourg via le port. Cet aménagement a un caractère stratégique et fait l'objet d'une étude de maîtrise d'œuvre comme c'est le cas pour l'étude en cours de réalisation sur le secteur de Port-Bail Plage.

B- Conforter son implantation dans le bourg et ne pas créer de pôle secondaire concurrentiel

La règlementation ne prévoit pas pour le secteur de requalification portuaire et notamment en secteur 1AUP, une possible installation de commerces. Seules les activités en lien avec l'activité portuaire et maritime sont admises. En revanche dans l'agglomération de Port-Bail, il sera tout à fait possible d'implanter des commerces de restauration, ainsi que des enseignes fortement associées au monde marin (accastillage, magasins de vêtement par exemple, mais aussi boutiques de souvenir, services dont location vélo, laverie, dépôt de pain etc...).

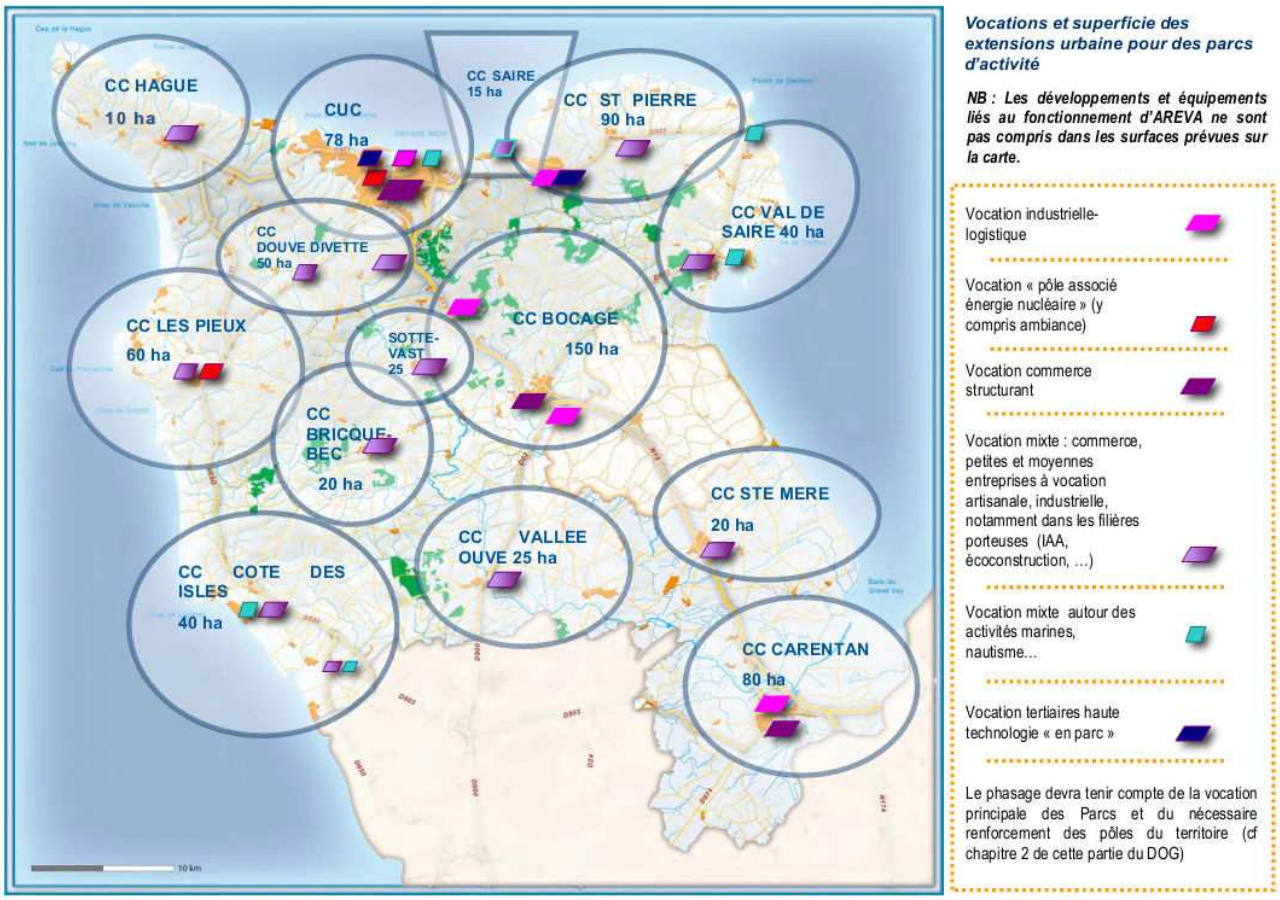
L'objectif de jouer sur la complémentarité des activités existantes et à venir. De même le projet sur le secteur du domaine des Pins prévoit des implantations de commerces en lien avec les nouvelles activités.

C- Permettre le développement des activités industrielles et artisanales

La zone d'activité existante possède deux atouts majeurs qui lui permettent de prolonger dans le temps et dans l'espace sa phase actuelle de croissance : sa position en entrée de ville, connectée directement à la VLO avec un projet de sécurisation de ce raccordement et sa proximité avec le bourg favorisant une synergie entre cet espace à vocation commerciale et artisanale, et le bourg aux nombreux commerces et équipements. **Cette nouvelle zone est créée pour répondre à la volonté de développement économique et répondre aux demandes d'implantation des artisans et industriels.** La zone artisanale actuelle est trop exiguë et doit être complétée par une nouvelle zone, un projet mené par la Communauté de Communes et qui compte tenu des demandes reçues en mairie, devra se concrétiser rapidement.

Le SCOT du Pays du Cotentin a inscrit dans son document d'orientations générales (DOG), la nécessité de réaliser des zones d'activités économiques et à décliner 40 ha pour la Communauté de Communes de la Côte des Isles. Ces derniers sont à répartir entre les 16 communes membres. La communauté de Communes de la Côte des Isles a en charge l'étude, l'aménagement, la gestion et l'entretien des zones d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires quelle que soit leur surface. Pilote du projet, elle a estimé le besoin en surface d'activités à une vingtaine hectares pour la commune de Port-Bail et pour une trentaine de lots variant entre 5 000 m² et 10 000 m².

Extrait du DOG du SCOT du Pays du Cotentin (2011)



Concernant le SCOT du Pays du Cotentin, la stratégie de l'offre est ambitieuse pour des parcs d'activités structurants et de qualité.

La carte ci- dessous définit *« des principes de spatialisation et des objectifs en termes de consommation d'espace. Les vocations dominantes attribuées à ces parcs doivent permettre la mise en œuvre de la stratégie de renforcement et de développement de filières porteuses. Elle n'est pas exclusive, mais leur configuration et leur aménagement doivent répondre aux besoins des types d'entreprises ciblées par les vocations ».*

Enfin, il est précisé *« que les périmètres des nouveaux parcs seront définis pour permettre :*

- Une intégration paysagère de qualité, définissant une nouvelle lisière urbaine, en tenant compte de la topographie, de la couverture végétale et de la morphologie urbaine des espaces urbanisés situés à proximité,

- D'éviter l'interruption des corridors écologiques ou de les insérer de manière efficace dans l'aménagement du parc,

- La mise en place des ouvrages nécessaires à une gestion optimisée des ruissellements,

- Et, plus généralement, de limiter le plus possible les impacts environnementaux. »

Le projet d'extension du parc activités existant est le seul projet structurant de la côte des Isles et doit générer 150 emplois équivalent temps-plein à terme. Il a fait l'objet d'une étude urbaine relativement aboutie, commencée depuis 2008. Concernant la commune de Barneville-Carteret, une partie des zones d'activités a déjà été urbanisée notamment sur le secteur du Pont Rose. Il n'est pas prévu de projet d'urbanisation sur l'autre secteur au Nord, celui du Hameau Caillot, qui représente environ 5.5 ha. Celui de la Bergerie de la commune de Port-Bail interviendra au préalable.

Ce choix s'explique par :

- la présence de nombreuses d'activités déjà existantes sur le site (une vingtaine d'entreprises),
- de nombreuses demandes (qui ne peuvent être satisfaites),
- la volonté de renforcer cette zone : à terme proposer aux futurs acquéreurs, une trentaine de lots d'activités dont une vingtaine pour une première tranche sur 15.4 ha,
- des possibilités d'extensions ayant peu d'impact sur l'activité agricole. La Communauté de Communes a largement anticipé l'urbanisation. Des échanges de terrains devront être négociés avec l'exploitant agricole concerné pour lui permettre de se rapprocher de son siège, qui se trouve sur la commune de Canville La Rocque.

L'extension de la zone d'activités existantes du secteur de la Bergerie vers le Nord se réalisera en deux étapes :

↳ **une extension future en direction de la station d'épuration sur environ 14,4ha en secteur 1AUZ.** La zone UZ correspond à la zone d'activités à vocation commerciales, artisanales, industrielles et de services.

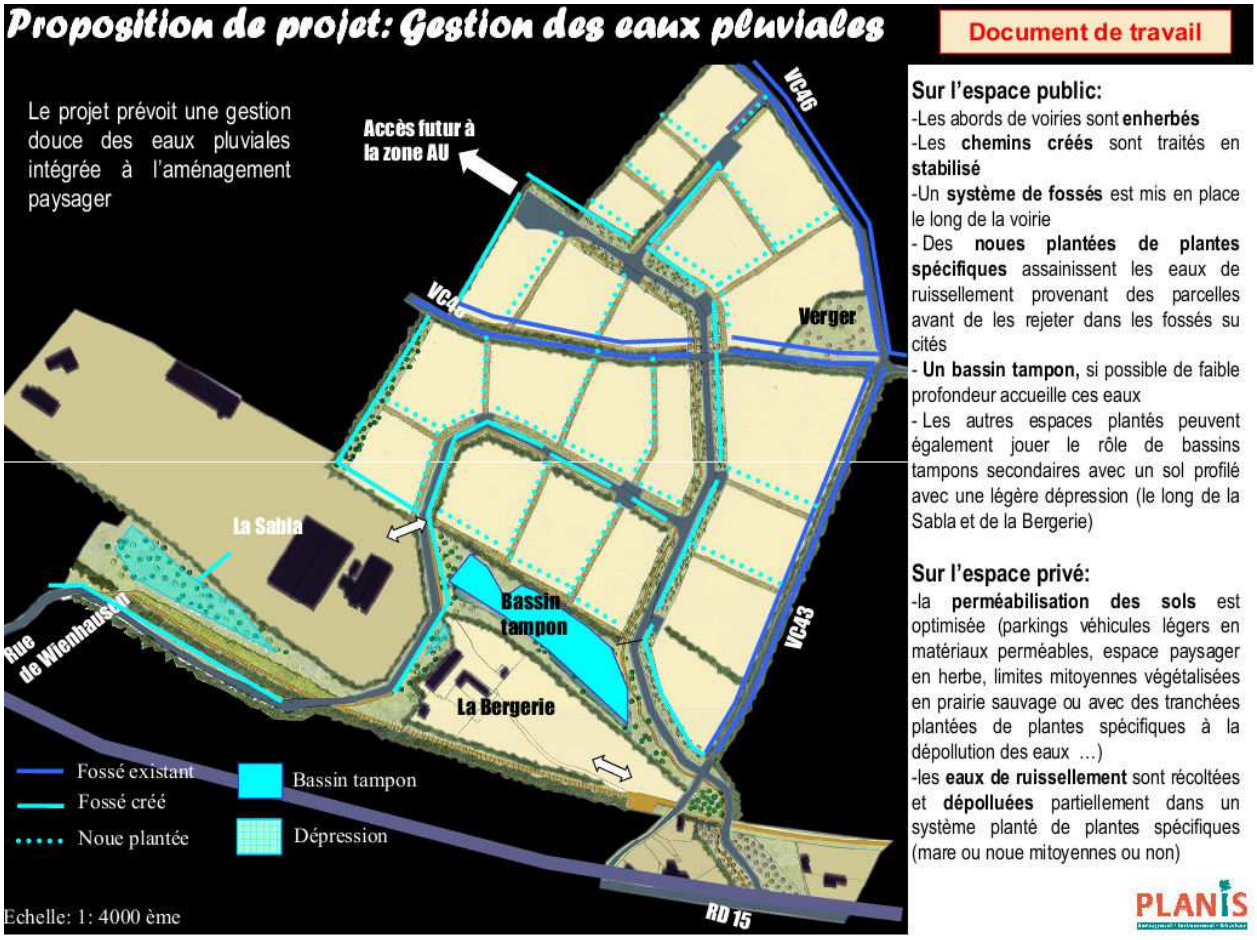
Cette nouvelle zone se fera dans un souci d'intégration urbaine : la première phase prévoit l'accueil d'une vingtaine d'entreprises dans le cadre d'un projet d'aménagement global qui s'appuie sur un aménagement paysager qualitatif : traitement qualitatif des façades, gestion aérienne des eaux pluviales, mise en valeur du verger existant, formalisation de cheminements piétons, création d'un axe principal planté. Des orientations d'aménagement viennent cadrer le développement futur. Une bande d'un hectare environ en limite de la station d'épuration est préservée afin de l'écart un écart par rapport à cette dernière et limiter les nuisances possibles.

La Communauté de Communes des Isles a déjà initié toute une réflexion préalable à urbanisation de ce secteur, plusieurs esquisses ont travaillé dans le cadre des orientations d'aménagement proposées. Plusieurs accès sécurisés seront prévus : depuis la rue Père Albert et depuis la rue Gilles Poerier/ De Gennetot, par la VCn°45 et 46, RD n°650.Ce secteur accueillera des activités diverses aussi bien industrielles que navales en lien avec le port de Sainte Marie.

↳ **une deuxième tranche davantage vers l'Ouest en 2AUZ sur 5 ha.** Ce secteur ne sera ouvert à l'urbanisation que ultérieurement selon les besoins.

Secteurs	Surface Urbanisables
Développement Est du bourg 1AUZ	13.9 ha environ
Développement Nord Est du bourg : 2AUZ	5 ha environ
TOTAL	**18.9 ha environ**

Extrait de l'étude Aménagement de zones d'activités Port-Bail (2008)



Par ailleurs, le SCOT du pays du cotentin précise *« les documents d'aménagement des parcs, qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement, prévoiront que :*

- *Les voiries et espaces publics de circulation intégreront des bandes engazonnées et/ou des plantations ;*
- *Lorsque cela est possible, le dépôt extérieur de matériaux sans écran visuel qualitatif sera interdit (règlement de lotissement, ZAI,…) ;*
- *Le projet sera attentif à l'esthétique et à la cohérence des constructions qui viendront s'implanter (couleurs, matériaux, volumes,…) ;*
- *Les ouvrages de gestion de l'eau (noues,…), le réseau hydrographique, les corridors biologiques doivent, par leur insertion paysagère et vues ménagées vers eux, constituer un espace de valorisation ;*
- *Des espaces environnementaux pourront être intégrés au périmètre du Parc dans une logique de valorisation en veillant à leur protection et à la gestion de leurs abords et en édictant des règles spécifiques pour les espaces situés à proximité (imperméabilisation, nature et positionnement des plantations, etc.) pour favoriser le fonctionnement des écosystèmes. »*

Le projet envisagé prend en compte ses mesures.

2.2.5 Protéger le patrimoine remarquable, rural et permettre la restauration et les travaux sur le petit patrimoine en secteur rural

Il existe trois monuments historiques classés ou inscrits sur la commune de Port-Bail. Il s'agit de l'église Notre Dame, des vestiges du baptistère localisés dans le centre ville de Port-Bail et le château du Dick situé dans le secteur rural au Nord de la commune. Tout projet concerné par le

périmètre de protection de 500 mètres autour de ces bâtiments sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Concernant le château du Dick (situé plus à l'écart de la ville), c'est la cheminée à l'intérieur du bâtiment qui est concerné par le projet le périmètre de protection ne s'applique pas à l'extérieur.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. L'objectif de permettre plus grande concertation entre les habitants et la collectivité afin de mieux prendre en compte le patrimoine bâti rural en autorisant ou non ou encore sous réserve qu'il puisse être éventuellement détruits.

La restauration des éléments du petit patrimoine (fontaine, four ...) afin qu'il retrouve leur état initial est également autorisé en zone agricole.

2. Un développement urbain équilibré

2.1. Prévision démographique et développer et diversifier l'offre de logements pour maintenir la population actuelle et permettre l'accueil d'une nouvelle population, maîtriser de l'urbanisation

Le diagnostic a montré la relative stabilité démographique de Port-Bail sur les 30 dernières années. L'importance du desserrement couplée à une faible augmentation du parc immobilier nouvelle expliquent majoritairement cette stabilisation de la population. Le PLU a pour ambition de relancer la dynamique démographique afin de renforcer cet effet de centralité et d'accompagner de futurs projets économiques structurants (requalification globale du secteur portuaire, restructuration du domaine des Pins, aménagement de nouvelles zone d'activité …). Le travail de prospective démographique menée par la Communauté de Communes de la Côte des Isles a permis de quantifier les besoins de logements induits par différents taux de croissance de population avec comme support les prévisions inscrites au SCOT du Pays du Cotentin.

Les objectifs du SCOT du Cotentin sont des indicateurs que les communes doivent prendre en compte dans leurs documents d'urbanisme. Un objectif de consommation maximum de 1500 ha constitue l'indicateur d'évaluation et de suivi à l'échelle Pays.
Il est également précisé que « *La gestion économe de l'espace ne sera pas atteinte par la seule diminution des parcelles, mais par :*

- *de nouvelles morphologies, diversifiées, répondant par ailleurs aux objectifs de diversité résidentielle correspondant aux besoins différenciés des populations ;*
- *l'intensification préalable du tissu urbain existant, que les PLU auront l'obligation de mettre en oeuvre (dents creuses, évolution du bâti….) pour procéder par ailleurs à des ouvertures à l'urbanisation.* »

En résumé, les choix de développement ont conduit :

1- à concentrer l'urbanisation pour de l'habitat et de l'activité majoritairement autour du bourg de Port-Bail
2- à ne permettre qu'une densification de l'agglomération de Port-Bail Plage dans le respect de la loi littoral, les secteurs à urbaniser étant spécifiques pour une réorganisation de l'implantation des mobil-homes ou à vocation touristique
3- à permettre une urbanisation mesurée dans un hameau dans les dents creuses

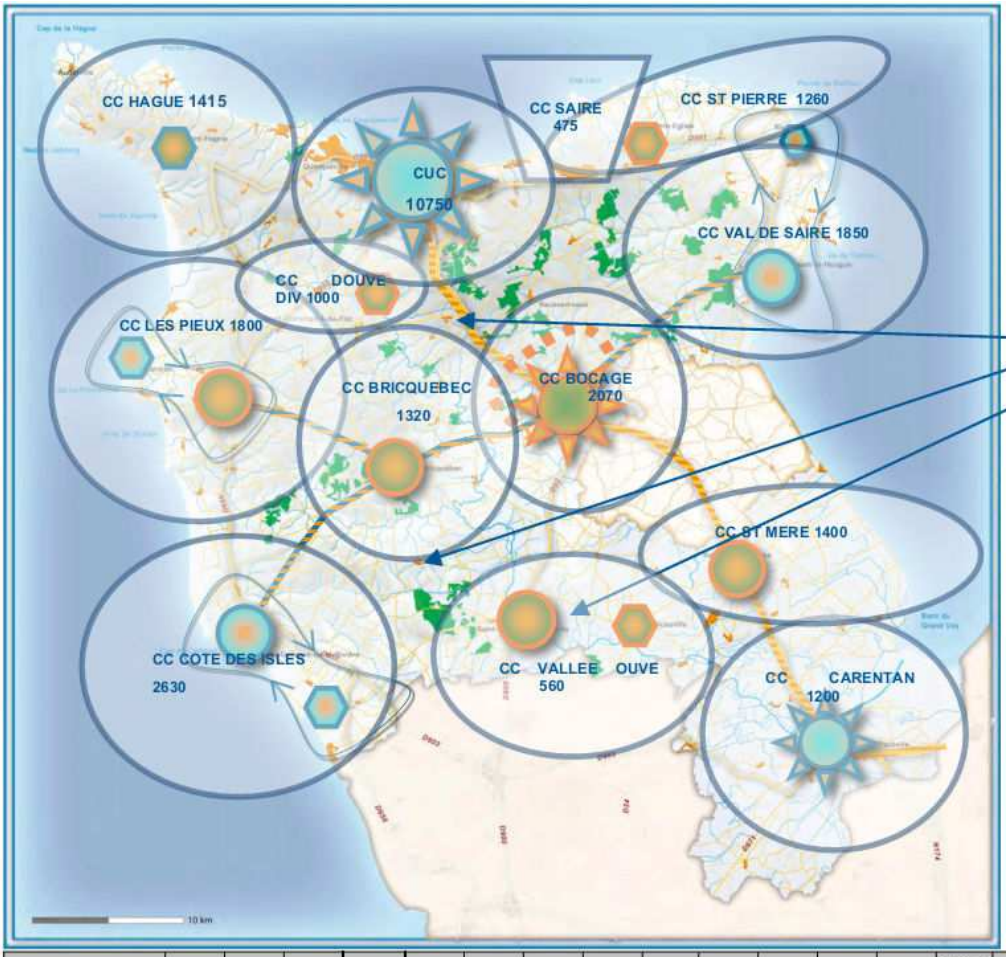
Pour rappel, le diagnostic a montré que malgré la construction de logements supplémentaires, (une cinquantaine) en résidences principales, la population n'a pas décollé et est restée stable. La prospective démographique se veut optimiste pour contrecarrer la tendance constatée depuis 1990 : une faible évolution de population. Le travail de prospective démographique a permis de construire un projet de développement de l'habitat reposant sur plusieurs mesures conjointes.

La prospective estime à 80 unités le nombre de résidences principales qui seront consommées en 15 ans par le phénomène de desserrement familial (passage de 2.1 à 1.9 personnes par logements d'ici 2025), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants. Le **projet de développement prévoit donc un taux de croissance annuel de 3% par an ce qui porterait le nombre d'habitants à 2400 habitants environ en 2025.** Cet objectif de croissance s'explique par la volonté de renouveler la population pour contenir le processus de vieillissement qui s'observe et s'accentue depuis plusieurs années. Aussi, pour permettre l'accueil d'une population nouvelle en tenant compte des diverses contraintes**, le besoin en surfaces urbanisables est estimé à une trentaine d'hectares.**

Pour rappel le SCOT du Pays du Cotentin, prévoit la construction de 2680 logements à l'échelle de la Communauté de Communes de la Côte des Isles. C'est à dire **environ 760 logements (résidences principales et résidences secondaires) pour la commune d'ici 2030 d'après le travail réalisé par la Communauté de Communes Côtes des Iles.** Le potentiel de développement affiché au PLU respecte cet objectif, puisque les zones de développement urbain offre un potentiel de **700 logements** environ (dont environ la moitié en résidences principales)

auxquels s'ajoutent les futures constructions dans le tissu urbain existant. **Une densité moyenne de 22 logements à hectares est retenue sur les secteurs de développement.**

Extrait du DOG du SCOT du Pays du Cotentin (2011)



La répartition des objectifs résidentiels par communautés de communes

Communes hors CC :
Sottevast 170
Saint Jacques de Néhou 40
Taillepied 5

EPCI	Les Pieux	La Hague	Douve et Divette	CUC	La Saire	Saint Pierre Eglise	Val de Saire	Bocage Valognais	Sottevast (commune)	Canton de Bricquebec	Ste. Mère Eglise	Carentan en Cotentin	Vallée de l'Ouve	St. Jacques de Néhou (commune)	Taillepied (Commune)	Côte des Isles	TOTAL SCOT
proposition d'objectifs à 2030	1 800	1 415	1 000	10 750	475	1 260	1 850	2 070	175	1 320	1 400	1 200	560	40	5	2 680	28 000

Prévisions en logements et surfaces à l'échelle de Communauté de Communes Côte des Isles

PREVISION DE CREATION DE LOGEMENTS POUR 2030						
COMMUNES	Prévision 2030			Surf en Ha	VRD 9%	Parl. M²
Barneville-Carteret	670	25,00%	PP	30,45	2,74	450
Baubigny	30	1,12%	R	3,00	0,27	1000
Canville la Rocque	66	2,46%	R	6,60	0,59	1000
Denneville	322	12,01%	PS	17,89	1,61	560
Fierville les Mines	50	1,87%	Rac	2,78	0,25	560
La Haye d'Ectot	80	2,99%	Rac	4,44	0,40	560
Le Mesnil	32	1,19%	R	3,20	0,29	1000
Les Moitiers d'Allonne	200	7,46%	PS	11,11	1,00	560
Portbail	**760**	**28,36%**	**PP**	**34,55**	**3,11**	**450**
Saint Jean de la Rivière	80	2,99%	Rac	4,44	0,40	560
Saint Georges de la Rivière	90	3,36%	Rac	5,00	0,45	560
Saint Lô d'Ourville	80	2,99%	Rac	4,44	0,40	560
Saint Maurice en Cotentin	96	3,58%	PC	5,33	0,48	560
Saint Pierre d'Arthéglise	44	1,64%	R	4,40	0,40	1000
Sénoville	30	1,12%	R	3,00	0,27	1000
Sortosville en Beaumont	50	1,87%	R	5,00	0,45	1000
	2 680	100%		145,64	13,11	
					158,75	
					Densité HA	
Pole à Conforter	96,00	3,58%	PC		PC	18
Pole Principaux	1 430,00	53,36%	PP		PP	22
Pole Secondaire	522,00	19,48%	PS		PS	18
Autres sans assainissement collectif	252,00	9,40%	R		R	10
Autres avec assainissement collectif	380,00	14,18%	Rac		Rac	18
	2 680,00	100,00%				

Secteurs	Surface Urbanisables
Développement Nord Ouest du bourg : 1AUB1	10.5 ha environ
Développement Sud Est du bourg : 1AUB2	7.3 ha environ
Développement au Nord 2AU	2.8 ha environ
TOTAL	**20.6 ha environ**
Nombre de logements envisagés (22 logements/ha en moyenne)	**700 logements environ**

Le bourg de Port-Bail se situe dans les espaces rivages, c'est la seule agglomération où l'urbanisation **se fera ou sous de densification et d'extension**. Le secteur de Port-Bail Plage accueillant une urbanisation nouvelle pour de l'habitat uniquement sous forme de densification.

Le fait que l'urbanisation de la Commune soit compatible avec un SCOT dispense le PLU de le justifier selon les deux critères précitées l'urbanisation réalisée (C.A.A. de Bordeaux, 29 avril 2004, Commune de Sainte Clément). Dans les espaces proches du rivage, la prise en compte du SCOT dispense les PLU de justifier l'extension (limitée…) de l'urbanisation selon les deux critères cités

par l'article L. 146-2, en permettant au SCOT de déterminer, au regard de son projet global, des critères qui lui sont propres.

Les orientations d'aménagement introduisent à travers leur représentation graphique, deux niveaux de densité dont l'un correspond à un niveau de densité plus important se réalisant sous forme de logements groupés, collectifs ou semi-collectifs. La réalisation d'opérations plus denses se fera de préférence le long des voies structurantes, de desserte interne, de places publiques ou collectives ou bien en intérieur du bourg. Le niveau de densité sera compatible avec celui du SCOT du Pays du Cotentin et celui prévu par le Communauté de Communes Côte des Isles. « *Dans les espaces moins urbains des villes ou dans les bourgs importants : 18 à 25 logements à l'hectare*».

L'échéance du PLU est projeté à 15 ans, les élus s'engagent à respecter le rythme de croissance et de consommation des espaces prévus sur cette durée. **17.8 ha donc 86.4% des surfaces constructibles pour de l'habitat, peuvent se faire sur un court à moyen terme puisqu'ils sont zonés en 1AUB, le reste 2.8 ha devra se faire sous réverse d'une procédure spécifique d'ouverture à l'urbanisation puisqu'il est zoné en 2AU**.

Pour rappel : la zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. L'extension de l'agglomération y est donc prévue à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Et les zones 2AU, sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Elles peuvent cependant être dotées d'indice, renvoyant à une affectation précise correspondant à celle de la zone urbaine de même indice.

Il est proposé de distinguer les deux zones 1AUB afin de les hiérarchiser :

- La zone 1AUB1 située au Nord serait ouverte à l'urbanisation en premier, elle est facilement accessible et l'ensemble des réseaux existe. Cette zone est également la plus éloignée du littoral, elle n'est pas concernée par des secteurs sensibles. Les orientations d'aménagement garantissent l'intégration paysagère en préservant une large coulée verte le long de la rivière de la Vallée, qui se prolonge dans ce secteur. De même, une grande majorité des haies est préservée. Cette zone s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation existante Elle représente **10.5 ha,** soit environ 231 logements. Cette urbanisation devrait se faire dans 10 prochaines années.

- La zone 1AUB2 représente environ **7.3 ha** soit environ 158 logements. L'urbanisation de ce secteur interviendra dans un second temps. Ce secteur se trouve également à proximité du centre mais à proximité du littoral. L'objectif est de re-densifier une zone d'urbanisation très linéaire. Cette urbanisation devrait se faire dans les 4-5 prochaines années.

Pour vérifier le suivi des objectifs, un tableau reprenant les surfaces urbanisées, évolution de la population, la densité des opérations, évolution des permis d'aménager et des permis de construire sera réalisé annuellement.

L'agenda d'aménagement correspondra à celui du SCoT du Pays du Cotentin et aux conditions d'assainissement.

Par ailleurs, en secteur rural, l'enveloppe des zones NB (zone dites banales qui autorisaient des constructions nouvelles en secteur rural) a totalement été revue sur l'ensemble des secteurs pour davantage compte de la réalité du terrain et permettre la densification de l'existant (le secteur de la Belle Croix est par exemple ainsi supprimé).

2.2 Un urbanisme de qualité et durable

Le PLU respect les orientations du SCOT du Pays du Cotentin qui mentionne que *« Les lisières urbaines constituent des secteurs paysagers sensibles dans lesquels les espaces bâtis sont en contact avec des espaces agricoles ou naturels et sont souvent fortement exposés aux vues Dans ces espaces, il conviendra de veiller à mieux intégrer le bâti dans le paysage environnant, en maintenant, en renforçant et en organisant un bocage urbain.* »

En matière d'urbanisation du bourg, une lisière verte en limite Ouest marque une limite paysagère à l'urbanisation, elle est matérialisée par la coulée verte le long du ruisseau de la vallée. Les opérations les plus denses s'implanteront aux abords de cette coulée verte afin d'offrir des vues et espaces verts de qualité. L'opération devra être de qualité de type hameau nouveau par exemple. De même, pour le secteur Nord dont l'urbanisation devrait être faite à plus long terme puisqu'elle en zone 2AU.
Pour le secteur au Nord de la Rivière, l'urbanisation se fera en deux temps. La bande des 100 mètres au titre de la loi littoral crée une inconstructibilité qui de fait sera bloquante pour toute évolution du hameau existant. Elle crée en même temps de lisière inconstructibilité avec l'urbanisation nouvelle. Dans la partie la plus au Sud et donc celle qui s'approche de ce hameau, une urbanisation de qualité devra être recherchée, les implantations pourront s'inspirer des implantations traditionnelles de même les teintes des nouveaux bâtis pourront également être en harmonie avec celles existantes sur le hameau.

Pour l'ensemble des secteurs, le maillage bocager d'intérêt ou structurants devra être pris en compte dans les futures opérations afin de maintenir les continuités bocagères qui participent à la lisibilité des espaces paysagers d'intérêt et de renforcer la qualité de leurs haies. Les orientations d'aménagement font apparaitre des haies bocagères à créer ou à conserver.
En matière de règlement, la notion d'architecture contemporaine et durable est également prise en compte dans l'article 11 *« Pour tout bâtiment nouveau d'architecture contemporaine (par opposition à l'architecture traditionnelle locale):*

- la qualité recherchée visera une intégration harmonieuse à son environnement proche aussi bien dans le choix des volumes (y compris la forme de la toiture), des percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux

- et sera motivée par la réalisation d'un habitat plus durable : prise en compte des énergies renouvelable ou de type BBC, un recueil des eaux pluviales et toutes installations s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages. »

2.3. Diversifier les typologies de logements offerts

La croissance démographique et urbaine doit s**e faire dans un souci de diversité des programmes** en introduisant une certaine densité et une diversité des formes urbaines à travers la production de logements groupés (évalués à environ 29%), collectifs (évalués à environ 7%), ou encore intermédiaires (individuels superposés) (évalués à environ 7%),. Ces divers types de logements pourront accueillir des "formes d'habitat" variées : accession (libre ou social) ou locatif (social ou privé).

Le projet sera porteur d'une mixité sociale et générationnelle. Le vieillissement de la population pose la question du maintien à domicile des personnes âgées. Une offre nouvelle adaptée à ces besoins particuliers doit permettre de répondre à cette demande. **Concernant la mixité sociale, le PLU doit prendre des mesures efficaces, en imposant dans les zones de développement immédiat** : un objectif de 20 % de logements à vocation sociale ou de logements locatifs aidés.

L'objectif de respecter celui du SCOT du Pays du Cotentin, qui dans tous les pôles définis par ce dernier, est **d'atteindre ou de maintenir**, à l'échéance (20 ans), un **minimum de 20% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales.** La commune possède déjà un

nombre important de logements sociaux supérieur à 20%. Il est précisé dans l'article 2 du chapitre 1AU *« Dans les secteurs identifiés sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de 20 % du nombre total de logements à réaliser dans le cadre d'un programme de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU…), doit être affecté à des logements à vocation sociale. Il s'agit de logements sociaux ou à usage locatif financés par des prêts aidés ou en accession aidée. Ce pourcentage de 20% s'applique sur les programmes de construction ou d'aménagement à destination d'habitat pour les opérations de 5 logements et plus. ».*

Le projet de PLU a pour volonté d'offrir plusieurs alternatives résidentielles comme des implantations nouvelles dans le centre-bourg, en zone péri-urbaine ou encore un hameau. Significatif, il peut recevoir de nouvelles constructions et uniquement en dents creuses en application du "concept du compartiment de terrains". Il s'agit du Hameau, St Siméon.

2.4 Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements

L'accueil d'une nouvelle population doit s'accompagner d'un niveau d'équipements correspondant :

- **Concernant les équipements à vocation scolaire** : ils seront adaptés en fonction de l'évolution de la population. Ils peuvent être agrandis sur site.
- **Concernant les équipements à vocation sportive et de loisirs** : une base nautique est actuellement en construction par le Communauté de Communes sur le secteur de la plage et une réflexion est en cours sur la création d'un nouveau gymnase dédié au collège et aux écoles.

- La grande majorité des équipements est localisée en zone spécifique UL. La zone UL est une zone ayant vocation à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif spécifique et notamment scolaires et sportifs. **La base nautique quant-a elle se situe en zone 1Nn. Les travaux pour l'accessibilité des personnes handicapées et d'accès à la plage ainsi doivent pouvoir être réalisés.**

- **La station d'épuration dispose d'une marge d'évolution** suffisante. Elle est également dans une zone spécifique 1NX secteur spécifique destiné à recevoir sous conditions des constructions liés et nécessaires aux activités de collecte et de traitement des déchets et des eaux usées (station d'épuration) .

2. Un projet de développement urbain qui répond à l'objectif de développement démographique en s'appuyant sur un cadre de vie de qualité

Les grands principes retenus pour le développement et l'aménagement du bourg sont les suivants

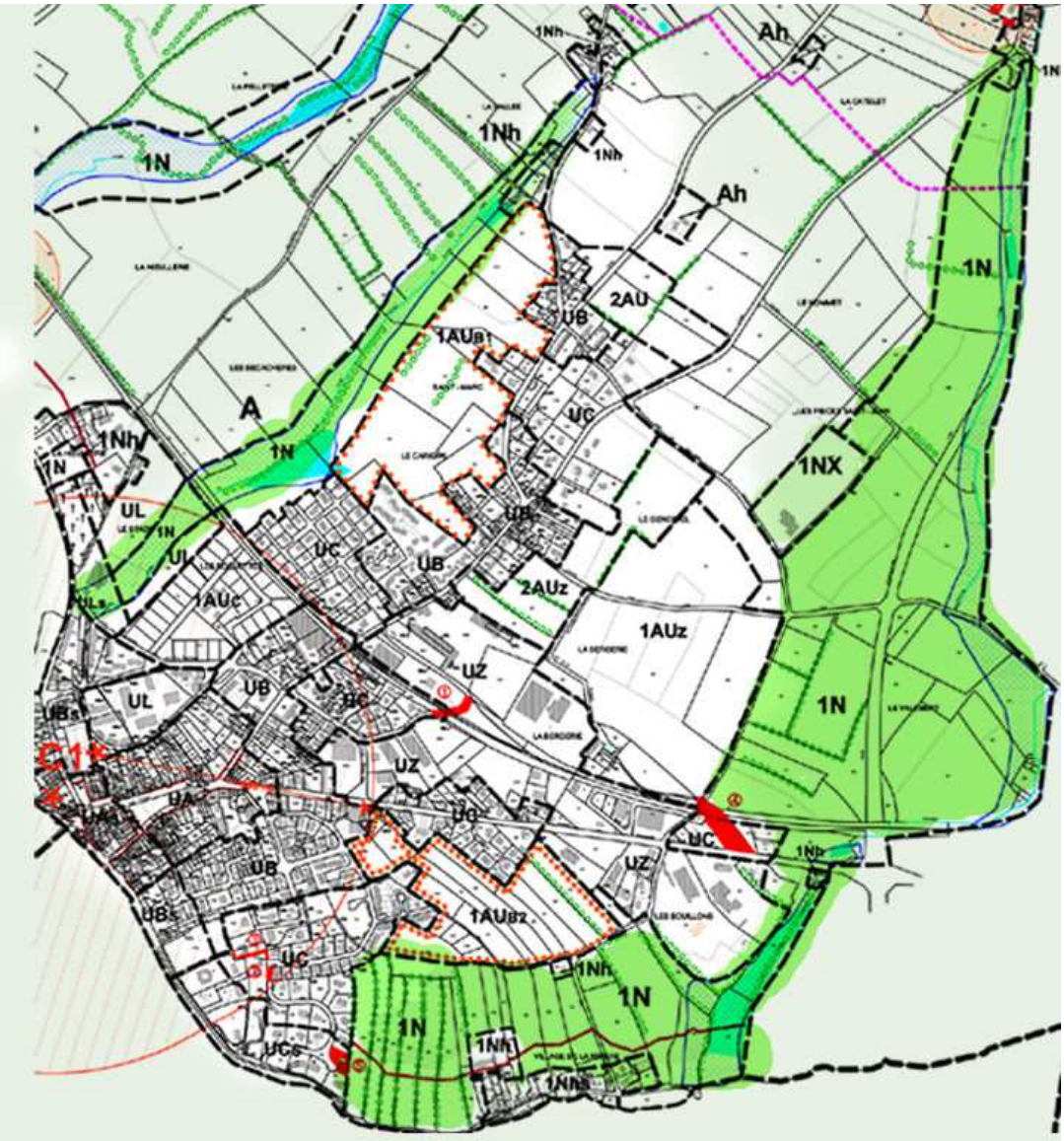
➔ **Délimitation de l'aire urbanisée, formaliser des limites franches et qualitatives à l'aire agglomérée :**

- Afin de préserver au mieux les zones agricoles et de restreindre le mitage : les limites de l'extension des zones constructibles autour du bourg de Port-Bail s'appuient sur la formalisation de limites franches, à savoir :

  - La création coupure verte préservant le village de la Rivière et la vue Sud du bourg depuis la VLO.
  - Le maintien d'une ceinture verte bordant l'ensemble de la zone d'activité (actuelle et future) à l'est, pour éviter un impact paysager négatif depuis la VLO,
  - l'aménagement paysager de la station d'épuration qui devient la nouvelle limite d'urbanisation du Nord de Port-bail,
  - la préservation de la zone verte bordant le ruisseau de la vallée au Nord, sur laquelle viennent s'appuyer les zones d'urbanisation futures.

Ce travail sur les limites urbaines doit s'accompagner d'un traitement qualitatif des entrées de bourg. Les limites urbaines du bourg sont formalisées par plusieurs zones 1N. La zone 1N comprend les secteurs spécifiques ayant vocation à rester majoritairement naturels ou maritimes, elle comprend également les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel.

Formaliser des limites franches



Le PLU respecte le SCOT du Pays du Cotentin qui énonce les principes suivants : *« L'urbanisation ne devra pas dégrader les lisières de ces boisements. En outre, elle observera un recul par rapport à ces lisières, de façon à laisser libre un espace significatif - espace tampon - qui sera de préférence à dominante prairiale ou de plantations rases. »*

➔ Aménager de façon cohérente des quartiers d'habitat en privilégiant les notions de développement durable

- **Privilégier l'extension des zones d'urbanisation** sous forme d'opérations d'ensemble, permettant une urbanisation en épaisseur et une meilleure occupation de l'espace.
- **Hiérarchiser le réseau viaire :** la **desserte** de ces zones doit se faire par des voies structurantes (ne jouant toutefois pas le rôle de voies de transit),

  - pour le secteur au Sud de la rue du Père Albert, l'urbanisation se structure autour d'une charpente routière mais aussi piétonne et cycliste (cheminement reliant la voie verte au Pont aux 13 arches).

  - pour le secteur des Roquettes, la desserte se fait au travers de l'habitat existant.
  - en matière de liaison douce, le projet s'appuie sur la valorisation de la voie verte pour desservir au quotidien les zones d'habitat.

- **Ouvrir à l'urbanisation progressive des secteurs d'habitat,** afin de maîtriser le développement en terme quantitatif (hausse progressive de la population), spatial (développement en priorité des zones situées à proximité du cœur de bourg) et tenir compte de l'évolution des équipements et infrastructures existantes. Deux types de zonage pour les zones de développement futur sont définis : les zones urbanisables immédiatement et celles mises en réserve foncières, et devenant opérationnelles après une simple modification du PLU. Les aménagements urbains concernant la lisibilité de l'accès des secteurs à ouvrir à l'urbanisation devra être anticipés, ainsi il sera exigé une bonne visibilité de 200 mètres de chaque côté des accès.

➔ Aménager des espaces publics

Deux secteurs d'enjeux doivent faire l'objet d'un traitement particulier :

- **la rue du Père Albert** :
  - sécurisation des carrefours menant à des quartiers d'habitat ou d'activité conséquents.
  - aménagements facilitant la circulation des piétons mais aussi celle des cyclistes.

- **le secteur commercial** du cœur de bourg : ce secteur, qui s'étend du supermarché à l'Est jusqu'au pont à l'Ouest, doit devenir le prolongement naturel de l'aménagement permettant notamment une jonction piétonne entre Port-Bail Plage et le centre-bourg via le futur port.

- Objectifs :

- mise en sécurité des espaces de cœur de ville en permettant un autre accès à la zone industrielle.

- embellissement des entrées de bourg, aménagement de la voirie pour faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes, en bénéficiant notamment de la proximité de la voie verte.

- renforcement du cœur commercial de Port-Bail, s'étendant du supermarché au pont aux 13 arches.

  ↳ Préservation du commerce existant et renforcement du tissu commercial.
  ↳ Aménagement des espaces publics permettant à la fois l'accueil touristique, le stationnement et la circulation des piétons.
  ↳ Préservation du bâti identitaire du patrimoine de Port-Bail, renforcement de l'identité de bourg.

Les nouvelles voies devront être conçues de façon à permettre les déplacements doux (piétons/cyclistes) en toute sécurité. Les aménagements devront être réalisés conformément aux recommandations du guide édité par le CERTU sur notamment les itinéraires cyclables.

Pour les futurs secteurs à urbaniser hors agglomération, l'accès aux divers secteurs doit être également fait en toute sécurité, il est donc indispensable d'avoir une bonne lisibilité et disposer d'une distance de visibilité d'au moins de 200 mètres de chaque côté de l'accès. Dans

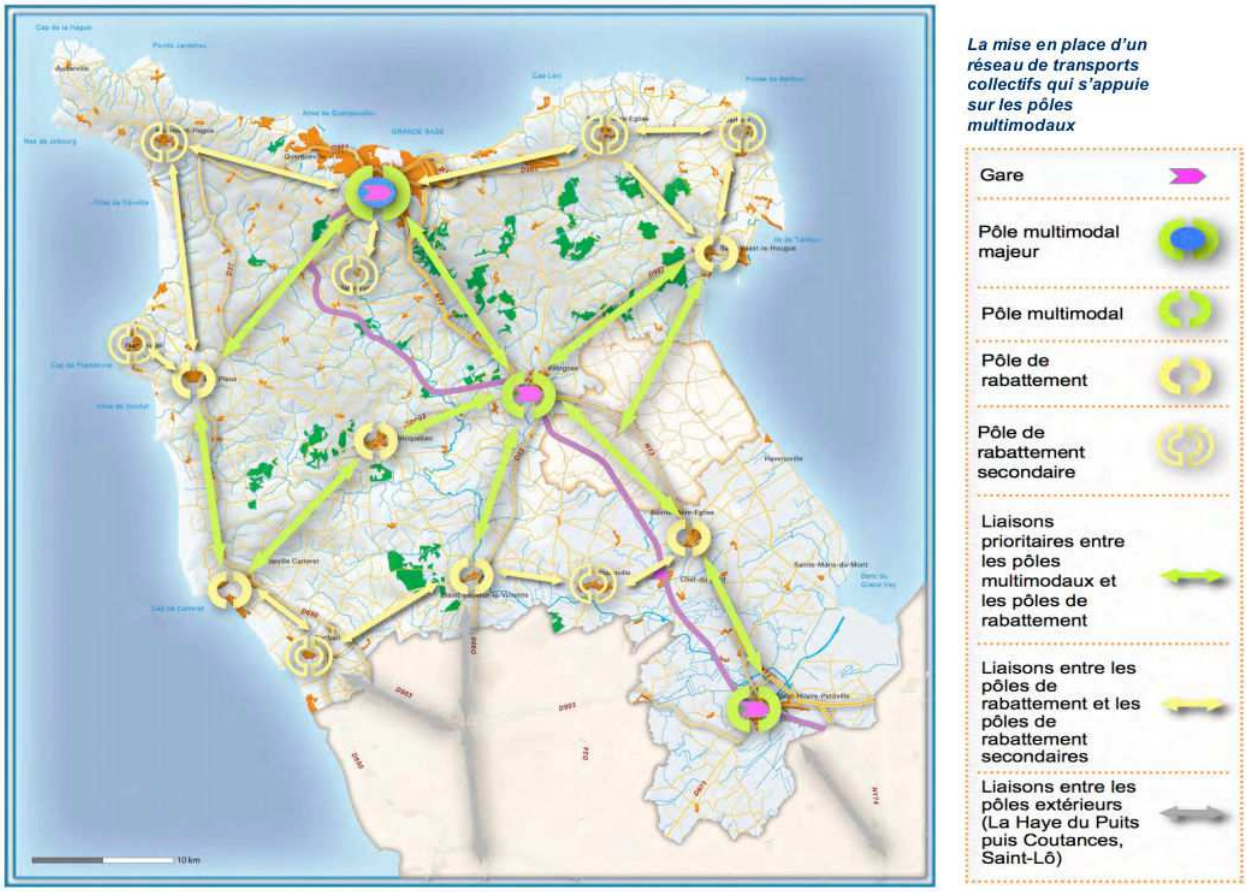
l'agglomération sur la route départementale, les accès aux zones à urbaniser doivent être privilégiés par les carrefours existants. Là encore une bonne visibilité sera recherchée (au moins 110 mètres de parts et d'autre de l'accès).

Un projet d'aménagement des espaces publics et de plan de déplacements est en cours de réalisation sur Port-Bail Plage (REQUALIFICATION DU SECTEUR DE PORT-BAIL PLAGE), il prend en compte l'ensemble des projets envisagés sur Port-Bail Plage. Ce projet a pour objectif de sécuriser toutes les circulations tous modes confondus et de rendre plus fluide le stationnement actuel en donnant davantage de cohérence et de lecture dans les déplacements. Le problème de la sécurité des traversées douces sur le pont des 13 Arches est connu des élus qui étudient les possibles solutions avec le projet d'aménagement des espaces publics et de plan de déplacements est en cours de réalisation.

Par ailleurs, la place du Gouey (face à l'église) offre un potentiel à valoriser. Ce point devra être étudié de façon opérationnelle dans une étude spécifique sur la requalification et la valorisation des espaces publics centraux du bourg de Port-Bail.

Enfin, le développement du bourg s'accompagnera d'une réflexion sur éventuellement de nouvelles localisations des points de desserte en transport en commun avec le concours du Conseil Général.

Extrait du DOG du SCOT du Pays du Cotentin (2011)



3. Bilan des surfaces

Tableau des surfaces du POS

UAa	8,8 ha
UB	43,3 ha
UC	43,4 ha
UCa	36,7 ha
UT	17,8 ha
UZ	14,8 ha
Total zones urbaines	164,8 ha
1NA	44,9 ha
2NA Dont 2NAa Dont 2NAc Dont 2NA	24,8 ha 4,2 ha 9,2 ha 11,4 ha
3NA Dont 3NAc Dont 3NAx	9,9 ha 1,4 ha 8,5 ha
Total zones d'urbanisation future	79,6 ha
NC	1312,0 ha
Total zones agricoles	1312,0 ha
1ND Dont 1ND Dont 1NDa Dont 1NDb Dont 1NDc Dont 1NDh	42,9 ha 27,5 ha 7,7 ha 0,7 ha 4,9 ha 2,1 ha
2ND	340,0 ha
Total zones naturelles	382,9 ha
NB	39,8 ha
Total zones bâties en milieu rural	39,8 ha
Superficie totale	**1979,1 ha**

Secteurs	Surface Urbanisables
Zone UA : elle correspond au centre-bourg ancien	8.8 ha
Zone UB : elle correspond aux extensions du centre-bourg ou hameau	28.2 ha
Zone UC: elle correspond aux zones actuellement urbanisées, à caractère principal d'habitat de type pavillonnaire	78.2 ha
Zone UCts concerne le renouvellement urbain du site du Domaine des Pins.	5.5 ha
Zone UL : elle correspond à une zone ayant vocation à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif	9 ha
Zone UT : elle correspond à une zone ayant vocation à accueillir les espaces affectés aux activités touristiques et de loisirs.	15.9 ha
Zone UZ : elle correspond à la zone d'activités à vocation commerciales, artisanales, industrielles et de services	19.6 ha
TOTAL	**165.2 ha**
1AUB* : zone d'urbanisation future à court terme - Développement Nord Ouest du bourg :	10.5 ha
1AUB* : zone d'urbanisation future à court terme - Développement Sud Est du bourg	7.3 ha
2AU* : zone d'urbanisation future à long terme Développement au Nord	2.6 ha
Développement Est du bourg 1AUZ	13.9 ha
Développement Nord Est du bourg : 2AUZ	5 ha
Secteur Nord Est 1AUm	10.9 ha
Secteur Nord Est 2AUm	3.6 ha
Secteur 1AUC	4.8 ha
Zone 1AUP : zone d'urbanisation future à vocation maritime et portuaire	7 ha
TOTAL 1AU et 2AU	**65.6 ha**
Zone 1N comprend les secteurs spécifiques ayant vocation à rester majoritairement naturels ou maritimes	222.9 ha
1Nc : Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'artisanat ;	5.3 ha
1Nh : Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des évolutions des constructions existantes ;	36.4 ha
1NX : Secteur spécifique destiné à recevoir sous conditions des constructions liés et nécessaires aux activités de collecte et de traitement des déchets et des eaux usées (station d'épuration)	5 ha
1Nt : Secteur spécifique destiné à recevoir des aires naturelles de camping et de caravaning, ainsi que les installations liées et nécessaires ;	4.9 ha
1Nn : Secteur pouvant admettre les installations et aménagements nécessaires aux activités du centre nautique	1.4 ha
1Nd : Chenal et ses abords permettant l'accès au port où seuls les travaux nécessaires aux dragages d'entretien	7.4 ha
1NPn : Secteur spécifique destiné à recevoir les constructions, installations et aménagement liés au bassin de plaisance de Sainte Mairie	7.3 ha

1NPr : Secteur spécifique correspond au port actuel où sont autorisés uniquement les travaux de démantèlement et de requalification de l'espace portuaire. Jusqu'à la délivrance du permis autorisant les travaux de réalisation du nouveau port sur le secteur de Sainte Marie, les travaux d'entretien des bâtiments existants et de désensablement et le désenvasement sont autorisés dans ce secteur.	6.7 ha
zone 2N correspond aux espaces sites et paysages de qualité ou remarquables (au titre de la loi littoral) à protéger strictement	618.3 ha
Zone A : zone de protection de l'activité agricole	832.7 ha
TOTAL	**1979.1 ha environ**

**** Hors Espaces verts prévus dans les orientations d'aménagement***

VI. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

1. Prise en compte de la loi littoral

Au titre de **l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement,** la protection et la mise en valeur du littoral, la commune est concernée par une obligation de respecter de la loi littoral.

1.1 Délimitation des Espaces Naturels Remarquables

Selon l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme : le PLU doit identifier, délimiter et assurer la préservation **des espaces terrestres et marins remarquables, ainsi que les sites et paysages remarquables ou caractéristiques** du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (par exemple, les dunes et les plages).

Ce sont des espaces terrestres et marins remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

En principe, ces espaces sont inconstructibles et doivent être préservés. Toutefois, trois exceptions sont prévues par la loi :
- Les nécessités techniques impératives : ce sont toutes les installations ou constructions nécessaires à la sécurité aérienne ou maritime, à la défense nationale, etc.
- La conservation du milieu : Cela concerne la réalisation de travaux ayant pour objet la protection de ces espaces naturels.
- La gestion et la mise en valeur des espaces : Peuvent être implantés des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique, ou le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces aménagements légers font l'objet d'une énumération officielle : chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêches, conchylicoles, ... L'aménagement de terrains, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, de même que la pratique isolée du camping et du caravanage ne sauraient y être admis.

A l'inverse, les modes d'occupation qui disqualifient ponctuellement le caractère d'« espace naturel remarquable » peuvent être identifiés et surtout doivent être justifiés. Toute occupation qui ne participe pas même ponctuellement au caractère d'espace naturel remarquable peut être identifiée. Ces occupations ou espaces urbanisés font alors l'objet d'une «pastille » à l'intérieur de l'espace remarquable.

Dans les espaces remarquables, les constructions et aménagements autorisés sont règlementés notamment par l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme (liste). Il s'agit principalement d''aménagements légers liés à l'accueil du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et de construction à caractère public liée à la présence de l'eau ou d'activité agricole existantes et sous conditions.

1.1.1 Délimitation proposée dans le Porter à Connaissance

La DDTM de la Manche, en accord avec plusieurs services de l'Etat dont la DREAL, a proposé à la commune de Port-Bail une délimitation de ces espaces naturels remarquables. **Cette délimitation date d'avril 2004 et intégrée dans le document Porter à Connaissance**. Cette proposition intègre :

- pour le domaine terrestre :

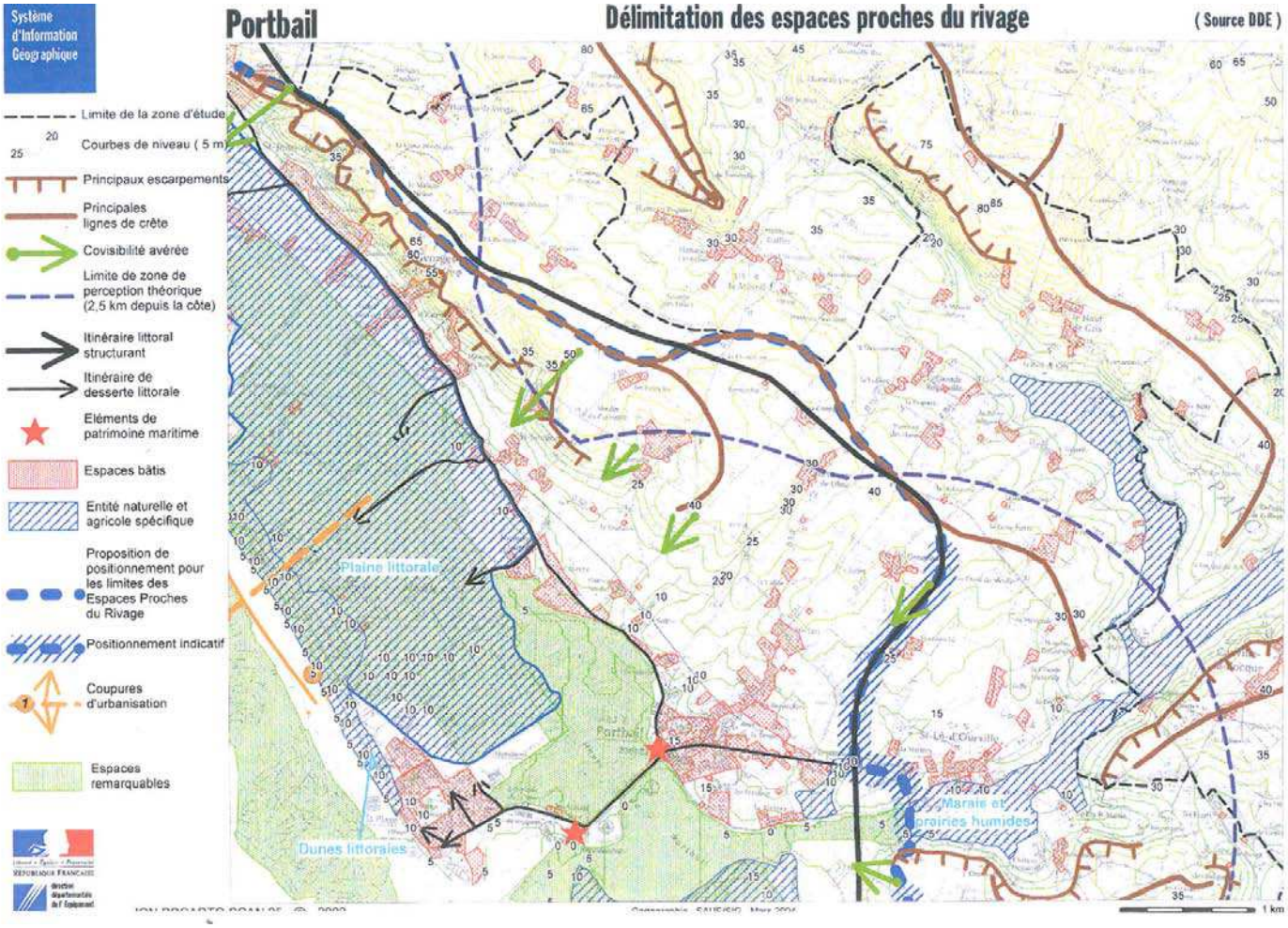
- la ZNIEFF "Dunes de Port-Bail " définie avant 2007. Ce vaste ensemble dunaire à para-dunaire regroupe plusieurs milieux différents : le haut de plage, la dune embryonnaire bien développée sur l'ensemble du linéaire de plage, la dune en voie de fixation, la dune fixée, les mielles au maillage bocager dense, réservées en grande partie à la culture maraîchère. Les fourrés dunaires, assez peu développés correspondent à un stade de transition entre la dune et le stade forestier. Dans la partie Nord-ouest, la présence d'une zone humide permet à une végétation hygrophile

de s'exprimer. Cette juxtaposition d'unités écologiques induit une diversité d'espèces animales et végétales qui fait l'intérêt de la zone.

- pour le domaine maritime :

- le site Natura 2000 "littoral Ouest du Cotentin de Sainte Germain sur Ay au Rozel" : réparti au niveau de la moitié Nord de la côte Ouest Cotentin, ce site regroupe quatre entités remarquables exclusivement littorales. A l'origine de la grande richesse biologique et de la haute qualité paysagère du site pris dans son ensemble, la complémentarité exceptionnelle des milieux naturels ici présents : massifs dunaires, havres et caps rocheux schisto-gréseux d'âge cambrien. Le vaste estran sableux longiforme constitue un élément indispensable en termes sédimentologique et nutritionnel.

- la Znieff "PLATIERS ROCHEUX DE CARTERET A ST GERMAIN-S/-AY" : Ce vaste platier rocheux correspond à un affleurement calcaire du Cambrien inférieur. Il présente un grand intérêt géologique au regard de la faune fossile (Bigotina et Archaeocyathes) et des stromatolites édifiés par les algues qu'il renferme.

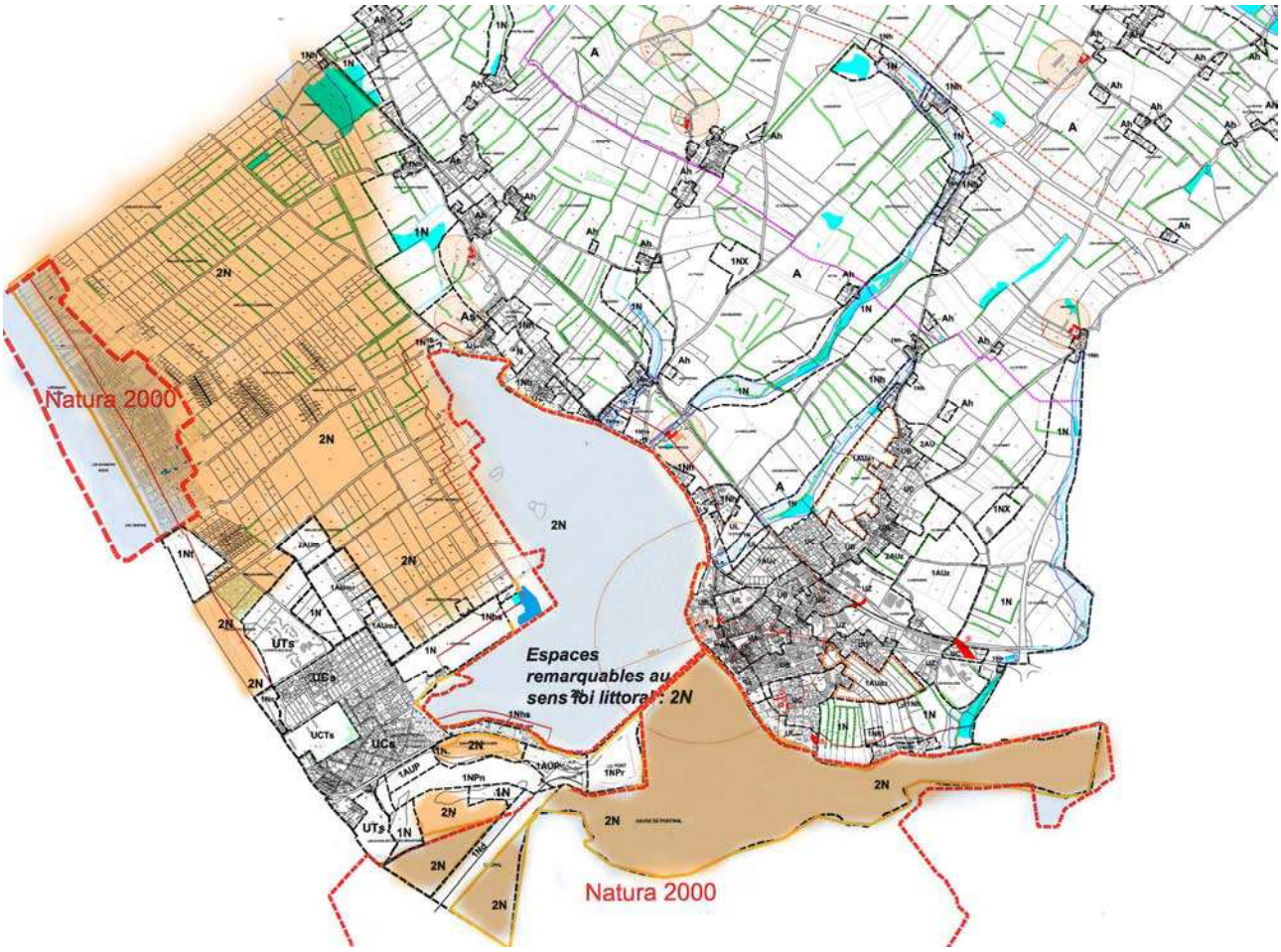


1.1.2 Délimitation proposée dans le cadre du PLU

Depuis la circulaire du 20 juillet 2006, il appartient **en premier lieu aux communes d'identifier et de délimiter les espaces remarquables lors de l'élaboration ou de la révision de leur Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec pour appui le Porter à Connaissance**, qui apporte un certain nombre de données à prendre en considération.

En se basant sur ces propositions, après avoir procédé à un diagnostic écologique et paysager de l'ensemble du territoire communal, le PLU retient **les plusieurs sites naturels en Espaces Naturels Remarquables,** avec une modification du périmètre pour la partie terrestre (Znieff "Dunes de Port-Bail").

L'ensemble de la zone Natura 2000 présenté dans le diagnostic et trouvant leur transposition dans le zonage



Sont considérés comme espaces remarquables :

- **L'ensemble des ZNIEFF <u>exception faite du secteur couvrant le port de Sainte Mairie</u>** (sur les ZNIEFF Havre et dunes de Port-Bail Estuaire de Port-Bail)

Les inventaires ZNIEFF sont <u>informatifs</u>, mais leur ignorance peut porter atteinte à toute réalisation. Si l'inventaire ZNIEFF crée une "présomption d'existence d'espace remarquable, caractéristique et nécessaire au maintien de l'équilibre écologique"[1] d'un site, il n'en est pas pour autant la garantie. L'inventaire ZNIEFF, est établi par des scientifiques mais sans suivre de procédure contradictoire et sans être soumis à enquête publique.

Des relevés faunistiques et floristiques ont été effectués sur le havre Nord afin de préciser l'intérêt écologique du secteur de Sainte Marie, dans le cadre des études de réorganisation de l'activité portuaire. Il s'agissait de préciser de façon plus fine l'occupation du secteur.

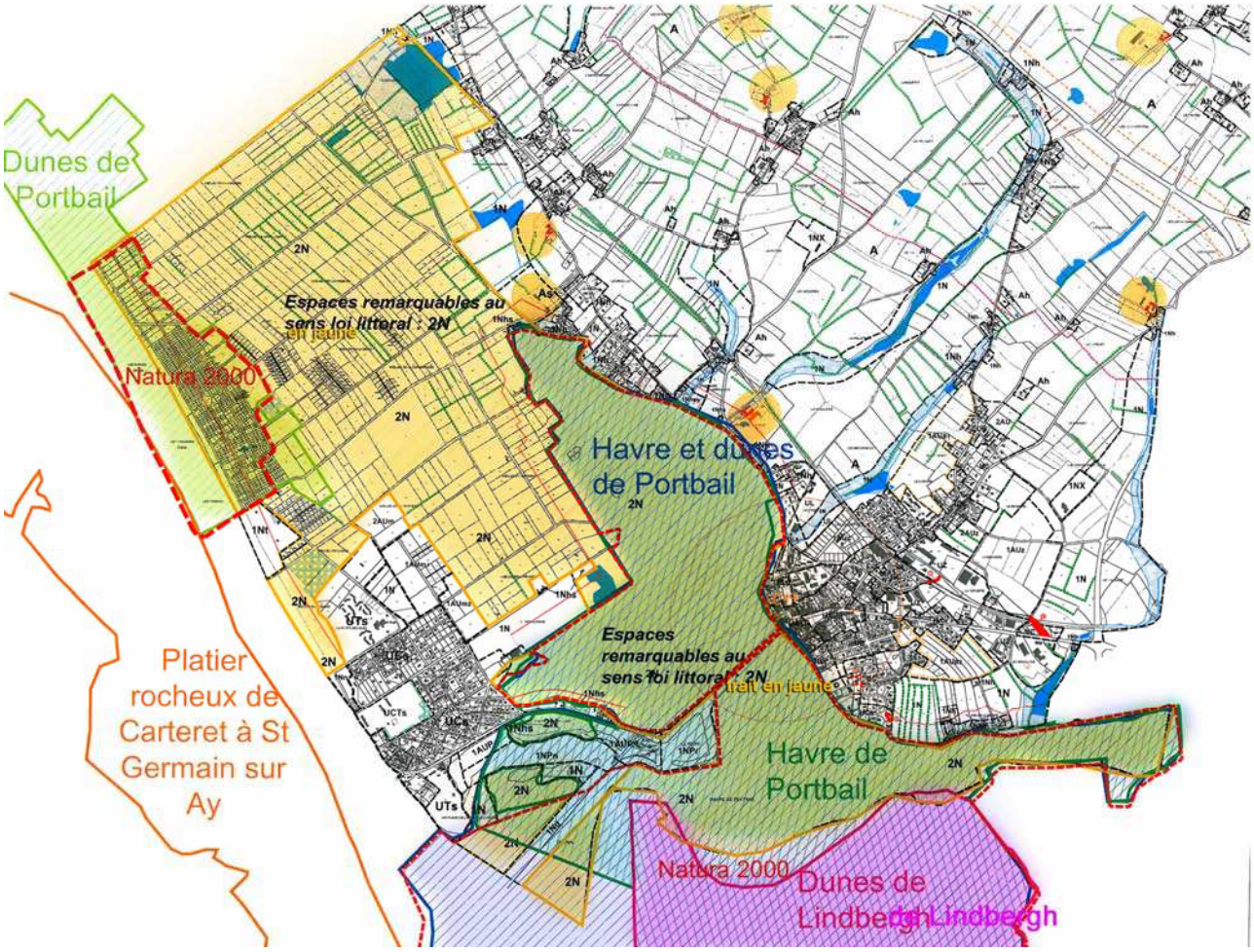
A l'inverse, pour le secteur des mielles, la réduction de la superficie de la ZNIEFF telle qu'elle est recenser actuellement n'est pas un argument suffisant pour réduire à l'identique la zone initialement définie en espaces remarquables par les services de l'Etat. Une étude écologique complémentaire a été menée par le cabinet OGE en 2003, sur le secteur de l'ancienne ZNIEFF à l'exclusion du site Natura 2000. Les relevés floristiques indiquent la présence d'espèces qualifiées

[1] *A.M. Mesnard, "droits maritimes", tome II, Droit du littoral, éd. Juris-service, 1995, p.59*

d'assez rares à très rares, principalement sur les franges proches du site Natura 2000. L'étude conclue que seule une partie de ces espaces, situés à proximité du littoral ou bien du havre, peuvent être qualifiés de secteurs à enjeux écologiques, elle précisait également que l'enjeu est le maintien de continuités écologiques entre la dune et les zones cultivées spécialement les stades d'évolution entre la dune grille et les mielles.

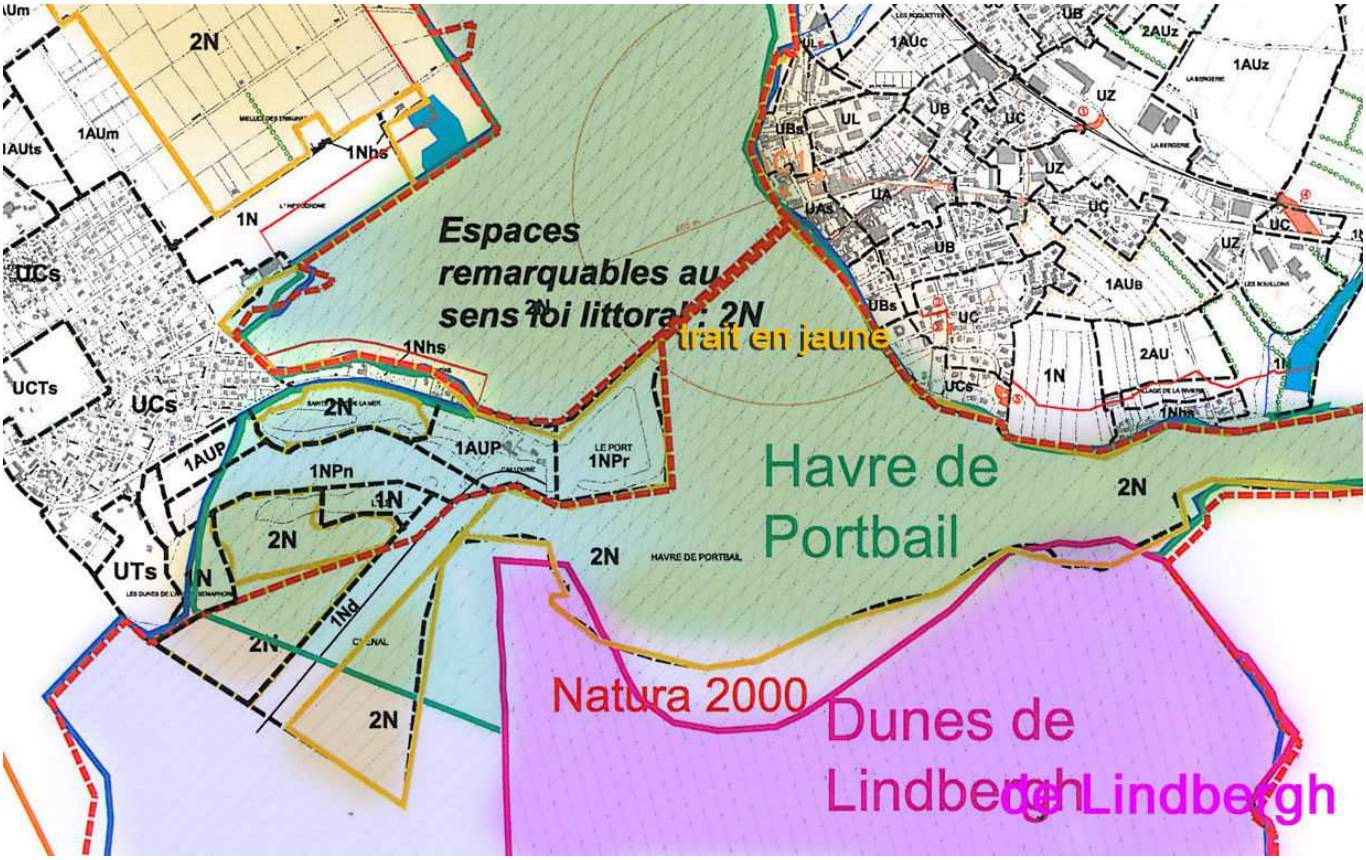
Ainsi**, le tracé des espaces remarquables maintient globalement celui proposé initialement par les services de l'Etat pour protéger strictement les secteurs sensibles et les continuités écologiques entre ces derniers**. Il couvre le secteur allant de la limite Nord de la commune depuis la RD124 jusqu'à la franche littorale exceptions faites des secteurs ne présentant pas d'intérêt particulier en limite de Saint Siméon et de ceux où sont présentes des exploitations agricoles. Le secteur de l'hippodrome est également exclu des espaces remarquables car il ne présente pas d'intérêt écologique particulier et n'appartient pas au paysage agricole des mielles. (il avait d'ailleurs été exclu dans la proposition faite par les services de l'Etat).

Espaces remarquables (en jaune) et ZNIEFF (en vert, bleu, rose et orange)



Espaces remarquables (en jaune) et ZNIEFF (en vert, bleu, rose et orange) zoom

Et natura 2000 (en rouge)



1.1.3 Analyse de la valeur écologique du site de Sainte Marie : proposition d'un faisceau d'indices

Proposition de méthodologie :

1) - **Identification** physique de tous les espaces et milieux suivant la liste prévue à l'article R. 146-1 du Code de l'urbanisme, recensement des données d'occupation du sol ;

2) - **Qualification** de ces espaces et milieux par rapport aux critères qualitatifs retenus = recensement de tous les espaces répondant à l'un au moins des critères définis par l'article R. 146-1 ;

3) - **Croisement** des données pour retenir une proposition d'espaces remarquables, suivant une orientation plus ou moins maximaliste ou minimaliste.

Pour exclure un site de la qualification d'espace remarquable, il faut justifier soit qu'il ne relève pas de la liste prévue à l'article R.146-1, soit qu'il ne peut être qualifié de remarquable aux regards des critères de qualification, c'est-à-dire :

- qu'il ne **constitue pas** un site, milieu ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel ou culturel du littoral de Port-bail ;
- qu'il n'est **pas nécessaire** au maintien des équilibres biologiques ;
- qu'il ne **présente pas d'intérêt écologique** ;

Le havre est préservé d'une fréquentation intense en raison de la difficulté de cheminements. En dehors du bourg de Port-Bail, il est peu concerné par la proximité d'une urbanisation dense. Il n'est pas bordé par des axes fréquentés, mais par des terres rurales ou agricoles. Dans son ensemble, il conserve un caractère majoritairement naturel, c'est-à-dire très peu modifié par une quelconque activité humaine (malgré la présence de pâturage au Nord), certains secteurs sont davantage dégradés que d'autres.

Le fait d'exclure le secteur de Sainte Mairie, d'un ensemble plus vaste à forte valeur écologique (Site Natura 2000), peut présumer que le secteur en question présente un intérêt écologique moindre. En outre, le secteur ne fait pas l'objet d'une accumulation de protections directes, telles que site classé ou inscrit ou bien réserves naturelle, ni de protections directes telles que RAMSAR ou ZICO, à l'exception de ZNIEFF.

Cette présomption **est confortée par le fait que les services de l'Etat n'ont également pas retenu ce même site dans leur proposition de délimitation d'espaces remarquables**. Néanmoins, cette présomption de moindre intérêt écologique du secteur doit être confirmée ou infirmée, par des éléments plus précis.

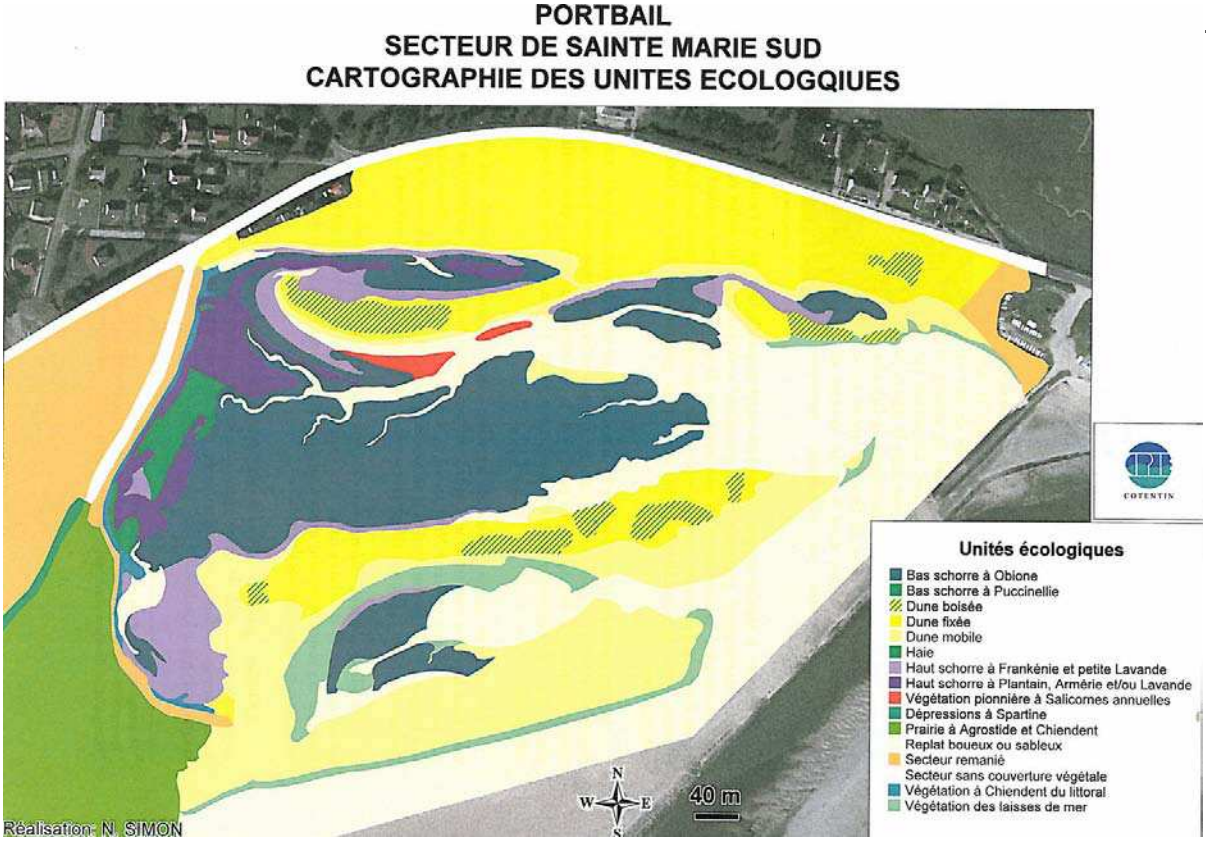
Des études complémentaires effectuées par le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE) du Cotentin, ont bien permis de confirmer l'intérêt écologique de certaines parties du secteur d'études, par le recensement d'espèces d'intérêt végétales et animales, que l'on retrouve par ailleurs dans le reste du havre et inclus en site Natura 2000 et donc faisant l'objet de la proposition de classement en espaces remarquables par les services de l'Etat, **mais avec une diversité écologique moindre.**

Sur les 16 unités écologiques relevées, 3 présentent un intérêt écologique :

- dune fixée ou dune grise (au contact de la route digue) : présence de plusieurs espèces rares à très rares dans la région, dont une seule fait l'objet d'une reconnaissance réelle : l'Armérie des sables (Arméria maritima), inscrite à l'annexe II de la liste rouge armoricaine.

- dune mobile (frange du massif dunaire sous l'influence des marées) : présence de l'Elyme des sables (Elymus arenarius), plante protégée au niveau national. Même si cette plante est bien présente sur la côte des Isles, la densité observée sur le cordon dunaire au Sud du site est remarquable.

- le haut schorre à Frankénie et petite lavande : située en sommet de schorre, au contact avec les milieux dunaire, cette association très rarement immergée bénéficie de la jeunesse du petit havre des St Marie et de son exposition aux marées. L'évolution très lente de ce milieu doit mener à un écosystème de dune fixée. La Frankénie lisse (Frankénia laevis L.) est observée exclusivement sur le littoral ouest de la Manche à l'échelle de la région, elle est protégée au niveau régional. Sur cet habitat, trois petites stations de Hutchinsie couchée (Hymenolobus procumbens) ont été repérés. Cette espèce pionnière s'observe à la base des dunes atteintes par les marées d'équinoxe, elle fait l'objet d'une protection en Région Basse Normandie.


PORTBAIL
SECTEUR DE SAINTE MARIE SUD
CARTOGRAPHIE DES UNITES ECOLOGQIUES
Unités écologiques
Bas schorre à Obione
Bas schorre à Puccinellie
Dune boisée
Dune fixée
Dune mobile
Haie
Haut schorre à Frankénie et petite Lavande
Haut schorre à Plantain, Armérie et/ou Lavande
Végétation pionnière à Salicornes annuelles
Dépressions à Spartine
Prairie à Agrostide et Chiendent
Replat boueux ou sableux
Secteur remanié
Secteur sans couverture végétale
Végétation à Chiendent du littoral
Végétation des laisses de mer
N
W
E
S
40 m
Réalisation: N. SIMON

Espèces présentes
Armérie des sables
Elyme des sables
Frankénie lisse
Hutchinsie couchée
Echelle d'abondance des espèces
Station de quelques pieds
Espèce bien représentée
Espèce abondante

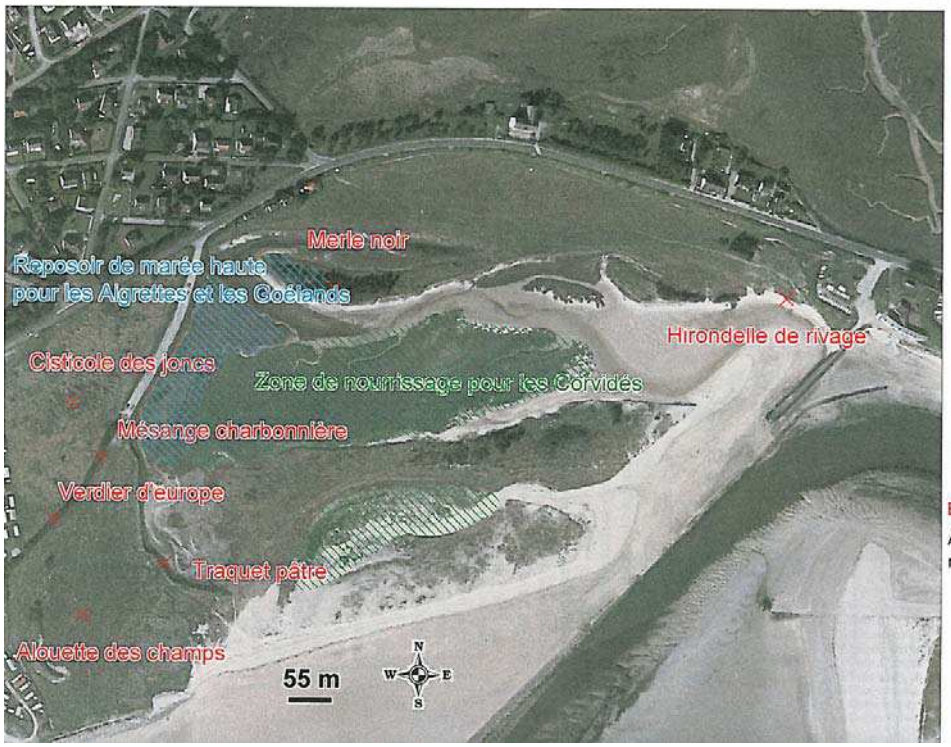
- Etude sur l'avifaune

L'intérêt du havre réside essentiellement dans l'accueil des oiseaux migrateurs et hivernant. Sur le site de Sainte Marie, présence de deux espèces protégées :

- colonie d'hirondelles de rivage dans le front de sable sous l'école de voile,
- site de reproduction pour la cisticole des joncs sur les terres pleins ouest

A l'échelle de havre, intérêt patrimonial fort pour l'hivernage des Bernaches cravant à ventre pâle (second site en France après le havre de Régneville), et pour de nombreuses espèces qui le fréquentent comme reposoir à marée haute et zone d'alimentation.

HAVRE DE PORTABIL
SECTEUR SAINTE MARIE SUD
LOCALISATION DES ESPECES D'OISEAUX PRESENTS EN PERIODE DE REPRODUCTION



En rouge: individus nicheurs
Autres: individus présents mais non nicheurs

Réalisation: N. SIMON

HAVRE DE PORTBAIL
OCCUPATION DE L'ESPACE PAR LES OISEAUX D'EAU EN PERIODE HIVERNALE

Réalisation N. SIMON d'après données personnelles et données GONm

- Etude bratachologique

Aucune espèce n'a été observée sur le site, qui n'apparait pas favorable à cette classe. Ces éléments justifient l'exclusion d'une partie du secteur concerné par le projet de requalification portuaire.

- Prise en compte des activités présentes

Même si le site de Sainte Marie est proche du reste du havre de Port-Bail, il ne présente pas le même degré de qualité ou de conservation, au regard de l'état "naturel" que le reste du havre. En l'espèce, le site ne présente pas le même degré de qualité ou de conservation au regard de l'état naturel des espaces avoisinants. Lorsqu'on analyse les caractéristiques intrinsèques et physiques du site, on peut considérer qu'il est aujourd'hui dégradé. En effet, l'espace concerné est :

- **au contact immédiat de zones urbanisées**

- **cerné par les équipements portuaires** à l'Est : école de voile, terre-plein portuaire, enrochements artificiels, môle, etc ; perturbant les échanges avec le reste du havre ; fermé par la route "digue" départementale (RD 15) au Nord, ce qui le déconnecte du reste du havre et crée une rupture franche et imperméable. Cette route créée une différenciation entre deux "compartiments de terrains" qui ne sont donc pas concernés par les même influences ou échanges biologiques ;

- **cerné et contiguë au vaste secteur de mobil-homes** au Sud-Ouest, aggravant l'artificialisation de l'ensemble et compromettant sa qualité paysagère et environnementale intrinsèque ;

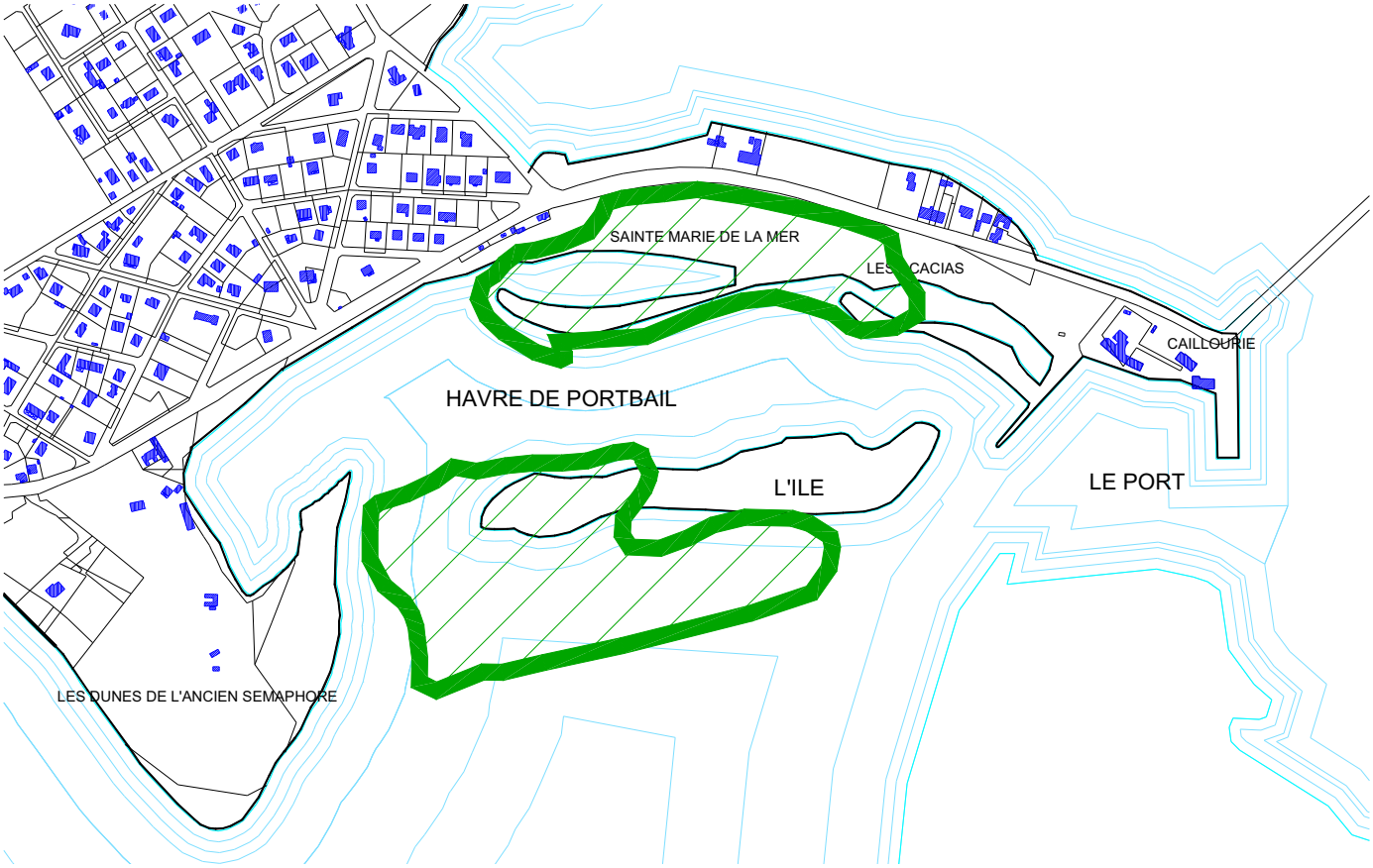
Enfin, le site est composé, pour sa partie Ouest, de remblais issus de dragages ou de l'exploitation de carrières, incluant une voie "circulable" encore présente.

L'accumulation de ces données amène à conclure que l'ensemble du site concerné ne présente pas de caractère "exceptionnel, unique et rare" permettant de le qualifier de remarquable au sens de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme, au même titre que le reste du secteur du havre de Port-Bail.

Cette qualification peut toutefois être apportée à deux secteurs particuliers du site de Sainte Marie, qui présentent un habitat écologique intéressant (association de plusieurs espèces végétales) couplé à la présence d'espaces végétales rares et protégées (cf Etat initial de l'environnement).

L'intégralité des stations de Armérie des sables et d'Elyme des sables (plantes protégées au niveau national) ainsi que des stations de Frankénie lisse et Hutchinsie couchée (plante protégée au niveau régional) est protégée.

Carte à corriger en fonction des nouvelles propositions du mémoire en réponse



La délimitation des espaces remarquables vise à préserver dans leur intégralité les habitats qui accueillent les espèces protégées présentées précédemment. Ces habitats sont : le haut schorre à Frankénie et petite lavande (violet), une large proportion de la dune fixée dans ses parties non boisées (jaune foncé), et une large proportion de la dune mobile au Sud (jaune claire). **Malgré leur état de dégradation plus ou moins avancé, ils présentent un certain intérêt écologique, qu'il semble important de préserver.**

Lors des tempêtes de mars 2008, l'une des stations présente de quelques Elymes des sables, en entrée du nouveau port, a disparu.

L'exploitation des terres agricoles peut éventuellement s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur et de la qualité écologique des secteurs (préservation des ZNIEFF et site Natura 2000 notamment).

Le coeur du site, occupé par des replats boueux et sableux, de la végétation à Chiendent du littoral et du Haut schorre à plantain, n'est pas défini comme espace remarquable.

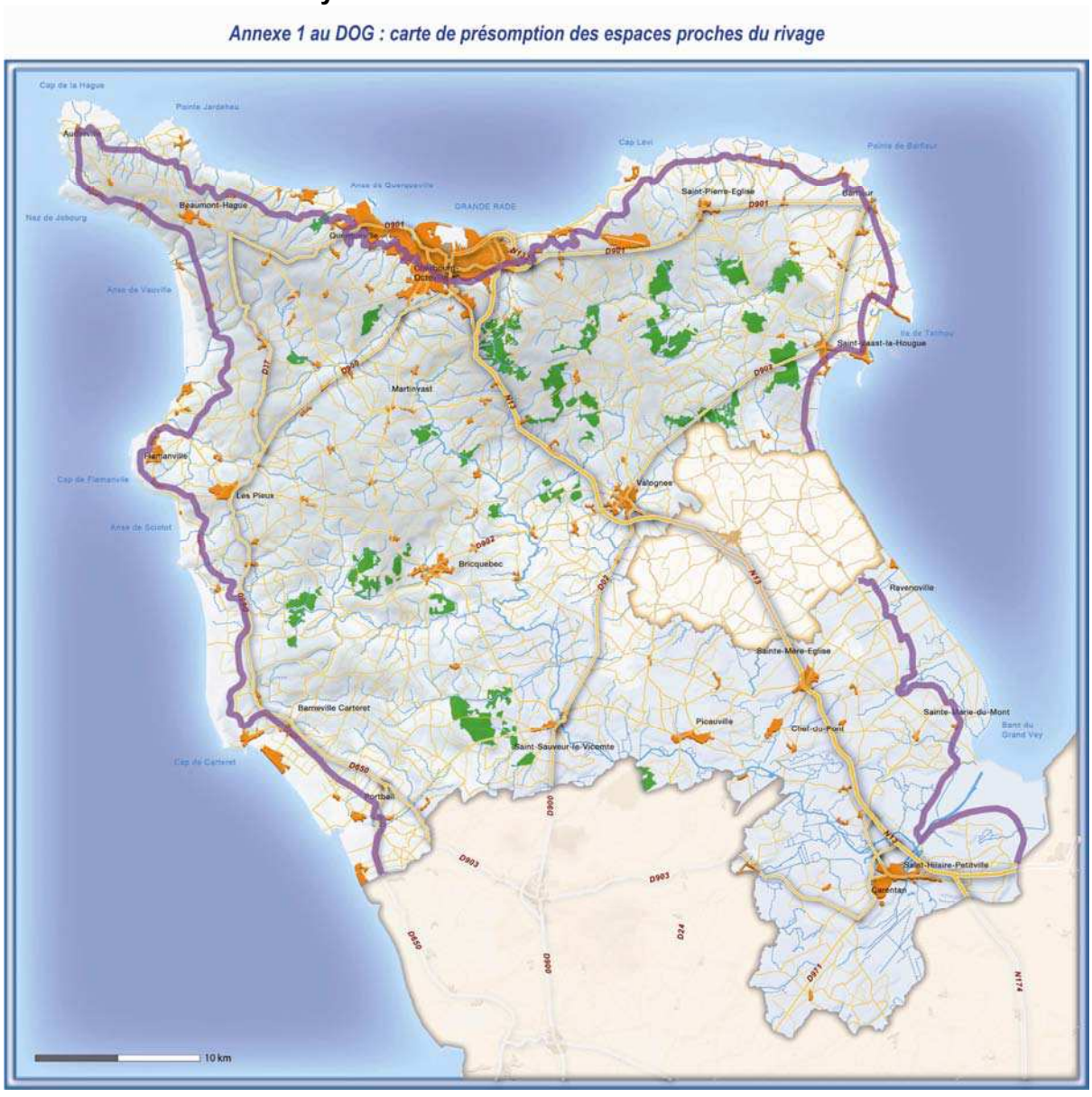
1.2 Délimitation des Espaces Proches du Rivage

Sont considérés comme "espaces proches" du rivage au titre de loi littoral : les espaces tournés vers le littoral qui par leur situation géographique, leur ambiance maritime, constituent également des secteurs où l'impact d'une urbanisation éventuelle sur le milieu peut engendrer des conséquences importantes. Ils concernent une bande beaucoup plus large que celle des espaces remarquables, qui s'appuie sur une limite topographique et paysagère et **qui couvre l'espace situé entre les bords du rivage jusqu'à la parallèle située en limite Nord du bourg** (secteur de la vallée). Cette délimitation se base sur celle définie du SCOT du Pays du Cotentin et sur l'étude paysagère, notamment le paysage agricole ouvert. La limite des espaces proches s'enfonce assez loin dans les terres, elle intègre ainsi le bourg mais aussi les espaces agricoles qui se trouvent derrière ce front urbain. La limite retenue s'appuie sur la topographie, un coteau très marqué et visible sur le plan venant marqué une rupture forte dans le paysage, entre la plaine côtière et le plateau terrestre.

L'élaboration d'un SCOT et de la définition ses espaces proches du rivage a deux effets :
1. L'un, direct : dans les espaces proches du rivage, il dispense les PLU de justifier l'extension (limitée…) de l'urbanisation selon les deux critères cités par l'article L. 146-2, en permettant au SCOT de déterminer, au regard de son projet global, des critères qui lui sont propres.

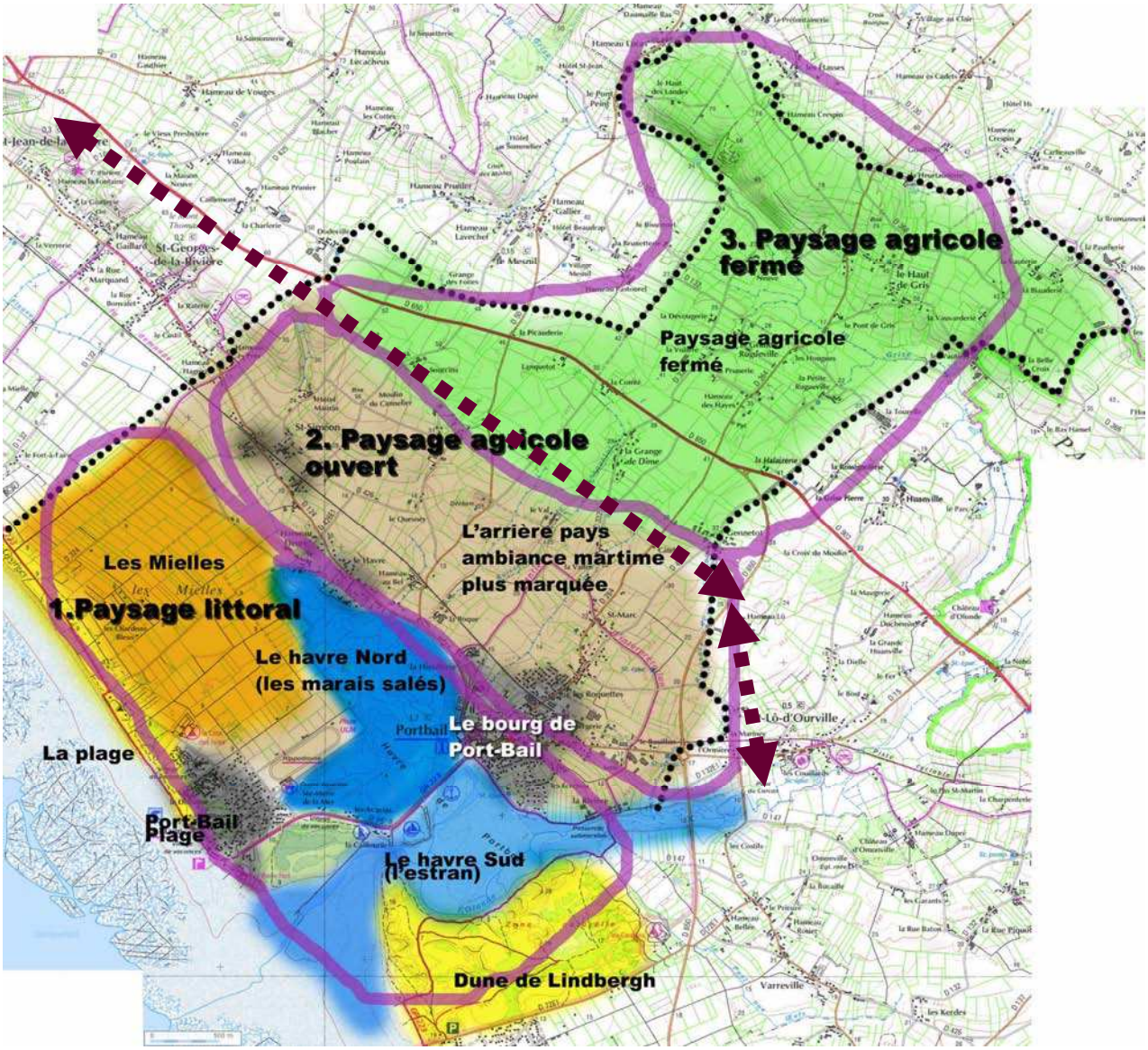
2. L'autre, indirect tient à ce qu'en définissant une politique littorale cohérente à une échelle importante, le SCOT offre la possibilité d'une gestion de la ressource plus pertinente.

Extrait du SCOT du Pays du Cotentin



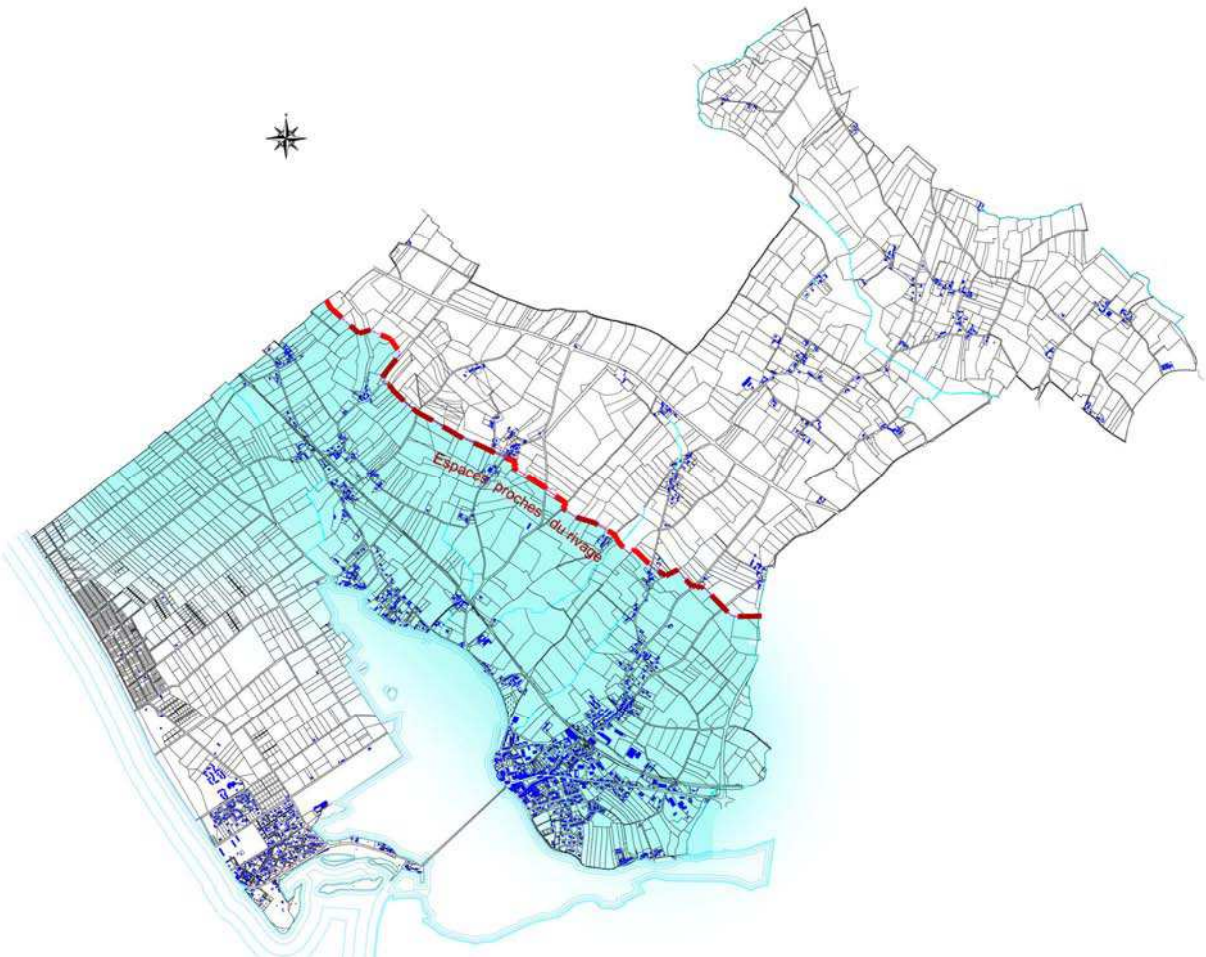
Extrait du SCOT du Pays du Cotentin

Extrait de l'analyse paysagère



Vue depuis la voie communale n°31- secteur de l'Hôtel Maurin

Espaces proches du rivage définis au PLU



Pour rappel dans les espaces proches du rivage (Article L146-4 II)**,** l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, 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.

Pour le bourg de Port-Bail, les extensions d'urbanisation correspondent à la mise en place d'un projet de développement démographique mesuré. Ces extensions sont volontairement dirigées vers l'arrière-pays, à l'opposé du littoral, pour limiter les impacts sur ce dernier.

Pour Port-Bail Plage, aucune extension des zones urbaines n'est prévue pour l'habitat ou pour des activités économiques terrestres. Les seules extensions sont liées au projet portuaire ou à la volonté de résorber le caravaning sauvage dans les mielles par la création d'un PRL. Ce projet consiste uniquement à transférer des espaces urbanisés (et nullement à créer une urbanisation supplémentaire dans les espaces proches).

1.3 Bande des 100 mètres

Selon l'article L146-4 du Code de l'Urbanisme *« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations* ***sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage*** *ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.*
Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. ».

La notion d'espaces urbanisés est définie ainsi «*espace où les constructions et leurs terrains attenants sont limitrophes et constituent un ensemble agglomérée, un quartier en continuité avec le reste de la ville ou du village»* néanmoins des exemples, des situations de fait relativement similaires peuvent donner lieu à des appréciations différentes des Tribunaux.

Constituent des espaces urbanisés du fait de leur importance ou de la présence de nombreux équipements et ne sont pas concernés par l'application de la bande des 100 mètres :

- **le bourg de Port-Bail, le village de Port-Bail Plage et le centre équestre**
- **l'ensemble bâti constitué par la Ville Fleury le village du Havre**

<u>Secteur du centre équestre de Port-Bail :</u>

Le projet considère que le centre équestre n'est pas dissocié du reste de la partie urbanisée de Port-Bail Plage. En effet, malgré l'absence d'indication sur le cadastre qui sert de fond de plan pour le règlement graphique du PLU, des installations et aménagements existent entre le tissu pavillonnaire et le centre équestre. Il s'agit notamment du manège d'entraînement avec les parcours équestres. Ces installations et aménagements divers, concourent à donner un caractère non naturel à cet espace et le lien qu'il crée entre le tissu pavillonnaire à l'ouest et l'ensemble des bâtiments du centre équestre, à l'est, peut donc donner lieu à une qualification plutôt d'espace actuellement "urbanisé" du secteur. C'est la raison pour laquelle, le centre équestre a été inclus à la zone UC, car il en fait partie intégrante.

- Secteur de l'ancienne colonie de vacances :

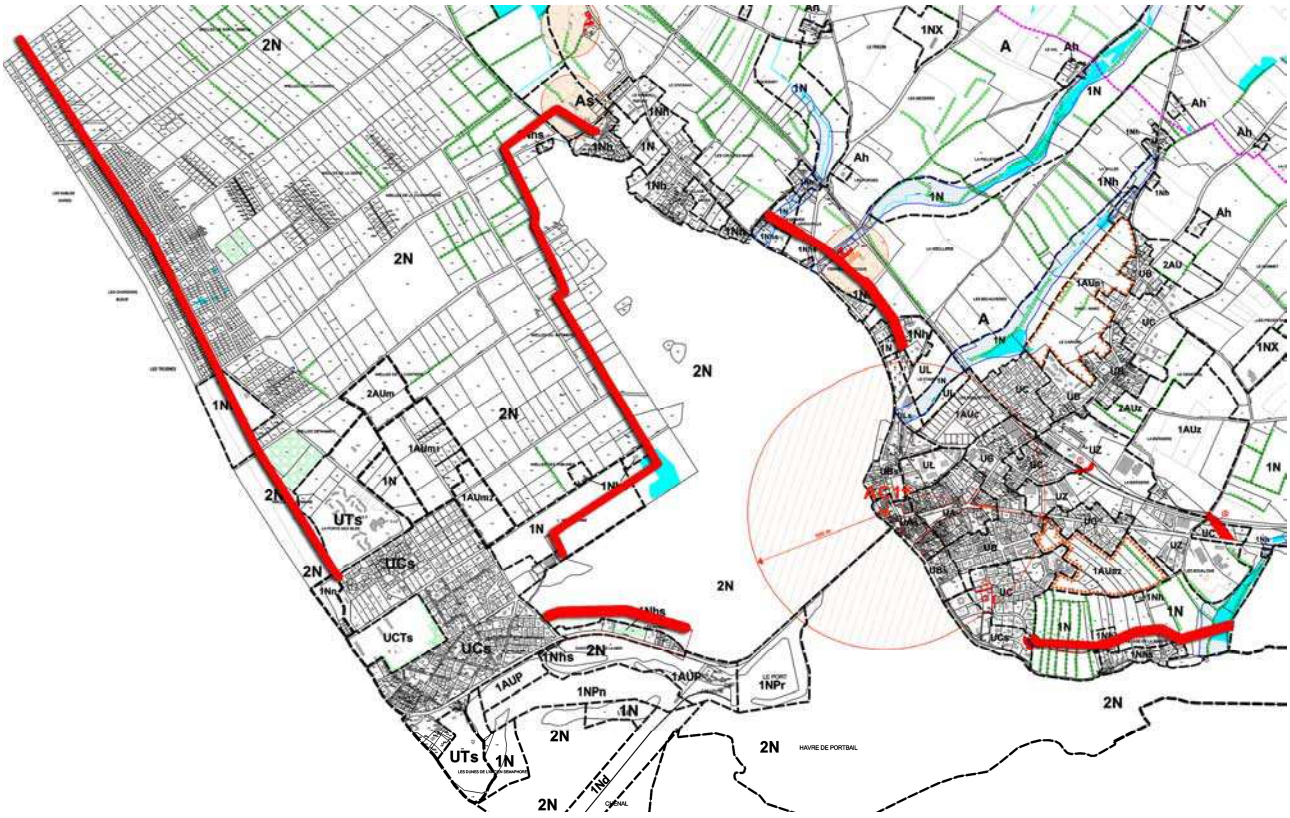
Selon les mêmes motifs que précédemment, considérant l'occupation et l'utilisation ancienne de ce bâtiment et son lien avec le tissu urbain immédiatement contiguë du "Domaine de la Mer" au Nord-Est, le zonage UC a englobé le bâtiment et une partie du terrain qui présente une ambiance non naturelle.
Cette partie empiète donc sur l'éventuelle bande littorale, cependant le projet affiche la zone UC telle que figurant au règlement graphique du PLU afin d'exonérer le secteur de l'application de la bande littorale.

Le reste des terrains (hors zones U) est protégé strictement par l'application d'une zone 2N, pour laquelle les occupations et utilisations du sol permises sont celles énumérées à l'article R. 146-2 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire exclusivement les aménagements légers tolérés dans les espaces remarquables.

Parmi, les secteurs bâtis concernés par la bande des 100 mètres, on compte **quelques hameaux pour qui, toute extension de bâtis à l'intérieur de cette bande n'est pas possible**. La notion de hameau au sens de la loi littoral est définie par une circulaire UHC/DU n°2006-31 du 14 mars 2006 *« un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine de constructions maximum, pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille modeste et le regroupement des constructions ».* La notion de hameau n'est pas toujours suffisante pour définir un espace urbanisé. Sont ainsi concernés par l'application de la bande de 100 mètres :

- **Le secteur des Rivières** (une douzaine de constructions environ regroupées sous forme de hameau rue)
- **Le secteur des Acacias**
- **Le secteur de la Roque/La Grande Hérouville**
- **Une maison à l'extrême Nord du havre**

Bande des 100 mètres définis au PLU



1.4 Préservation des coupures d'urbanisation

L'article L146-2 du code l'urbanisme impose aux documents d'urbanisme de prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. *"L'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des coupures, composantes positives qui séparent selon leur échelle des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité" (Cf. instruction du 22 octobre 1991). Pour la définition de ces coupures, la diversité des intérêts en jeu doit être appréhendée dans une perspective de gestion économe de l'espace.*

Le projet de paysage a permis de confirmer dans sa globalité, la proposition de localisation des coupures d'urbanisation, par les services de l'Etat, à l'échelle communale. La carte, versée au Porter-à-connaissance de l'Etat, propose la localisation d'une coupure d'urbanisation à l'échelle communale sur le secteur des mielles, entre Port-Bail et St Georges de la Rivière.

Sont considérés comme "espaces proches" du rivage au titre de loi littoral : les espaces tournés vers le littoral qui par leur situation géographique, leur ambiance maritime, constituent également des secteurs où l'impact d'une urbanisation éventuelle sur le milieu peut engendrer des conséquences importantes.

Le PLU affecte à cette coupure d'urbanisation un zonage 2N assurant leur pérennité en y interdisant toute nouvelle urbanisation (désignation en espace naturel remarquable). Il renforce cette protection en initiant un projet de déplacement des mobil-homes actuellement implantés dans cette coupure d'urbanisation pour les localiser en continuité de Port Bail Plage. Le reste du territoire est couvert majoritairement par une zone exclusivement agricole.

Sur l'ensemble du territoire, chaque pôle urbain fonctionne en autonomie. C'est-à-dire que le zonage a été déterminé de manière à éviter les développements en "tâches d'huile". Les secteurs urbains, à l'exception de l'aire agglomérée du bourg et de Port-Bail Plage, sont donc restreints à leur propre emprise bâtie existante.

Le SCOT du Pays du Cotentin a défini des coupures d'urbanisation « qui localisent des espaces dans lesquels les développements bâtis seront encadrés afin :

- de maintenir ou de renforcer des vues sur le paysage lointain ;
- de lutter contre la banalisation des paysages entraînée par des développements urbains continus et diffus ;
- de préserver des espaces non bâtis entre les hameaux et les bourgs. »

Les coupures d'urbanisation définis au SCOT

Un développement contraint, des coupures d'urbanisation préservées

1.5 Développement des hameaux : principe du compartiment de terrains

Sur le territoire de Port-Bail, l'urbanisation doit se réaliser soit en extension de l'agglomération et des villages, soit en densification des hameaux et/ou regroupements bâtis.

L'extension urbaine se réalise en continuité immédiate de l'agglomération proprement dite, c'est-à-dire le centre-ville traditionnel et ses extensions immédiatement contiguës, ainsi qu'en extension de Port-Bail Plage, qui peut être qualifié de village correspondant à la définition commune retenue notamment par le contrôle de légalité *("Regroupement d'habitations permanentes, organisées par rapport à des voies ou places, plus importants que les hameaux et comportant ou ayant comporté des équipements, services et des lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux".)*

Le reste des "noyaux" ou parties actuellement urbanisées correspondent donc soit à des hameaux, soit à des lieux-dits ne pouvant justifier d'extension de l'urbanisation dans leur continuité. Certains secteurs bâtis dans l'espace rural, faisaient l'objet d'extensions classées comme telles au POS précédent. Ce zonage n'étant pas conforme aux dispositions de la loi "littoral", elles ont été supprimées.

Le Hameau St Siméon, significatif est proposé en zone urbaine constructible en dents creuse : Hameau St Siméon. Tous ces hameaux étaient classés en zone constructible au POS de 1991. **La délimitation de ces zones constructibles a été déterminée en application du "concept du compartiment de terrains".**

La loi littoral oblige à regrouper l'urbanisation. Toute opération de construction isolée sur le territoire de communes littorales est en principe interdite. Il est donc nécessaire pour pouvoir construire, d'invoquer la proximité immédiate d'autres constructions. Les critères de distance et de configuration des lieux sont employés pour définir des espaces urbanisés ou "compartiments de terrains" dans lesquels il peut être opportun ou pertinent d'admettre des constructions nouvelles.

Selon les derniers développements jurisprudentiels, le facteur déterminant pour définir le compartiment de terrains est l'unité du secteur en cause : la question est de savoir s'il existe un lien naturel entre les parcelles que l'on désire ouvrir à l'urbanisation et les parcelles déjà urbanisées. S'il n'y a aucun élément de rupture, la proximité sera retenue. Si à l'inverse, on passe d'une unité, par exemple paysagère, à une autre, en raison d'un élément de rupture (ex. une route, chemin, rivière, ...) il n'y aura pas continuité. On s'interrogera ensuite sur l'affectation dominante du compartiment. On peut tenir compte pour établir le lien entre les parcelles en cause, de l'homogénéité de densité et de coefficient d'occupation du sol.

L'application du concept de compartiment de terrain ne permet, en fin de compte, que d'admettre ponctuellement quelques constructions dans les espaces interstitiels d'un environnement déjà bâti. On autorise donc une certaine densification des "dents creuses" mais pas d'extension de la partie urbanisée, puisqu'il ne s'agit ni d'une agglomération, ni d'un village.

Le hameau cité précédemment ne constituant pas un village, quoique ? il existe une chapelle en usage. Il peut néanmoins admettre des constructions nouvelles dans les espaces interstitiels du secteur considéré, suivant l'application du concept de "compartiment de terrain". La densité finale de la zone devra rester en harmonie avec le contexte urbain des environs immédiats.

Le trait de zonage s'attache à cerner l'unité du secteur en cause : affectation dominante des parcelles (*bâties ou interstitielles*) ; homogénéité de densité, de configuration urbaine ; lien entre les parcelles concernées, pas d'élément de rupture entre elles. La partie actuellement urbanisée ainsi déterminée, permet de recevoir une certaine **densification** de son urbanisation, mais pas d'extension en surface de la zone constructible. Autrement dit, les seules possibilités d'implanter de nouvelles constructions existent sur les parcelles en "dents creuses" en conformité, par ailleurs, avec les règles de prospect de la zone considérée.

Lexique :

Notion de village : C'est un ensemble d'habitations à caractère rural, assez important pour une vie propre, et comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité, administratif (mairie, école....), cultuels ou commerciaux, tout au long de l'année.

Notion de hameau : Un hameau est un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. La loi littoral fait la distinction entre les hameaux et les bâtiments isolés et implantés de façon anarchique (mitage). Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement de constructions. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée.

Notion d'extension d'urbanisation : On parle d'extension d'urbanisation dans la mesure où il s'agit d'implanter des constructions sur des terrains vierges (en continuité de terrains déjà urbanisés), ou de transformer un quartier existant, en le densifiant par exemple, où en augmentant la hauteur de façon très sensible.

Notion de dent creuse : elle ne peut se concevoir que dans un groupe de constructions suffisamment dense pour former une PAU (Partie actuellement urbanisée) au sens de la loi littoral qui considère (via sa jurisprudence) qu'un espace urbanisé se définit "à partir de 8 maisons dans un rayon de 100 m ou de 16 dans un rayon de 200 m".
L'extension de l'urbanisation ne peut se concevoir que dans des espaces urbanisés au sens de la loi littoral; cette qualification dépend de la densité des éléments constitutifs d'urbanisation. Ainsi, un secteur comportant des constructions éparses n'est pas un secteur urbanisé, il ne pourra donc recevoir une urbanisation sous forme de dent creuse à boucher : les dents creuses sont alors trop nombreuses et importantes en taille.

Notion d'urbanisation dans les dents creuses : L'extension de l'urbanisation dans une dent creuse se qualifie par la volumétrie crée au regard de la volumétrie du bâti entourant ladite dent creuse : ainsi si un projet vient dans une dent creuse, ledit projet ne sera pas constitutif d'extension de l'urbanisation s'il respecte parfaitement l'ordre général du bâti existant et s'il vient combler la dent creuse en question. Si le projet n'est pas parfaitement adapté à l'existant (plus grand, plus haut, plus volumineux, autre style architectural, etc..), il sera considéré comme une extension de l'urbanisation et sera refusé.

Notion de coupure d'urbanisation : Ce sont des espaces naturels qui ne sont ni urbanisés ni aménagés, et qui ne sont pas ou très peu desservis par les réseaux. Ils doivent être de taille suffisante ou significative par rapport à leur environnement, entre deux parties urbanisées.

Le choix de ces sites s'est fait en tenant compte de plusieurs paramètres :
- agricole : pas d'exploitations proches et un empiétement limité sur les espaces agricoles ;
- paysager : intégration paysagère maximale ;
- urbain : intégration plus ou moins facile dans une morphologie existante ;
- Faisabilité en matière d'assainissement conforme.

L'enveloppe des zones NB (zone dites banales qui autorisaient des constructions nouvelles en secteur rural) a totalement été revue sur l'ensemble des secteurs, pour davantage prendre en compte la réalité du terrain et permettre la densification de l'existant (le secteur de la Belle Croix est par exemple supprimé).

En l'espèce, de manière générale, l'extension de l'urbanisation actuelle, est donc envisagée selon ces différentes modalités :

1 - en continuité des agglomérations et villages existants que sont les agglomérations du bourg de Port-Bail et de Port-Bail Plage

- **UB/UC:** Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'artisanat. Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire.

2 - par application du concept de "compartiment de terrains" permettant une certaine densification de secteurs déjà bâtis.

- **UB/UC:** Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'artisanat. Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire.
- **Ac :** Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'artisanat ;
- **1Nh :** Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des évolutions des constructions existantes **;**

Projet de zonage

- **Hameau St-Siméon**

- noyaux anciens bien préservés et urbanisation récente importante en proportion.
- îlot central vierge = coupure d'urbanisation à préserver.

Le secteur Sud se trouve entouré sur 3 cotés par des constructions dont certaine sont récentes (en noir), la division parcellaire actuelle offre un maillage comparable à celui du reste du hameau. Les autres secteurs sont de petites parcelles entourées par des terrains urbanisés et proches de la voie irriguant le hameau. Ces trois secteurs sont donc conservés dans l'espace constructible.

Les secteurs au centre du hameau constituent une coupure très forte entre deux entités bâties, les terrains étant enclavés (un seul accès au Sud) ils ne peuvent donc être considérés comme une dent creuse, ils sont classés en zone inconstructible.

1.6. L'obligation de préserver le libre accès au rivage

Les seules opérations nouvelles envisagées sur les bords du rivage sont l'extension du port et l'aménagement du Domaine des Pins. Ces projets respecteront les servitudes longitudinales et transversales d'accès au rivage.

1.7. La localisation des routes de transit à plus de 2 kilomètres du rivage

La quasi intégralité des espaces urbains de Port-Bail se trouvent à moins de 2 km du rivage. Dans ces espaces, le projet de PLU ne prévoit pas la création de tels axes, les nouvelles voies créées étant des voies de desserte supportant les développements urbains ou bien les futurs aménagements. La future voie qui desservira le port en empruntant des axes routiers existants est bien une voie de desserte et non une voie de transit.

1.8. Le respect du principe général d'équilibre spécifiquement organisé, pour les communes littorales

Le respect de ce principe nécessite de déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser sur le territoire de Port-Bail. Ceci vise à éviter les conflits notamment entre logique de développement économique et logique de protection de l'environnement. L'une ne peut l'emporter sur l'autre. Autrement dit, comme le rappelle la plaquette conjointe des ministères de l'Equipement et du Développement Durable, de juillet 2006 : "la capacité d'accueil détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socio-culturelle et aux équilibres écologiques. Elle doit prendre en compte également, le niveau général d'équipement du territoire". La capacité d'accueil peut être entendue comme un "taux de fréquentation maximale à atteindre", en quelque sorte.

L'article L. 146-2 du code de l'urbanisme, énonce les trois grandes priorités venant limiter la localisation et le dimensionnement des zones U et AU : La capacité d'accueil de ces espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6 (espaces remarquables notamment) ;

- 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.

La plaquette ministérielle de juillet 2006, prévoit que c'est l'estimation de la capacité d'un territoire à intégrer une croissance en termes :

- de population saisonnière et permanente, notamment en matière de logement, d'équipement et de services ;

- d'activités économiques et d'emplois ;

- d'équipements et de réseaux notamment d'assainissement et d'eau potable, d'infrastructures de transports notamment répondant aux besoins de déplacement de la population résidente et saisonnière.

En l'espèce, en premier lieu, pour déterminer la capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser sur le territoire de la commune de Port-Bail, ou plus précisément leur localisation et leur dimensionnement, la première démarche à donc consisté à délimiter les espaces nécessaires au respect des priorités autres que le développement de l'urbanisation. Il s'agissait donc, conformément à l'article L.146-2 du C.U., de :

- reporter la délimitation des espaces remarquables, proposées par les services de l'Etat ainsi que les autres sites d'intérêt notamment écologique (ZNIEFF, sites classés, sites Natura 2000, etc.) ; L'ensemble de ces espaces font l'objet d'une protection stricte par une réglementation adaptée. La préservation des espaces naturels va bien au delà de la stricte protection des sites naturels les plus intéressants. Ainsi les fonds de vallée ou les espaces naturels entourant le havre font l'objet d'une protection réglementaire

adaptée, associée à un projet de développement de la cité respectueux de ces entités naturelles. Finalement, la superficie zones naturelles est plus que doublée par rapport au POS actuel.

- préserver des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités naturelles et traditionnelles : l'activité agricole est présente sur la quasi intégralité du territoire communal. L'espace nécessaire au maintien et au développement de cette activité a été préservé. Il est l'un des objectifs économiques du PADD. Cette préservation du potentiel agricole n'est possible que par la mise en place d'un projet de développement urbain cohérent et économe en surface. Cette cohérence est assurée par plusieurs options inscrites dans le PLU :

  - la localisation des extensions urbaines prioritairement à l'intérieur de la ville, puis sur ses marges.
  - la mise en place d'orientations d'aménagement précises issues d'un projet urbain cohérent à l'échelle des quartiers; ces orientations assurent une diversité des types de logements évitant un étalement urbain injustifié.

La diminution mécanique des zones A est due à une extension des zones naturelles, des zones d'activités et à prise en compte du mitage bâti existant. En matière d'habitat, les zones d'extension de l'urbanisation au niveau du bourg de Port-bail correspondent à celle déjà permise par le POS. Sur ces secteurs, l'urbanisation est donc largement anticipée et annoncée. Un effort de densification pour le développement urbain est fait.

- **prendre en considération la fréquentation par le public, des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés**. Sur ce point, il s'agissait de prendre et compte et rationaliser la fréquentation du public notamment sur le rivage. Le cas de Port-Bail est particulier puisque les espaces naturels des mielles se trouvent à proximité des zones urbaines. La fréquentation de ces espaces va faire l'objet d'un projet de réorganisation de l'ensemble des circulations à l'échelle du site. Cette étude est menée par le Conseil Général, collectivité gestionnaire des espaces naturels de la Plaine Côtière mais aussi de l'ouvrage portuaire. Le PLU a été l'occasion de réfléchir aux modes de déplacement doux et à une gestion globale de la circulation. Ainsi le développement des pistes cyclables et des chemins piétons se conjugue à une réorganisation de l'offre de stationnement sur l'ensemble des accès routier au site des mielles et de son littoral pour inciter à une fréquentation piétonne de ce dernier.

Ainsi dans un premier temps, la détermination du potentiel de localisation et de dimensionnement des espaces urbains (U) et à urbaniser (AU) découlait de la prise en compte de ces espaces préalables.

Dans un second temps, ce potentiel de localisation et de dimensionnement a été confronté aux prévisions économiques et démographiques, issus du diagnostic global préalable et des besoins à satisfaire, dans le respect des autres principes fondamentaux de l'urbanisme. Cette superficie étant compatible avec la préservation des espaces affectés à d'autres priorités (*naturelles et agricoles*), il s'agissait de vérifier que ce potentiel d'urbanisation était compatible avec la capacité des équipements et réseaux existants ou futurs, que la collectivité pouvait raisonnablement assumer.

Une étude de circulation est menée en parallèle du PLU afin d'appréhender les évolutions attendues dans le domaine des déplacements routiers. Un projet de déplacement sera ainsi élaboré en cohérence avec le projet de PLU, visant notamment à améliorer la desserte du Port-Bail Plage, et notamment le port. Suite aux différents travaux d'aménagement projetés, le réseau routier de Port-Bail sera donc apte à absorber le surplus de trafic lié au développement de l'agglomération.

Sur l'aspect sanitaire, les annexes du PLU sur ce point démontrent la cohérence du développement avec la capacité des équipements à satisfaire les besoins, notamment en matière d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, ainsi qu'en matière de collecte et de tri des déchets.

2. Prise en compte du SCOT du Pays Cotentin

Selon l'article L111-1-1 « ***Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur****…. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.*

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans ».

Port-Bail se trouve dans l'aire du SCOT du Pays du Cotentin, 205 communes, 14 ommunautés (une Communauté Urbaine et 13 Communautés de Communes) et trois communes n'appartenant pas à un EPCI. pour une population proche des 200 000 habitants. Le SCOT a été arrêté le 8 juillet 2010 et approuvé le 12 avril 2011.

Le Code de l'urbanisme prévoit que les nouveaux documents d'urbanisme élaborés sur le territoire devront être compatibles avec le SCOT approuvé.
Ces éléments seront présentés dans le chapitre concernant la justification du projet de PLU au regard des réglementations et documents d'urbanisme supra-communaux.

Le document d'orientations d'objectifs découle conjointement du contenu défini à l'article R. 122-3 du Code de l'urbanisme et de la stratégie du PADD :

➔ *« La première partie développe la stratégie économique, qui tire profit de la nouvelle organisation territoriale :*

1. Il s'agira d'appuyer le développement économique du territoire sur son principal atout : ses façades maritimes et ses ports, pour entamer une spécialisation vers des activités porteuses. L'autre spécificité du Cotentin consiste en son caractère agricole et naturel très prononcé, donnant à l'agriculture et au tourisme une place stratégique dans son développement économique.

2. Cette stratégie ne pourra réussir que sur la base d'un territoire décloisonné, et organisé autour de pôles au rôle affirmé.

➔ *La deuxième partie organise le fonctionnement de ce territoire, autour des thèmes suivants :*

1. Les flux de personnes et de marchandises
2. Le développement résidentiel
3. L'aménagement commercial
4. Les équipements et services

➔ *La troisième définit les modalités de gestion environnementale, dans le cadre de ce développement. Il s'agira ainsi de :*

1. préserver, voire consolider, la trame verte et bleue, qui assurer l'interconnexion entre les pôles de biodiversité
2. de garantir que le développement est adapté aux ressources environnementales
3. de prendre en compte et anticiper les risques
4. de contribuer à la réduction des gaz à effet de serre

➔ *Enfin, la dernière partie s'attache à encadrer l'évolution des paysages et des développements urbains, dans un contexte où l'attractivité du territoire repose également sur la mise en valeur de ses atouts urbains et paysagers. Cela passe par :*

1. A l'échelle « macro », une attention portée aux vues sur les paysages lointains ;
2. Un développement équilibré des territoires littoraux, portes d'entrée dans le Cotentin,entre protection et réalisation de projets valorisants
3. A l'échelle « micro », des extensions urbaines réalisées dans un souci de lutte contre la banalisation des paysages urbains, et de respect des objectifs d'économie de l'espace, d'insertion paysagère, et bonne gestion environnementale.»

❖ Protéger les pôles de biodiversité

- **D'après le DOG du SCOT du Pays du Cotentin :**
  « Les pôles de biodiversité constituent l'armature de base d'une gestion interconnectée des milieux naturels. Si les marais du Cotentin et du Bessin sont évidemment des pôles de biodiversité, leurs caractéristiques et leur fragilité impliquent qu'ils fassent l'objet d'orientations spécifiques. Les orientations suivantes sont à combiner avec les autres orientations du DOG, notamment celles relatives à la Loi littoral. »

- **Application à la commune** : Les espaces remarquables définis au chapitre précédent, c'est-à-dire l'ensemble du secteur de la ZNIEFF des dunes de Port-Bail, l'ensemble des mielles de Port-Bail, la totalité du havre de Port-Bail telle qu'elle a été définie dans l'inventaire Natura 2000, et les deux secteurs remarquables identifiés sur le secteur de Sainte Marie, **sont protégés strictement en 2N.**

  Dans les espaces proches du rivage, les extensions de l'urbanisation seront limitées, justifiées et motivées (bien que l'application du SCOT du Pays du Cotentin dispense de cette mesure) :

  Le secteur des mielles a connu pendant plusieurs années un processus d'urbanisation **illégale** progressive, par l'implantation de mobil-homes. **Le projet de zonage sur 14.5 ha se décompose en quatre principes :** légalisation des parcs existants se trouvant à proximité des zones urbanisées, délimitation de nouveaux secteurs destinés à accueillir les mobil-homes, en continuité des secteurs déjà occupés, préservation des secteurs proches du rivage, de l'autre côté de la voie,- prise en compte de ce risque de submersion marine. Le secteur est concerné par la zone basse dite également d'aléa moyen (Ces zones sont entre 0m et 1m sous le niveau marin centennal

  Un espace naturel sensible de 4 ha au Sud du bourg, sur le secteur des Rivières a fait l'objet d'un inventaire spécifique mettant en évidence la présence dans les mares, de sites de reproduction d'une espèce de triton protégé (Triton crêté). Ce secteur de « domaine vital du triton crêté sera protégé jusqu'à la limite du havre, par une zone naturelle inconstructible, afin de maintenir le corridor écologique qui relie à ce dernier, suivant les recommandations du CPIE du Cotentin. **Ce secteur est en zone 1N** qui comprend les secteurs spécifiques ayant vocation à rester majoritairement naturels ou maritimes, (elle comprend également les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel dans c'est cas là la zone 1N porte un indice spécifique). Dans la zone 1N stricte, seuls sont autorisés les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public et les aménagements permettant l'accueil des personnes à mobilité réduite, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux **sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à la sensibilité écologique du site**.

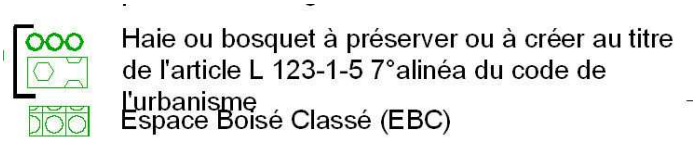
❖ **Préserver la trame verte et bleue sur le territoire communale de Port-Bail, valoriser ses paysages**

➢ **Préserver le bocage et les quelques boisements (la trame verte) présents sur le territoire**

- **<u>D'après le DOG du SCOT du Pays du Cotentin :</u>**
  « La préservation du maillage bocager est élément de perméabilité environnementale et d'organisation de la fonctionnalité de la trame verte et bleue ». En définissant deux niveaux de protection, le PLU respecte les dispositions du SCOT.

- **<u>Application à la commune</u>** : L'ensemble des haies fait l'objet d'une protection au titre d'éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur. Les haies préservées font l'objet d'une trame spécifique et correspondent à la légende : "*haies, bosquets à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme*".
  L'application « espaces boisés classés (E.B.C.) » a été utilisée pour les boisements les plus structurants dans le paysage bien qu'ils ne soient pas nombreux. L'EBC est donc appliqué sur : le secteur du hameau Crespin, le secteur le Haut des Landes, le secteur de Vauvarderie, le secteur Les Mouettes/l'Hôtel Maurin, le secteur L'Epinette, le secteur des mielles, sur Port-Bail Plage et des Scies

La trame verte préservée



➢ Préserver la trame bleue et verte, la ressource en eau

- **D'après l e DOG du SCOT du Pays du Cotentin :** *« La préservation du maillage bocager est élément de perméabilité environnementale et d'organisation de la fonctionnalité de la trame verte et bleue ».* En définissant deux niveaux de protection, le PLU respecte les dispositions du SCOT.

- **D'après le SCOT du Pays du Cotentin :** *« Il s'agira ainsi d'assurer une continuité aquatique et une continuité écologique, assurant la libre circulation des espèces et le transport des sédiments. ».* En définissant des corridors le plus continus possible, le PLU respecte les dispositions du SCOT.

- **Application à la commune** : La commune est concernée par le SAGE Sienne, Soulles et Ouest Cotentin en cours d'élaboration. Actuellement, ce document n'est pas applicable. Un recensement des zones humides est disponible via le site DREAL.
  Dans les dispositions générales, des mesures de protection des zones humides et des cours d'eau sont prises afin de garantir leur pérennité. Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes.

  Les secteurs ayant déjà subis des inondations le long des cours d'eau, afin de limiter les risques : ruisseau du Fleuve à l'entrée des mielles, ruisseau du Quesney, ruisseau de Lanquetot, ruisseau de Gennetot, ruisseau du Haut de Gry et de la Petite Rugueville.... sont également protégés.

Protection des vallons (zone 1N en vert foncé) proposée au PLU

❖ **La prise en compte des risques naturels pour construire un projet urbain durable préservant les personnes et les biens**

- **D'après le DOG du SCOT du Pays du Cotentin :** *« les documents d'urbanisme inférieurs et projets d'aménagement prendront en compte cet aléa le plus en amont possible pour que, au regard du risque préalablement identifié, le développement du territoire puisse :*
  - s'établir sans accroître l'exposition des populations au risque en y limitant, voire interdisant, l'urbanisation,
  - et, le cas échéant, mettre en œuvre au regard des moyens disponibles les aménagements nécessaires pour assurer la neutralisation du risque et garantir la sécurité des personnes et des biens. ».

- **Application à la commune**
  Suite à la tempête Xynthia, les résultats d'une étude de modélisation sur le secteur de Port-Bail révèlent un risque de submersion sur une part du littoral de la commune, avec des incidences qui restent toutefois limitées. **Tous les secteurs soumis à risque de submersion sont désignés par l'indice « s » dans le zonage.** Il est donc prévu de :

  - Restreindre l'urbanisation pour prendre en compte les risques : dans les zones urbaines concernées par ce risque, les nouvelles constructions ne se sont pas systématiquement autorisées, cela dépend du niveau d'aléa concernant le secteur. Ces dispositions s'appliquent aussi aux constructions existantes.

  - Pas d'urbanisation nouvelle sous forme d'extension du quartier de Port-Bail Plage mais uniquement en densifiant le tissu existant.

  Le PLU respecte ces dispositions en rappelant que la carte de risque de submersion marine figurant en annexe est l'attente de la carte définitive c'est une carte figurant en aannxe, non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie.

❖ **La prise en compte des risques naturels liés aux émissions de gaz à effet de serre**

S'inscrivant dans les objectifs du SCOT du Pays du Cotentin, les ateliers d'approche environnementale de l'urbanisme sont encouragés dans toutes les nouvelles opérations 1AUb1 et 1AUb2 et les 2AU afin de proposer des choix d'urbanisation les moins énergivores possibles.

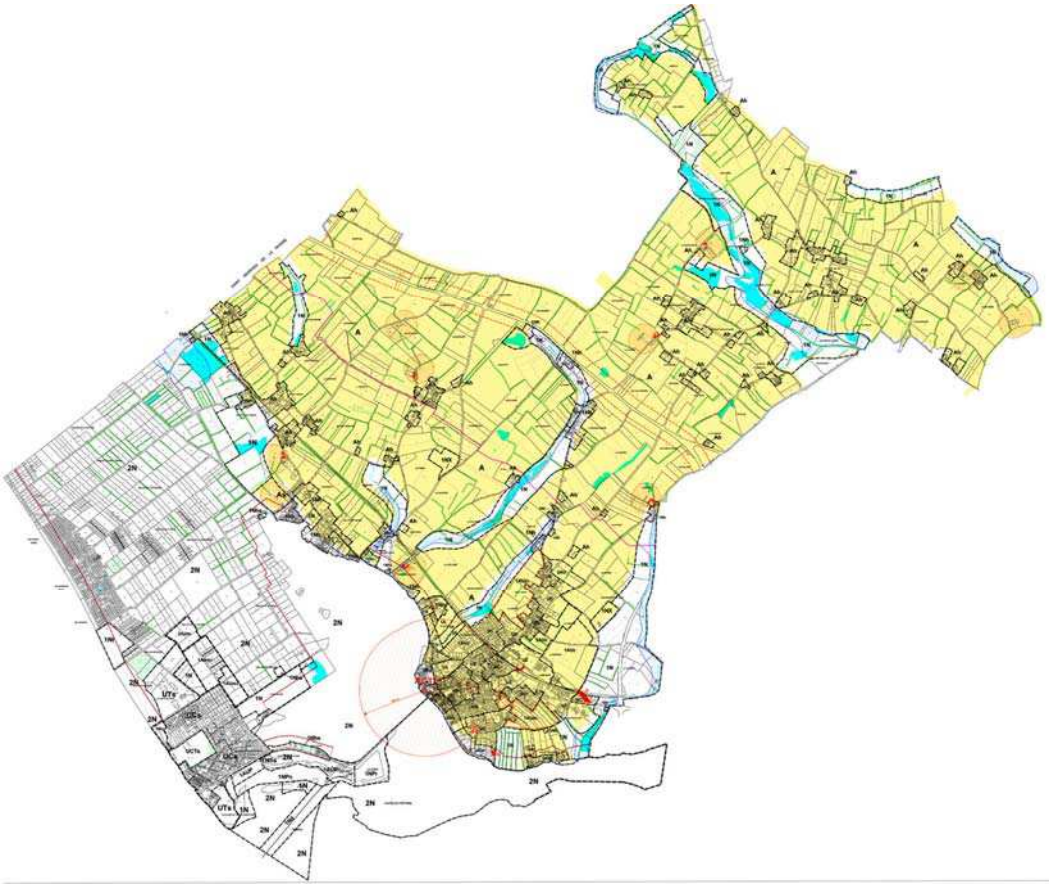
❖ **Conforter les activités économiques présentes sur le territoire : agricoles, commerciales, artisanales, touristiques et maritimes en tenant compte des données environnementales**

➢ **Définir une vaste zone agricole spécifique ayant pour fonction de porter l'identité rurale et agricole**

- **D'après le DOG du SCOT du Pays du Cotentin :** *« les conditions économiques d'exploitation doivent être prises en compte par les documents d'urbanisme dans leurs décision d'ouvrir ou non des espaces à l'urbanisation, sur ou a proximité des espaces agricoles afin : d'évaluer la pertinence de leur projet au regard des impacts sur l'agriculture ; de modifier le cas échéant le périmètre envisagé; de mettre en place des mesures de limitation ou de compensation des impacts en faveur de l'exploitation agricole. »*

- **<u>Application à la commune</u>** : en dehors des secteurs bâtis et des secteurs boisés ou humides, le territoire rural est fortement voué à l'agriculture**, il est donc majoritairement compris dans une vaste zone de protection de l'exploitation agricole (zone A).** Cette zone étant exclusivement réservée à l'exploitation agricole, elle garantit la pérennité de cette activité sur le territoire. Cette zone comprend la dizaine de sièges d'exploitations et les bâtis concernés par cette activité. La zone A permet également d'accueillir une diversification de l'exploitation dès lors qu'elle reste accessoire de l'exploitation agricole principale.

La commune étant littorale, 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. Par dérogation, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, **en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites**. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
A l'inverse, le projet de PLU ne prévoit aucune implantation de nouvelle habitation à proximité des sièges d'exploitation existant. Tous les sièges agricoles sont zonés en A et entourés par des espaces ruraux uniquement destinés au développement des activités agricoles. Il n'a pas été prévu dans le cadre du PLU de « nouveau hameau agricole » pour les nouvelles constructions incompatibles avec le voisinage, comme évoqué par le SCOT du Pays du Cotentin.



➢ Limiter le développement de l'habitat dans l'espace rural

- **D'après le DOG du SCOT du Pays du Cotentin :** « *limiter la consommation inutile d'espaces agricoles, l'urbanisation sera réalisée prioritairement dans l'enveloppe urbaine puis en continuité du tissu existant des villes, bourgs et villages »*
- **Application à la commune** : Afin de préserver au mieux les zones agricoles et de restreindre le mitage : les limites de l'extension des zones constructibles autour du bourg de Port-Bail s'appuient sur la formalisation de limites franches en zones naturelles et pour le hameau pouvant accueillir une urbanisation nouvelle, elle ne pourra se faire que dans l'enveloppe du hameau de Saint Siméon existant et en dents creuses.

  La commune va mettre en place une commission spécifique qui donnera un avis sur chaque nouveau projet de construction.

❖ Requalifier les espaces portuaires en déplaçant le port actuel pour permettre la dynamique écologique et la requalification globale du havre

- **D'après le DOG du SCOT du Pays du Cotentin :** Il est mentionné de façon explicité dans le Document d'Orientations Générales du SCOT du Pays du Cotentin et plus particulièrement dans le volet « développement équilibré des espaces littoraux, cas des havres » que *« La gestion environnementale des havres doit prendre en compte leur fonctionnement particulier. A ce fonctionnement environnemental s'intègre également des activités humaines.*

  En effet, les havres constituent à la fois pour partie :
- *des pôles de biodiversité,*
- *des centres d'exploitation économique (pêche, port fret passager et marchandise, plaisance)*
- *et un système hydraulique particulier.*

  D'une manière globale, un havre dans son ensemble peut constituer potentiellement un espace remarquable :
- *même si sont inclus des espaces que l'on ne peut pas considérer comme remarquables au sens de l'article L 146-1 du C.U.*
- *et alors que ceux, « remarquables au sens de l'art L146-6, le sont en raison d'un fonctionnement global qui inclut toutes les composantes imbriquées et notamment les activités humaines.*

  Il convient également d'appréhender ces espaces en considérant les éléments suivants :

- *L'évolution actuelle tendancielle du fonctionnement hydraulique (sans intervention) peut remettre en cause les habitats qui sont nécessaires au maintien d'espèces faunistiques et floristiques présentes. La réalisation de certains ouvrages peut s'avérer propre à impacter positivement cette évolution et notamment retarder l'ensablement.*
- *Le bon fonctionnement des espaces environnementaux ne saurait se réduire à une approche statique visant à la protection d'éléments constatés sur une localisation précise et à une date donnée hors analyse de la capacité de pérennisation des espèces dans un champs spatial élargi.*

- *Le rôle économique que jouent ces havres et leur nécessaire valorisation sont en cohérence avec l'esprit de la Loi littoral, qui a également pour objet le maintien voire le développement des activités économiques maritimes.*

Ainsi, le SCOT ne doit pas créer d'orientations générales bloquantes qui interdiraient de manière inappropriée tous travaux d'aménagement portuaire. ***Il convient donc d'admettre le réaménagement ou l'extension raisonnée des infrastructures portuaires sous les conditions cumulatives suivantes:***

- *Qu'ils répondent aux grands objectifs stratégiques du SCOT (le développement des activités maritimes notamment d'une plaisance de qualité au service d'un développement touristique qui prend appui sur la qualité exceptionnelle préservée du territoire) ;*
- *Que les espèces faunistiques et floristiques puissent évoluer spatialement dans un milieu global de qualité répondant aux caractéristiques nécessaires pour leur habitat ;*
- *Que la qualité environnementale prévalant à la conception et à la mise en oeuvre des aménagements s'inscrive dans cette stratégie ;*
- *Que la modification du fonctionnement hydraulique ne soit pas vecteur d'accélération du ré-ensablement voire qu'il contribue à le retarder ou le limiter*
- *Qu'au global, le havre préserve et renforce son caractère et sa qualité*

Ce dispositif a pour but de répondre de manière contextualisée et sensible à l'ensemble des obligations liées à l'application de la loi littorale.

….

« les espaces portuaires situés au sein des pôles de biodiversité constituent un cas particulier, qui nécessite une gestion ad hoc.

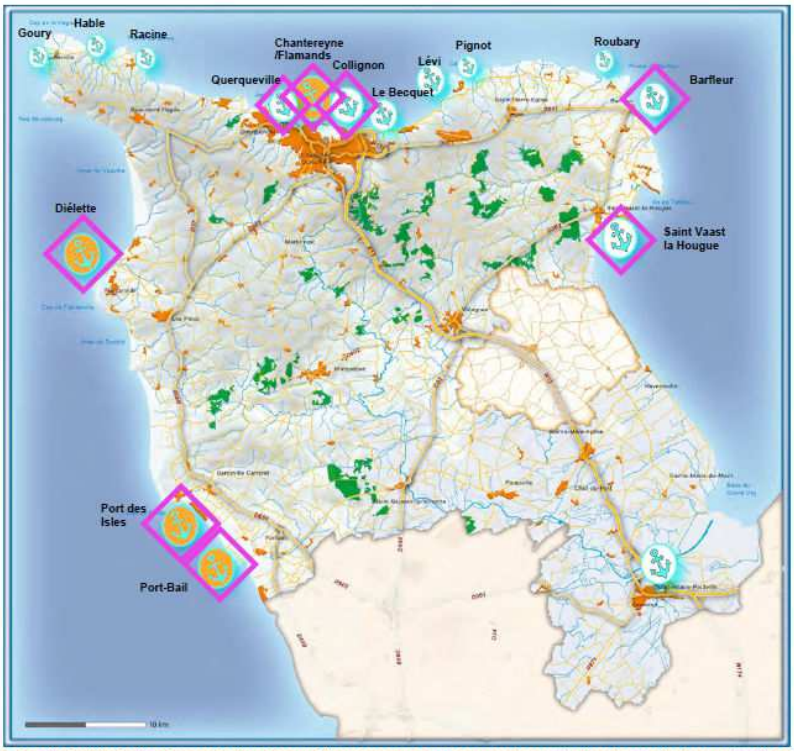
Les havres ont un équilibre très sensible. Leur protection doit être adaptée et être considérée dans sa globalité, pour ne pas avoir d'effet contre - productif. En effet, dans la même logique que la théorie du bilan, la réalisation d'un aménagement dans ces espaces devra donner lieu à une analyse de ses impacts sur l'ensemble du havre, afin de mettre en balance ses impacts positifs comme ses impacts négatifs. En effet, un aménagement peut par exemple porter préjudice très localement à un milieu, sans pour autant mettre en danger l'espèce faunistique ou floristique, et avoir un impact positif sur l'ensemble du fonctionnement hydrodynamique du havre. ».

…

« Portbail : Accompagner la réorganisation du port et renforcer le bourg pour conforter ses fonctions de p ôle de proximité et de pôle touristique de la Côte des Isle »

Un développement touristique qui tire profit des 4 façades aquatiques au caractère naturel exceptionnel

- Un développement et une mise en valeur des bourgs littoraux, supports des équipements touristiques liés à la valorisation du littoral
- Promenades fluviales sur la Douve et la Taute
- Port à vocation mixte plaisance / fret
- Principaux ports de plaisance
- Activités nautiques (école de voile, char à voile, sports d'eaux vives, …)
- Site / musée lié au débarquement
- Bâti remarquable (fort, château, manoir,…)
- Musée



Les Ports du Cotentin

La stratégie portuaire

Le SCOT définit une stratégie de développement de la plaisance au travers d'une offre améliorée et amplifiée, dans l'objectif de faire du Cotentin un territoire d'accueil des plaisanciers ce qui implique :

- un accroissement du nombre d'anneaux disponibles,
  - viser un objectif de + 3000 à 3500 anneaux
- des aménagements ou réaménagements des ports. L'objectif est de poursuivre les efforts engagés pour spécialiser le Cotentin dans une démarche de « ports exemplaires » d'un point de vue environnemental.
  - Le territoire s'est illustré en 2009 avec l'obtention du label « Pavillon bleu » pour les ports de Carentan, Barneville, Diélette, Saint-Vaast, et Chantereyne.
- et de leurs abords dans une perspective d'une optimisation des interfaces ville-port (cf. l'exemple réussi de Carentan)

La pêche à pied constitue une activité emblématique qui doit être préservée.

Elle interpelle les communes dans lesquelles elle se pratique dans la gestion de la sécurité et de l'accessibilité (au travers notamment des conflits d'usage)

C'est également l'ensemble du territoire qui est concerné dans le gestion de l'eau et la limitation des transferts de pollutions, car comme pour l'aquaculture, la qualité des eaux et la fiabilité sanitaire des produits marins engage l'image d'authenticité du territoire

- **Application à la commune** :

L'enjeu de déplacement du port actuel s'inscrit dans une volonté globale de requalification du havre car la situation géographique du port actuel contribue à aggraver le phénomène d'ensablement du havre et à sa fermeture progressive. Plusieurs solutions de localisation de déplacement du port, ont été étudiées. Celle à retenir, étant celle qui présente le plus d'avantages pour l'amélioration générale de la fonctionnalité globale du havre et celle du port. 7 sites ont été étudiés de façon fine.

- site 1 : le port dans le site actuel
- site 2 : le port dans le bourg
- site 3 : le port dans la rivière
- site 4 : le port dans le havre Nord / bourg
- site 5 : le site à Sainte Marie
- site 6 : le port dans le havre Nord / site balnéaire
- site 7 : le port dans le havre Sud / bassin

L'option retenue est une implantation sur le site n°3, qui propose d'aménager le port sur le site de Sainte-Marie. Cette décision repose principalement sur un critère d'intégration dans le havre et de bonne accessibilité maritime, sachant que ce scénario présente des caractéristiques meilleures, dans de nombreux domaines (voir partie 7 - justifications du projet). Le projet de requalification portuaire se situe en dehors du repérage Natura 2000. Néanmoins, la proximité du reste du havre à forte valeur écologique et du site Natura 2000, doivent amener à prévoir des mesures strictes en terme d'insertion du projet dans l'environnement.

La morphologie et le dimensionnement du futur projet portuaire doivent tenir compte du maintien de la submersion des zones où sont présentes des espèces botaniques protégées en raison de leur caractère patrimonial et **des incidences significatives et négatives du projet envisagé**.

La morphologie du futur port a donc été travaillée pour permettre une conservation des milieux et donner un caractère plus « naturel » à ce dernier. L'insertion du port sera prévue dans la cavité naturelle du site. L'objectif est de limiter l'aspect artificiel et minéral du port (ouvrages béton, digues ….), afin de créer des zones de transition plus "douces.

Le profil du port envisagé dans un premier temps a été revu afin de s'adapter à la présence de ces espaces remarquables. L'intégration des nouvelles données environnementales apportées par l'analyse du site a déclenché une nouvelle approche d'ingénierie écologique dans la conception du projet et son intégration dans le site. Pour rappel, il est prévu :

- Un nouveau bassin de plaisance d'environ 500 places dont la morphologie du bassin et de l'espace portuaire vise à épouser les formes de la cavité naturelle et assurer une meilleure intégration dans le massif dunaire. Le projet retenu découle d'une inscription optimisée dans le modelé du terrain existant, ce qui limite son impact. La digue de protection du bassin sera "noyée" dans la dune ;

- Une préservation stricte des espaces remarquables Nord et Sud. Les espèces à forte et très forte valeur patrimoniale sont contournées et situées

en dehors de l'emprise du projet, en prenant un compte une zone d'évitement d'au moins 50 mètres autour des stations ;

- Les espaces des terres pleins nécessaires à l'exploitation sont limités et repoussés sur des zones à l'est qui sont moins sensibles ;

- Les espaces immergés sont maintenus, sans modifications des conditions hydrauliques, en les laissant baigner naturellement lors des grandes marées, comme dans les conditions actuelles ;

- L'aménagement limite au maximum les surfaces imperméabilisées, avec un ratio de surface dédié au stationnement minimisé à 0,5 place voiture/bateau et avec une intégration paysagère recherchée ;

- L'aménagement de l'espace portuaire ne nécessite pas d'infrastructure lourde : pas de jetée ou de grande digue, seul un seuil et son musoir sont nécessaires au dispositif ;

- Les berges et talus bordant le bassin resteront naturels ;

- Le recours pour accéder aux pontons à des passerelles afin de préserver les espaces naturels qu'elles enjambent;

- L'espace dunaire entre la route existante et le bassin est préservé et mis en valeur par un chemin piéton surélevé, longeant la route actuelle, avec une signalétique permettant de découvrir la richesse écologique du site, mais sans pouvoir pénétrer sur ces espaces ;

- Un terre plein au Nord Ouest pour l'implantation des activités maritimes et portuaires et du stationnement. Un terre plein technique à l'Est pour l'implantation du bureau du port, école de voile … et stationnement. Les futurs bâtiments liés à l'activité portuaire devront être de qualité et valorisants en privilégiant les matériaux nobles ;

- Des systèmes d'assainissement, (zones de carénages), récupération des déchets, eaux grises et noires garantissant d'une absence de risque de pollution ou de dégradation du milieu marin ;

- Un entretien du canal d'accès existant tel qu'il existe déjà en respectant les prescriptions spécifiques du DOCOB ;

- Un démantèlement de la digue actuelle et des terres pleins permettant de redonner un caractère plus naturel au havre du point de vue hydro sédimentaire, le port actuel redevenant une simple zone d'échouage ;

- Des mesures d'accompagnement dont par exemples :
  - une réouverture et remise en eau d'un bras du havre Nord afin de permettre une redynamisation des herbus, un rajeunissement des milieux et retrouver l'effet « la chasse d'eau » originale ;
  - une mise en place d'un arrêté de biotope afin de permettre la mise en place d'un cadre réglementaire plus stricte ;

- une politique de sensibilisation et d'informations du milieu environnant (point d'informations, circuit de découverte pouvant être gérée par le Symel ou le CPIE du Cotentin) ;

- Mise en œuvre de travaux de génie écologique lors de la réalisation du port pour créer des zones de contact terre mer dans le havre ;

- Un aménagement urbain global : la nouvelle place centrale (au carrefour de la rue de la Plage, des avenues Joffre, Pasteur et Maréchal Foch) et les divers aménagements urbains de la long de la rue de la Digue en lien avec les aménagements du port et les pontons devront mettre en valeur l'aspect maritime du lieu et permettre une meilleure lecture du plan de déplacements ;

- La création d'une promenade piétonne en belvédère le long de la RD15.

- La Création d'une Commission de Suivi Environnemental sur l'évolution des sites remarquables de Sainte Marie (scientifiques, associations, élus, habitants …) dont la constitution sera définie ultérieurement, a été proposée par la municipalité en accord avec les services de l'Etat. L'objectif est de permettre :

  - le suivi scientifique des sites remarquables de Sainte Marie avec une présentation d'un bilan pluri-disciplinaire (dans les cinq années suivant le démarrage des travaux) évaluant les incidences sur le havre (gestion de l'hydrodynamisme et de l'interaction des milieux …),

  - une meilleure valorisation, préservation et communication sur la préservation des sites remarquables du secteur de Sainte Marie

  Le projet de requalification du havre et du déplacement du port de Port-Bail s'inscrit dans les orientations du SCOT en facilitant l'offre existante et en confortant le rôle de Port-Bail dans le maillage intercommunal.

❖ **Valoriser la façade littorale, le patrimoine et la situation géographique de Port-Bail en renforçant l'activité touristique et économique**

➢ **Requalifier le secteur de Port-Bail Plage et répondre aux enjeux déplacements**

- **<u>D'après le DOG du SCOT du Pays du Cotentin :</u>**

« Dans toutes les communes, en sus des dispositions relatives aux randonnées pédestres et pistes cyclables dans la partie relative au tourisme, les modes doux seront encouragés comme mode de déplacements pour des courts trajets quotidiens »

- **<u>Application à la commune</u>** :

Le secteur de Port-Bail Plage est caractérisé par un manque de "centralité historique". U**<u>ne étude spécifique et de maîtrise d'œuvre des travaux de requalification du secteur de Port-Bail Plage a été lancée</u>**. Ce projet offre l'opportunité de s'interroger sur l'identité de Port-Bail Plage et sur le traitement des espaces publics.

La Commune souhaite un aménagement proche du milieu naturel environnant, tenant compte de la place de chaque utilisateur de l'espace public, qu'il soit piéton, cycliste ou autre et prenant en compte les contraintes environnementales, en particulier pluviales. Une piste cyclable est créée reliant le bourg

- **Valoriser le Domaine des Pins en permettant la réalisation d'un aménagement de haute qualité environnemental d'ensemble de cette friche urbaine, ouverte vers la mer**

- **<u>D'après le DOG du SCOT du Pays du Cotentin :</u>**

« Les secteurs de « densification » visent des espaces pertinents pour renforcer l'économie liée à la mise en valeur du littoral qu'il s'agisse du tourisme (hébergements, équipements, services et commerces) ou de la création, l'extension ou le regroupement d'équipements liés aux activités marines notamment les zones conchylicoles afin d'accompagner les évolutions techniques nécessaires (mutualisation des équipements, bassins de filtrage,…). »

….

« Le développement de l'offre hôtelière doit répondre à des cibles :

- groupes et tourisme d'affaire qui nécessitent une offre hôtelière aux normes, comportant au moins 40 chambres. Cette offre connaît un vrai déficit à la fois quantitatif et qualitatif au regard de l'image que le Cotentin souhaite donner,

- tourisme individuel de charme moyen/haut de gamme,

- familial et de groupe, avec le développement de villages-vacances « nouvelle génération » en adéquation avec la stratégie du SCOT et dont le concept repose sur la découverte et la réservation de la nature.

Il conviendra donc :

- De faciliter, dans les documents d'urbanisme, l'implantation d'hôtels ;

- D'accompagner ces opérations par une mise en réseau des acteurs potentiels : hôtels, activités ludiques ou de découverte, équipements de séminaires d'entreprises (salles), ces derniers pouvant être intégrés au projet hôtelier ou externalisés. »

- **<u>Application à la commune</u>** :

L'aménagement du Domaine des Pins concerne de 5.5 ha, s'intègre dans une réflexion globale de restructuration de Port-Bail Plage et sur son plan de déplacements. Le projet du Domaine des Pins est partie prenante d'un projet de requalification urbaine du quartier de Port-Bail Plage depuis le Pont aux Treize Arches jusqu'à la plage.

La fréquentation du site a baissé, les colonies de vacances se sont espacées jusqu'à la fermeture totale du site en 2001 et la vente du terrain par la Caisse des Ecoles de Sainte Germain en Laye en 2004. Le site est devenu une friche urbaine fermée au cœur de Port-Bail Plage. Les objectifs principaux du projet sont **d'ouvrir le site vers l'extérieur en y créant des espaces publics structurants pour le quartier de Port-Bail Plage et de développer la vocation balnéaire du Domaine des Pins.**

L'autre objectif de l'aménagement du Domaine des Pins **est le développement économique de la commune par la réalisation d'activités touristiques diversifiées permettant un accueil tout au long de l'année**. Au cours des études menées, trois typologies complémentaires ont été retenues :

- Un centre de remise en forme –SPA
- Une résidence de tourisme,
- Une résidence hôtelière.
- Les services/commerces complémentaires

Le VVF et le camping de la Côte des Isles et celui du Vieux Fort présents sur Port-bail Plage, ainsi sont classés en zone UT, une zone ayant vocation à accueillir les espaces affectés aux activités touristiques et de loisirs. L'aire naturelle de camping existante et se situant au Nord de Port-Bail plage, est classée en zone 1Nt, secteur spécifique destiné à recevoir des aires naturelles de camping et de

- **Déplacer les mobiles-homes vers des espaces naturels moins sensibles**

- **D'après le DOG du SCOT du Pays du Cotentin :**

« De Barneville Carteret à Portbail, la valorisation touristique et le renforcement des bourgs doit également concourir à l'attractivité de la Côte des Isles. Dans les espaces proches du rivage, deux enjeux majeurs apparaissent pour la valorisation de ces espaces. La résorption du caravaning sauvage qui suppose une restructuration et un renforcement de l'offre en PRL de qualité environnementale labellisée de préférence. »

- **Application à la commune** :

Le secteur des mielles a connu pendant plusieurs années un processus d'urbanisation progressive, par l'implantation de mobil-homes. Cette **urbanisation illégale sous forme de mobil-homes**, est un phénomène que l'on retrouve sur de nombreux autres secteurs littoraux du département, mais rarement dans de telles proportions.

Le PLU prévoit donc de ne pas étendre les secteurs d'habitat sur Port-Bail Plage, les extensions des zones urbaines étant exclusivement destinées au transfert des mobile-homes

De plus, les élus locaux insistent aussi sur la nécessité d'avoir une offre attractive, c'est à dire assez proche du secteur littoral. Le projet vise une relocalisation des mobil-homes existants vers des sites moins sensibles, en continuité directe du bourg et non un développement de nouveaux secteurs supplémentaires de ce type d'occupation du sol. La création de nouveaux PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) devra elle aussi se faire dans des prescriptions strictes en terme d'aménagement. Des orientations d'aménagement ont été définies.
Ce projet doit répondre aux objectifs suivant :

1. Trouver un site qui soit attractif (proximité de la mer) et localisé sur le territoire communal, pour préserver ce potentiel touristique et conforté le caractère balnéaire de Port-Bail.

2. Définir un projet global, réalisable sur le long terme. Le PRL créer doit être une solution à l'urbanisation progressive des mielles et non l'amorce d'une nouvelle urbanisation. Il doit donc être assez vaste pour répondre à une demande importante et clairement délimitée pour ne pas être remis en cause à plus ou moins long terme.

La taille des parcelles sera comprise entre 200/250 m² pour économiser l'espace, auxquels s'ajoutent les besoins en desserte et les nombreux aménagements paysagers et le besoin en stationnement et pour un accueil estimé à plus de 400 mobiles homes pour la commune de Port-Bail et d'autres communes de la Communauté de Communes de la Cotes des Isles. Le besoin en surface globale a été estimé autour de 15 ha.

La création du parc résidentiel de loisirs avec assainissement collectif et viabilisation des parcelles a pour objectifs la résorption de ces mobiles homes situés dans des zones de protection des zones naturelles et ainsi de mettre fin des problèmes juridiques et sanitaires existants.

3. Réaliser un projet maitrisable par les élus locaux, c'est à dire leur permettant l'acquisition des terrains (outil réglementaire du droit de préemption urbain) et le contrôle de l'urbanisation future (rythme de développement, gestion des impacts sur l'environnement).

4. Proposer un projet qualitatif du point de vue paysager et social, afin d'offrir une réelle plus-value pour le cadre de vie des résidents des mobil-homes actuels.

5. Intégrer la problématique juridique forte liée à la loi littoral. Le projet doit présenter une urbanisation limitée (et en continuité de l'urbanisation existante).

6. Assurer une forte cohérence du PRL avec le tissu urbain environnant, afin de réaliser un nouveau quartier de Port-Bail-Plage.

Le projet repose sur une intégration paysagère dans le site, ce qui nécessite de maîtriser ce que l'on voit depuis l'extérieur du PRL.

➢ Maintenir et conforter l'activité commerciale

- **<u>D'après le DOG du SCOT du Pays du Cotentin :</u>**

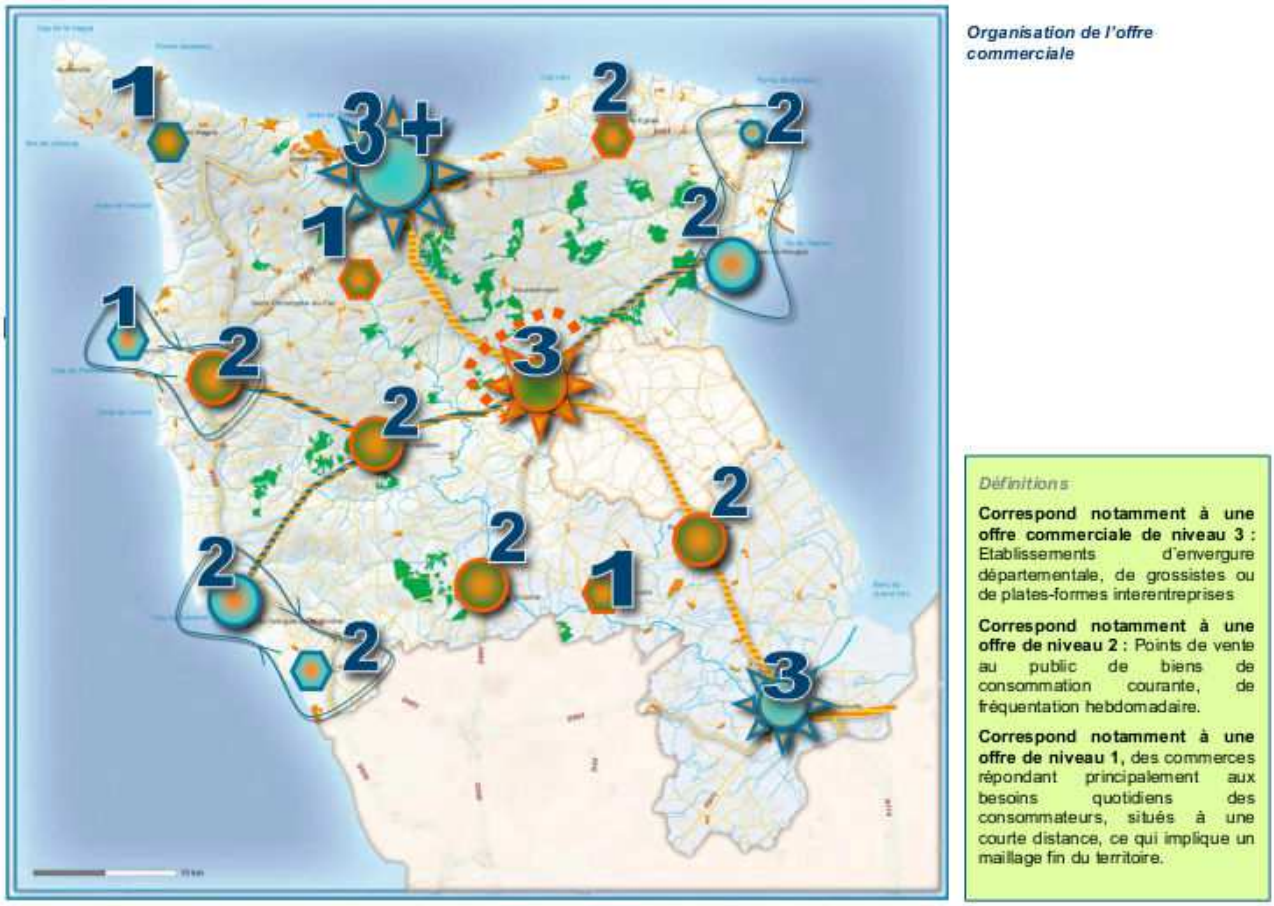
« Dans toutes les communes , les implantations commerciales sont admises dès lors qu'elles sont réalisées dans les cœurs de communes, au sein de l'enveloppe urbaine, sous réserve d'une gestion adaptée du stationnement, et d'une gestion sécurisée des flux entrants et sortants qui ne nuisent pas à l'usage piéton et à la convivialité des centre- ville. Les documents d'urbanisme locaux définiront les modalités d'implantation de ces commerces au regard de considérations d'urbanisme et d'aménagement, visant à consacrer le caractère urbain pour l'implantation du bâti et l'aspect extérieur des constructions. »

….

Les pôles d'équilibre , ainsi que les pôles à forte vocation touristique (Portbail, Barfleur) ont vocation à voir s'implanter principalement des activités commerciales de niveaux 1 et 2. Pour cela, l'objectif est de se référer aux seuils suivants :

- *4 000 m2 de SHON maximum, par unité, pour les nouvelles implantations commerciales ou les extensions*
- *15 000 m2 de SHON maximum pour le total des nouvelles surfaces SHON à destination commerciale. »*

Extrait du DOG du SCOT du Pays du Cotentin (2011)



- **<u>Application à la commune</u>** :

Le règlement des zones urbaines permet l'installation de nouveaux commerces, il est plus souple en matière de stationnement. L'activité commerciale est fortement liée à la fréquentation estivale, le PLU propose donc de construire un projet visant à consolider cette activité grâce à un projet ambitieux de développement de l'habitat principal pour assurer la croissance démographique de la population vivant à l'année sur la commune.

Par ailleurs, la localisation des futures zones d'habitat a été décidée notamment sur des critères de bonne accessibilité aux commerces existants, sur le bourg mais aussi sur Port-Bail Plage. Sa préservation au cœur du bourg passe par plusieurs actions complémentaires, à savoir :

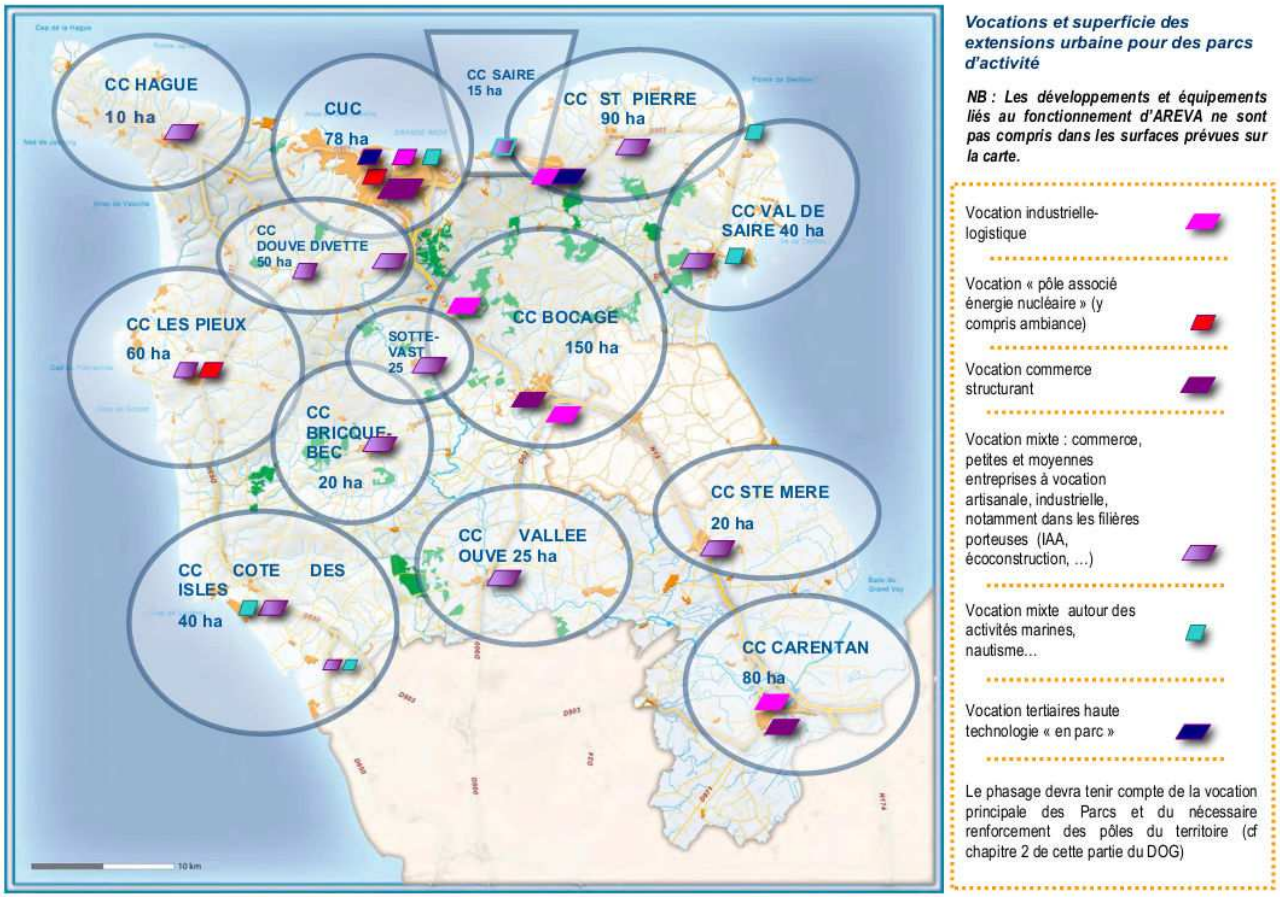
- Favoriser son accessibilité pour les clients potentiels (lien bourg-VLO et lien bourg-secteur balnéaire)
- Conforter son implantation dans le bourg et ne pas créer de pôle secondaire concurrentiel
- Permettre le développement des activités industrielles et artisanales

. Cette nouvelle zone est créée pour répondre à la volonté de développement économique et répondre aux demandes d'implantation des artisans et industriels

- **<u>D'après le DOG du SCOT du Pays du Cotentin :</u>**

Le SCOT du Pays du Cotentin a inscrit la nécessité de réaliser des zones d'activités économiques et à décliner 40 ha pour la Communauté de Communes de la Côte des Isles. Ces derniers sont à répartir entre les 16 communes membres. La communauté de Communes de la Côte des Isles a en charge l'étude, l'aménagement, la gestion et l'entretien des zones d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires quelle que soit leur surface. Pilote du projet, elle a estimé le besoin en surface d'activités à une vingtaine hectares pour la commune de Port-Bail et pour une trentaine de lots variant entre 5 000 m² et 10 000 m².

Extrait du DOG du SCOT du Pays du Cotentin (2011)



Enfin, il est précisé *« que les périmètres des nouveaux parcs seront définis pour permettre :*

- Une intégration paysagère de qualité, définissant une nouvelle lisière urbaine, en tenant compte de la topographie, de la couverture végétale et de la morphologie urbaine des espaces urbanisés situés à proximité,

- D'éviter l'interruption des corridors écologiques ou de les insérer de manière efficace dans l'aménagement du parc,

- La mise en place des ouvrages nécessaires à une gestion optimisée des ruissellements,

- Et, plus généralement, de limiter le plus possible les impacts environnementaux. »

- **<u>Application à la commune</u>** :

Le projet d'extension du parc activités existant est le seul projet structurant de la côte des Isles et doit générer 150 emplois équivalent temps-plein à terme. Il a fait l'objet d'une étude urbaine relativement aboutie, commencée depuis 2008. Concernant la commune de Barneville-Carteret, une partie des zones d'activités a déjà été urbanisée notamment sur le secteur du Pont Rose. Il n'est pas prévu de projet d'urbanisation sur l'autre secteur au Nord, celui du Hameau Caillot, qui représente environ 5.5 ha. Celui de la Bergerie de la commune de Port-Bail interviendra au préalable.

Ce choix s'explique par :

- la présence de nombreuses d'activités déjà existantes sur le site (une vingtaine d'entreprises),
- de nombreuses demandes (qui ne peuvent être satisfaites),
- la volonté de renforcer cette zone : à terme proposer aux futurs acquéreurs, une trentaine de lots d'activités dont une vingtaine pour une première tranche sur 13.9 ha,
- des possibilités d'extensions ayant peu d'impact sur l'activité agricole. La Communauté de Communes a largement anticipé l'urbanisation. Des échanges de terrains devront être négociés avec l'exploitant agricole concerné pour lui permettre de se rapprocher de son siège, qui se trouve sur la commune de Canville La Rocque.

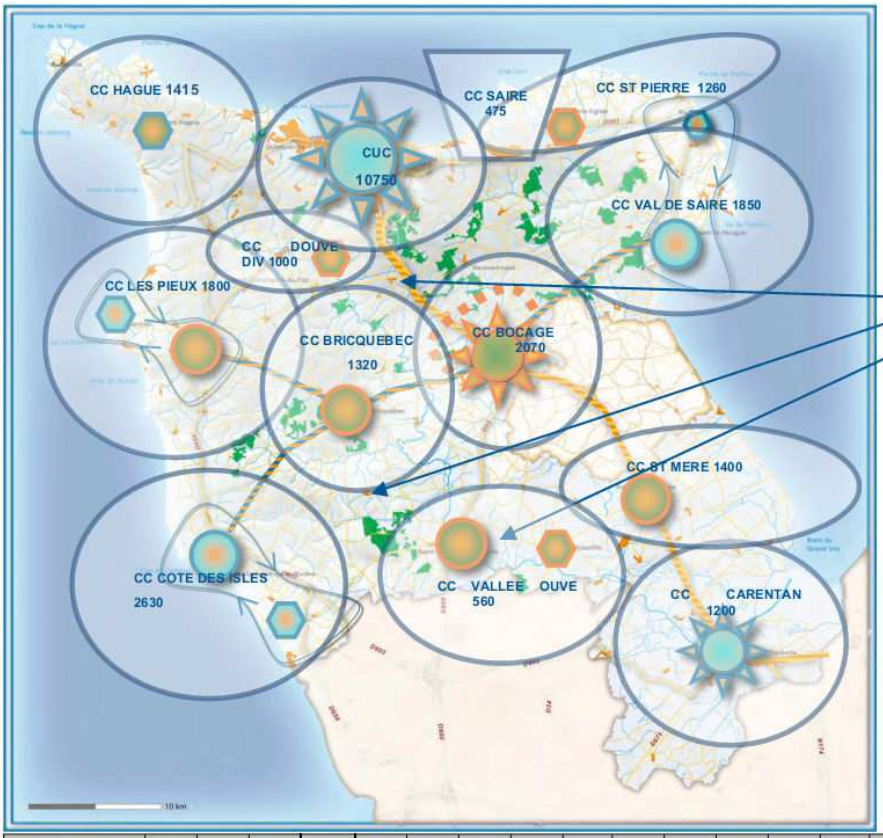
❖ Un développement urbain équilibré

- **<u>D'après le DOG du SCOT du Pays du Cotentin :</u>**

Les objectifs du SCOT du Cotentin sont des indicateurs que les communes doivent prendre en compte dans leurs documents d'urbanisme. Un objectif de consommation maximum de 1500 ha constitue l'indicateur d'évaluation et de suivi à l'échelle Pays.
Il est également précisé que « *La gestion économe de l'espace ne sera pas atteinte par la seule diminution des parcelles, mais par :*

- *de nouvelles morphologies, diversifiées, répondant par ailleurs aux objectifs de diversité résidentielle correspondant aux besoins différenciés des populations ;*
- *l'intensification préalable du tissu urbain existant, que les PLU auront l'obligation de mettre en oeuvre (dents creuses, évolution du bâti….) pour procéder par ailleurs à des ouvertures à l'urbanisation.* »

Extrait du DOG du SCOT du Pays du Cotentin (2011)



EPCI	Les Pieux	La Hague	Douve et Divette	CUC	La Saire	Saint Pierre Eglise	Val de Saire	Bocage Valognais	Sottevast (commune)	Canton de Bricquebec	Ste. Mère Eglise	Carentan en Cotentin	Vallée de l'Ouve	St. Jacques de Néhou (commune)	Taillepied (Commune)	Côte des Isles	TOTAL SCOT
proposition d'objectifs à 2030	1 800	1 415	1 000	10 750	475	1 260	1 850	2 070	175	1 320	1 400	1 200	560	40	5	2 680	28 000

- **<u>Application à la commune</u>** :

Le travail de prospective démographique menée par la Communauté de Communes de la Côte des Isles a permis de quantifier les besoins de logements induits par différents taux de croissance de population avec comme support les prévisions inscrites au SCOT du Pays du Cotentin.

En résumé, les choix de développement ont conduit :

1- à concentrer l'urbanisation pour de l'habitat et de l'activité majoritairement autour du bourg de Port-Bail
2- à ne permettre qu'une densification de l'agglomération de Port-Bail Plage dans le respect de la loi littoral, les secteurs à urbaniser étant spécifiques pour une réorganisation de l'implantation des mobil-homes ou à vocation touristique
3- à permettre une urbanisation mesurée dans le hameau de Saint Siméon dans les dents creuses

Pour rappel, le diagnostic a montré que malgré la construction de logements supplémentaires, (une cinquantaine) en résidences principales, la population n'a pas décollé et est restée stable. La prospective démographique se veut optimiste pour contrecarrer la tendance constatée depuis 1990 : une faible évolution de population. Le travail de prospective démographique a permis de construire un projet de développement de l'habitat reposant sur plusieurs mesures conjointes.

La prospective estime à 80 unités le nombre de résidences principales qui seront consommées en 15 ans par le phénomène de desserrement familial (passage de 2.1 à 1.9 personnes par

logements d'ici 2025), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants. Le **projet de développement prévoit donc un taux de croissance annuel de 3% par an ce qui porterait le nombre d'habitants à 2400 habitants environ en 2025.** Cet objectif de croissance s'explique par la volonté de renouveler la population pour contenir le processus de vieillissement qui s'observe et s'accentue depuis plusieurs années. Aussi, pour permettre l'accueil d'une population nouvelle en tenant compte des diverses contraintes**, le besoin en surfaces urbanisables est estimé à une trentaine d'hectares.**

Pour rappel le SCOT du Pays du Cotentin, prévoit la construction de 2680 logements à l'échelle de la Communauté de Communes de la Côte des Isles. C'est à dire **environ 760 logements (résidences principales et résidences secondaires) pour la commune d'ici 2030 d'après le travail réalisé par la Communauté de Communes Côtes des Iles.** Le potentiel de développement affiché au PLU respecte cet objectif, puisque les zones de développement urbain offre un potentiel de **700 logements** environ (dont environ la moitié en résidences principales) auxquels s'ajoutent les futures constructions dans le tissu urbain existant. **Une densité moyenne de 22 logements à hectares est retenue sur les secteurs de développement.**

Prévisions en logements et surfaces à l'échelle de Communauté de Communes Côte des Isles

PREVISION DE CREATION DE LOGEMENTS POUR 2030

COMMUNES	Prévision 2030			Surf en Ha	VRD 9%	Parl. M²
Barneville-Carteret	670	25,00%	PP	30,45	2,74	450
Baubigny	30	1,12%	R	3,00	0,27	1000
Canville la Rocque	66	2,46%	R	6,60	0,59	1000
Denneville	322	12,01%	PS	17,89	1,61	560
Fierville les Mines	50	1,87%	Rac	2,78	0,25	560
La Haye d'Ectot	80	2,99%	Rac	4,44	0,40	560
Le Mesnil	32	1,19%	R	3,20	0,29	1000
Les Moitiers d'Allonne	200	7,46%	PS	11,11	1,00	560
Portbail	**760**	**28,36%**	**PP**	**34,55**	**3,11**	**450**
Saint Jean de la Rivière	80	2,99%	Rac	4,44	0,40	560
Saint Georges de la Rivière	90	3,36%	Rac	5,00	0,45	560
Saint Lô d'Ourville	80	2,99%	Rac	4,44	0,40	560
Saint Maurice en Cotentin	96	3,58%	PC	5,33	0,48	560
Saint Pierre d'Arthéglise	44	1,64%	R	4,40	0,40	1000
Sénoville	30	1,12%	R	3,00	0,27	1000
Sortosville en Beaumont	50	1,87%	R	5,00	0,45	1000
	2 680	100%		145,64	13,11	
					158,75	

				Densité HA	
Pole à Conforter	96,00	3,58%	PC	PC	18
Pole Principaux	1 430,00	53,36%	PP	PP	22
Pole Secondaire	522,00	19,48%	PS	PS	18
Autres sans assainissement collectif	252,00	9,40%	R	R	10
Autres avec assainissement collectif	380,00	14,18%	Rac	Rac	18
	2 680,00	100,00%			

Le bourg de Port-Bail se situe dans les espaces rivages, c'est la seule agglomération où l'urbanisation **se fera ou sous de densification et d'extension**. Le secteur de Port-Bail Plage accueillant une urbanisation nouvelle pour de l'habitat uniquement sous forme de densification.

Le fait que l'urbanisation de la Commune soit compatible avec un SCOT dispense le PLU de le justifier selon les deux critères précitées l'urbanisation réalisée (C.A.A. de Bordeaux, 29 avril 2004, Commune de Sainte Clément). Dans les espaces proches du rivage, la prise en compte du SCOT dispense les PLU de justifier l'extension (limitée…) de l'urbanisation selon les deux critères cités par l'article L. 146-2, en permettant au SCOT de déterminer, au regard de son projet global, des critères qui lui sont propres.

Les orientations d'aménagement introduisent à travers leur représentation graphique, deux niveaux de densité dont l'un correspond à un niveau de densité plus important se réalisant sous forme de logements groupés, collectifs ou semi-collectifs. La réalisation d'opérations plus denses se fera de préférence le long des voies structurantes, de desserte interne, de places publiques ou collectives ou bien en intérieur du bourg. Le niveau de densité sera compatible avec celui du SCOT du Pays du Cotentin et celui prévu par le Communauté de Communes Côte des Isles. « *Dans les espaces moins urbains des villes ou dans les bourgs importants : 18 à 25 logements à l'hectare*».

L'échéance du PLU est projeté à 15 ans, les élus s'engagent à respecter le rythme de croissance et de consommation des espaces prévus sur cette durée. 17.8 ha donc 86.4% des surfaces constructibles pour de l'habitat, peuvent se faire sur un court à moyen terme puisqu'ils sont zonés en 1AUB, le reste 2.8 ha devra se faire sous réverse d'une procédure spécifique d'ouverture à l'urbanisation puisqu'il est zoné en 2AU.

Il est proposé de distinguer les deux zones 1AUB afin de les hiérarchiser :

- La zone 1AUB1 située au Nord s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation existante Elle représente 10.5 ha, soit environ 231 logements. Cette urbanisation devrait se faire dans 10 prochaines années.

- La zone 1AUB2 représente environ 7.3 ha soit environ 158 logements. L'urbanisation de ce secteur interviendra dans un second temps.

➢ Un urbanisme de qualité et durable

- **D'après le DOG du SCOT du Pays du Cotentin**

Le PLU respect les orientations du SCOT du Pays du Cotentin qui mentionne que *« Les lisières urbaines constituent des secteurs paysagers sensibles dans lesquels les espaces bâtis sont en contact avec des espaces agricoles ou naturels et sont souvent fortement exposés aux vues Dans ces espaces, il conviendra de veiller à mieux intégrer le bâti dans le paysage environnant, en maintenant, en renforçant et en organisant un bocage urbain.* »

…

Le PLU respecte le SCOT du Pays du Cotentin qui énonce les principes suivants : *« L'urbanisation ne devra pas dégrader les lisières de ces boisements. En outre, elle observera un recul par rapport à ces lisières, de façon à laisser libre un espace significatif - espace tampon - qui sera de préférence à dominante prairiale ou de plantations rases. »*

- **Application à la commune** :

En matière d'urbanisation du bourg, une lisière verte en limite Ouest marque une limite paysagère à l'urbanisation, elle est matérialisée par la coulée verte le long du ruisseau de la vallée. Les opérations les plus denses s'implanteront aux abords de cette coulée verte afin d'offrir des vues et espaces verts de qualité. L'opération devra être de qualité de type hameau nouveau par exemple. De même, pour le secteur Nord dont l'urbanisation devrait être faite à plus long terme puisqu'elle en zone 2AU.

Pour l'ensemble des secteurs, le maillage bocager d'intérêt ou structurants devra être pris en compte dans les futures opérations afin de maintenir les continuités bocagères qui participent à la lisibilité des espaces paysagers d'intérêt et de renforcer la qualité de leurs haies. Les orientations d'aménagement font apparaitre des haies bocagères à créer ou à conserver.

Afin de préserver au mieux les zones agricoles et de restreindre le mitage : les limites de l'extension des zones constructibles autour du bourg de Port-Bail s'appuient sur la formalisation de limites franches, à savoir :

- La création coupure verte préservant le village de la Rivière et la vue Sud du bourg depuis la VLO.
- Le maintien d'une ceinture verte bordant l'ensemble de la zone d'activité (actuelle et future) à l'est, pour éviter un impact paysager négatif depuis la VLO,
- l'aménagement paysager de la station d'épuration qui devient la nouvelle limite d'urbanisation du Nord de Port-bail,
- la préservation de la zone verte bordant le ruisseau de la vallée au Nord, sur laquelle viennent s'appuyer les zones d'urbanisation futures.

Ce travail sur les limites urbaines doit s'accompagner d'un traitement qualitatif des entrées de bourg. Les limites urbaines du bourg sont formalisées par plusieurs zones 1N. La zone 1N comprend les secteurs spécifiques ayant vocation à rester majoritairement naturels ou maritimes, elle comprend également les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel.

➢ Diversifier les typologies de logements offerts

- **<u>D'après le DOG du SCOT du Pays du Cotentin</u>**

L'objectif de respecter celui du SCOT du Pays du Cotentin, qui dans tous les pôles définis par ce dernier, est **d'atteindre ou de maintenir**, à l'échéance (20 ans), un **minimum de 20% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales.** La commune possède déjà un nombre important de logements sociaux supérieur à 20%. Il est précisé dans l'article 2 du chapitre 1AU *« Dans les secteurs identifiés sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de 20 % du nombre total de logements à réaliser dans le cadre d'un programme de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU…), doit être affecté à des logements à vocation sociale. Il s'agit de logements sociaux ou à usage locatif financés par des prêts aidés ou en accession aidée. Ce pourcentage de 20% s'applique sur les programmes de construction ou d'aménagement à destination d'habitat pour les opérations de 5 logements et plus.*

- **<u>Application à la commune</u>** :

La croissance démographique et urbaine doit s**e faire dans un souci de diversité des programmes** en introduisant une certaine densité et une diversité des formes urbaines à travers la production de logements groupés (évalués à environ 29%), collectifs (évalués à environ 7%), ou encore intermédiaires (individuels superposés) (évalués à environ 7%),. Ces divers types de logements pourront accueillir des "formes d'habitat" variées : accession (libre ou social) ou locatif (social ou privé).

Le projet sera porteur d'une mixité sociale et générationnelle. Le vieillissement de la population pose la question du maintien à domicile des personnes âgées. Une offre nouvelle adaptée à ces besoins particuliers doit permettre de répondre à cette demande. **Concernant la mixité sociale, le PLU doit prendre des mesures efficaces, en imposant dans les zones de développement immédiat** : un objectif de 20 % de logements à vocation sociale ou de logements locatifs aidés.

- **Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements**

- **<u>D'après le DOG du SCOT du Pays du Cotentin</u>**

Au moment de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, les communes ou intercommunalités mèneront une réflexion sur la programmation, le développement, l'implantation, mais également sur la mutualisation, à une échelle adéquate, des services à la population, ainsi que des équipements nécessaires.

- **<u>Application à la commune</u>** :

L'accueil d'une nouvelle population doit s'accompagner d'un niveau d'équipements correspondant :

- **Concernant les équipements à vocation scolaire** : ils seront adaptés en fonction de l'évolution de la population. Ils peuvent être agrandis sur site.
- **Concernant les équipements à vocation sportive et de loisirs** : une base nautique est actuellement en construction par le Communauté de Communes sur le secteur de la plage et une réflexion est en cours sur la création d'un nouveau gymnase dédié au collège et aux écoles.

- La grande majorité des équipements est localisée en zone spécifique UL. La zone UL est une zone ayant vocation à accueillir les équipements publics ou d'intérêts collectifs spécifiques et notamment scolaires et sportifs. **La base nautique quant-a elle se situe en zone 1Nn. Les travaux pour l'accessibilité des personnes handicapées et d'accès à la plage ainsi doivent pouvoir être réalisés.**

- **La station d'épuration dispose d'une marge d'évolution** suffisante. Elle est également dans une zone spécifique 1NX secteur spécifique destiné à recevoir sous conditions des constructions liés et nécessaires aux activités de collecte et de traitement des déchets et des eaux usées (station d'épuration) .

3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine – Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, " les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux " (article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Les plans locaux d'urbanisme (PLU, art. L.123-1 du même code) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec **" les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE "**

Rappel des orientations fondamentales du SDAGE concernant directement le PLU (parmi les 43 orientations existantes) :

*** Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux**

Les charges de la future station d'épuration ont été définies sur la base des documents d'urbanisme établis pour PORT-BAIL et les autres communes en 2003 par les services de l'Équipement lors de la rédaction du programme du concours. Compte-tenu des hypothèses de croissance continue de la population assainie (démographie et zone d'urbanisation) adoptées à l'époque, il est raisonnable d'affirmer que les éléments nouveaux d'urbanisme ou économiques du PLU de PORT-BAIL ne sont pas susceptibles de bouleverser l'estimation de la quantité de pollution à traiter sur le long terme, à savoir 12 000 EH. La station d'épuration mise en service en 2009, a une capacité de traitement de 6 000 EH mais est prévue pour pouvoir être aisément étendue à une capacité de 8 000 EH par un complément d'équipements de filtration, puis à 12 000 EH moyennant une extension du génie-civil.

En parallèle de cet état des lieux 2012 de l'assainissement du Syndicat, il serait également envisageable d'exploiter les données qualité des eaux du HAVRE avec la comparaison entre avant et après la suppression de l'ancienne station d'épuration de PORT-BAIL au bord du HAVRE sur la base des données disponibles auprès des services de l'eau (cellule qualité des eaux littorales et points de suivi ARES). A compléter.

*** Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets :**
Il est prévu dans le règlement du PLU, que « *toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.*

De même » *tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.*
Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits. Pour les mesures de rétention évoquées ci-dessus, il sera préféré des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. »

*** Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité**

*** Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau**

*** Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité**

L'ensemble des zones humides et cours d'eau est représenté sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes afin de garantir leur pérennité, leur entretien, leur fonctionnalité et leur biodiversité. L'ensemble des espaces remarquables au titre de la loi littoral est également repéré et protégé par un zonage et règlement spécifique en 2N qui correspond aux espaces sites et paysages de qualité ou remarquables à protéger strictement de toute occupation ou utilisation du sol qui seraient de nature à compromettre leur intérêt esthétique, écologique ou paysager ...

*** Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques**

Les projets susceptibles d'impacter un site Natura 2000, qu'ils soient à l'intérieur ou à proximité de celui-ci, doivent systématique -ment faire l'objet d'une évaluation des incidences comme précisé aux articles R.414-19 à 23 du code de l'environnement. Ce sera le cas pour l'entretien du Chenal. Il ne s'agit là pas que d'exploitation.

*** Améliorer la sensibilisation, l'information préventive et les connaissances sur le risque d'inondation**
*** Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation**

Le risque d'inondation est pris en compte dans le repérage graphique avec divers degrés d'aléas, de plus une règlementation spécifique est rappelée dans chaque chapitre du règlement : la réalisation de sous-sols enterrés de construction est interdite et la constructibilité dans chaque secteur d'aléas selon son niveau par rapport au niveau marin est limitée ou contrainte.

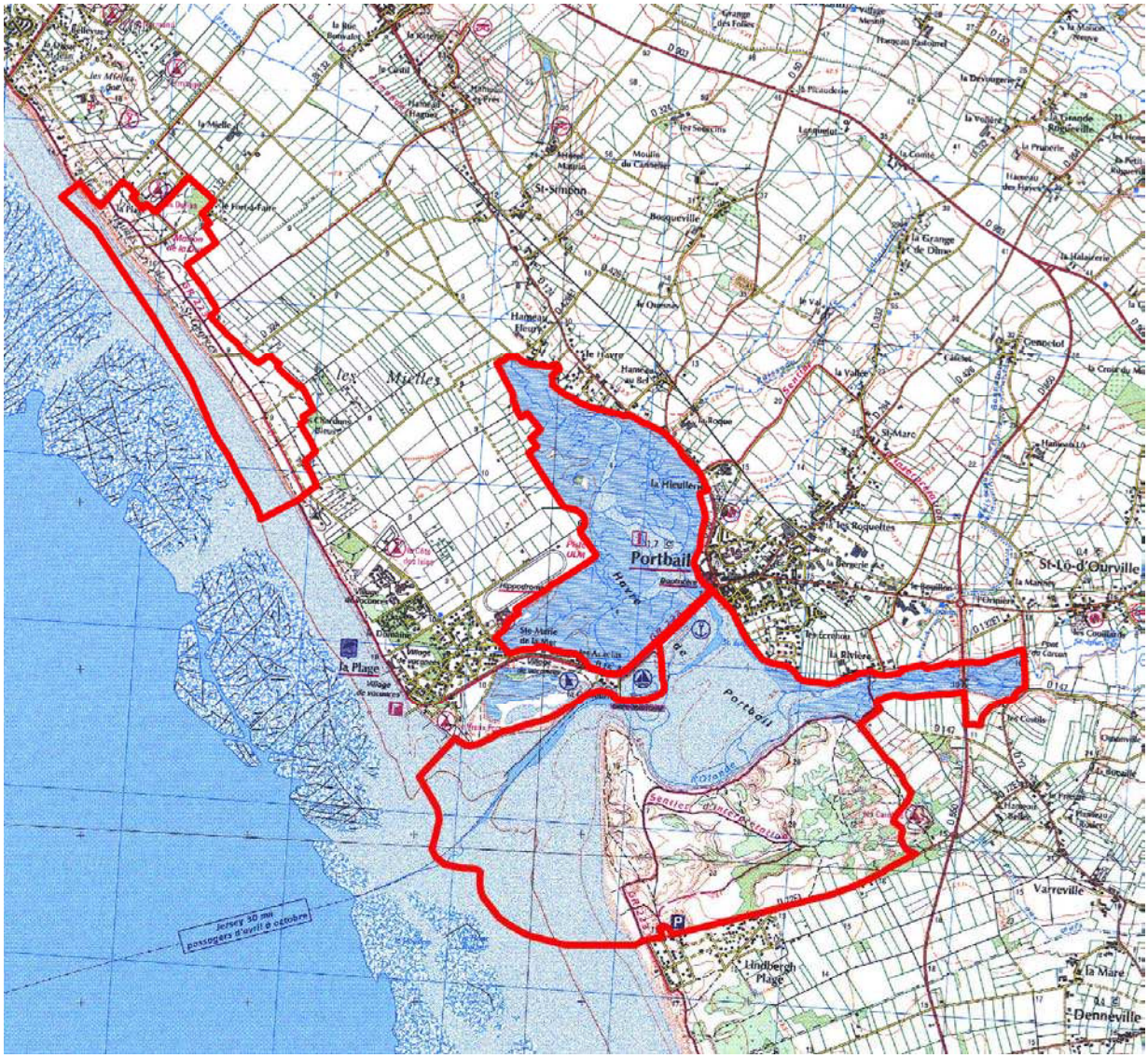
4. Prise en compte du Document d'Orientations Générales de la zone NATURA 2000

4.1 Rappel des impacts juridiques de la zone Natura 2000

Le programme européen Natura 2000 a pour objectif de dresser un inventaire des sites naturels d'intérêt majeur au niveau européen. Sur les sites Natura 2000, **l'objectif est de conserver les espèces et les milieux naturels les plus menacés au niveau européen, en suivant deux directives européennes : les directives « Oiseaux » et « Habitats faune flore »** (base réglementaire du grand réseau écologique européen). L'application des objectifs se fait en concertation avec les acteurs du site concerné, dans le cadre du Comité de pilotage (COPIL) et au sein des réunions d'élaboration et d'application du **Document d'objectifs (DOCOB).** La démarche "Documents d'Objectif" a été validée pour ce site en 2001 et sera revu en 2012.

L'intérêt de ce site NATURA 2000 est détaillé dans ce Docob. Cet ensemble morcelé couvre 2911 hectares, répartis sur 14 communes.

La commune de Port Bail est concernée par un périmètre Natura 2000 sur deux secteurs : l'ensemble du havre et le secteur des Mielles. Ces secteurs sont présentés dans le chapitre état initial de l'environnement du PLU.



Le dossier de PLU est concerné par une évaluation environnementale au titre de l'article L122-4 du Code de l'urbanisme 3ième alinéa :

« I. — Font l'objet d'une évaluation environnementale au regard des critères mentionnés à l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, les plans, schémas, programmes et autres documents de planification susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation de travaux ou prescrire des projets d'aménagement, sont applicables à la réalisation de tels travaux ou projets :

….

3° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification pour lesquels, étant donné les incidences qu'ils sont susceptibles d'avoir sur des sites, une évaluation des incidences est requise en application de l'article L. 414-4.

Selon l'article L. 414-4 du Code de l'environnement, les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement et dont la réalisation est de nature à affecter de manière significative un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs conséquences au regard des objectifs de conservation du site.

Par ailleurs l'article R*123-2-1 précise les modalités et contenu du rapport de présentation.

4.2 Prise en compte du périmètre Natura 2000 dans le PLU

Sa traduction se retrouve de deux façons :

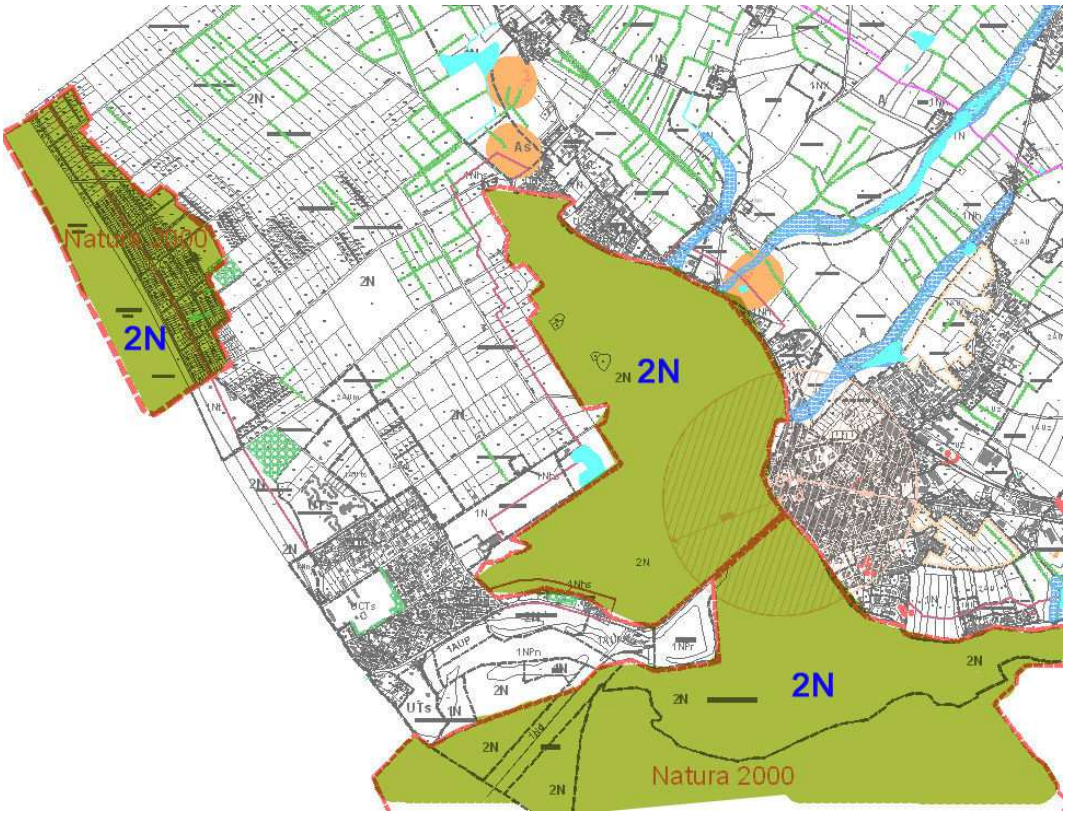
1/ Une prise en compte au travers de l'évaluation environnementale afin de mesurer les incidences au plan sur ce secteur (voir chapitre spécifique)

2/ Une zone de protection au travers du zonage.

La totalité du havre de Port-Bail telle qu'elle a été définie dans l'inventaire Natura 2000, sont protégés strictement en 2N. La zone 2N correspond aux espaces sites et paysages de qualité ou remarquables à protéger strictement de toute occupation ou utilisation du sol qui seraient de nature à compromettre leur intérêt esthétique, écologique ou paysager ...

Le projet portuaire se situe en dehors du périmètre Natura 2000. La proximité du reste du havre à forte valeur écologique et du site Natura 2000, doivent amener à prévoir des mesures strictes en terme d'insertion du projet dans l'environnement. Le conservatoire du littoral est l'opérateur local du site Natura 2000.

Intégration du périmètre Natura 2000 dans le zonage



Protection des vallons (zone 1N en vert foncé)

5. Plan départemental de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés (PGDMA) qui date de 2001

Le Plan départemental de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés (PGDMA) date de 2001, révisé en mars 2009. Les objectifs et orientations établis par ce plan concernent plusieurs postes de la gestion des déchets à savoir :

- La « collecte des ordures ménagères résiduelles » (avec l'exploitation éventuelle d'une station de transit de déchets),
- La « collecte sélective (en apport volontaire ou au porte à porte) et le tri des déchets »,
- L'exploitation d'une « déchetterie intercommunale »,
- Le « traitement des déchets ultimes».
- La réduction à la source de la production des déchets.

L'objectif est de réduire la production de déchets, d'accroître les « taux de valorisation matière » et de réduire la part des déchets à éliminer.

Le PLU a pris en considération ces éléments notamment dans les annexes sanitaires sur le volet déchet et le zonage, règlement sur les possibilités d'extension des bâtis liés à la déchèterie. Le développement de l'urbanisme et l'accroissement des déchets doivent passer par un développement plus important du tri sélectif.

6. Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (S.D.A.E.P.)

Pour l'ensemble du département, le SDAEP propose 146 actions principalement orientées vers :

- L'amélioration du rendement permettant des économies d'eau importantes,
- L'augmentation des échanges d'eau,
- Le renforcement ciblé de la ressource,
- L'amélioration de la qualité de l'eau distribuée mais également de la ressource,
- La sécurisation de la distribution,
- Le regroupement des structures.

Le PLU a pris en considération ce schéma notamment au travers des annexes sanitaires en mettant en adéquation la gestion de l'eau potable avec le développement futur.

7. Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS) de Basse-Normandie

Le PLU prendre en considération la valorisation des milieux forestiers **en protégeant l'ensemble des haies et boisements existants bien que ces derniers soit peu présents.** Ce travail a d'ailleurs fait l'objet de réunions spécifiques. Les haies préservées font l'objet d'une trame spécifique et correspondent à la légende : "*haies, bosquets à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme*" et les boisements en Espaces Boiser Classer.

VIII. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Rappel des motifs de l'évaluation environnementale

1.1 Motifs de l'évaluation environnementale

Un PLU susceptible d'avoir des incidences sur Natura 2000, doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. La présence d'un site Natura 2000, sur le territoire communal ou adjacent à la limite communale, suffit à rendre le PLU ou la CC susceptible d'incidences sur le site. L'évaluation environnementale comporte une évaluation des incidences du projet de PLU sur le site Natura 2000. Une évaluation des incidences Natura 2000 ne vaut pas évaluation environnementale. L'évaluation des incidences Natura 2000 doit se référer d'abord aux enjeux écologiques du site.
Elle doit être proportionnée à la connaissance susceptible d'être mobilisée, aux enjeux présents sur le territoire et à la portée du document d'urbanisme.

La zone Natura 2000 concerne uniquement le secteur maritime du havre et le domaine terrestre des mielles.

Selon l'article L.414-4 du Code de l'Environnement *« Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de* ***manière significative un site Natura 2000****, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après "* ***Evaluation des incidences Natura 2000 "*** *:*
1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;
2° ***Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;***
3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.
II. - Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués dans les conditions définies par une charte Natura 2000 sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000.
III. - Sous réserve du IV bis, les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne font l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 que s'ils figurent :
1° Soit sur une liste nationale établie par décret en Conseil d'Etat ;
2° Soit sur une liste locale, complémentaire de la liste nationale, arrêtée par l'autorité administrative compétente.

… »

Par ailleurs, l'article R.414 .19 du code de l'environnement précise que doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.
-« les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L.122-4 du présente code et de l'article L.121.10 du code de l'urbanisme ; »
-« les cartes communales prévues aux articles L.124-1 et suivant du code de l'urbanisme, lorsqu'elles permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements soumis aux obligations définis par l'article L.414-4 » ;
-« les travaux et projets devant faire l'objet d'une étude ou d'une notice d'impact au titre des articles L.122-1 à L.12263... ».

L'article L.122-4-I-3° du Code de l'Environnement précise que « font l'objet d'une évaluation environnementale au regard des critères mentionnés à l'article II à la directive 2001/42/CE ...les plans, schémas, programmes et autres documents de planification pour lesquels, étant donnés les incidences **qu'ils sont susceptibles d'avoir sur des sites, une évaluation des incidences est requise en application de** l'article L.414-4. ». De même, l'article L.121-10 du code de l'urbanisme précise que font l'objet d'une évaluation environnementale … **les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement**... et les cartes communales qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement.

Par ailleurs l'article R*121-14 du Code de l'Urbanisme précise que :

*« I.-Font l'objet **d'une évaluation environnementale** dans les conditions prévues par la présente section :*
1° Les directives territoriales d'aménagement ;
2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;
4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;
5° Les schémas de cohérence territoriale ;
6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte.

II.-Font également l'objet d'une évaluation environnementale :
1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

***2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section** :*
a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;
b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;
c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;
d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares. »

La commune est donc potentiellement concernée par une évaluation environnementale à deux titres :

1. **Au titre des travaux, ouvrages dans le cadre de la requalification globale de la zone portuaire. Le projet de requalification se situe en dehors de la zone Natura 2000 mais néanmoins à proximité directe.**

2. **Au titre de la création en zones agricoles ou naturelles de plus de 50 en zone U ou AU.** La commune prévoit un potentiel urbanisable supérieur à 50 hectares, pour rappel les zones à dominante d'habitat futur couvre 31.8 ha environ en zone 1AUB et 2AU et en extension urbaine, l'extension de la future zone d'activités sur 28.9 ha, le déplacement et la réorganisation du secteur des mobil-homes en zone 1AUm et 2AU m sur 14.5 ha environ. **Le SCOT du Pays du Cotentin, approuvé le 12 avril 2011, couvre le territoire de Port-Bail et a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La commune n'est pas concernée sur ce point par l'obligation d'une évaluation environnementale sur la globalité du territoire.**

Cette évaluation environnementale repose sur l'articulation de deux pièces supplémentaires du dossier de PLU, "l'Etat initial de l'environnement" et "les incidences du projet sur l'environnement" d'une part et des pièces existantes telles que "le Projet d'Aménagement et de Développement Durable", " le règlement", " le zonage", d'autre part.

1.2 Méthode de l'évaluation environnementale

Rappel selon l'article R*123-2-1

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents.

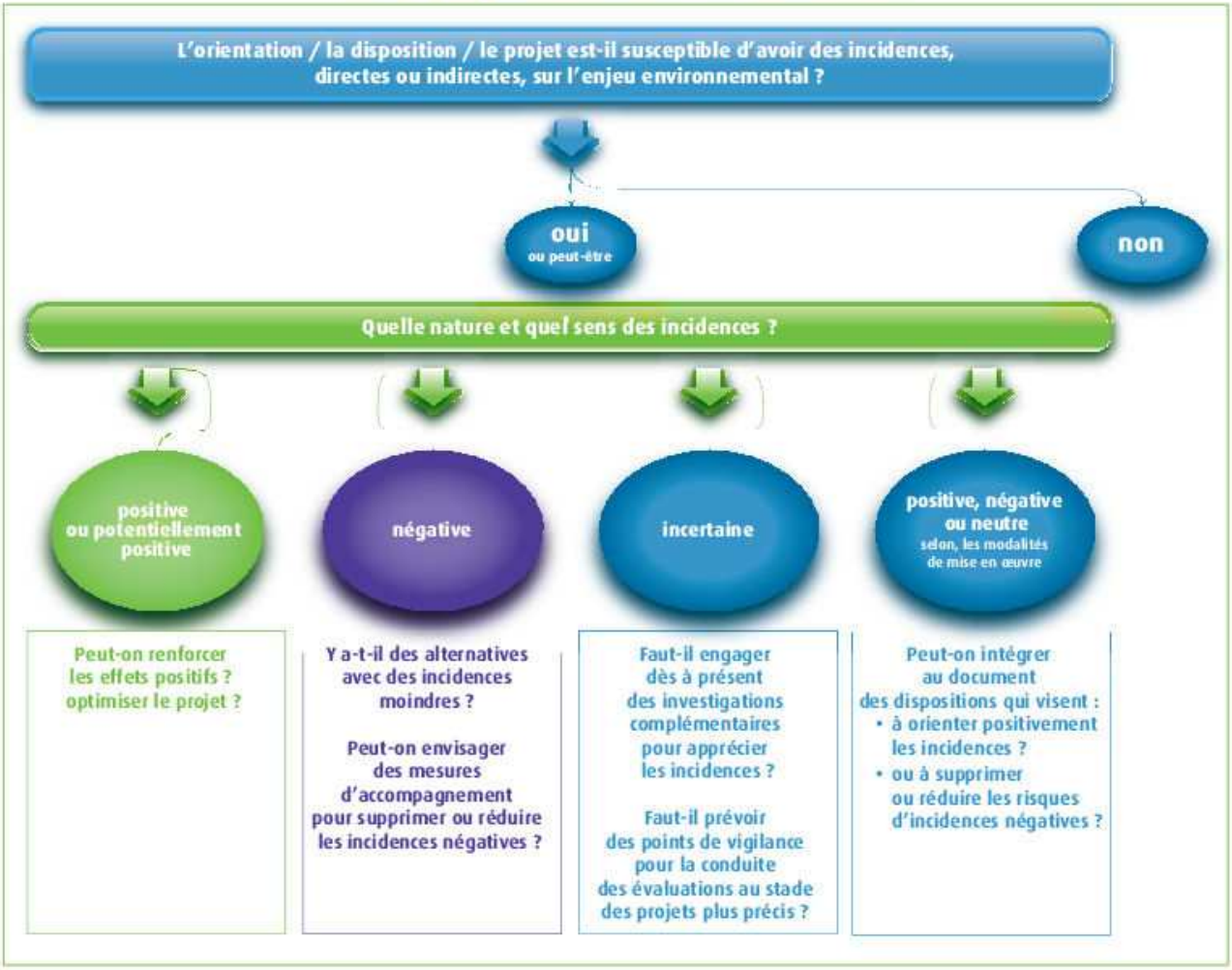
NOTA:

(1) Les articles R. 211-1 à R. 223-25 du code de l'environnement sont abrogés, sauf en tant que leurs dispositions s'appliquent en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Wallis-et-Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises et à Mayotte. Se reporter désormais aux articles R. 411-1 à R. 423-20 du même code. »

Selon le guide RéférenceS publié en décembre 2011 par le Ministère de l'Ecologie et du développement Durable, des Transports et du Logement ***« la liste des éléments énoncés par le code de l'urbanisme n'impose en aucun cas leur ordre et leur organisation au sein du rapport de présentation.*** *Cela est laissé au libre choix du rédacteur, l'objectif étant de rendre compte de la démarche le plus lisiblement possible. Les éléments relatifs à l'évaluation peuvent être rassemblés dans une partie intitulée « évaluation environnementale » ou bien intégrés aux différentes parties du rapport de présentation. Il importe toutefois que les éléments attendus soit clairement identifiables dans le rapport.* »

Etant donné que le PLU de Port-Bail a été commencé durant les années 2000, la démarche d'évaluation environnementale a été initiée au cours des études quelques années après. La rédaction du PADD et des documents ont été refondus en 2011 afin de davantage mettre en évidence la prise en compte de l'environnement. Les divers scénarios de référence proposés en 2007 ont également évolué, étaient précisés et affinés au regard de leurs incidences sur l'environnement.

Principes de questionnement des orientations



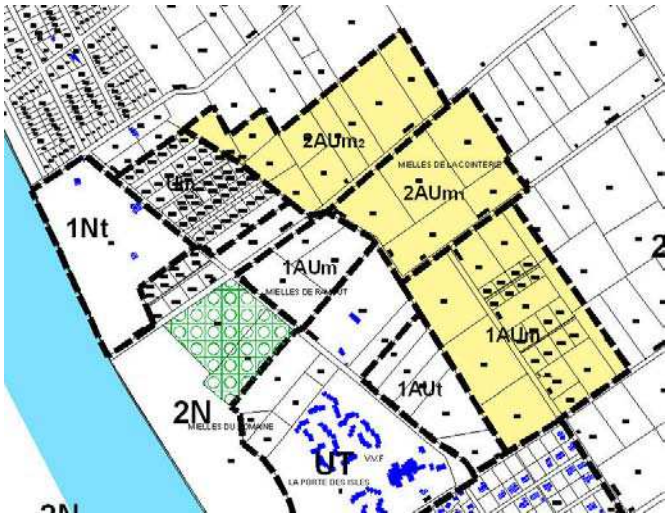
Une succession de réunions avec les diverses personnes publiques associées a été faite lors de l'élaboration du document d'urbanisme : Services de l'État, Chambres consulaires et représentants des acteurs économiques, collectivités et plus particulièrement le Conseil Général, l'EPCI en charge du SCOT du Pays du Cotentin, associations, experts locaux afin d'affiner le projet de PLU et notamment sur la problématique de requalification globale du havre.

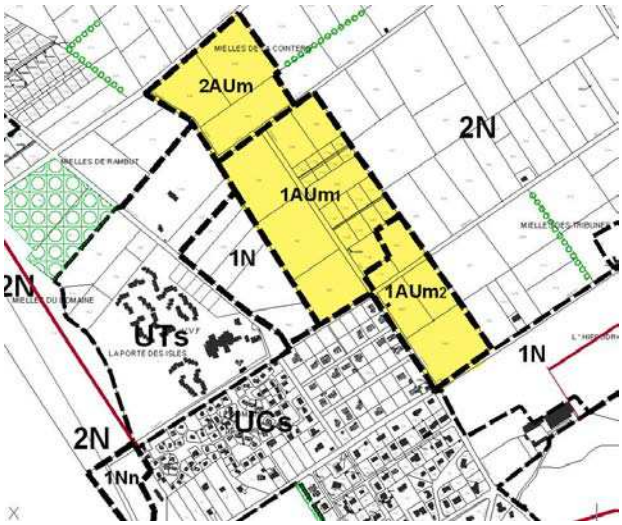
1. **Le scénario de référence du projet portuaire initiée en 2007, a** été repensé afin de permettre l'intégration des nouvelles données environnementales apportées par l'analyse du site a déclenché une nouvelle approche d'ingénierie écologique dans la conception du projet et son intégration dans le site.

Scénario de référence

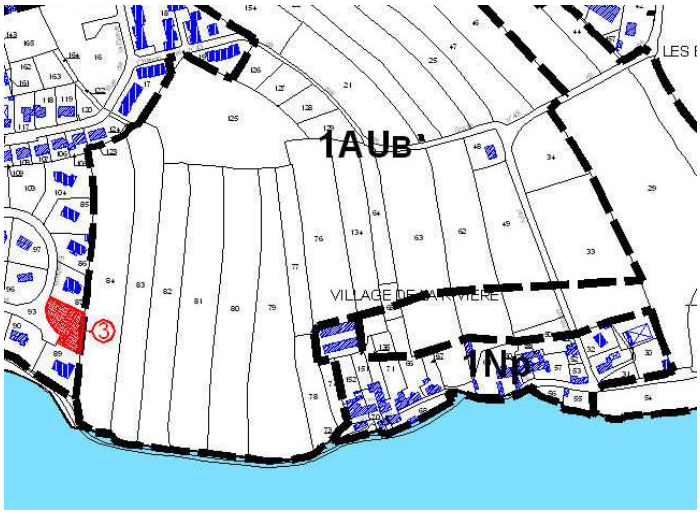
Scénario final

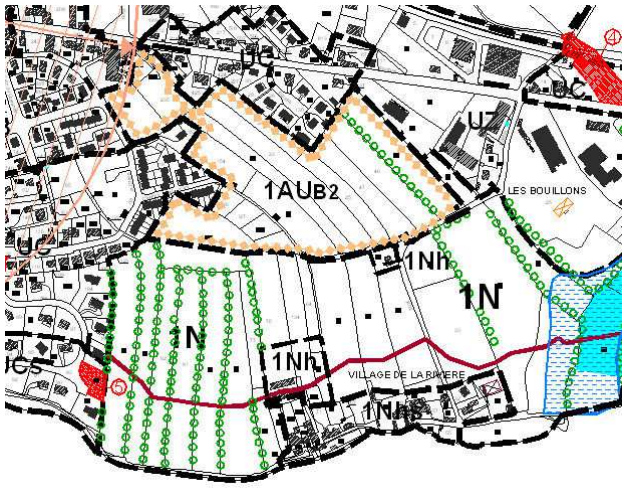
2. **Le scénario de référence initiée en 2007, d'implantation des mobil-homes en limite du bourg de** Port-Bail Plage a été fortement réduit pour prendre en compte les risques de submersion marine et les secteurs d'intérêt écologique





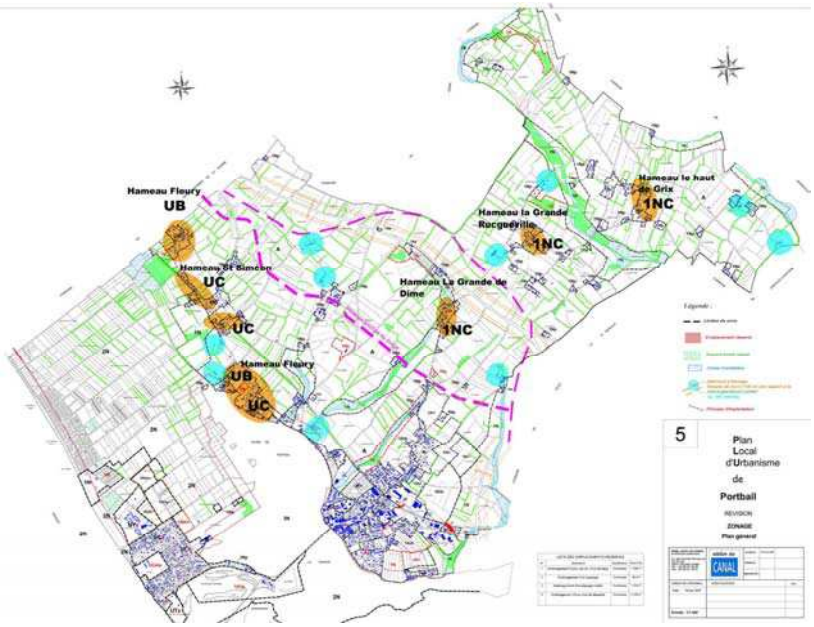
3. **Le scénario de référence initiée en 2007, sur le secteur des Rivières : le secteur a été fortement réduit pour préserver les mares secteur de reproduction pour les tritons crêtés**

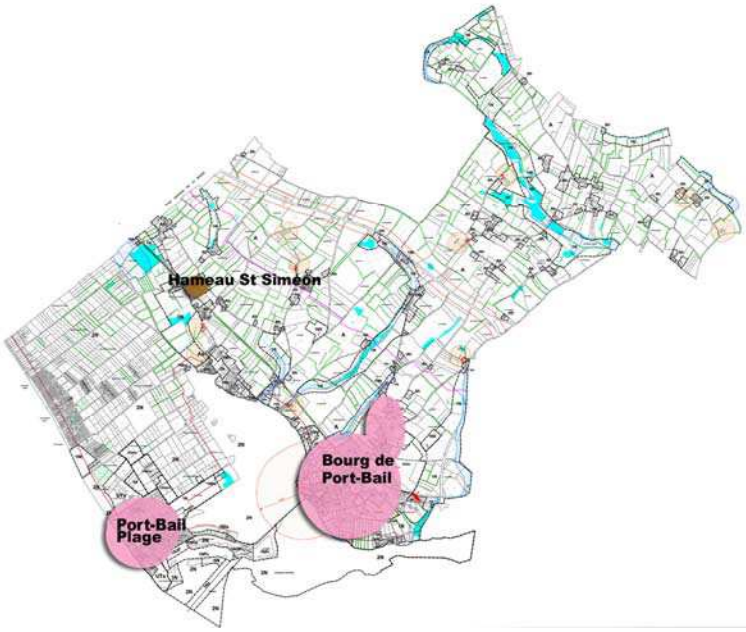




4. **Evolution par rapport au scénario de référence zonage 2007 sur la protection des éléments de paysage.** L'ensemble des fonds de vallée est protégé, de même que l'ensemble des haies repérées au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

5. Réduction du nombre de hameaux constructibles à un seul celui de Saint Siméon





2. Impacts des projets et des incidences sur les sites Natura 2000

2.1 Rappel de l'état initial

2.1.1 Etude botanique et environnementale

Le périmètre qui concerne la commune de Port- Bail correspond au havre (partie Nord et partie Sud) de Port-Bail ainsi qu'à un autre secteur littoral (les mielles). La délimitation dans le havre suit exactement celle des ZNIEFF, **à l'exception du secteur de Sainte Marie et du port actuel. La commune de Port-Bail est concernée par 2 sites d'une superficie cumulée de 290 hectares environ, dont les caractéristiques et les problématiques de gestion sont très différentes :**

1. Une partie du massif dunaire s'étendant du nord de Port-Bail Plage aux zones bâties de la plage sur St Georges de la Rivière. L'espace de 60 ha sur la commune de Port-Bail correspond pour moitié à la plage (1) et pour moitié à l'espace dunaire (2).

- les massifs dunaires : constitués par les dépôts d'origine fluviatile qui se forment sous l'effet du vent et de la houle, ces dunes peuvent s'élever jusqu'à 80 m d'altitude et piègent parfois l'eau douce créant ainsi des dépressions humides.

- **Intérêt biologique :** La dune grise est un habitat prioritaire de la directive pour sa rareté au niveau européen et son intérêt botanique. Cet habitat se présente sous la forme de dunes fixées, stabilisées et plus ou moins colonisées par des pelouses, dans lequel se forment des dunes paraboliques et des dunes perchées ou bien des dépressions humides. Ces espaces abritent de nombreuses espèces protégées au niveau national ou régional.

- **Vulnérabilité :** Soumise à l'action du vent, l'érosion du cordon dunaire est aggravée par les activités anthropiques (fréquentation touristique estivale induisant une fréquentation piétonne préjudiciable pour le milieu). Ces massifs dunaires ont de plus subi une forte pression foncière.

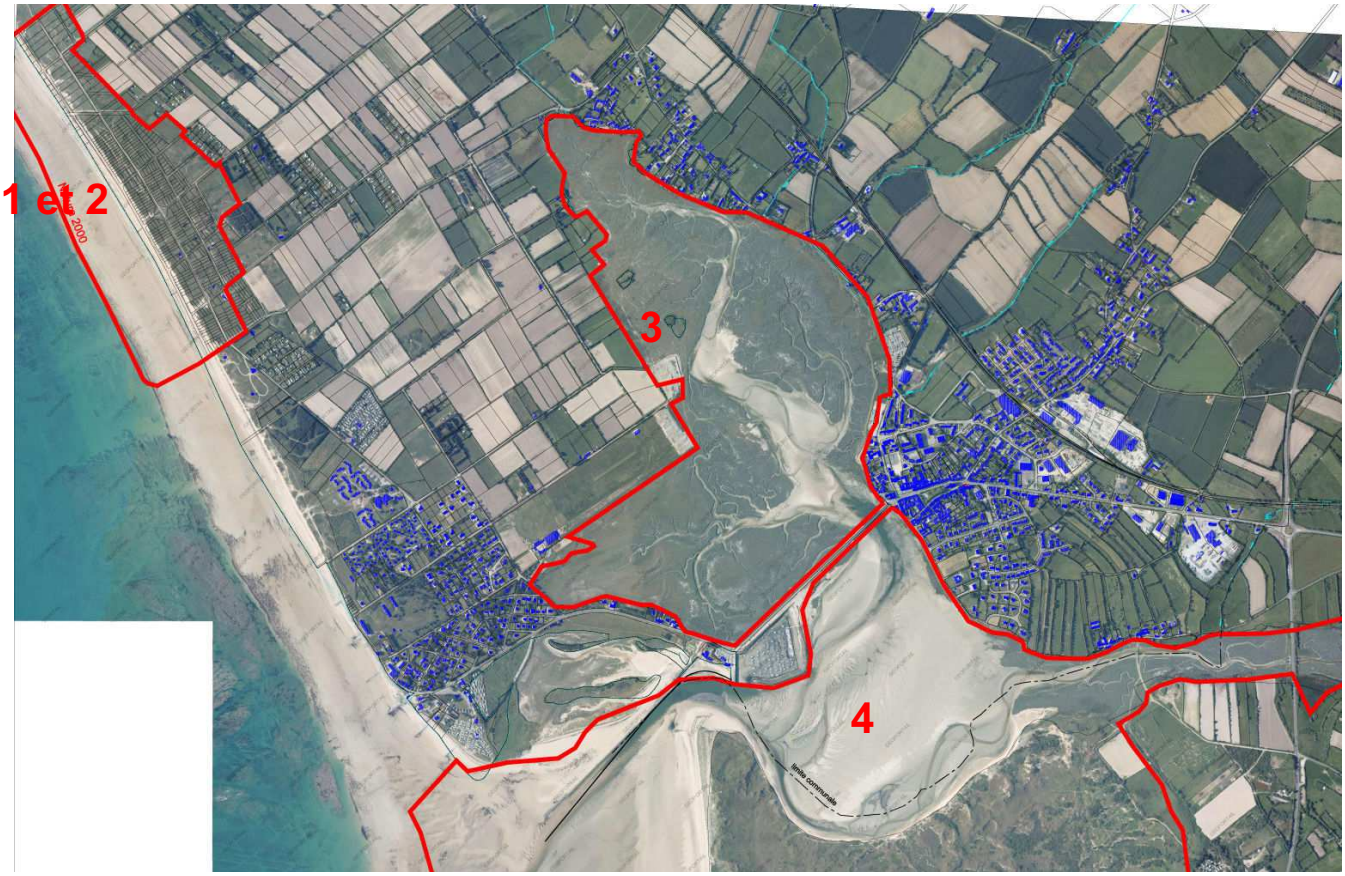
2. Une partie du havre de Port-Bail, à cheval sur les deux communes (Port-Bail et Saint Lô d'Ourville). On peut distinguer 3 entités sur Port-Bail :
- le havre nord (137 ha) (3)
- le havre sud (70 ha) (4)
- la sortie du chenal vers la mer (21 ha) (5)

- les havres : les fleuves côtiers se terminent par ces formes originales que sont les havres. Leur virage forcé sous l'effet de la dérive littoral nord-sud leur confère un contour en bec de perroquet.

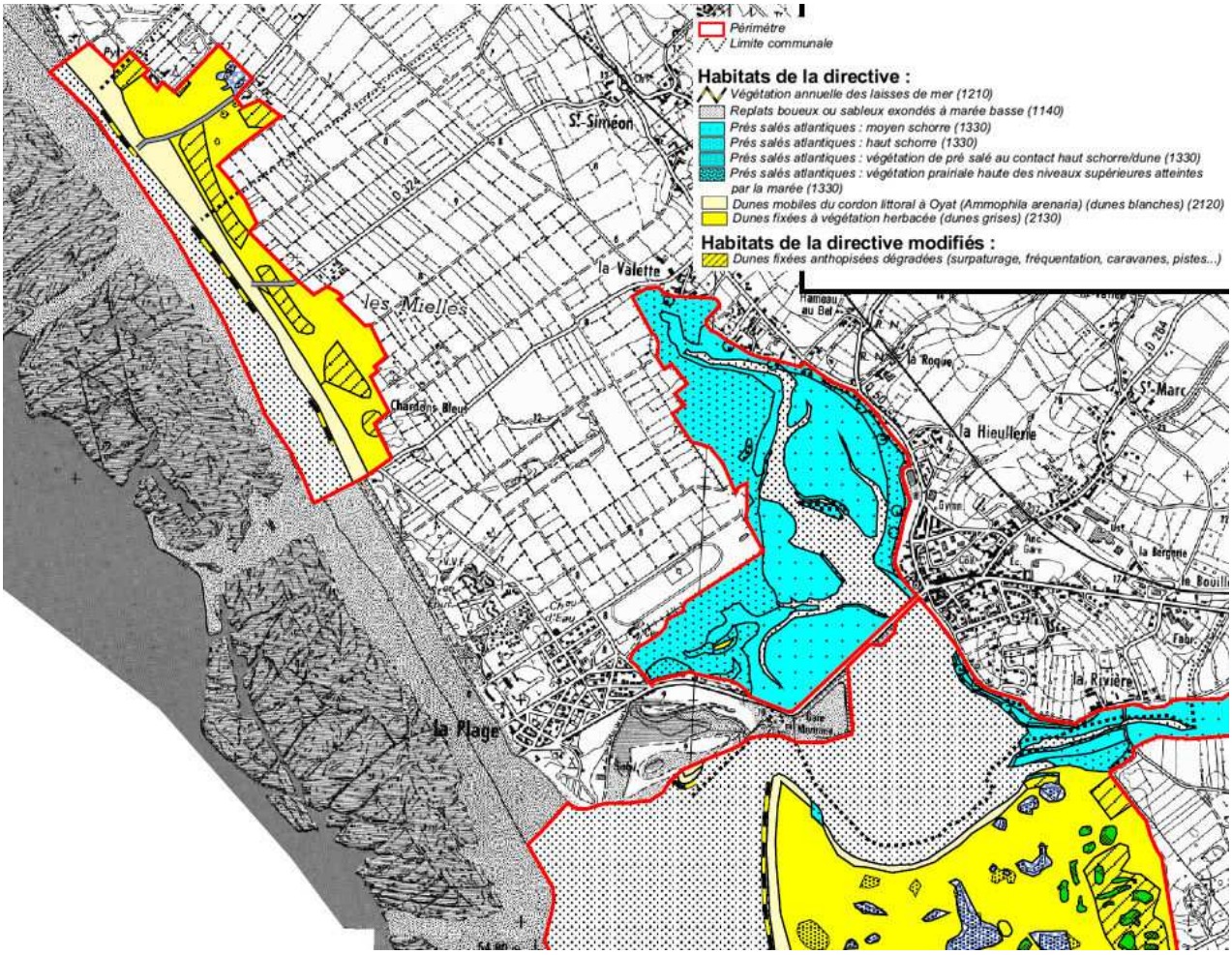
- **Intérêt biologique :** Les vastes replats boueux ainsi que les zones basses de la Slikke préfigurent la formation des herbus. Ces milieux sont essentiels aux limicoles (zones de gagnage et de reposoir). La richesse floristique réside dans le gradient d'espèces eu-halophiles à halophiles, depuis la salicorne sur l'estran jusqu'aux prairies bordant le haut-schorre.

- **Vulnérabilité :** La dynamique sédimentaire actuelle qui tend vers l'ensablement des havres et la limitation de l'effet de chasse des fleuves se combine à la dynamique de la végétation halophile (fermeture progressive du milieu par les ligneux), conduisant à une raréfaction de ce caractère maritime et donc à une diminution de la biodiversité. Cette évolution des deux havres mène donc à un risque d'atterrissement où les herbus se substituent aux replats boueux.

Situation des sites Natura 2000



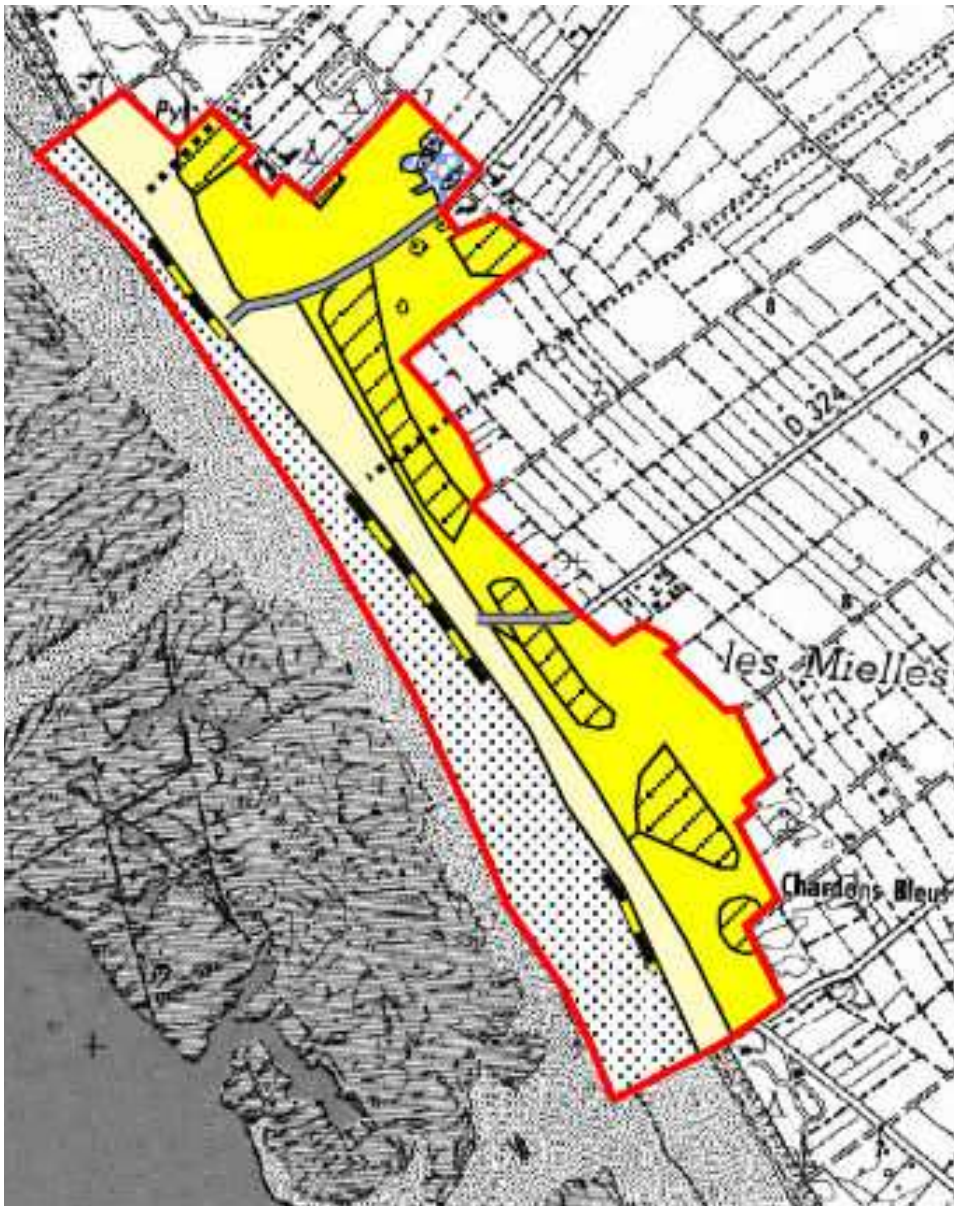
Les divers types d'habitat (d'après le Document d'OrientationsGénérales



1. Le site Natura 2000 côtier de Port-Bail est composé de deux secteurs distincts :

- **le massif dunaire** est constitué **de dunes grises** avec des espaces dégradés du fait de la fréquentation piétonne liée au tourisme. Une large bande côté mer est composée de **dunes mobiles couvertes d'Oyat**.

- **la plage** est désignée comme **replats boueux ou sableux exondés à marée basse**, la partie haute de la plage est parfois occupée par de la végétation annuelle des laisses de mer .



Périmètre
Limite communale

Habitats de la directive :

Végétation annuelle des laisses de mer (1210)
Replats boueux ou sableux exondés à marée basse (1140)
Prés salés atlantiques : moyen schorre (1330)
Prés salés atlantiques : haut schorre (1330)
Prés salés atlantiques : végétation de pré salé au contact haut schorre/dune (1330)
Prés salés atlantiques : végétation prairiale haute des niveaux supérieures atteintes par la marée (1330)
Dunes mobiles du cordon littoral à Oyat (Ammophila arenaria) (dunes blanches) (2120)
Dunes fixées à végétation herbacée (dunes grises) (2130)

Habitats de la directive modifiés :

Dunes fixées anthopisées dégradées (surpaturage, fréquentation, caravanes, pistes...)

Le Docob apporte des précisions sur ces différents types d'habitat :

- les dunes grises sont des espaces dunaires fixés, plus ou moins colonisés par des pelouses riches en espèces herbacées et par des tapis de bryophytes. Leur intérêt patrimonial est lié aux nombreuses espèces végétales protégées au niveau régional et national, ainsi qu'aux différents écotypes dunaires. Il fait parfois l'objet d'une valorisation économique par le pâturage de bovin. Sur le littoral français, ce type d'habitat est en régression du fait de l'abandon des pratiques agricoles de pâturage extensif), ce qui entraine un enfrichement. Les autres menaces sont la fréquentation piétonne ou motorisée, le surpâturage, le maraichage, l'installation d'habitats légers de loisir...

- les dunes mobiles sont situées à l'interface entre les dunes grises et le haut de la plage. L'espèce végétale principale est l'Oyat. Cet espace fait l'objet d'une politique de préservation active et efficace vis à vis des principales menaces que sont le camping sauvage et l'extraction de sables, qui ont ainsi fortement diminué. L'autre menace est liée au bouleversement des transits sédimentaires sur le littoral induit par la construction d'ouvrages de défense contre la mer.

Sur Port-Bail, l'une des principales atteintes au site est la fréquentation piétonne non maitrisée, comme l'illustre la photo aérienne ci-contre prise au droit de secteurs de mobil-homes.

2. Le site Natura 2000 du havre de Port-Bail est composé de deux habitats distincts :

- **les Prés salés atlantiques** occupent une large part du havre nord et de l'embouchure de l'Olonde.

- **les replats boueux ou sableux exondés à marée basse** occupent l'espace du havre qui est plus souvent soumis à l'influence de la marée, sur la partie sud du havre et à son embouchure avec la mer.

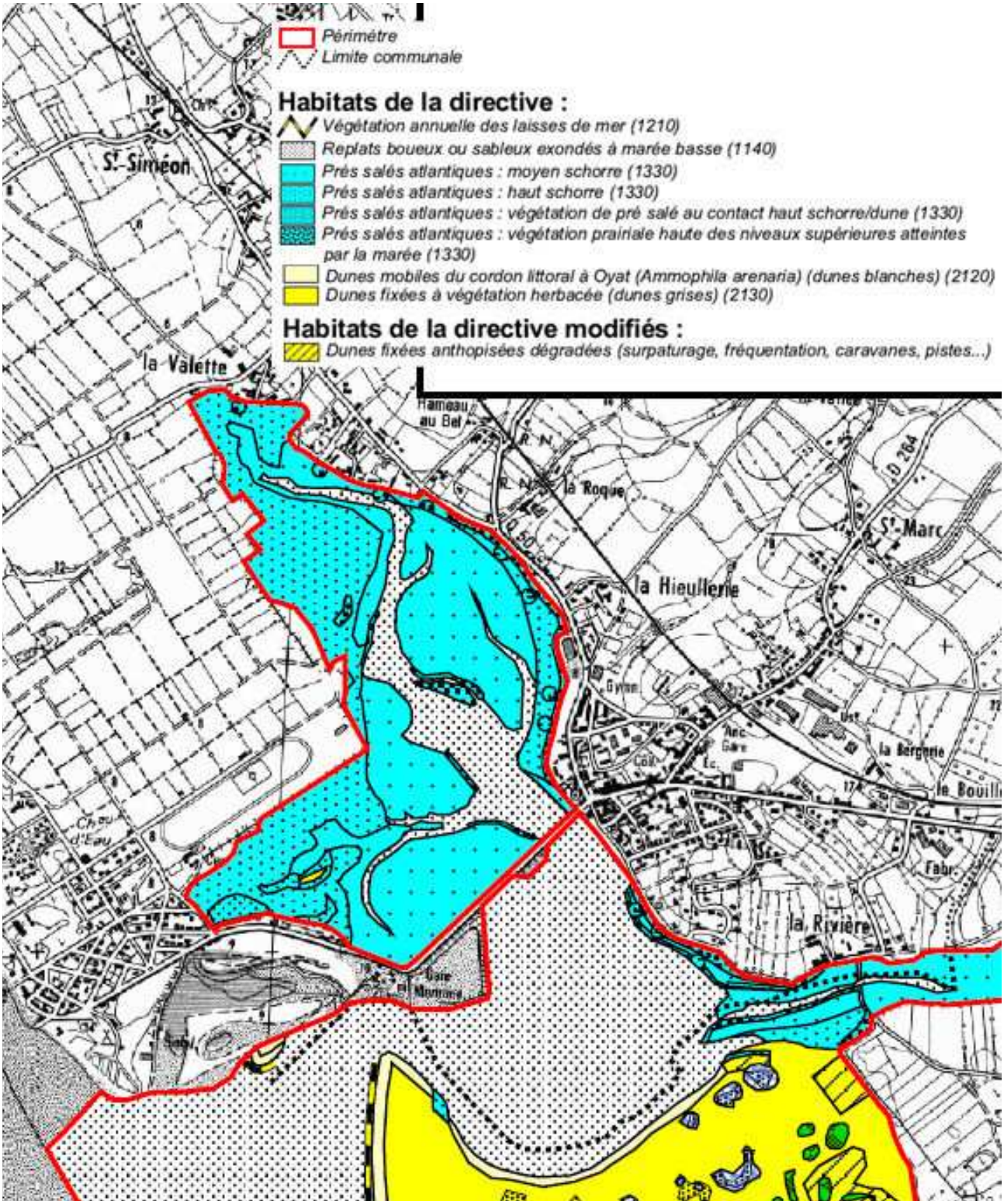
Le Docob apporte des précisions sur ces différents types d'habitat :

- les prés salés atlantiques sont des milieux situés dans la partie haute de la zone intertidale, plus ou moins recouvert par la marée selon son coefficient. Cette influence de la marée explique la succession de milieux allant du bas-schorre (immersion fréquente) au haut-schorre puis à la prairie. Les menaces potentielles sont une dégradation de la qualité des eaux (influence des pratiques agricoles sur le bassin versant), les modifications du régime hydrologique liées à l'urbanisation, le pâturage intensif et la sur fréquentation des parties hautes proches des espaces terrestres.

« En fonction de l'influence des marées, on distingue : les végétations de prés salés du bas-schorre, les végétations de prés salés du moyen-schorre, les végétations de prés salés du haut-schorre, les végétations de prés salés du contact haut schorre/dune, les végétations prairiales hautes des niveaux supérieurs atteint par la marée. Les espèces caractéristiques sont l'Aster maritime (Aster tripolium), la Puccinélie maritime (Puccinellia maritima), l'Obione et ses sous-espèces (Halimione portulacoides, Halimione pedunculata), l'Armérie maritime (Armeria maritima), le Plantain maritime (Plantago maritima,), la Frankénie lisse (Frankenia laevis). Le maintien de ces habitats est directement lié au fonctionnement hydrologique du bassin versant, les arrivées d'effluents agricoles pouvant générer des phénomènes d'eutrophisation des cours d'eau et des milieux récepteurs situés en aval. Les risques de détérioration sont liés aux remblaiements, à l'urbanisme, au pâturage s'il est trop intensif et à la fréquentation excessive de certaines marges supérieures (pistes équestres, passages d'engins divers…). »

- les replats boueux et sableux correspondent à la zone de balancement des marées (estran). La richesse de ces espaces réside dans la présence d'invertébrés, et dans le rôle joué pour l'avifaune (zone de gagnage pour les limicoles et les anatidés). Cet espace peut être menacé par l'échouage d'algues vertes induit par l'apport croissant de matière organique sur le littoral.

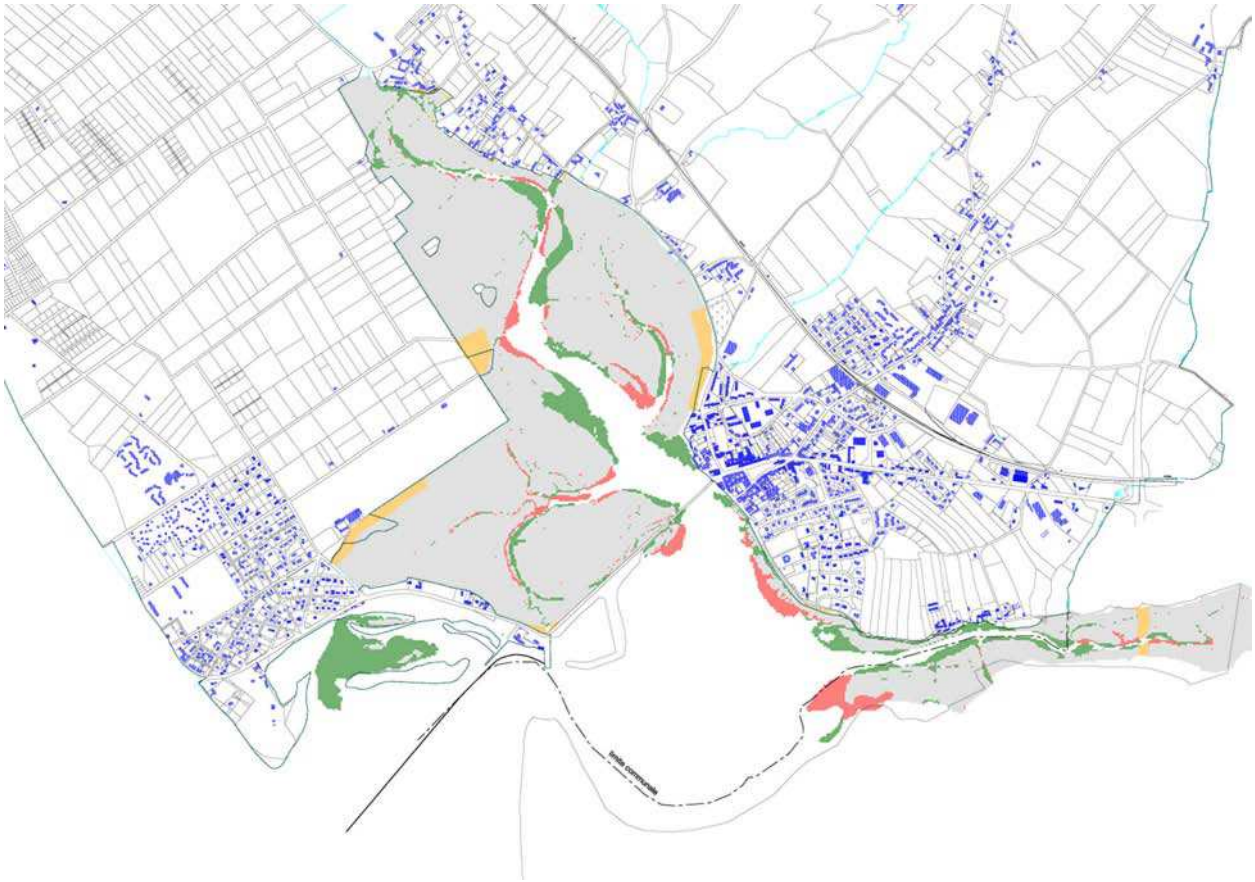
« Cet habitat est caractérisé par des sables et vases des côtes océaniques, des chenaux et des lagunes associées, non submergés durant la marée basse, dépourvus de plantes vasculaires, mais habituellement colonisés par des algues bleues et des diatomées. Il correspond à la zone de balancement des marées (estran) c'est-à-dire aux étages supralittoral (zone de sable sec) et médiolittoral (zone de rétention et de résurgence). Les peuplements intertidaux d'invertébrés qui occupent cet habitat se diversifient en fonction essentiellement de deux types de critères : les caractéristiques du sédiment liées à l'hydrodynamisme, cela va des sédiments fins aux graviers et cailloutis, ce qui est au-delà de la définition sensu-stricto (replats boueux et sableux), et la pente (profil) des plages qui autorise une plus ou moins grande possibilité de retenir de l'eau à basse mer. C'est un habitat d'une grande importance comme lieu de gagnage d'anatidés et de limicoles. Des populations d'invertébrés très abondantes et diversifiées participent à l'ensemble de la production de l'écosystème littoral. Elles sont les proies de prédateurs aquatiques (crabes et poissons) à marée haute tandis qu'elles sont exploitées par les oiseaux à marée basse. Il existe dans cet habitat de très fortes potentialités de production secondaire. Parmi les tendances évolutives qui affectent cet habitat on retiendra que les apports croissants de matière organique sur le littoral (eutrophisation) se traduisent par des échouages massifs d'algues macrophytes (marées vertes) mais aussi par des modifications qualitatives des peuplements. Les effluents traités ou non, les eaux usées… participent aussi à ce type de modifications. Cet habitat souffre périodiquement d'échouages massifs d'hydrocarbures ou d'objets flottants de toute sorte (macro-déchets). »*


Périmètre
Limite communale
Habitats de la directive :
Végétation annuelle des laisses de mer (1210)
Replats boueux ou sableux exondés à marée basse (1140)
Prés salés atlantiques : moyen schorre (1330)
Prés salés atlantiques : haut schorre (1330)
Prés salés atlantiques : végétation de pré salé au contact haut schorre/dune (1330)
Prés salés atlantiques : végétation prairiale haute des niveaux supérieures atteintes par la marée (1330)
Dunes mobiles du cordon littoral à Oyat (Ammophila arenaria) (dunes blanches) (2120)
Dunes fixées à végétation herbacée (dunes grises) (2130)
Habitats de la directive modifiés :
Dunes fixées anthopisées dégradées (surpaturage, fréquentation, caravanes, pistes...)
St-Siméon
la Valette
Hameau au Bel
la Roque
St-Marc
la Hieullerie
la Bergerie
la Rivière
Fabr.

La carte de synthèse ci-dessous montre une extension sensible des zones d'herbus (schorre) en vert sur la période 1947-2007. Ces études permettent d'analyser l'évolution du havre sur la période 1947-2007. Ces habitats disparaissent sur d'autres parties du havre (en rouge).

Des relevés faunistiques et floristiques ont été effectués sur le havre dans le cadre des études de réorganisation de l'activité portuaire.

Le havre Nord



Une étude environnementale (effectuée par le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE) du Cotentin), **sur le secteur de Saint Marie et sur le havre partie Nord a également été faite en complément. Sur le secteur de Sainte Marie, 146 espèces végétales dont 15 espaces pouvant présenter une valeur patrimoniale (espèces protégées ou menacées sur le massif armoricain, ou en fonction de leur rareté) ont été relevées.** Ont ainsi étaient repérés :

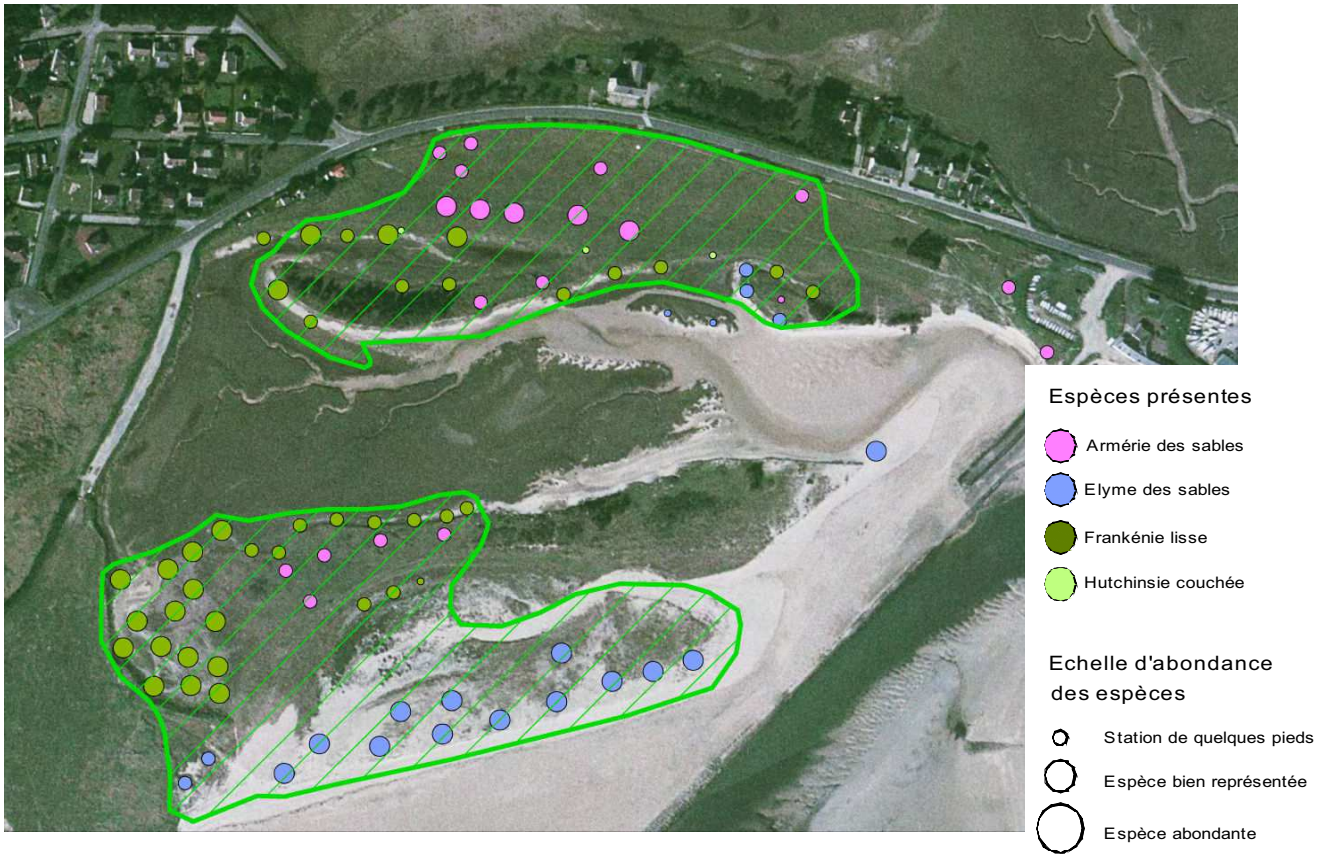
- L'Armérie des sables
- L'Asperge officinale
- L'Elyme des Sables
- Le Chardon bleu des dunes
- La Frankénie lisse
- L'Hutchinsie couchée
- Le Pavot cornu
- Le Statice anglo-normand
- Le Statice occidental
- Le Statice vulgaire ou lavande de mer
- L'Onagre à sépales rouges
- Le Pin maritime
- La Salicorne naine
- La Silène conique

- L'œillet prolifère

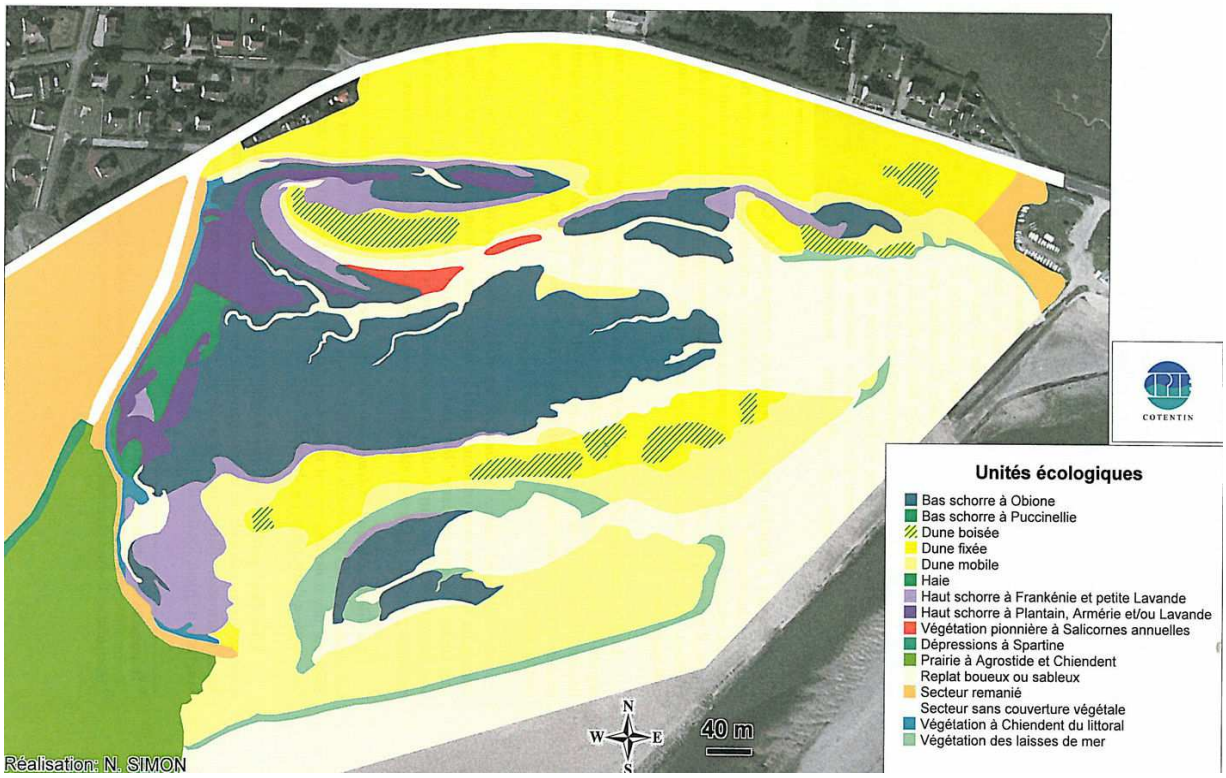
Tableau d'évaluation de la valeur patrimoniale des espèces d'après l'analyse environnementale du secteur de Sainte Marie (CPIE et Conseil Général)

Nom latin	Nom vernaculaire	Statut en basse normandie	Statut de protection	Statut sur le massif armoricain
Elymus arenarius L.	Elyme des sables	AR, exclusivement sur le littoral, inconstante	Protection Nationale	Liste rouge Armoricaine Annexe I (V5)
Frankenia laevis L.	Frankénie lisse	RR, exclusivement sur le littoral Ouest de la Manche	Protection Régionale	
Hymenolobus procumbens (L.) Nutt.	Hutchinsie couchée	RRR	Protection Régionale	Liste rouge Armoricaine Annexe I (V1)
Limonium auriculae-ursifolium (Pourr.) Druce subsp. *normannicum* (Ingrouille) Provost	Statice anglo-normand	RR, mais aussi souvent confondu avec la subsp. Précédente		Liste rouge Armoricaine Annexe I (V5)
Armeria alliacea (cav.) Hoffm. & Link	Armérie des sables	RR sur le littoral		Liste rouge Armoricaine Annexe II (R5)
Petrorhagia prolifera (L.) P. W. Ball. Et Heyw.	Oeillet prolifère	RR		
Salicornia pusilla J. Woods	Salicorne naine	RR		
Limonium binervosum (Sm.) Salmon	Statice occidental	R, sur le littoral	Récolte réglementée dans la Manche	
Eryngium maritimum L.	Panicaut maritime	AR, exclusivement sur le litt	Récolte réglementée dans le Calvados et dans la Manche	Liste rouge Armoricaine Annexe II (V5)
Limonium vulgare Mill.	Lavande de mer, lilas de mer	AR, sur le littoral	Récolte réglementée dans le Calvados et dans la Manche	
Glaucium flavum Crtz.	Pavot cornu	R		
Asparagus officinalis L. subsp. *officinalis*	Asperge officinale	R et en grande partie adventice naturalisée		
Silene conica L.	Silène conique	R		
Oenothera erythrosepala Borbas	Onagre à sépales rouges	R		
Pinus pinaster Ait.	Pin maritime	R		

Carte de synthèse mettant en évidence les espèces les plus sensibles



Les espèces à très forte valeur patrimoniale se situent au Nord et Sud du site d'études : stations d'Armérie des sables et d'Elyme des sables (plantes protégées au niveau national) ainsi que des stations de Frankénie lisse et Hutchinsie couchée (plante protégée au niveau régional).

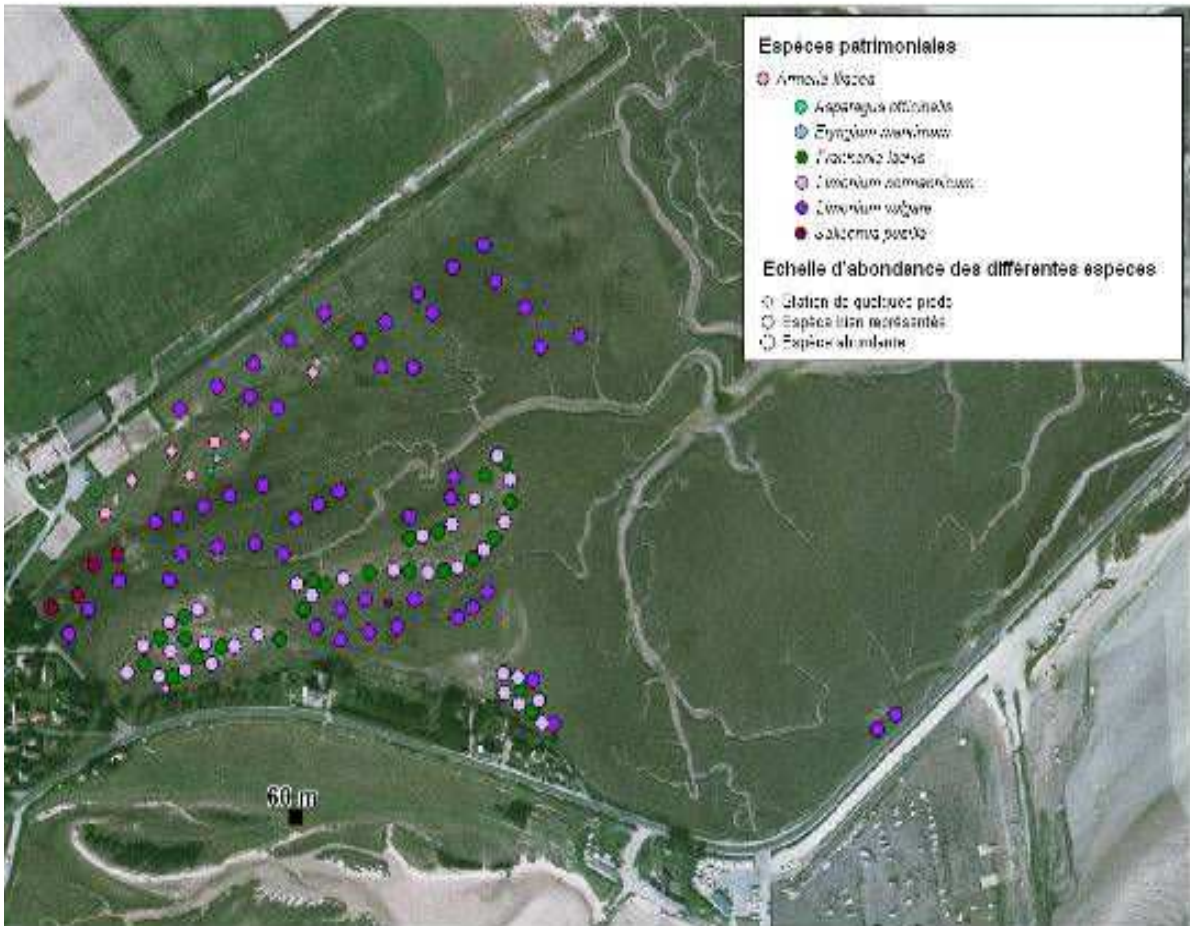


Sur les 16 unités écologiques relevées, 3 présentent un intérêt écologique :

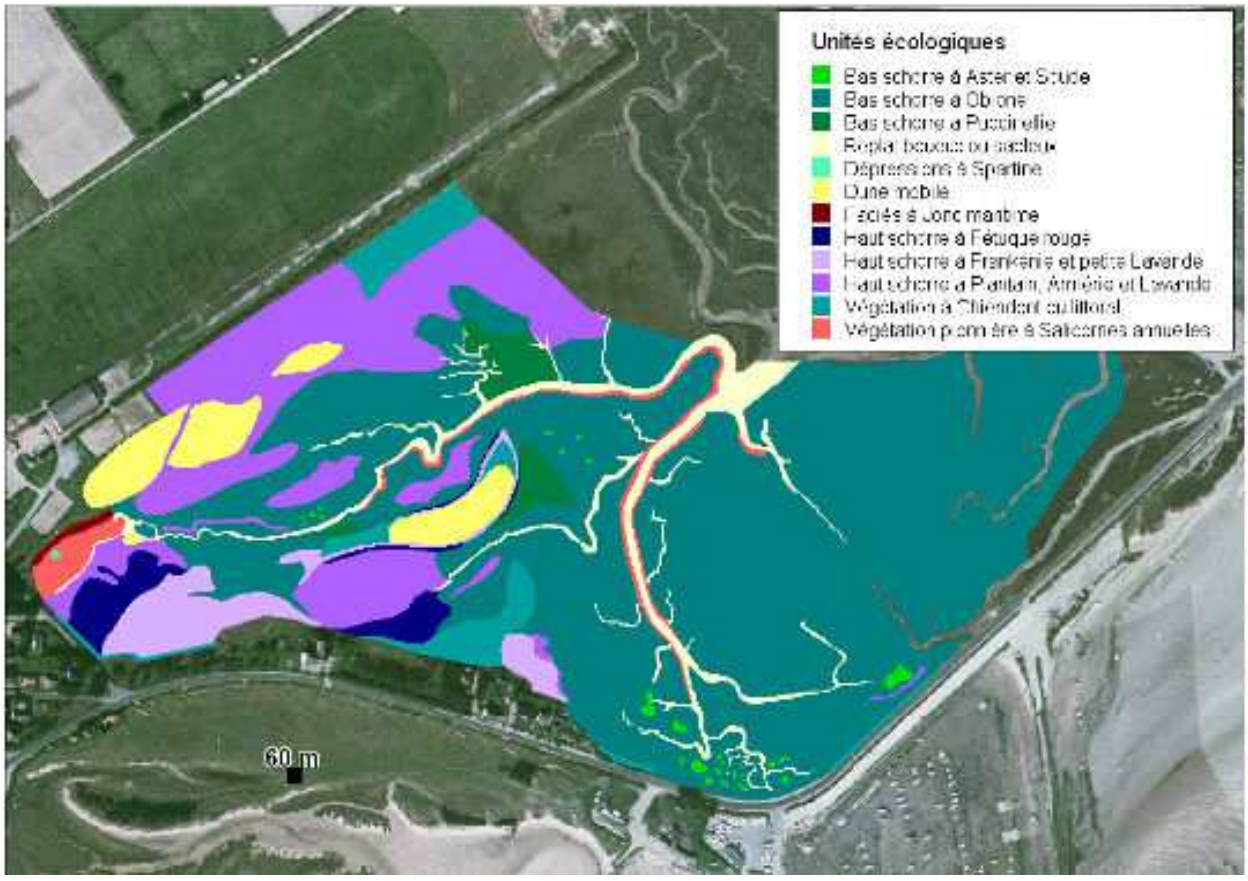
- dune fixée ou dune grise (au contact de la route digue) : présence de plusieurs espèces rares à très rares dans la région, dont une seule fait l'objet d'une reconnaissance réelle : l'Armérie des sables (Arméria maritima), inscrite à l'annexe II de la liste rouge armoricaine.
- dune mobile (frange du massif dunaire sous l'influence des marées) : présence de l'Elyme des sables (Elymus arenarius), plante protégée au niveau national. Même si cette plante est bien présente sur la côte des Isles, la densité observée sur le cordon dunaire au sud du site est remarquable.

- le haut schorre à Frankénie et petite lavande : située en sommet de schorre, au contact avec les milieux dunaire, cette association très rarement immergée bénéficie de la jeunesse du petit havre des St Marie et de son exposition aux marées. L'évolution très lente de ce milieu doit mener à un écosystème de dune fixée. La Frankénie lisse (Frankénia laevis L.) est observée exclusivement sur le littoral ouest de la Manche à l'échelle de la région, elle est protégée au niveau régional. Sur cet habitat, trois petites stations de Hutchinsie couchée (Hymenolobus procumbens) ont été repérés. Cette espèce pionnière s'observe à la base des dunes atteintes par les marées d'équinoxe, elle fait l'objet d'une protection en Région Basse Normandie.

La délimitation des espaces remarquables devra préserver dans leur intégralité les habitats qui accueillent les espèces protégées présentées précédemment. Ces habitats sont : le haut schorre à Frankénie et petite lavande (violet), une large proportion de la dune fixée dans ses parties non boisées (jaune foncé), et une large proportion de la dune mobile au sud (jaune claire). Le coeur du site, occupé par des replats boueux et sableux, de la végétation à Chiendent du littoral et du Haut schorre à plantain, n'est pas défini comme espace remarquable.



Le havre Nord espèces patrimoniales et unités écologiques



En ce qui concerne le havre Nord, 7 espèces patrimoniales ont été identifiées :

- L'Armérie des sables
- L'Asperge officinale
- Le Chardon bleu des dunes
- La Frankénie lisse
- Le Statice anglo-normand
- Le Statice vulgaire ou lavande de mer
- La Salicorne naine

Au niveau des unités écologiques, la partie Nord ne présente pas les mêmes strates que le secteur de Sainte Mairie puisque la partie centrale est à dominante de bas schorre à Obione. Par sa couleur argentée, l'association joue un grand rôle dans le paysage des havres. C'est l'Obione qui, par sa dominance quasi exclusive, lui confère ses caractéristiques. La végétation est dense, fermée, haute de 20 à 40cm, vivace et suffrutescente. Tandis que la partie Nord Ouest est dominante de haut schorre à Plantain, Armérie et Lavande. La végétation herbacée vivace et dense frappe par son aspect très bas, presque ras, qui le fait paraître nettement en creux dans le paysage.

Lors des tempêtes de mars 2008, l'une des stations présente de quelques Elymes des sables, en entrée du nouveau port, a disparu.

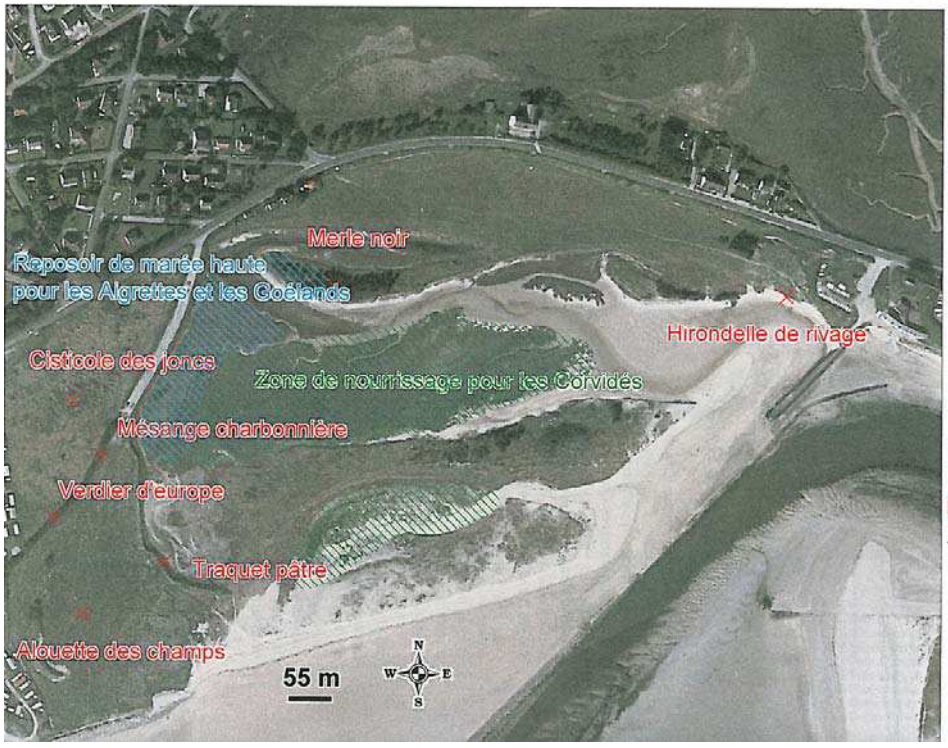
2.1.2 Etude sur l'avifaune

L'intérêt du havre réside essentiellement dans l'accueil des oiseaux migrateurs et hivernant. Sur le site de Sainte Marie, présence de deux espèces protégées :

- colonie d'hirondelles de rivage dans le front de sable sous l'école de voile,
- site de reproduction pour la cisticole des joncs sur les terres pleins ouest

A l'échelle de havre, intérêt patrimonial fort pour l'hivernage des Bernaches cravant à ventre pâle (second site en france après le havre de Régneville), et pour de nombreuses espèces qui le

HAVRE DE PORTABIL
SECTEUR SAINTE MARIE SUD
LOCALISATION DES ESPECES D'OISEAUX PRESENTS EN PERIODE DE REPRODUCTION



En rouge: individus nicheurs
Autres: individus présents mais non nicheurs

COTENTIN

Réalisation: N. SIMON

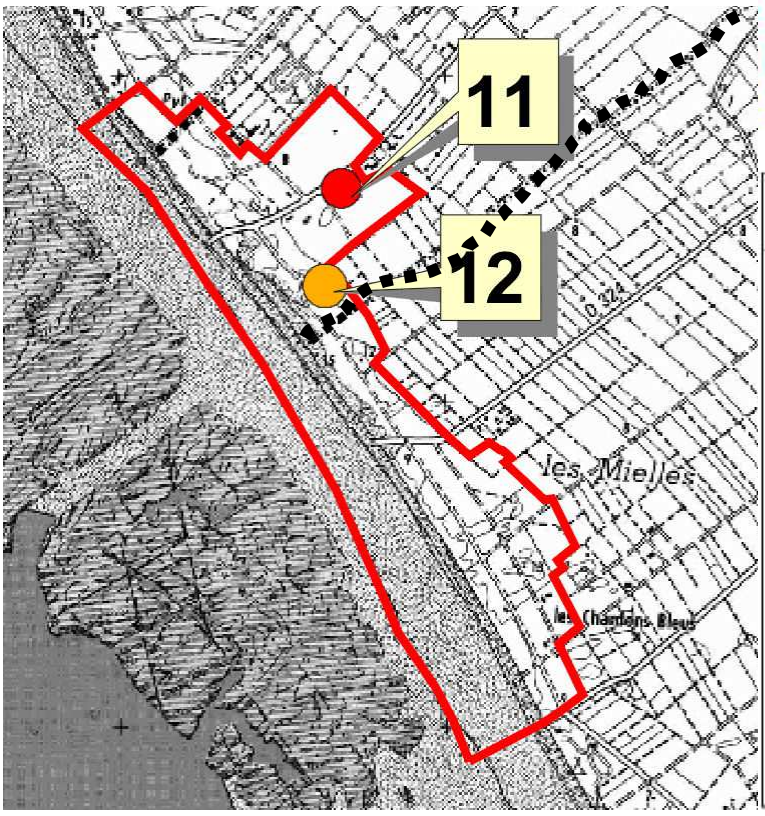
fréquentent comme reposoir à marée haute et zone d'alimentation.

.

HAVRE DE PORTBAIL
OCCUPATION DE L'ESPACE PAR LES OISEAUX D'EAU EN PERIODE HIVERNALE

2.1.3 Etude bratachologique

Les secteurs Natura 2000 ne sont pas concernés par la présence d'amphibiens sur la commune. Sur le site des mielles des tritons crêtés et crapauds accoucheurs ont été repérés au niveau de la limite communale Sud de Barneville-Carteret.

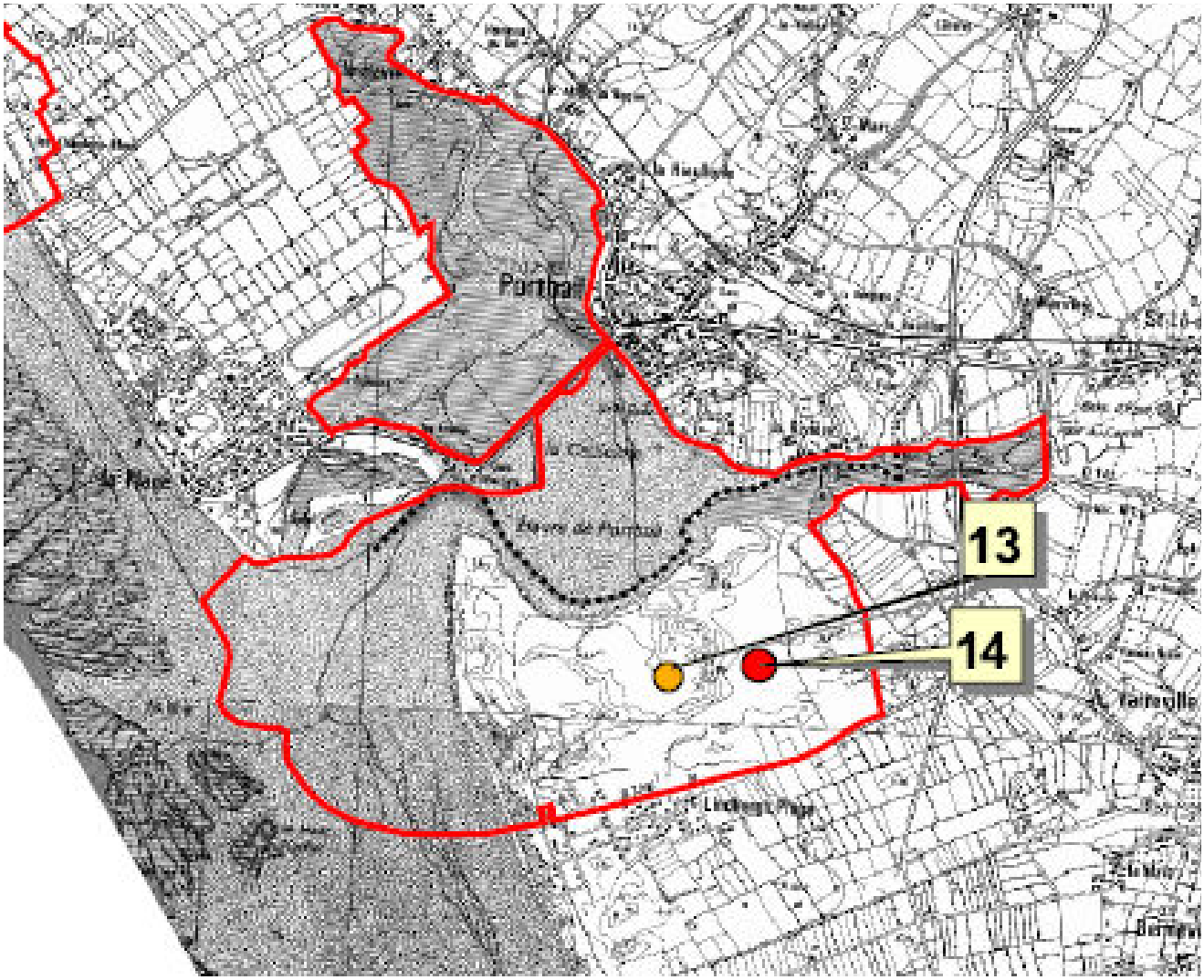


Périmètre
Limite communale

Mare abritant au moins le triton crêté (Annexe 2)
Mare abritant au moins une espèce de l'annexe 4
Mare abritant au moins une espèce protégée au niveau national
Mare non prospectée

1 Numéro des mares :

Numéros des mares	Espèces inventoriées Inventaire : Thierry GALLOO 1999-2000
11	**Triton crêté**, triton marbré, triton palmé, triton ponctué, pelodyte ponctué
12	Crapaud accoucheur, triton palmé, triton ponctué
13	Crapaud calamite
14	**Triton crêté**, triton marbré, triton de Blasius*, triton palmé, triton ponctué, pelodyte ponctué, crapaud calamite, crapaud commun, rainette arboricole
15	**Triton crêté**, triton marbré, triton ponctué, crapaud commun
16	**Triton crêté**, triton ponctué, triton palmé
17	**Triton crêté**, triton palmé
18	**Triton crêté**, triton marbré, triton palmé, triton ponctué
19	**Triton crêté**, triton marbré, triton palmé, triton ponctué
20	**Triton crêté**, triton marbré, pélodyte ponctué, crapaud accoucheur, crapaud calamite, rainette arboricole, triton palmé, triton ponctué, salamandre tachetée
21	**Triton crêté**, triton marbré, triton de Blasius*, triton palmé, triton ponctué
22	**Triton crêté**, triton marbré, triton ponctué
23	**Triton crêté**, triton ponctué
24	**Triton crêté**, triton ponctué, triton palmé
25	**Triton crêté**, triton marbré, triton de Blasius*, triton palmé, triton ponctué
26	**Triton crêté**, triton ponctué, triton palmé
27	**Triton crêté**, triton ponctué
28	**Triton crêté**, triton marbré, triton palmé, triton ponctué
29	**Triton crêté**, triton palmé, triton ponctué
30	**Triton crêté**, triton palmé, triton ponctué
31	**Triton crêté**, triton marbré, triton palmé



Périmètre
Limite communale

Mare abritant au moins le triton crêté (Annexe 2)
Mare abritant au moins une espèce de l'annexe 4
Mare abritant au moins une espèce protégée au niveau national
Mare non prospectée

1 Numéro des mares :

Numéros des mares	Espèces inventoriées Inventaire : Thierry GALLOO 1999-2000
11	**Triton crêté**, triton marbré, triton palmé, triton ponctué, pelodyte ponctué
12	Crapaud accoucheur, triton palmé, triton ponctué
13	Crapaud calamite
14	**Triton crêté**, triton marbré, triton de Blasius*, triton palmé, triton ponctué, pélodyte ponctué, crapaud calamite, crapaud commun, rainette arboricole
15	**Triton crêté**, triton marbré, triton ponctué, crapaud commun
16	**Triton crêté**, triton ponctué, triton palmé
17	**Triton crêté**, triton palmé
18	**Triton crêté**, triton marbré, triton palmé, triton ponctué
19	**Triton crêté**, triton marbré, triton palmé, triton ponctué
20	**Triton crêté**, triton marbré, pélodyte ponctué, crapaud accoucheur, crapaud calamite, rainette arboricole, triton palmé, triton ponctué, salamandre tachetée
21	**Triton crêté**, triton marbré, triton de Blasius*, triton palmé, triton ponctué
22	**Triton crêté**, triton marbré, triton ponctué
23	**Triton crêté**, triton ponctué
24	**Triton crêté**, triton ponctué, triton palmé
25	**Triton crêté**, triton marbré, triton de Blasius*, triton palmé, triton ponctué
26	**Triton crêté**, triton ponctué, triton palmé
27	**Triton crêté**, triton ponctué
28	**Triton crêté**, triton marbré, triton palmé, triton ponctué
29	**Triton crêté**, triton palmé, triton ponctué
30	**Triton crêté**, triton palmé, triton ponctué
31	**Triton crêté**, triton marbré, triton palmé

2.2. Prise en compte des usages et activités existantes sur les sites et à proximité.

Sur les sites Natura 2000

Le DOCOB apporte des éléments très intéressants sur les usages et les pratiques.

- **Agriculture**

« L'élevage ovin se pratique principalement sur le havre de Port-Bail (dans sa partie nord) avec deux éleveurs. Le reste du havre, non pâturé, est caractérisé par une abondance d'Obione (Obione sp.)…. »
« On distingue les zones sur-pâturées, moyennement pâturées et non pâturées. Les actions portant sur la garantie de la diversité des milieux d'estran, seront élaborées en étroite relation avec les éleveurs usagers du DPM dont les éleveurs poursuivent les mêmes objectifs. Les actions envisagées concourent à revoir les effets du sur-pâturage et du sur-piétinement, afin de mieux gérer la pression de pâturage : suivi du nombre de brebis par havre, suivi du chargement sur différents secteurs en relation avec la composition floristique, étude des moyens d'extensifier en fonction des havres (voir possibilité de mise en place de passerelles sur les marigots pour répartir au mieux le pâturage...), étude également avec l'ensemble des acteurs concernés de la possibilité d'établir dans le cadre des AOT (Autorisation d'occupation temporaire) un cahier des charges avec des seuils de chargement* à respecter. »*
« Le havre de Port-bail est pâturé dans sa partie nord où domine alors une végétation rase avec la Puccinéllie maritime (Puccinellia maritima) et la Salicorne (Salicornia sp.). »

- **Activités sportives et de loisirs**

« Les activités sportives et de loisirs en lien avec les actions et les objectifs Natura 2000 concernent principalement la chasse, la randonnée, l'équitation et la navigation. »

« La pratique de l'équitation concerne principalement l'estran au droit du secteur des dunes de Saint-Georges de la Rivière, Saint-Jean de la Rivière et Port-Bail, plus au sud sur le secteur de Bretteville et Saint-Germain sur Ay. Il sera recherché une alternance des parcours qui se font hors chemins sur la dune grise …
Enfin, il faut souligner la pratique de la navigation, plaisance et pratique sportive de la voile, principalement sur le havre de Port-Bail. Cette pratique est à mettre en relation avec l'habitat « Replats boueux ou sableux exondés à marée basse ». La présence de corps mort permettant l'amarrage et le mouillage dans le bassin sud n'a pas d'impacts sur l'habitat en question. Cette pratique est limitée compte tenu de l'ensablement du havre ; faible tirant d'eau. »

- **Activités sportives et de loisirs**

Les activités de tourisme en lien avec la gestion du site Natura 2000 concernent l'hébergement proche (camping essentiellement). Il influe notablement sur la fréquentation des dunes.

- **Entretien du chenal d'accès au port**

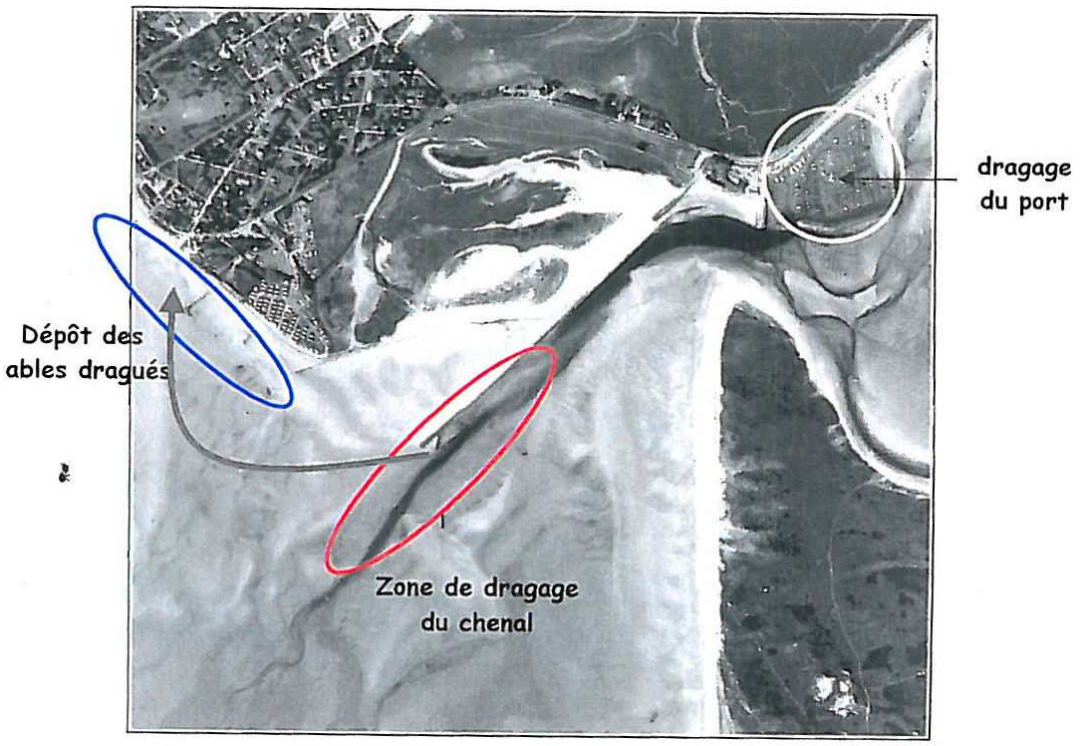
L'accès au port s'effectue par un chenal d'accès dont la côté du fond est estimé à 5.2 CM mais qui peut monter à + 6 CM compte tenu des apports de sables dans le chenal. Pour les bateaux ayant un tirant d'eau d'1.5 m on peut considérer que le port est accessible entre 4h et 4h30.
L'entrée par le chenal nécessite un entretien régulier de ce dernier. L'apparition du banc de la Galiche, générée par la dérive littorale, a détourné le chenal initial vers le Sud. Son tracé a été rétabli par dragage de la côté +5CM en 1967. Depuis la formation du banc, en période hivernale, donne lieu à des dragages réguliers afin de maintenir le chenal en état. Les volumes dragués actuellement sont déposés au Nord immédiat du havre.

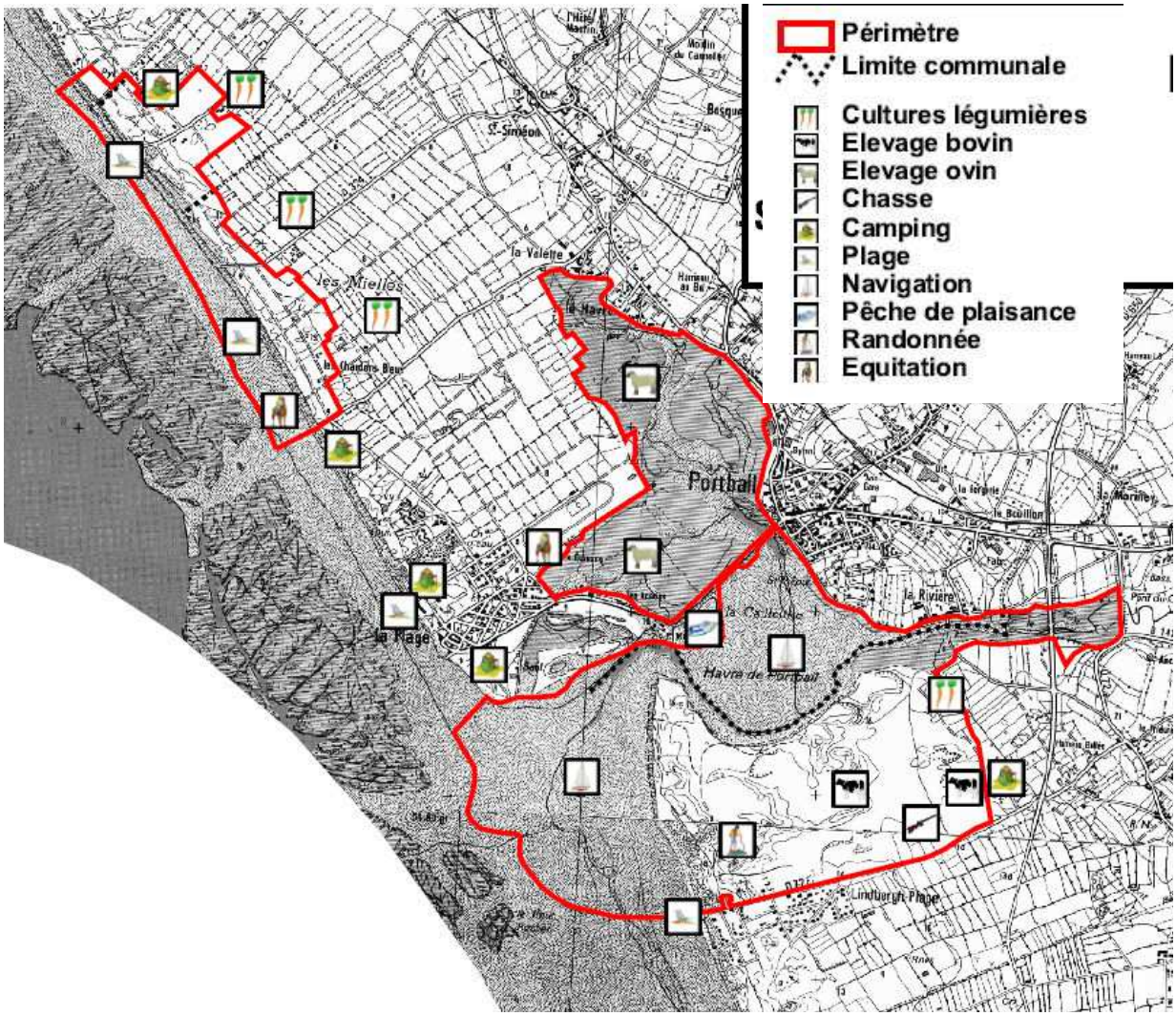
Le tableau ci-après résume les volumes de sables dragués depuis 1995.

Année	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Volume extrait (m^3)	31 500	10 000	17 000	15 000	16 000	15 000

Le maintien des accès au port actuel nécessite des dragages d'entretien de 15 000 à 17 000 m^3/an. Toutefois ces dragages ne permettent pas de garantir des fonds à +5,2 mCM tout le temps.

Entretien du chenal actuel d'accès au port
(Extrait de l'étude d'implantation et de définition de l'extension du port)





↳ A proximité immédiate des sites Natura 2000

Site de Sainte Mairie

Même si le site de Sainte Mairie est proche du reste du havre de Port-Bail, il ne présente pas le même degré de qualité ou de conservation, au regard de l'état "naturel". Ainsi, le site ne présente pas le même degré de qualité ou de conservation au regard de l'état naturel des espaces avoisinants. Lorsque l'on analyse les caractéristiques intrinsèques physiques du site, on peut considérer qu'il est aujourd'hui dégradé.

En effet, cet espace concerné est :

- **au contact immédiat de zones urbanisées : le bourg de Port-Bail et le secteur de Port-Bail plage, les hameaux de la Fleury, du Havre,**
- **cerné par les équipements portuaires à l'est :** école de voile, terre-plein portuaire, enrochements artificiels, môle, etc ; perturbant les échanges avec le reste du havre ; fermé par la route "digue" départementale (RD 15) au nord, ce qui le déconnecte du reste du havre et crée une rupture franche et imperméable. Cette route créée une différenciation entre deux "compartiments de terrains" qui ne sont donc pas concernés par les même influences ou échanges biologiques,
- **cerné et contiguë au vaste secteur de mobil-homes au sud-ouest,** aggravant l'artificialisation de l'ensemble et compromettant sa qualité paysagère et environnementale intrinsèque,
- Enfin, le site est composé, pour sa partie ouest, de remblais issus de dragages ou de l'exploitation de carrières, incluant une voie "circulable" encore présente.

Secteur des mielles

Le secteur des mielles est bordé en limite Sud par le camping naturel de la Côte des Isles qui est fermé une partie de l'année et donc inoccupé. La voie limitrophe entre le camping et le site Natura 2000 accueille certains flux piétons en direction de la plage mais l'essentiel des passages piétons du camping vers la plage se font directement depuis le site et sans passage par le secteur des mielles. Dans le prolongement du camping, un secteur est également occupé par la présence de mobil-homes dont la localisation actuelle pose un certain nombre de problèmes par rapport au risque de submersion marine et par rapport à la proximité de ce site sensible, fragile de grande richesse écologique et la compatibilité des usages entre la présence de caravanes, molbi-homes.

Le massif dunaire est traversé par le GR 223 qui longe tout le littoral de la Manche. Le passage des randonneurs sur ce GR doit être organisé pour limiter la dégradation du milieu. Il correspond à la servitude de passage du littoral.

L'intégralité de la partie terrestre de cette zone du site Natura 2000 est désignée en zone de préemption au bénéfice du département au titre des Espaces Naturels Sensibles. Cette zone a été étendue en 2005 aux espaces naturels en arrière des dunes pour préserver un espace naturel tampon et lutter contre le développement du caravaning sauvage (présence de nombreux mobil-homes dans les mielles).

- **Activités maritimes et portuaires**

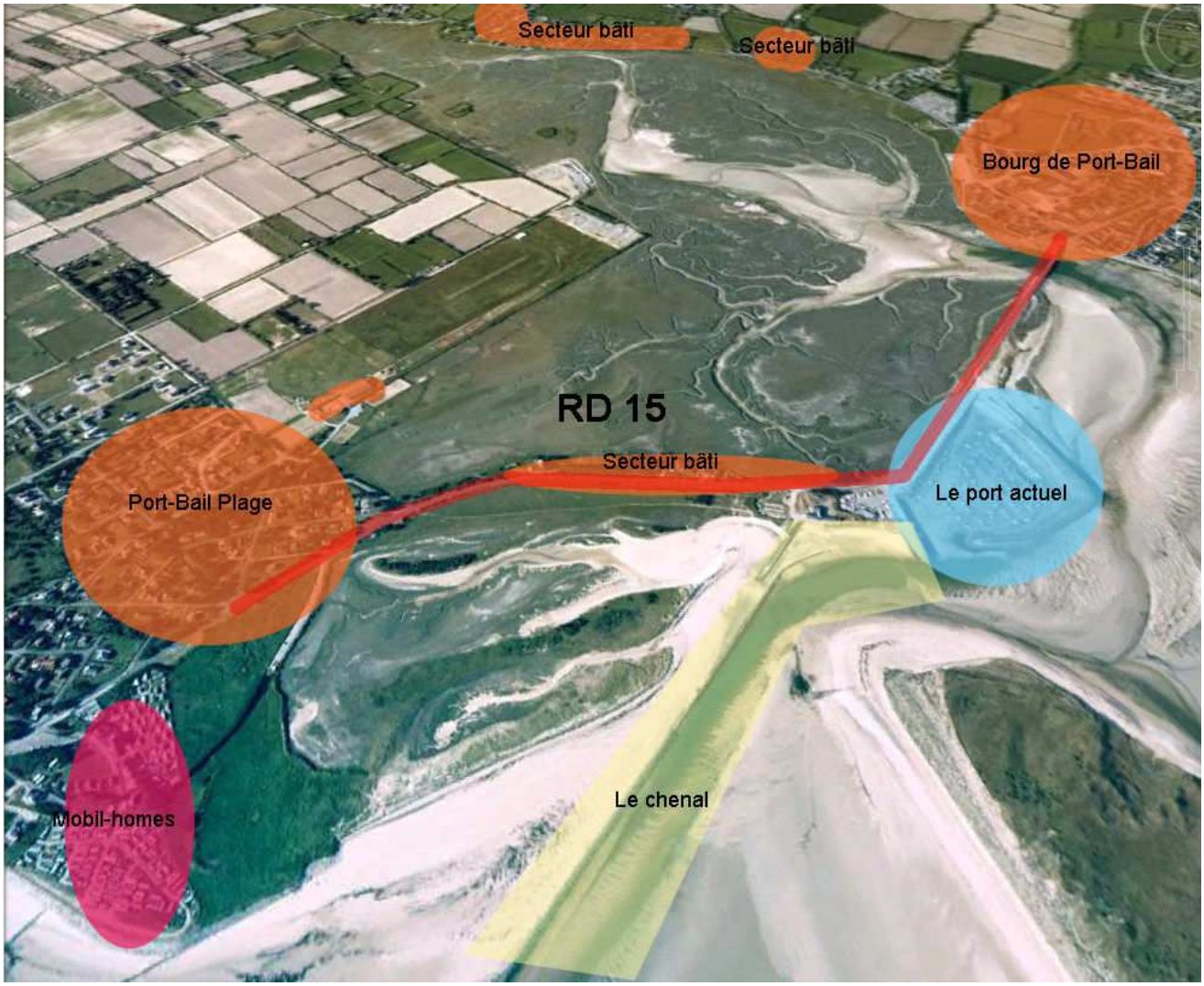
Le port actuel de Port-bail attire un certain public malgré ses limites de capacités d'accueil 200 places et plus limitée que d'autres ports plus équipés. En effet, l'obligation d'échouage limite quelque peu les catégories de bateaux pouvant fréquenter le port par rapport à d'autres secteurs, qui proposent des stationnements flots de courte et longue durée. Le manque places pour les bateaux de 2 tonneaux est effectivement fortement souligné dans le Schéma Départemental pour le Développement de la Plaisance. En saison, le port arrive rapidement à saturation.

Une activité de transport en direction de Jersey existe depuis de nombreuses années sur la commune. Elle est extrêmement variable d'une année sur l'autre. L'exploitation de la ligne oscille mais en temps normal, l'offre à l'année représente entre 6000 et 8000 personnes à l'année.

- **Déplacement routier sur le pont des Treizes Arches**

Actuellement, en période estivale, le Pont des Treize Arches est très fréquenté. Les circulations pour les piétons ne sont pas sécurisées et ni adaptées. En parallèle, de l'élaboration du PLU, la commune a lancé une étude opérationnelle sur le sectur de Port-Bail Plage visant à étudier les possibilités d'amélioration de la circulation et d'aménagement d'espace public.

Le havre et espaces urbanisés



2.3 Fiches Orientations et Actions du Docob

- **Fiche Orientations/Actions n°1 : restaurer et maintenir les dunes**

3 objectifs qui se traduisent par des fiches actions :

1. contrôler le pâturage dunaire
2. limiter la dynamique des fourrés
3. limiter tout facteur de fragilisation du milieu.

Dans le Docob, Port-Bail est seulement concerné par le 3eme enjeu qui se traduit par localement par 4 actions :
- résorber les caoudeyres et siffles-vent accentués par la fréquentation.
- proscrire les prélèvements de sable et de dépôts
- réduire et déplacer les lieux de stockage polmar
- appliquer la réglementation actuelle en matière d'urbanisme.

« L'érosion en pieds de dune vive depuis quelques années est le fait de la dynamique naturelle liée à la dérive littorale ainsi que probablement à l'élévation du niveau de la mer. L'action éolienne se surajoute et accroît le phénomène en créant des brèches dans le front dunaire ou siffles-vent, mais prolonge son action à l'intérieur des dunes où elle pu être à l'origine des dépressions humides. Les vastes trouées dénudées dans les dunes, ou caoudeyres, résultent ainsi de l'action du vent. Elles peuvent être de plus fragilisées par la fréquentation »*

Usages, impacts et évolution :

Nature	Mode	Favorisant	Défavorisant
Erosion marine	Dérive littorale nord/sud ou sud/nord selon les localités	Participe à la dynamique dunaire	Déchaussement en pieds de dune
Erosion éolienne	Vents dominants de sud-ouest	Diversité floristique par la présence des espèces pionnières sur les caoudeyres et siffle-vent	Erosion des dunes et fragilisation par le passage et le piétinement Naissance de brèches dans le cordon fragilisées par la fréquentation et création de siffle-vent
Extraction de sable	Prélèvements sauvages		Altération et dénaturation du site

En matière d'urbanisme il est souhaité que les politiques de résorption du camping et de protection des milieux, dégradés ou pouvant bénéficier de mesures de gestion par effet de surface (pâturage extensif par exemple) soient plus cohérente, en informant les communes dans le Porter à connaissance l'état des mileux.

- **Fiche Orientations/Actions n°2 : restaurer et diversifier les dépressions humides**

2 objectifs qui se traduisent par des fiches actions :

1. maintien et amélioration de la qualité et des niveaux d'eau des dépressions humides
2. augmentation de la diversité des espèces faunistiques et floristiques inféodées aux dépressions humides.

Dans le Docob, Port-Bail est seulement concerné par le 1er enjeu qui se traduit localement par 3 actions :
- favoriser les mesures agro-environnementales.
- favoriser les mesures collectives de gestion de la ressource en eau sur les parcelles légumières.
- poursuivre l'effort d'acquisition de conservatoire et du CG.

« Cette opération n'est pas à proprement dite du ressort du document d'objectifs. Elle est dépendante des opportunités et des politiques d'intervention du Conservatoire (complémentarité des politiques de l'Etat) et du Conseil Général.

Cependant, elle fait figure de soutien à ces politiques d'acquisition qui complètent et renforcent les opérations du document d'objectifs dans et en périphérie du site Natura 2000 en infléchissant les pratiques culturales et d'élevage. Ce soutien portera sur l'interpellation des services concernés à propos de l'intérêt de secteurs patrimoniaux particuliers du site. »

- **Fiche Orientations/Actions n°3 : garantir la diversité des milieux d'estran**

« Globalement, l'état de conservation des prés salés sur l'ensemble des deux havres peut être considéré comme moyen à bon. Le havre de Port-bail est pâturé dans sa partie nord où domine alors une végétation rase avec la Puccinéllie maritime (Puccinellia maritima) et la Salicorne (Salicornia sp.). Le reste du havre non pâturé est caractérisé par une abondance de l'Arroche faux pourpier ou communément appelée Obione (Obione portulacoides). Le havre de Surville, fait l'objet d'un pâturage ovin hétérogène où 3 types de zones peuvent être distinguées : des zones sur-pâturées, moyennement pâturées et non pâturées. »

Usages, impacts et évolution :

Nature	Mode	Favorisant	Défavorisant
Elevage	Pâturage en parcours libre	Diversification du milieu	Sur-piétinement et sur-pâturage localisés

3 objectifs qui se traduisent par des fiches actions :

1. tendre vers un pâturage d'herbu compatible avec la diversité du milieu et la qualité du substrat
2. assurer la qualité des havres dans leur caractère estuarien et leur richesse biologique et leur connaissance
3. aboutir à un nettoyage manuel et sélectif des déchets sur laisse de mer

Dans le Docob, Port-Bail est tout particulièrement concerné par cette fiche action qui peut se traduire localement par plusieurs actions :

- mettre en place un pâturage extensif des ovins.

« L'impact du pâturage sur la végétation du pré salé dépend de son intensité, laquelle est principalement définie par la charge animale et la durée de la période de pâture. La charge animale ou le nombre d'animaux par unité de surface sont difficiles à estimer car le pâturage est le plus souvent libre sur les herbus. Le développement de la Salicorne (Salicornia sp.) au détriment de la Puccinéllie maritime (Puccinellia maritima) constitue un indice de surpâturage. Toutefois, il convient d'être très prudent et, localement, de mieux considérer l'influence maritime et les effets des courants. Le pâturage à la fin de l'hiver et en début de printemps a des effets néfastes sur le sol et la végétation. Le sol saturé en eau à cette époque supporte moins bien le piétinement qui provoque la formation de larges plages de sol nu colonisées par les salicornes, espèces non consommées par les moutons. La présence de cuvettes due aux conditions topographiques, explique également ces formations.
De plus, les animaux présentent des comportements stéréotypés empruntant toujours les mêmes parcours sur l'herbu en favorisant la formation de nombreuses allées de sol nu. Il convient donc d'être prudent en matière d'exploitation des herbus si l'on veut garder leur forte valeur pastorale. Le parcage des troupeaux sur certains secteurs peut par ailleurs dégrader le milieu. Il faut cependant souligner que ces dégradations très localisées sont intrinsèques au pâturage extensif.
Ces différents éléments invitent à rappeler ici la grande difficulté qu'il y a à apprécier les impacts tant positifs que négatifs du pâturage sur les habitats. »
Ainsi, afin de mieux gérer la pression de pâturage, des opérations sont à envisager en relation avec les éleveurs usagers du DPM :
- suivi du nombre de brebis par havre,
- suivi du chargement sur différents secteurs en relation avec la composition floristique,*
- étude des moyens nécessaires pour extensifier en fonction de la particularité des havres (voir possibilité de mise en place de passerelles sur les marigots pour répartir au mieux le pâturage ...),

- étude avec l'ensemble des acteurs concernés et dans le cadre de la cohérence des politiques de l'Etat, des possibilités d'établir dans le cadre des AOT un cahier des charges avec des seuils de chargement à respecter.

- évaluer le maintien du havre de Port-Bail en milieu estuarien

« L'étude du Groupe de Recherche sur les Environnements Sédimentaires Aménagés et les Risques Côtiers (GRESARC) (levé topographique sur la partie maritime du havre de Port-Bail, octobre 1999) fait apparaître une tendance naturelle au colmatage du havre de Port-Bail en l'absence d'intervention humaine avec un taux de sédimentation de +22000 m3/an sur la période récente (1992-1999), et notamment sur la partie sud du havre. L'extension du banc central est ainsi responsable de l'érosion vers la D15 et les dunes de Lindbergh. Une étude sur l'évolution à terme du bassin sud est actuellement menée par le GRESARC afin d'évaluer la vitesse de colmatage et le taux de sédimentation….
Ce colmatage induit un temps de navigation réduit dans le bassin d'une part et conduit d'autre part à la progression de l'habitat « prés salés atlantiques » (bien présent au nord du havre), au détriment de l'habitat « replats boueux ou sableux exondés à marées basses». Bien qu'aucun habitat n'est prioritaire sur l'autre, ***il convient de souligner que ce dernier concourt au maintien du caractère estuarien du havre. »***

Usages, impacts et évolution :

Nature	Mode	Favorisant	Défavorisant
Tendance au colmatage des havres	Evolution naturelle	Développement de l'habitat « prés salés atlantiques »	Perte en surface de l'habitat « replats boueux ou sableux exondés à marées basses» et à terme du caractère estuarien des havres

« L'éventuel désensablement posera la question de l'impact sur le milieu. Si cette intervention peut être favorable au maintien du caractère estuarien du havre, il n'en demeure pas moins qu'une évaluation des mesures ***de maintien du bassin sud à la navigation impliquera de veiller aux effets sur le champ des courants et par conséquent à l'érosion dunaire****, ainsi qu'au maintien éventuel du bilan sédimentaire sous réserve de re-mobilisation du sable.*
Les dépôts de sable liés au dragage du chenal effectué au printemps (chenal) devront se faire hors périmètre Natura 2000 (plage de Port-Bail par exemple), de manière à préserver la flore et la faune. *Les dépôts au droit des dunes de Lindbergh pourront se faire en hiver sans affecter le caractère naturel et paysager de la dune, en prenant la précaution d'éviter tout transport éolien vers la dune grise.*
On veillera à respecter l'itinéraire actuel pris pour le transport des matériaux de dragage du port (hors périmètre), vers le site de dépôt sur propriété privée (hors périmètre), de manière à limiter l'impact sur les habitats. *Il faut donc entendre cette opération comme une mesure de veille et de mise en cohérence des politiques de l'Etat. L'intérêt d'un désensablement n'apparaissant pas majeur au vue de la directive bien que le maintien du caractère estuarien du havre soit intéressant, il n'est pas envisageable de financer sur le FGMN le montage du projet et des opérations d'extraction. »*

- Améliorer la connaissance de l'habitat « replats boueux ou sableux »
La connaissance de l'habitat « replats boueux ou sableux » reste faible dans les estuaires de Port-Bail et de Surville alors même que cet habitat d'une grande variabilité sédimentaire (des sables moyens et grossiers exposés au mode battu aux sables fins davantage présents dans le havre) témoigne également de la diversité des espèces (notamment polychètes ; vers des sables marins comprenant de nombreuses familles aux moeurs et aux habitats variés, crustacés et bivalves ; classe des mollusques possédant deux coquilles symétriques comme les coques et les moules).*
Cette zone constitue un lieu de nourrissage des poissons et crustacés à marée haute et des oiseaux à marée basse.
Cette opération se justifie donc d'une part par l'absence de données concernant les espèces susceptibles d'être présentes et pouvant mieux qualifier l'habitat, d'autre part par la nécessité

d'apporter des éléments sur l'état de conservation d'un habitat marin difficile à appréhender du fait de l'interface eau douce/eau salée.

- Participer au SEQ Littoral

L'opportunité d'étude inter-agences sur les bio-indicateurs (qualité d'un organisme vivant à signaler la variété et l'abondance de l'état d'un milieu) en milieu marin par l'Agence de l'eau ; le Système d'Evaluation de la Qualité du littoral ou SEQ Littoral, permettra d'apporter des éléments d'ordre biotique et physico-chimique sur la qualité du milieu et de répondre à la question sur l'état de conservation de l'habitat « replats boueux ou sableux ».

Le partenariat à mettre en oeuvre reposera sur un calage des objectifs Agence et Natura 2000. Il s'agira de veiller à la prise en compte d'extraction éventuelle de sable dans le havre de Port-Bail pouvant engendrer des stress environnementaux. La compatibilité de ces deux actions, dont les modalités d'application seront soumises à l'arbitrage du comité de suivi chargé de la mise en œuvre du document d'objectifs, sera recherchée.

- Favoriser un nettoyage respectueux du milieu

Usages, impacts et évolution :

Nature	Mode	Favorisant	Défavorisant
Nettoyage de plage manuel	Ramassage en groupe	Tri sélectif ; macro-déchets	Selon période, dérangement de la nidification du Gravelot
Nettoyage de plage mécanique	Ramassage aux tracteurs		Selon période, dérangement de la nidification du Gravelot, raclage superficiel et ramassage des végétaux morts ce qui réduit les apports organiques, élimine le stock de graines et les conditions favorables à leur germination
Remise des tracteurs	Stationnement sur le haut de plage		Circulation sur la laisse de mer*entraînant sa dégradation, et dérangement de la nidification du Gravelot selon période
Activités conchylicoles	Dispositifs de défense contre les prédateurs		Divagation des déchets plastiques dans les havres et le haut de plage

*« Cette opération requiert une mise en relation des services techniques et d'une structure de suivi et d'identification des zones de nidification du Gravelot à collier interrompu*en particulier (petite espèce d'oiseau côtier, caractérisé par deux petites tâches noires sur la poitrine ne se rejoignant pas, d'où son nom, nichant à même le sable et les galets au niveau de la laisse de mer, en régression sur nos côtes)….*

Il s'agit par ailleurs de respecter les précautions rappelées en cas de désensablement du havre de Port-Bail. Les dépôts de sable liés au dragage (chenal et bassin) devront se faire au début de l'hiver de manière à préserver la flore et la faune au printemps sur la flèche sud du havre et éviter par ailleurs tout transport éolien vers la dune grise. »

- **<u>Fiche Orientations/Actions n°4 : maintenir la végétation des falaises</u>**

La commune n'est pas concernée par cette mesure.

2.4 Incidences potentielles des projets les sites Natura 2000

2.4.1. Projet de déplacement des Mobil-Homes

Le PLU est vise à contrôler l'usage des sols et notamment les implantations de caravanes et de mobil-homes dans ou à proximité de ces espaces naturels dunaires. Une réponse forte est apportée à cet enjeu par la création d'un PRL au nord de Port-Bail-plage visant à permettre le déplacement des mobil-homes actuellement implantés dans les mielles et notamment à proximité du site Natura 2000. L'efficacité de cette action sera combinée à la politique d'acquisition foncière menée par le Conseil Général sur ses espaces de préemption récemment étendus. Le projet présenté consiste à créer un PRL sur Port-Bail pour accueillir le déplacement des mobil-homes actuellement implantés dans les mielles. **Le projet de zonage se décompose en quatre principes :**

- légalisation des parcs existants se trouvant à proximité des zones urbanisées (soit 60 mobil-homes),

- délimitation de nouveaux secteurs destinés à accueillir les mobil-homes, en continuité des secteurs déjà occupés,

- préservation des secteurs proches du rivage, de l'autre côté de la voie,

- prise en compte de ce risque de submersion marine. Le secteur est concerné par la zone basse dite également d'aléa moyen (Ces zones sont entre 0m et 1m sous le niveau marin centennal),

Ce projet doit répondre aux objectifs suivant :

A. Trouver un site qui soit attractif (proximité de la mer) et localisé sur le territoire communal, pour préserver ce potentiel touristique et conforté le caractère balnéaire de Port-Bail.

- le site présente une accessibilité au littoral identique, voir meilleure par rapport à la situation actuelle (certains mobil-homes sont à l'intérieur des terres).

- le site est très proche de Port-Bail Plage, sa liaison au bourg est intégrée à la réflexion de l'aménagement portuaire.

B. Définir un projet global, réalisable sur le long terme. Le PRL créer doit être une solution à l'urbanisation progressive des mielles et non l'amorce d'une nouvelle urbanisation. Il doit donc être assez vaste pour répondre à une demande importante, et clairement délimité pour ne pas être remis en cause à plus ou moins long terme.

- le PLU prévoit un PRL sur 14.5 ha, ce qui permet un déplacement de nombreux mobil-home et la régularisation de mobil-homes existants déjà sur le site.

- le projet peut se réaliser en 2 tranches successives :

Secteurs	Surface Urbanisables
Secteur Nord Est 1AUm1 et 1AUm2	10.9 ha environ
Secteur Nord Est 2AUm	3.6 ha environ
TOTAL	**14.5 ha environ**

C. Réaliser un projet maitrisable par les élus locaux, c'est à dire leur permettant l'acquisition des terrains (outil réglementaire du droit de préemption urbain) et le contrôle de l'urbanisation future (rythme de développement, gestion des impacts sur l'environnement).

- le PLU instituera un droit de préemption urbain, ce qui permettra aux élus d'acquérir les terrains. Les modalités de financement, notamment par le Conseil Général, sont à définir ultérieurement.

D. Proposer un projet qualitatif du point de vue paysager et social, afin d'offrir une réelle plus-value pour le cadre de vie des résidents des mobil-homes actuels.

- le projet s'organise sous forme de petites alvéoles insérées dans le tissu parcellaire existant, ce qui permet de créer de petites unités de vie.

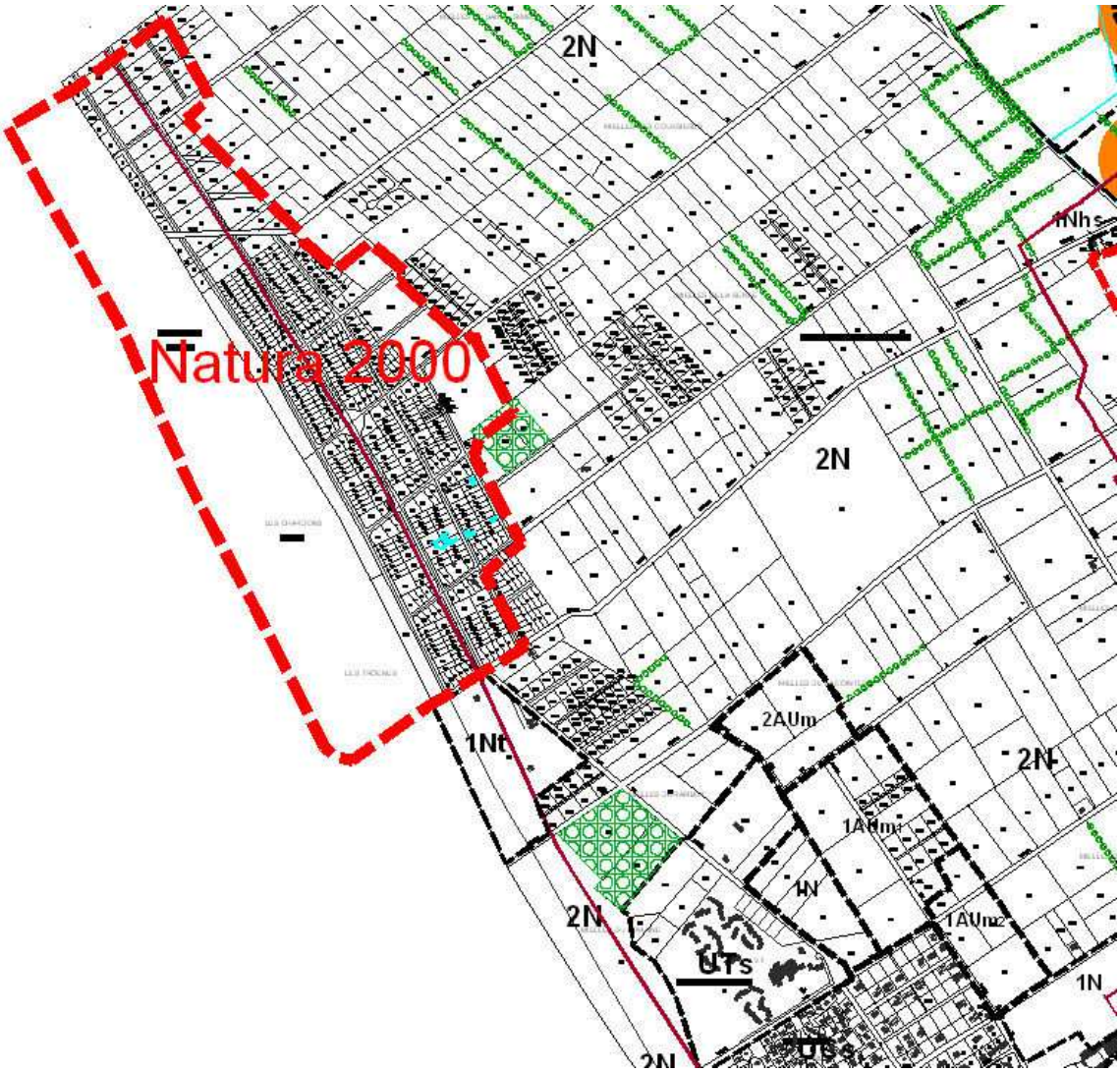
- le projet prévoit une gestion cohérente des circulations, avec une voie centrale qui dessert l'ensemble de la zone sans avoir de lien direct avec les mobil-homes. Les circulations secondaires accueillent un trafic nettement moins important, elles servent juste de desserte à quelques mobils-homes. Des stationnements primaires et secondaires pourront éviter d'avoir des circulations routières au contact direct des lieux de résidences.

- des prescriptions paysagères pourront assurer un cadre de vie agréable pour l'ensemble des résidents (réglementation sur l'aspect extérieur des constructions, sur le traitement des limites de lot, etc...).

- des espaces publics seront créés pour accueillir quelques équipements sportifs ou de loisirs. Ils permettront de créer des respirations dans le PRL.

- l'ensemble du PRL sera irrigué par des cheminements piétons sécurisés, pour se déplacer dans le PRL mais aussi pour rejoindre d'autres sites de la commune (bourg, plage, etc....).

E. Intégrer la problématique juridique forte liée à la loi littoral. Le projet doit présenter une urbanisation limitée (et en continuité de l'urbanisation existante).



2.4.2. Incidences de déplacements des mobil-homes

- **<u>En matière de déplacements et impacts sur le milieu dunaire</u>**

La tranche 2AUm réservée aux mobil-homes et la plus proche de la zone Natura 2000 se situera à environ 530 mètres à pied. Ce futur secteur est bordé par le chemin rural de la Cointerie qui conduit directement à la plage. Cette voie est sera empruntée ponctuellement par les

usagers ou les habitués. **Les déplacements en direction de la plage n'affecteront donc pas le secteur Natura 2000.**
L'ensemble des zones 1AUm se situe en arrière du bourg de Port-Bail, à proximité du VVF. Les déplacements vers la plage s'organisent en direction des voies existantes et situées dans le bourg. **Celle existante à proximité du camping actuel n'est plus autorisée.**
Le projet vise une relocalisation des mobil-homes existants vers des sites moins sensibles et en continuité directe du bourg, non un développement de nouveaux secteurs supplémentaires de ce type d'occupation du sol.

Par rapport à la situation actuellement, il y aura une amélioration significative, puisque l'ensemble des déplacements est davantage canalisé.

- **Phasage des divers secteurs**

La zone la plus proche du secteur Natura 2000, étant classée en 2AU, son ouverture à l'urbanisation n'interviendra que dans un temps ultérieur et sous réserve d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation et donc d'un projet cohérent et qualifiant. L'ensemble des zones 1AUm se situe en arrière du bourg de Port-Bail, à proximité du VVF. Le déplacement des mobil-homes vers le secteur aggloméré de Port-Bail et l'éloignement du secteur Natura 2000 a **pour objectif une meilleure prise en compte de l'environnement et des risques notamment de submersion.**
Les orientations d'aménagement permettent de soigner l'aspect qualitatif de l'aménagement des abords de l'ensemble du PRL et notamment de préserver, de créer des talus afin de garantir une préservation de continuité écologiques pour certaines espèces.

En conclusion, il n'a pas incidence sur ce secteur Natura 2000.

Actions du DOCOB	Compatibilité et incidences possibles
Restaurer et maintenir les dunes	Pas d'incidence significative Le déplacement des mobil-homes a pour objectif une diminution de l'impact de leur présence à proximité directe du site Natura 2000 et notamment des risques de fragilisation du milieu par leur fréquentation Mesures de réduction : aménagements spécifiques du Conseil Général et Conservatoire du littoral pour canaliser piétons sur le secteur des mielles
Restaurer et diversifier les dépressions humides	Pas d'incidence significative
Garantir la diversité des milieux d'estran	Pas d'incidence significative
Maintenir la végétation des falaises	Commune pas concernée par cette action

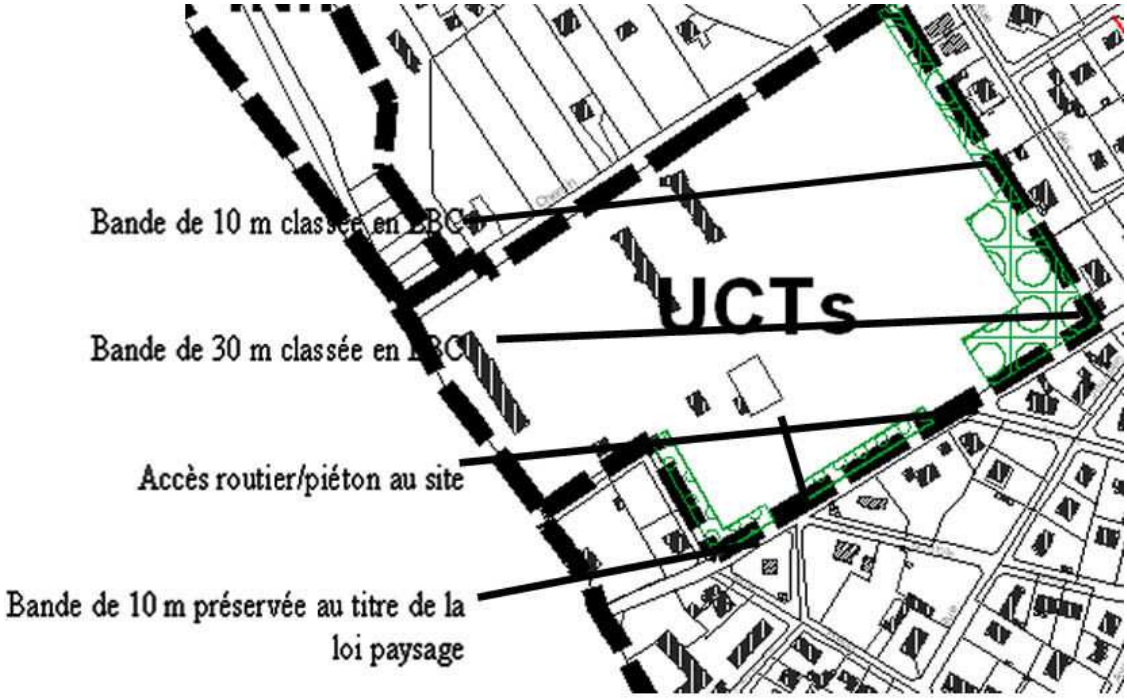
2.4.3. Projet l'urbanisation du Domaine des Pins

L'aménagement de cet ensemble en friche de 5.5 ha, s'intègre dans une réflexion globale de restructuration de Port-Bail Plage et sur son plan de déplacements. Le site est devenu **une friche urbaine** fermée au cœur de Port-Bail plage. L'opération projetée présentera une densité comparable avec la morphologie urbaine des quartiers périphériques. Les objectifs principaux du PLU sont d'ouvrir le site vers l'extérieur en y créant des espaces publics structurants pour le quartier de Port-Bail -Plage et de développer la vocation balnéaire du Domaine des Pins. Le projet du Domaine des Pins est partie prenante d'un projet de requalification urbaine du quartier de Port-Bail Plage depuis le Pont aux Treize Arches jusqu'à la plage.

L'autre objectif de l'aménagement du Domaine des Pins **est le développement économique de la commune par la réalisation d'activités touristiques diversifiées permettant un accueil tout au long de l'année**. Au cours des études menées, trois typologies complémentaires ont été retenues :

- Un centre de remise en forme –SPA
- Une résidence de tourisme,
- Une résidence hôtelière.
- Les services/commerces complémentaires

Le projet privilégie une constructibilité en zone agglomérée et équipée, répond au principe de favoriser **la "ville compacte"** donc économe en énergie et moins polluante, au profit d'espaces ruraux alentours mieux préservés (prise en compte de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000).



2.4.3. Incidences de l'urbanisation du Domaine des Pins

- **En matière de déplacements**

Le projet vise à ouvrir à la circulation générale et au public, une parcelle jusque là entièrement close. Le projet permet par la création de cheminement piéton et de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public, **de rationaliser la fréquentation par celui-ci du rivage**. L'accès longitudinal du rivage, n'est absolument pas impacté par l'opération. **Les dunes existantes ne sont pas modifiées et feront au contraire l'objet de préservation et de mise en valeur.** Aucune opération nouvelle n'est envisagée sur les bords du rivage. L'opération consiste plutôt à renouveler l'urbanisation en arrière du rivage, au centre de l'aire agglomérée. L'accès des personnes à mobilité réduite est prévu au niveau du pôle nautique, il contribuera à canaliser les flux touristiques et contribuera à la préservation de la dune. **Il n'y a aucune incidence significative de l'urbanisation du Domaine des Pins sur le secteur des mielles. L'augmentation de la fréquentation touristique en général, peut avoir des impacts mineurs sur la fréquentation piétonne du secteur dunaire, mais elle n'est pas directement liée à l'urbanisation de ce site.**

Concernant le passage sur le pont des Treizes Arches et la RD15 (secteur exclu du secteur NATURA 2000 des havres mais néanmoins limitrophe), la possibilité d'offrir une offre d'hébergements touristiques complémentaires à celle existante va engendrer un flux de circulation

routière supplémentaire ponctuellement. La commune a lancé une étude opérationnelle visant à réfléchir sur son plan de déplacement et sur l'aménagement d'espaces publics à Port-Bail Plage. Cette étude doit permettre à travers les aménagements proposés doit permettre une lecture claire de la hiérarchie des voies, l'aménagement d'aires de stationnement, donner des points de repères aux visiteurs et apporter des solutions aux problèmes de circulation rencontrés sur le Pont des Treize Arches à la fois pour les déplacements routiers et doux. Cette étude intègre les projets inscrits dans le PLU et notamment la revitalisation du Domaine des Pins.

En conclusion, il n'a pas incidence sur ce secteur Natura 2000.

Actions du DOCOB	**Compatibilité et incidences possibles**
Restaurer et maintenir les dunes	Pas d'incidence significative sur le secteur des mielles Impacts mineurs : possibilité d'augmentation des flux piétons en direction du secteur des mielles Mesures de réduction : aménagements piétons depuis le site du Domaine des Pins vers la plage afin de canaliser des flux et aménagements spécifiques du Conseil Général et Conservatoire du littoral pour canaliser piétons sur le secteur des mielles
Restaurer et diversifier les dépressions humides	Pas d'incidence significative
Garantir la diversité des milieux d'estran	Pas d'incidence significative
Maintenir la végétation des falaises	Commune pas concernée par cette action

2.4.5. Projet l'urbanisation requalification global du secteur portuaire

Le projet de requalification globale de la zone portuaire qui inclut la réalisation du futur port de Sainte Marie, est issu d'une volonté politique locale et départementale, de conforter les activités maritimes existantes en réalisant des nouvelles infrastructures adaptées. Depuis le début des années 2000, le Conseil Général a mené plusieurs études permettant de définir plusieurs sites potentiels d'implantation pour ne retenir que celui de Sainte Marie au regard des divers impacts économiques, techniques, écologiques, paysagers et urbains (et validé par le comité de pilotage).

Le profil du port envisagé dans un premier temps a été revu afin de s'adapter à la présence des espaces remarquables. La délimitation des espaces remarquables vise à préserver dans leur intégralité, les habitats qui accueillent les espèces protégées présentées. Ces habitats sont notamment : le haut schorre à Frankénie et petite lavande, une large proportion de la dune fixée dans ses parties non boisées et une large proportion de la dune mobile au sud. Le coeur du site, occupé par des replats boueux et sableux, de la végétation à Chiendent du littoral et du Haut schorre à plantain, n'est pas défini comme espace remarquable. **Le projet de requalification portuaire se situe en dehors du périmètre Natura 2000.** Néanmoins, la proximité du reste du havre à forte valeur écologique et du site Natura 2000, doivent amener à prévoir des mesures strictes en terme d'insertion du projet dans l'environnement.

La présence d'un port est un élément d'attractivité touristique même pour les non plaisanciers, il convient donc de permettre la découverte des lieux par l'aménagement de promenades piétonnes, cyclistes et permettre le développement de commerces complémentaires au bourg.

Par ailleurs, l'ensemble du port existant devra être réhabilité (suppression des digues et du catway notamment) tout en permettant le mouillage.
L'intégration des nouvelles données environnementales apportées par l'analyse du site a déclenché une nouvelle approche d'ingénierie écologique dans la conception du projet et son intégration dans le site. Compte tenu de l'intérêt patrimonial et du souci d'intégration dans un

contexte de transition et de cohérence entre l'espace urbain et l'espace naturel, la réflexion a abouti à une nouvelle morphologie de l'aménagement :

- Un nouveau bassin de plaisance d'environ 500 places dont la morphologie du bassin et de l'espace portuaire vise à épouser les formes de la cavité naturelle et assurer une meilleure intégration dans le massif dunaire. Le projet retenu découle d'une inscription optimisée dans le modelé du terrain existant, ce qui limite son impact. La digue de protection du bassin sera "noyée" dans la dune ;

- Une préservation stricte des espaces remarquables Nord et Sud. Les espèces à forte et très forte valeur patrimoniale sont contournées et situées en dehors de l'emprise du projet, en prenant un compte une zone d'évitement d'au moins 50 mètres autour des stations ;

- Les espaces des terres pleins nécessaires à l'exploitation sont limités et repoussés sur des zones à l'est qui sont moins sensibles ;

- Les espaces immergés sont maintenus, sans modifications des conditions hydrauliques, en les laissant baigner naturellement lors des grandes marées, comme dans les conditions actuelles ;

- L'aménagement limite au maximum les surfaces imperméabilisées, avec un ratio de surface dédié au stationnement minimisé à 0,5 place voiture/bateau et avec une intégration paysagère recherchée ;

- L'aménagement de l'espace portuaire ne nécessite pas d'infrastructure lourde : pas de jetée ou de grande digue, seul un seuil et son musoir sont nécessaires au dispositif ;

- Les berges et talus bordant le bassin resteront naturels ;

- Le recours pour accéder aux pontons à des passerelles afin de préserver les espaces naturels qu'elles enjambent;

- L'espace dunaire entre la route existante et le bassin est préservé et mis en valeur par un chemin piéton surélevé, longeant la route actuelle, avec une signalétique permettant de découvrir la richesse écologique du site, mais sans pouvoir pénétrer sur ces espaces ;

- Un terre plein au Nord Ouest pour l'implantation des activités maritimes et portuaires et du stationnement. Un terre plein technique à l'Est pour l'implantation du bureau du port, école de voile … et stationnement. Les futurs bâtiments liés à l'activité portuaire devront être de qualité et valorisants en privilégiant les matériaux nobles ;

- Des systèmes d'assainissement, (zones de carénages), récupération des déchets, eaux grises et noires garantissant d'une absence de risque de pollution ou de dégradation du milieu marin ;

- Un entretien du canal d'accès existant tel qu'il existe déjà en respectant les prescriptions spécifiques du DOCOB ;

- Un démantèlement de la digue actuelle et des terres pleins permettant de redonner un caractère plus naturel au havre du point de vue hydro sédimentaire, le port actuel redevenant une simple zone d'échouage ;

- Des mesures d'accompagnement dont par exemples :

- une réouverture et remise en eau d'un bras du havre Nord afin de permettre une redynamisation des herbus, un rajeunissement des milieux et retrouver l'effet « la chasse d'eau » originale ;
- une mise en place d'un arrêté de biotope afin de permettre la mise en place d'un cadre réglementaire plus stricte ;
- une politique de sensibilisation et d'informations du milieu environnant (point d'informations, circuit de découverte pouvant être gérée par le Symel ou le CPIE du Cotentin) ;
- Mise en œuvre de travaux de génie écologique lors de la réalisation du port pour créer des zones de contact terre mer dans le havre ;

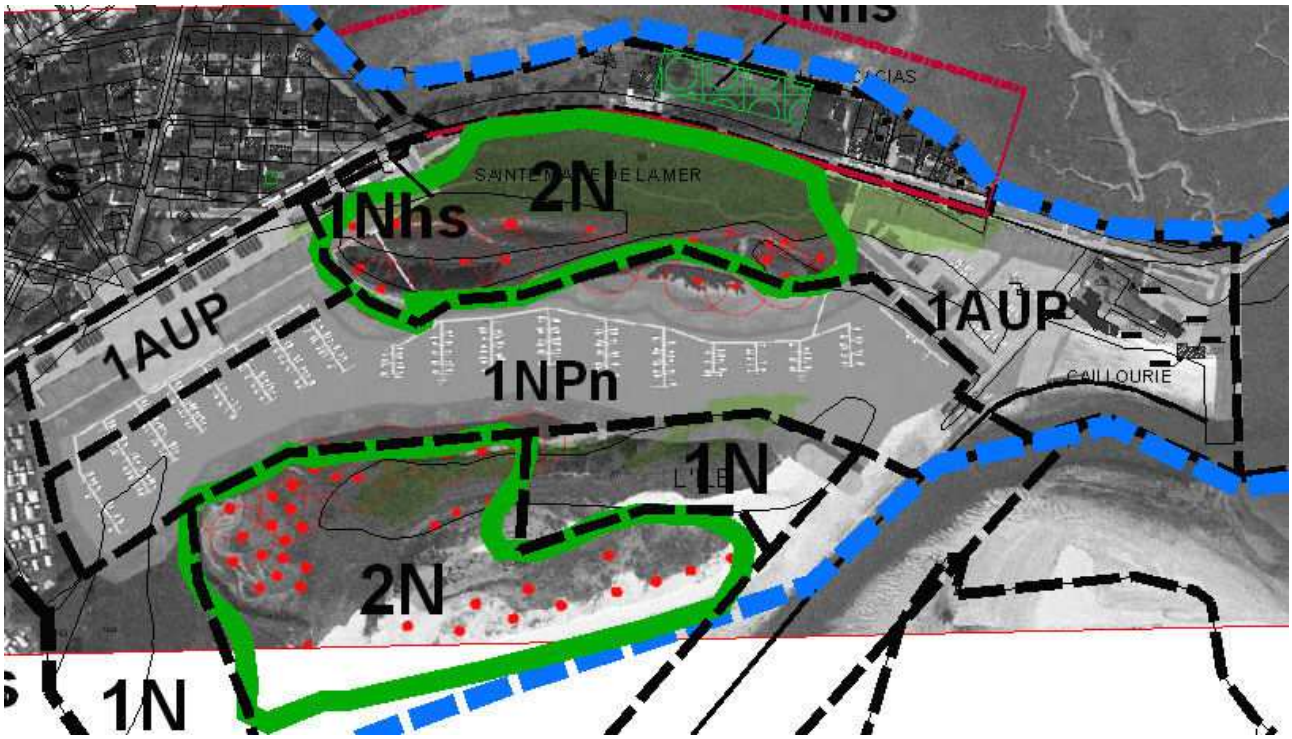
- Un aménagement urbain global : la nouvelle place centrale (au carrefour de la rue de la Plage, des avenues Joffre, Pasteur et Maréchal Foch) et les divers aménagements urbains de la long de la rue de la Digue en lien avec les aménagements du port et les pontons devront mettre en valeur l'aspect maritime du lieu et permettre une meilleure lecture du plan de déplacements ;

- La création d'une promenade piétonne en belvédère le long de la RD15.

La Création d'une Commission de Suivi Environnemental sur l'évolution des sites remarquables de Sainte Marie (scientifiques, associations, élus, habitants…) dont la constitution sera définie ultérieurement, a été proposée par la municipalité en accord avec les services de l'Etat. L'objectif est de permettre :

- le suivi scientifique des sites remarquables de Sainte Marie avec une présentation d'un bilan pluri-disciplinaire (dans les cinq années suivant le démarrage des travaux) évaluant les incidences sur le havre (gestion de l'hydrodynamisme et de l'interaction des milieux …),
- une meilleure valorisation, préservation et communication sur la préservation des sites remarquables du secteur de Sainte Marie

Carte de localisation de l'espace terrestre et marin remarquable (en vert), du secteur Natura 2000 (en bleu) du zonage, et du projet indicatif (R414-23 du code de l'environnement)



Bilan des actions concourant à la préservation des espaces maritimes littoraux

Actions globales de requalification du havre	**Objectifs**
Un démantèlement de la digue actuelle et des terres pleins	Redonner un caractère plus naturel au havre du point de vue morpho-sédimentaire en permettant un meilleur marnage, le port actuel redevenant une simple zone d'échouage
Une morphologie du bassin visant à épouser les formes de la cavité naturelle et à assurer une meilleure intégration dans le massif dunaire Réalisation d'un projet exemplaire et d'intérêt pour la dynamique du havre	Pas d'empiétement sur les secteurs remarquables, pas de dégradation de ces sites sensibles Intégration paysagère maximale du projet au site Pas de modification des conditions hydrauliques, en laissant baigner naturellement les espaces submergés lors des grandes marées Suppression des éléments « perturbateurs » du port actuel dans le fonctionnement du havre et réalisation d'un port « propre »
Une préservation stricte des espaces remarquables Nord et Sud identifiés au PLU	Pas de destruction d'une flore sensible, d'intérêt, préservation des substrats Permettre une pérennisation des milieux remarquables
Arrêté de biotope	Définition d'aires protégées à caractère réglementaire, avec objectifs de prévenir, par des mesures réglementaires spécifiques de préservation de leurs biotopes, la disparition d'espèces protégées Avoir une continuité dans les zones de protection existante Permettre une pérennisation des milieux remarquables
L'aménagement limite au maximum les surfaces imperméabilisées, (un ratio de surface dédié au stationnement minimisé à 0,5 place voiture/bateau)	Faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans les sols, limiter les effets de ruissellement Donner un caractère plus naturel aux aménagements et permettre leurs intégrations paysagères
Des systèmes d'assainissement, (zones de carénages), récupération des déchets, eaux grises et noires	Garantir d'une absence de risque de pollution ou de dégradation du milieu marin par des pollutions chimiques ou organiques.
Création de passerelles piétonnes préservant les espaces remarquables de tous piétinements	Pas d'empiétement sur les secteurs remarquables, pas de dégradation de ces sites sensibles
Chemin de découverte, actions de connaissance des richesses et de la fonctionnalité du havre	Permettre au grand public, une meilleure connaissance de l'existant
Réouverture et remise en eau d'un bras du havre Nord	Permettre une redynamisation des herbus, un rajeunissement des milieux et retrouver l'effet « la chasse d'eau » originelle
Création d'une Commission de Suivi Environnemental sur l'évolution des sites remarquables de Sainte Marie (scientifiques, associations, élus, habitants … la constitution sera définie ultérieurement en accord avec les services de l'Etat)	Permettre le suivi scientifique des sites remarquables de Sainte Marie avec une présentation d'un bilan pluri-disciplinaire (dans les cinq années suivant le démarrage des travaux) Permettre une meilleure valorisation, préservation et communication sur la préservation des sites remarquables du secteur de Sainte Marie
Lancement d'un appel d'offre en matière de génie écologique afin mettre en œuvre une politique de valorisation et préservation un espace naturel du havre ayant des caractéristiques similaires à celui de Sainte Marie	Favoriser la biodiversité du havre de Port-Bail Optimiser la création de zones d'échanges écologiques terre-mer et favoriser l'interaction entres ces divers milieux aux abords du havre

Mise en œuvre de travaux de génie écologique lors de la réalisation du port pour créer des zones de contact terre- mer dans le havre	Valorisation et création de zones de contact pour veiller à renforcer la fonctionnalité des milieux existants et permettre des continuités dans l'interaction des divers milieux (herbus, prés salés et dunes)
Définition de zones protégées strictement en limite du havre, à proximité directe du bourg et de secteurs soumis à des pressions foncières	Protection des zones de corridors écologiques sur les secteurs des Rivières (présence de mares et d'amphibiens protégés)
Déplacement des mobiles homes présents de façon illégale sur le domaine publique maritime, vers des secteurs en arrière du bourg de Port-Bail Plage	Préserver ces espaces de toute occupation sauvage, permettre une gestion plus économe et plus raisonnée de l'urbanisme
Déplacement des mobil-homes présents sur la dune de l'ancien sémaphore à proximité directe de la nouvelle zone portuaire	Préserver ces espaces sensibles de toute occupation sauvage, permettre une gestion plus économe et plus raisonnée de l'urbanisme
Suppression des occupations illégales du domaine publique maritime avec le concours de l'Etat	Préserver ces espaces sensibles de toute occupation sauvage, permettre une gestion plus économe et plus raisonnée de l'urbanisme

2.4.6. Incidences de la requalification globale du secteur portuaire

- **<u>Impacts sur le milieu dunaire de Sainte Marie et à proximité</u>**

Les espaces remarquables Nord et Sud et dunaires sont préservés strictement. L'espace dunaire entre la route existante RD15 et le bassin, est préservé et mis en valeur par un chemin piéton surélevé, longeant la route actuelle, avec une signalétique permettant de découvrir la richesse écologique du site, mais sans pouvoir pénétrer sur ces espaces. **Toute accélération d'une érosion naturelle des dunes par une fréquentation piétonne est écartée dans le sens où le chemin n'est pas au contact direct des dunes. La fréquentation piétonne est canalisée et sécurisée.**

De même, la morphologie du bassin et de l'espace portuaire épousent les formes de la cavité naturelle et assure une meilleure intégration dans le massif dunaire. La digue de protection du bassin sera "noyée" dans la dune. Une zone d'évitement d'au moins 50 mètres autour des stations écologiques et de la dune fixe est prévue. La réalisation du bassin de plaisance n'a pas d'incidences sur la dune fixée. L'étude des impacts relative au dépôt de permis pour le futur port, devra prévoir les moyens à mettre en œuvre lors du chantier pour préserver les dunes et les stations, de tous risques de nuisances.

L'ensemble des mesures prévues dans le cadre de l'étude d'avant projet de requalification globale du secteur portuaire vise à éviter tout risque d'impact sur le milieu dunaire. L' étude spécifique d'« *Evaluation des incidences Natura 2000 »* qui devra être réalisée pour obtenir les autorisations nécessaires pour la réalisation du projet et des travaux devra justifier de façon précise et technique des mesures de préservation du milieu dunaire.

- **<u>restaurer et diversifier les dépressions humides</u>**

2 objectifs qui se traduisent par des fiches actions :

1. maintien et amélioration de la qualité et des niveaux d'eau des dépressions humides
2. augmentation de la diversité des espèces faunistiques et floristiques inféodées aux dépressions humides.

- **<u>Garantir la diversité des milieux d'estran</u>**

Le projet de requalification n'affecte pas des prés salés situés globalement dans le havre Nord.

- **<u>Evaluer le maintien du havre de Port-Bail en milieu estuarien</u>**

Parmi les mesures d'accompagnement du projet de requalification, celle d'une réouverture et remise en eau d'un bras du havre Nord a pour objectif de permettre une redynamisation des herbus, un rajeunissement des milieux et retrouver l'effet « la chasse d'eau » originale. Cette mesure permettra de concourir **au maintien du caractère estuarien du havre comme souhaité par le DOCOB.**
L'entretien du bassin (éventuel désensablement) en lui-même peut poser la question de l'impact sur le milieu et notamment sur l'érosion dunaire et sur le bilan sédimentaire. **L' étude spécifique d'« *Evaluation des incidences Natura 2000 »* qui devra être réalisée pour obtenir les autorisations nécessaires pour la réalisation du projet et des travaux devra justifier de façon précise et technique des mesures de préservation du milieu dunaire.**

L'entretien du chenal est une donnée importante car il situe en zone Natura 2000. Comme prescrit par le DOCOB, **les dépôts de sable liés au dragage du chenal effectués, se feront hors périmètre Natura 2000, de manière à préserver la flore et la faune**. De plus, les dépôts au droit des dunes de Lindbergh devront se faire en hiver sans affecter le caractère naturel et paysager de la dune, en prenant la précaution d'éviter tout transport éolien vers la dune grise. L'itinéraire actuel pris pour le transport des matériaux de dragage du port vers le site de dépôt sur propriété privée, devra être respecté de manière à limiter l'impact sur les habitats.
Les dépôts de sable liés au dragage (chenal et bassin) devront se faire au début de l'hiver de manière à préserver la flore et la faune au printemps sur la flèche sud du havre et éviter par ailleurs tout transport éolien vers la dune grise.

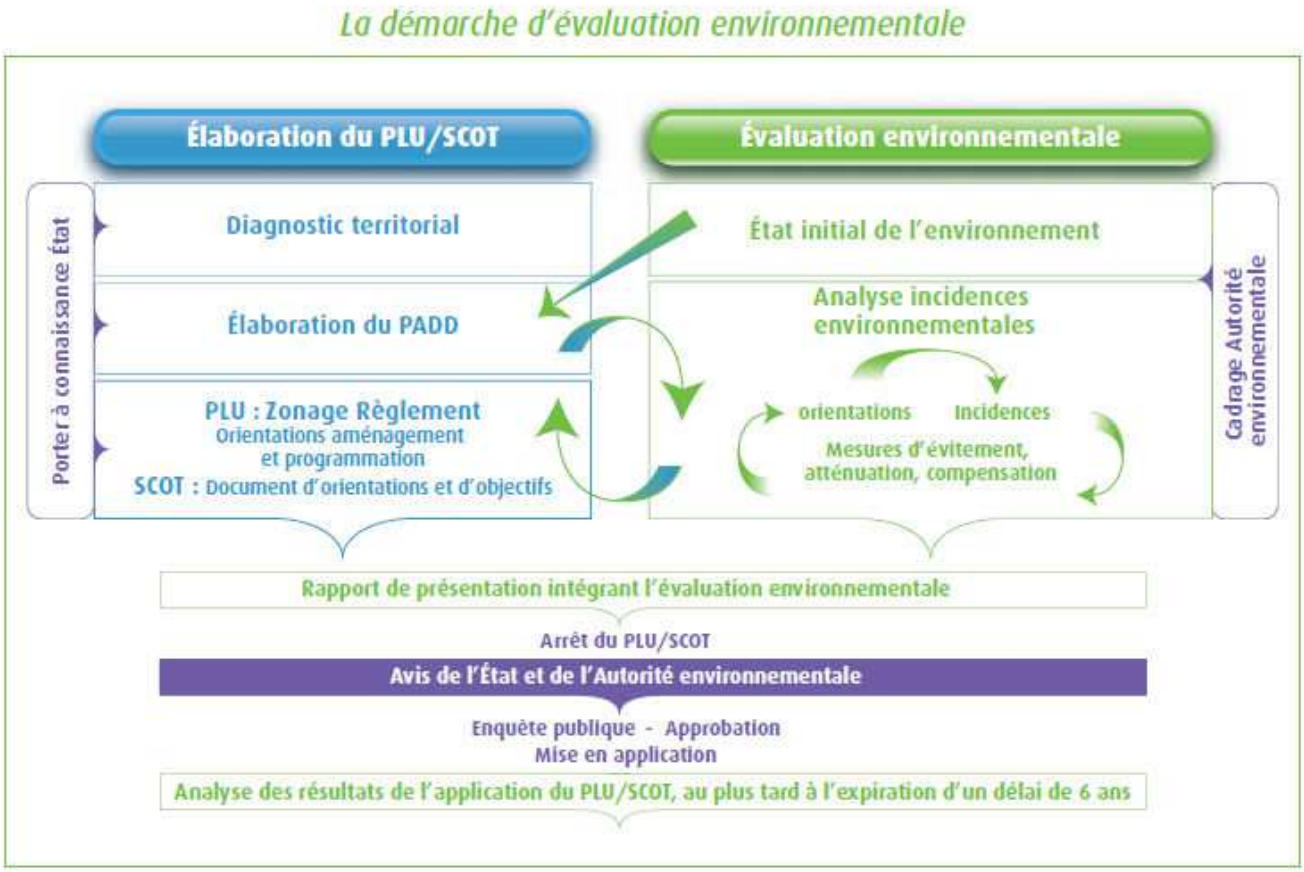
Actions du DOCOB	**Compatibilité et incidences possibles**
Restaurer et maintenir les dunes	Pas d'incidence significative. Le profil du port s'adapte à la présence de ces espaces remarquables (la morphologie du bassin et de l'espace portuaire vise à épouser les formes de la cavité naturelle et assurer une meilleure intégration dans le massif dunaire). Toute accélération d'une érosion naturelle des dunes par une fréquentation piétonne est écartée dans le sens où le chemin n'est pas au contact direct des dunes. La fréquentation piétonne est canalisée et sécurisée. **Les dépôts de sable liés au dragage (chenal et bassin) devront se faire au début de l'hiver de manière à préserver la flore et la faune au printemps sur la flèche sud du havre et éviter par ailleurs tout transport éolien vers la dune grise.**
Restaurer et diversifier les dépressions humides	Pas d'incidence significative
Garantir la diversité des milieux d'estran	Pas d'incidence significative
Maintenir la végétation des falaises	Commune pas concernée par cette action

- **<u>Fiche Orientations/Actions n°4 : maintenir la végétation des falaises</u>**

La commune n'est pas concernée par cette mesure.

2.5. Evaluation environnementale

L'analyse des incidences peut ainsi s'affiner au fur et à mesure que les orientations et le contenu du document d'urbanisme se précisent, dans une logique d'**amélioration continue** et de **proportionnalité de l'évaluation** : la précision et l'exhaustivité de l'évaluation doit en effet dépendre d'une part de la sensibilité du territoire, et d'autre part de la nature, de l'ampleur et du niveau de précision des orientations ou projets évalués.



2.5.1. Méthode d'Evaluation des incidences du projet sur l'état initial de l'environnement

Les critères d'évaluation du projet initial sont :

- **La ressource en eau :**
  - L'alimentation en eau,
  - La protection de la ressource,
  - L'assainissement,
  - Objectifs de qualité des cours d'eau.
- **Les espaces naturels sensibles :**
  - Les ZNIEFF, ZICO, Natura 2000,
  - Les espaces remarquables,
  - Les zones humides,
  - Les corridors biologiques,
  - Les boisements,
- **Les paysages,**
- **Le patrimoine architectural**
  - Architecture remarquable,
  - Patrimoine local,
  - Sites archéologiques,
- **Les risques et nuisances,**

- Risques naturels,
- Risques technologiques,
- Les déchets,
- Le bruit,
- La qualité de l'air,
- Les énergies renouvelables,

- **Les déplacements**,
  - Le réseau viaire,
  - Les modes alternatifs,
- **La consommation d'espace,**

LES CRITERES D'EVALUATION DU PROJET INITIAL :

Code couleur :

	Incidence indéterminée
	Sans incidence
	Incidence positive
	Incidence légèrement négative
	Incidence négative significative
	Incidence fortement négative significative

FICHE 1 : La ressource en eau :

FICHE 1 : La ressource en eau :

- L'alimentation en eau,
- La protection de la ressource,
- L'assainissement,
- Objectifs de qualité des cours d'eau.

1A : Alimentation en eau

Diagnostic de l'existant et enjeux d'approvisionnement : cf volet spécifique dans les annexes sanitaires.

les incidences prévisibles sur l'alimentation en eau : sans incidence

L'augmentation programmée de la population résidente de 729 habitants pour atteindre à terme 2400 habitants, se traduira par un besoin accru de 45 600 m^3 par an environ.

Le projet de développement va donc augmenter la sollicitation de la ressource. Les capacités de production sont suffisantes pour faire face aux nouveaux besoins, qui représentent une croissance limitée du volume actuellement consommé.

Le projet de PLU prévoit une sensibilisation des personnes réalisant des logements individuels non concernés par la réglementation sur les eaux pluviales, au recueil des eaux de pluie pour des usages domestiques non alimentaires et ne concernant pas l'hygiène corporelle.

1B : protection de la ressource en eau potable

- **les périmètres de protection de captage d'eau**. Il n'existe pas de périmètre de captage d'eau sur la commune ou en périphérie de la commune grevant le territoire de Port-Bail.
- **les sites de captage d'eau**: Port-Bail se trouve en aval des points de captage, son développement n'a donc pas d'influence directe sur la nature des eaux prélevées.

les incidences prévisibles sur la ressource en eau potable : sans incidence

Le processus de croissance de la ville (développement de l'urbanisation au sud de la ville et processus global de renouvellement urbain) est sans incidence sur la nature des eaux captées sur les sites de traitement de l'agglomération de Port-Bail.

1C : l'assainissement

1C1 : la station d'épuration

Cf Annexes sanitaires

12C3 : l'assainissement individuel.

les incidences prévisibles sur l'assainissement : sans incidence

Le développement de l'urbanisation est compatible avec la capacité d'épuration communale sur le court, moyen et long terme.

Assainissement individuel : les incidences prévisibles du projet sur l'assainissement individuel semblent nulles (raccordement des futurs quartiers à l'assainissement collectif).

1D : la qualité des cours d'eau

Les projets d'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme se font sur des zones 1AU qui imposent un plan d'ensemble et une gestion des eaux pluviales. Ceci assurera une gestion quantitative des eaux pluviales mais aussi qualitative (réalisation d'ouvrage de filtration des polluants).

De plus, des mesures particulières s'appliquent désormais aux nouvelles opérations d'urbanisme pour privilégier l'infiltration des eaux pluviales sur l'opération, ou pour imposer un rejet maximum vers le système de collecte. Cette nouvelle réglementation s'appliquera sur les futurs secteurs d'extension de l'urbanisation, mais aussi sur l'ensemble des zones constructibles, de façon variable selon les opérations.

La gestion des eaux pluviales est l'une des principales améliorations offertes par le PLU dans le domaine de l'environnement. Un travail de sensibilisation sera mené auprès des habitants pour inciter au recueil des eaux de pluie pour des usages domestiques non alimentaires et ne concernant pas l'hygiène corporelle.

Il est ainsi précisé dans les dispositions générales que les zones humides et les cours d'eau sont principalement localisés dans les zones naturelles protégées (zones 1N ou 2N ou A) afin de garantir leur pérennité. Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager ou de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme. Toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais et déblais sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lors d'un aménagement (ZAC, lotissement, camping, PRL ...) et lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Les installations et équipements liés aux réseaux de service public seront exceptionnellement admis et par dérogation en cas d'impossibilité technique démontrée seulement s'il agit d'une atteinte limitée argumentée et accompagnée de mesures compensatoires.

Les vallons constituent un cadre paysager précieux dans l'identité de la commune et seront ainsi préservés de toutes constructions nouvelles par le zonage et le règlement. En périphérie du bourg ou du havre, la création de coulées vertes le long des ruisseaux de Gennetot et de la Vallée, permet de définir des limites franches à l'aire agglomérée. En périphérie du havre, la préservation des ruisseaux du Lanquetot et du Quesnay, devient le support d'une valorisation paysagère des espaces urbanisés en bordure du havre, visibles de puis la voie ferrée (train touristique). Ils sont préservés en 1N.
La zone 1N comprend les secteurs spécifiques ayant vocation à rester majoritairement naturels ou maritimes, elle comprend également les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel. Dans ce dernier cas, la zone 1N comporte un indice.

les incidences prévisibles sur la qualité des cours d'eau : <u>incidences positives</u>

Le développement de l'urbanisation sur une surface totale 20.6 ha pour de l'habitat et 18.9 ha pour de l'activité autour des aires agglomérées présente une menace potentielle en terme de transfert de pollution (hydrocarbures principalement) et de transfert d'eau pluviale.

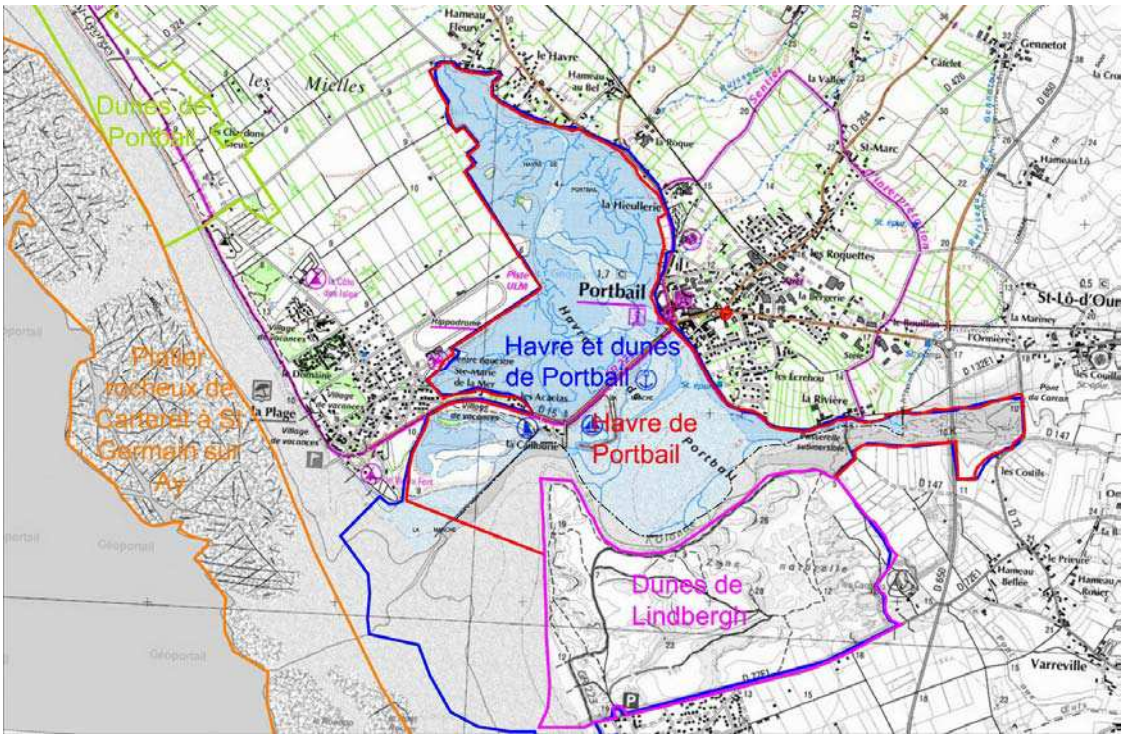
Le PLU propose plusieurs mesures particulières pour lutter contre cette menace (urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble, orientations d'aménagement préservant les écoulements naturels, réglementation stricte sur les rejets d'eau pluviale,....). D'une manière plus globale, la gestion des eaux pluviales sera au coeur du projet d'aménagement des nouveaux quartiers, en s'appuyant sur la topographie existante et sur l'écoulement naturel des eaux pluviales.

FICHE 2 : les espaces naturels sensibles :

- Les ZNIEFF, Espaces remarquables, Natura 2000,
- Les zones humides,
- Les boisements,

2A : les ZNIEFF, ZICO, Natura 2000

2A.1 : les ZNIEFF



Le projet d'urbanisation des secteurs d'habitat de PLU ne porte pas directement atteinte aux ZNIEFF en ce qu'il n'urbanise pas ces secteurs. Les espaces urbanisés périphériques au contact direct des ZNIEFF (Sud-ouest du bourg, secteur de Port-Bail Plage) sont déjà urbanisés en zone U et ne peuvent connaître une augmentation très importante de leurs densités bâties, puisque ces secteurs font l'objet de réglementation limitant leur capacité de densification. Les zones 1AU se situent davantage en arrière des secteurs bâtis et concernent uniquement le PRL.

La désignation en espaces naturels remarquables et le classement en zones 2N assurent une préservation maximale du site en interdisant toute nouvelle urbanisation et en n'autorisant que quelques aménagements légers.

Le projet portuaire tel qu'il est présenté dans le dossier de PLU prévoit une requalification et réorganisation des activités portuaires sur le site de Sainte Marie qui figure en ZNIEFF. Deux ZNIEFF sont concernés celle « **Havre et Dunes de Port-Bail : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type II FR250008417 - Havre et dunes de Port-Bail - (00440000) » et celle « Estuaire de Port-Bail - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type I FR250015922 - (00440001) ».** Le secteur de Sainte Marie a été étudié plus finement afin de préserver strictement ce qui ressort des espaces remarquables. Deux enclaves ont Sud et Nord du site sont protégés strictement. Le reste du secteur ne fait pas l'objet d'un espace remarquable. **Les espèces à forte et très forte valeur patrimoniale sont contournées et situées en dehors de l'emprise du projet, en prenant un compte une zone d'évitement d'au moins 50 mètres autour des stations.**

Le projet retenu découle d'une inscription optimisée dans le modelé du terrain existant, ce qui limite son impact et évite toutes incidences significatives du projet sur cet environnement. L'ensemble du projet initial a été modifié et des mesures « d'évitement » ont été prises (une réorganisation des orientations initiales pour supprimer tout impact significatif). La digue de protection du bassin sera "noyée" dans la dune. La morphologie du bassin et de l'espace portuaire vise à épouser les formes de la cavité naturelle et assurer une meilleure intégration dans le massif dunaire. Les espaces des terres pleins nécessaires à l'exploitation sont limités et repoussés sur des zones à l'Est, qui sont moins sensibles. L'aménagement de l'espace portuaire ne nécessite pas d'infrastructure lourde : pas de jetée ou de grande digue, seul un seuil et son musoir sont nécessaires au dispositif. Des passerelles permettront de préserver les espaces naturels qu'elles enjambent. Le canal d'accès existant sera entretenu tel qu'il existe déjà en respectant les prescriptions spécifiques du DOCOB.

Enfin, le démantèlement de la digue actuelle et des terres pleins permettra de redonner un caractère plus naturel au havre du point de vue hydro sédimentaire, le port actuel redevenant une simple zone d'échouage.

Les conditions de la réalisation de ce nouveau port ont été définies en terme de programmation et par un « portage » du Conseil Général, la réalisation technique donnera lieu à une étude davantage technique sur les évaluations des incidences potentielles. Une étude d'impact sera réalisée dans le cadre de la procédure portuaire et portera sur un projet détaillé.

les incidences prévisibles sur les ZNIEFF : incidences indéterminées et sans incidence

Le projet de PLU porte une atteinte limitée à la ZNIEFF en autorisant l'aménagement et la requalification de la zone portuaire **uniquement en dehors des espaces remarquables et présentant une forte valeur patrimoniale. Les incidences sont actuellement neutres ou encore indéterminées.**

L'analyse des impacts potentiels ou des incidences techniques seront étudiées dans le détail lors de l'étude d'impact menée dans le cadre du dépôt de permis du projet global.

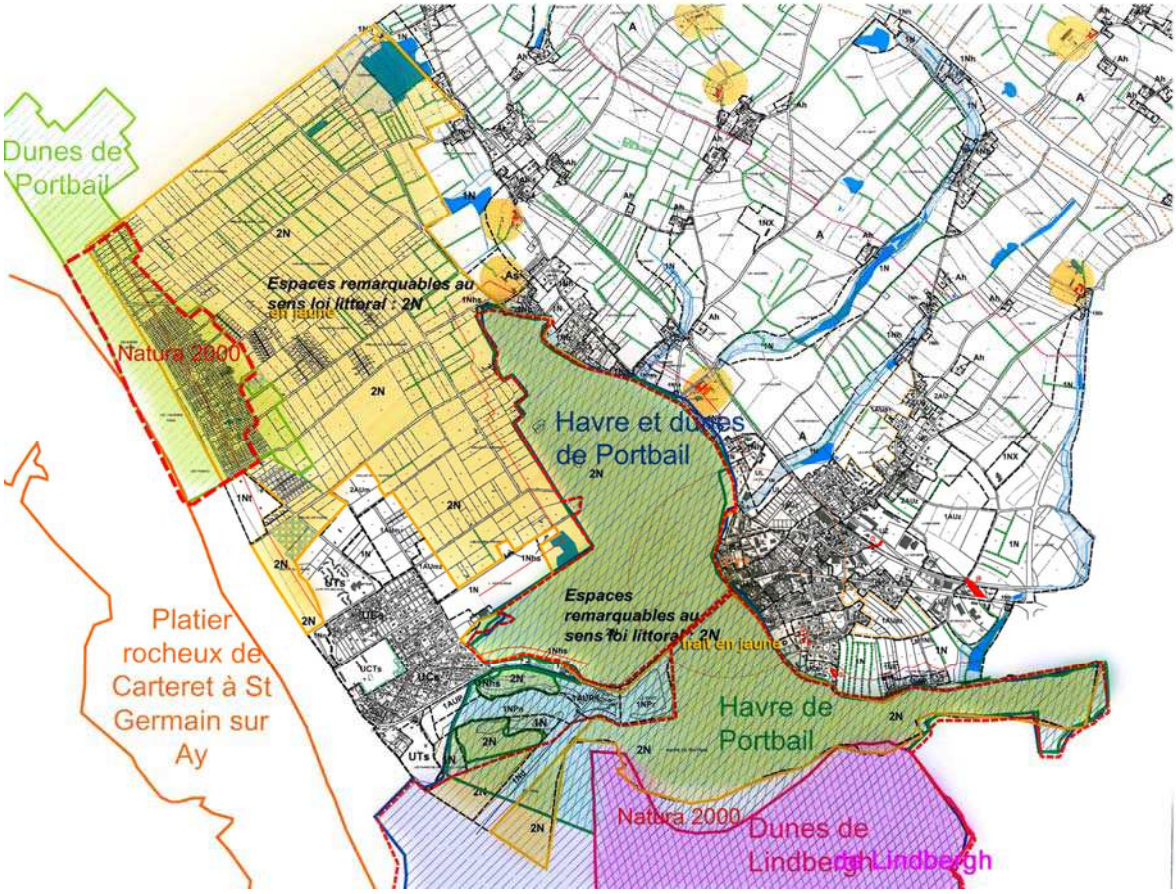
o 2A.2 : Les espaces remarquables

Les espaces remarquables définis, c'est-à-dire l'ensemble du secteur de la ZNIEFF des dunes de Port-Bail, l'ensemble des mielles de Port-Bail, la totalité du havre de Port-Bail telle qu'elle a été définie dans l'inventaire Natura 2000, et les deux secteurs remarquables identifiés sur le secteur de Sainte Marie, **sont protégés strictement en 2N.**

La zone 2N correspond aux espaces sites et paysages de qualité ou remarquables à protéger strictement de toute occupation ou utilisation du sol qui seraient de nature à compromettre leur intérêt esthétique, écologique ou paysager ...

Les espaces naturels de Sainte Marie, malgré leur état de dégradation plus ou moins avancé, présentent parfois un certain intérêt écologique, qu'il semble important de préserver. En outre, la proximité du reste du havre à forte valeur écologique et du site Natura 2000, doivent amener à prévoir des mesures strictes en terme d'insertion du projet dans l'environnement et éventuellement des compensations aux éventuelles atteintes.

10



les incidences prévisibles sur les espaces remarquables : sans incidence

Le projet de PLU ne porte pas atteinte à l'ensemble des espaces remarquables définis dans le PLU au titre de la loi littoral et les protège strictement par une zone et règlementation spécifiques conformes à la loi littoral.

○ 2A.3 : Natura 2000

Le premier chapitre de la partie précédente « Impacts des projets et des incidences sur les sites Natura 2000 », évalue les impacts des projets et des incidences sur les sites Natura 2000 de façon détaillée.

les incidences prévisibles sur les sites NATURA 2000 : sans incidence

Le projet de développement urbain pour de l'habitat ou activité exposé dans le PLU ne porte pas d'atteinte directe ou indirecte aux sites Natura 2000 puisqu'il se situe en arrière des zones Natura 2000. L'ensemble des projets d'extension ou de densification situés à proximité des sites Natura 2000 ne comporte pas d'incidences significatives sur les sites. L'analyse des impacts de la requalification globale portuaire sera détaillée dans le cadre de l'étude d'impact et dans la note d'incidence Natura 2000, elle pourra préciser certaines incidences encore non déterminées.

3B : les zones humides

La commune est concernée par le SAGE Sienne, Soulles et Ouest Cotentin en cours d'élaboration. Actuellement, ce document n'est pas applicable. Le report de ces zones humides dans le plan de zonage ainsi que les mesures de préservation sont faits dans le zonage et règlement.

Il est ainsi précisé dans les dispositions générales que les zones humides et les cours d'eau sont principalement localisés dans les zones naturelles protégées (zones 1N ou 2N ou A) afin de garantir leur pérennité. Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager ou de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme. Toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais et déblais sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

Les vallons constituent un cadre paysager précieux dans l'identité de la commune et seront ainsi préservés de toutes constructions nouvelles par le zonage et le règlement. En périphérie du bourg ou du havre, la création de coulées vertes le long des ruisseaux de Gennetot et de la Vallée, permet de définir des limites franches à l'aire agglomérée. En périphérie du havre, la préservation des ruisseaux du Lanquetot et du Quesnay, devient le support d'une valorisation paysagère des espaces urbanisés en bordure du havre, visibles de puis la voie ferrée (train touristique). Ils sont préservés en 1N. La zone 1N comprend les secteurs spécifiques ayant vocation à rester majoritairement naturels ou maritimes, elle comprend également les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel. Dans ce dernier cas, la zone 1N comporte un indice.

les incidences prévisibles sur les zones humides et cours d'eau : incidences positives

Le projet de développement de l'urbanisation ne porte pas atteinte aux zones humides, ni aux cours d'eau, ils sont strictement protégés. Le projet de PLU conforte la protection de corridors écologiques et humides. Les fonds de versants des principaux cours d'eau sont classés en zone naturelle (1N), ils ne peuvent donc être urbanisés ni faire l'objet de travaux de terrassement pouvant remettre en cause la pérennité de ces derniers.

3C : les boisements

Le PLU a procédé à un repérage de la trame boisée sur l'ensemble de la commune, sous la forme de boisement mais aussi de haies bocagères. Une action de préservation de l'ensemble des arbres est menée sous deux formes distinctes :

- La trame bocagère est assez présente sur le territoire : **l'ensemble des haies a été repéré. Elles font l'objet d'une protection au titre d'éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur.** Cet outil est plus souple pour gérer la préservation des haies qu'un classement stricte en EBC, dans un territoire agricole. Ce travail a d'ailleurs fait l'objet de réunions spécifiques. Les haies préservées font l'objet d'une trame spécifique et correspondent à la légende : "*haies, bosquets à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme*".
- **Les espaces boisés classés (E.B.C.)** ont pour effet notamment de soumettre à autorisation préalable toute coupe et abattage d'arbres et d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la

création de boisements, quelle que soit l'opération qui pourrait en être la cause pour les bois existants sur le territoire.

Haie ou bosquet à préserver ou à créer au titre de l'article L 123-1-5 7°alinéa du code de l'urbanisme

Espace Boisé Classé (EBC)

Comparaison avec le POS actuel : En plus des EBC sur les boisements du littoral, le PLU assure la préservation des arbres dans l'espace rural par des outils adaptés à chaque situation.

les incidences prévisibles sur les boisements: <u>incidences positives</u>

Les boisements significatifs sont repérés au titre des espaces boisés classés, ce qui assure leur préservation. Cette protection est étendue à l'ensemble des bois dans l'espace rural. Les boisements ainsi que la trame bocagère de l'espace rural ont fait l'objet d'un repérage puis d'une protection adaptée.

FICHE 5 : Le patrimoine architectural :

- Architecture remarquable,
- Sites archéologiques,

5A : l'architecture remarquable

Il existe trois monuments historiques classés ou inscrits sur la commune de Port-Bail. Il s'agit de l'église Notre Dame, des vestiges du baptistère localisés dans le centre ville de Port-Bail et le château du Dick situé dans le secteur rural au Nord de la commune. Tout projet concerné par le périmètre de protection de 500 mètres autour de ces bâtiments sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Concernant le château du Dick (situé plus à l'écart de la ville), c'est la cheminée à l'intérieur du bâtiment qui est concerné par le projet le périmètre de protection ne s'applique pas à l'extérieur.

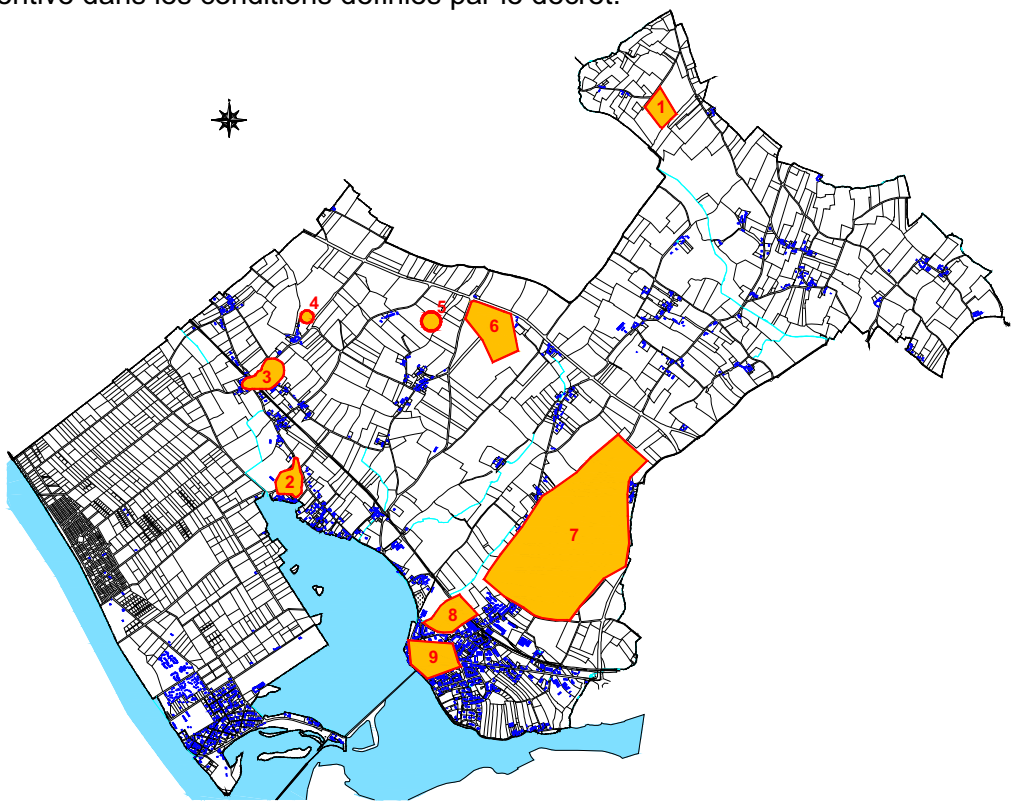
les incidences prévisibles sur l'architecture remarquable : sans incidence

Le projet retenu n'a aucun impact direct sur l'architecture remarquable, les monuments classés ou inscrits se trouvant éloignés des extensions prévues dans le PLU.

5C : le patrimoine archéologique

Port-Bail possède 9 sites archéologiques localisés avec précision et devant être pris en compte par le PLU. La très grande majorité des 9 sites sont définis avec le degré de protection n°1, ils ne nécessitent donc pas un classement en zone N (Naturelle). Sur la commune, il est institué un zonage archéologique comprenant les parcelles situées dans les périmètres délimités en plages de couleur sur les documents annexés au présent arrêté.

Toutes les demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisations de lotir et de décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté sur les terrains inclus dans ce zonage archéologique devront être transmises aux services de la Préfecture de région afin que puissent être prescrites, le cas échéant, des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret.



■ **les incidences prévisibles sur le patrimoine archéologique : <u>incidences indéterminées</u>**

Le projet de PLU préserve dans sa réglementation et notamment dans les dispositions générales les sites archéologiques. Le projet est donc sans incidence sur le patrimoine archéologique, sa préservation étant assurée par des procédures de contrôle extérieures au document de PLU.

FICHE 6 : Les risques et nuisances :

- Risques naturels,
- Les déchets,
- Le bruit,
- La qualité de l'air,
- Les énergies renouvelables,

6A : les risques naturels

6A.1 Les secteurs inondables

Les secteurs inondables sont des sites à préserver pour de multiples raisons :

- des raisons écologiques (zones de frayère pour les poissons)
- des raisons d'intérêt général : leur comblement peut aggraver la situation en aval.
- des raisons de prévention des risques : ces secteurs ne doivent pas recevoir de nouvelles habitations.

Plusieurs ruisseaux de la commune sont bordés par des zones inondables :

- ruisseau du Fleuve à l'entrée des mielles.
- ruisseau du Quesney.
- ruisseau de Lanquetot.
- ruisseau du Ruinet ou de Gennetot.
- ruisseau du Haut de Gris et de la Petite Rucqueville.

L'Atlas de la DREAL identifie l'emprise des zones inondables représentant l'ampleur maximale d'un champ d'inondation sans qu'il soit possible de le rattacher explicitement à un événement hydrologique de récurrence centennale. Quelques constructions sont incluses dans ces secteurs inondables. Les possibilités d'extension sur les secteurs concernés sont limitées.

De plus, il est prévu de réaliser plusieurs bassins tampons dans les zones d'urbanisation future. Le PLU peut imposer en effet la réalisation d'aménagements adaptés dans le cadre de l'opération d'urbanisme au cas où le réseau en aval soit insuffisamment dimensionné. Ceci permet à la collectivité de ne pas surcharger son réseau d'eaux pluviales sur les secteurs arrivant à saturation, en imposant une rétention des eaux de pluie sur l'opération.

De plus, le règlement reprend des mesures spécifiques dans ses dispositions générales. Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

Sont interdits, tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique et es constructions nouvelles à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et l''édification de clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues pourra faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

La prise en compte du risque d'inondation est rappelé en tête de chaque début des diverses zones.

les incidences prévisibles sur les risques naturels : incidences positives

Des efforts très importants sont réalisés dans le domaine de la lutte contre les inondations : des ouvrages de stockage et de régulation sont projetés les zones d'urbanisation future. Ces interventions vont permettre de réduire le risque d'inondation et d'atténuer ses effets.
L'impact global du projet de PLU dans le domaine de la gestion des eaux pluviales est largement bénéfique.

Le règlement et le zonage mentionnent la prise en compte du risque d'inondation. Des mesures réglementaires ainsi précises pour limiter tout impact. Le PLU apport par rapport au POS une amélioration significative.

6A.1 Remontées des nappes phréatiques en période de très hautes eaux

La cartographie de la profondeur des nappes phréatiques décrit la prédisposition des territoires au risque d'inondation par remontée de nappe. Cinq classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel qu'il est actuellement connu. Cette carte figure en annexe.

les incidences prévisibles sur le risque de remontée des nappes phréatiques : incidence indéterminée

La carte figure dans le rapport de présentation PLU. Il est fait mention de ce risque dans le règlement au chapitre occupations sous condition. La cartographie permettant de faire un état des lieux est issu d'une modélisation, les relevés de terrains pouvant être différents, des incidences indéterminées peuvent être possibles.

6A.2 La submersion marine

Le littoral normand possède un linéaire de côtes basses dont le niveau topographique se situe parfois en dessous des « niveaux marins exceptionnels ». Ces zones basses sont à considérer comme des territoires exposés au risque de submersion. La prise en compte de ce risque s'est formalisée autour **d'une cartographie synthétisant la connaissance de « l'aléa » avec l'obligation de mesures visant à limiter la constructibilité** pour des questions de sécurité publique. Un ensemble de cartes détermine les aléas et les risques liées.

Les zones urbaines concernées par ce risque, les nouvelles constructions sont autorisées avec deux contraintes réglementaires : pas de construction de sous sol et un aménagement d'un niveau de refuge obligatoire. Ces dispositions s'appliquent aussi aux constructions existantes. Les extensions de constructions existantes concernées par la zone de submersion et situées sous la côte de référence seront limitées strictement.

Le secteur de Port-Bail Plage n'accueillera pas d'urbanisation nouvelle sous forme d'extension mais uniquement en densifiant le tissu existant.

les incidences prévisibles sur le risque de submersion marine: sans incidence ou incidences indéterminées

La carte de submersion marine figure en annexe du PLU. Un zonage et une règlementation spécifique prennent en compte l'état des connaissances et du risque afin de limiter tout impact possible sur l'existant ou les nouvelles constructions. La cartographie permettant de faire un état des lieux est issue d'une modélisation, les relevés de terrains pouvant être différents, des incidences indéterminées peuvent être possibles.

6A.3 Prédisposition aux chutes de blocs rocheux

Les chutes de blocs sont des phénomènes dont la survenance est conditionnée par de très nombreux paramètres : la pente, le climat, la lithologie des terrains, leur état d'altération et de fissuration, la circulation des eaux de surface, l'existence ou non d'une nappe d'eau souterraine et l'importance de sa fluctuation… Une telle complexité ne permet pas la réalisation d'une cartographie d'aléa. Il reste cependant possible d'identifier les terrains prédisposés en analysant leur pente. La commune est peu concernée par ce risque. Le secteur du Hameau Crespin est concerné par un risque faible à moyen. Ce secteur n'accueille pas d'urbanisation nouvelle.

les incidences prévisibles sur le risque lié aux chutes de blocs rocheux: sans incidence

La carte de submersion marine figure dans le rapport de présentation PLU u PLU. Ce secteur n'accueille pas d'urbanisation nouvelle.

6B : les déchets

Diagnostic de l'existant : cf volet spécifique dans les annexes sanitaires.
L'augmentation de la population, associée à un développement limité des capacités d'accueil des campings et de l'activité économique, conduira à une augmentation maitrisée des déchets.

Au sein des opérations de développement tant à caractère résidentiel qu'économique, le projet intègre les conditions de la collecte et de la gestion des déchets.

les incidences prévisibles sur les déchets : sans incidence

Le projet préliminaire augmente le volume de déchets. Leur condition de gestion et de traitement est néanmoins anticipée.

6C : le bruit

Le bruit résulte des déplacements, de l'activité économique, de l'usage d'équipements scolaires, culturels ou sportifs, d'une sociabilité au quotidien.

L'augmentation de la population, portée par le projet tout comme celle de l'activité économique ou du nombre et de la nature des équipements, vont conduire à l'augmentation des facteurs de bruit.

Pour limiter leur impact sur les populations le projet prévoit :

1. La mise en place de zone tampon entre secteur d'activités et secteur résidentiel,
2. Les reculs ou aménagements nécessaires aux abords de la RD 650,
3. La création de voies piétonnes et cyclables entre les zones d'habitat, les zones d'emplois, les zones d'équipements pour limiter les déplacements automobiles,

4. Un développement de l'urbansation largement concentré à proximité du bourg.

les incidences prévisibles sur le bruit : <u>incidence légèrement négative</u>

Le projet préliminaire augmente potentiellement les déplacements, les activités humaines et économiques. Il crée toutefois les conditions d'une réduction de cette augmentation en favorisant une urbanisation à proximité directe des services, commerces, équipements et zones d'emplois de la commune.

6D : la qualité de l'air

L'évaluation des incidences d'un projet communal sur la qualité de l'air sont pertinentes puisqu'elle intègre les facteurs de pollution ou de réduction de cette pollution. Toutefois cette seule approche locale est insuffisante.

Sans analyse chiffrée de la qualité de l'air, cette évaluation se base sur les principaux facteurs de risques que peuvent être : 1. Les entreprises,
2. Les déplacements.

La DREAL ne fait pas état d'entreprises polluantes présentant un risque majeur pour les populations. Le projet de développement conditionne l'accueil de nouvelles entreprises ou activités à leur compatibilité avec les normes de santé publique.

Pour ce qui concerne les déplacements, le projet propose un développement mesuré de l'urbanisation, avec une réflexion précise sur les conditions de la desserte routière du futur quartier, et une analyse détaillée de l'impact des flux générés sur la circulation globale. Le projet a tout particulièrement travaillé sur le volet des déplacements doux (piétons et cycles) afin d'offrir une alternative à l'usage de la voiture dans les déplacements domicile-travail ou domicile-équipements.

Enfin, le projet assure la protection des masses boisées et des haies dans la zone rurale par un travail de repérage et de retranscription réglementaire sur le document de zonage.

les incidences prévisibles sur la qualité de l'air : <u>incidence légèrement négative</u>

Le projet de PLU augmente potentiellement les déplacements, les activités humaines et économiques. La principale mesure prise pour réduire les nuisances générées par ce développement est celle d'un projet urbain cohérent basé sur une recherche de l'économie d'espace et un travail sur le renouvellement urbain. Cette ville plus compacte pourra s'appuyer sur un réseau structuré de liaisons douces offrant une alternative crédible aux déplacements routiers.

6E : les énergies renouvelables

Si l'éolien n'est pas une source d'énergie renouvelable à privilégier sur la commune, le solaire et le géothermique sont deux modes de production d'énergie qui pourront être valorisés dans le cadre du développement futur.

Le projet de création de nouveaux quartiers devra être conçu avec une approche de développement durable, en privilégiant le recourt aux énergies renouvelables. Les sites positionnés sur des coteaux tournés vers le sud offrent l'opportunité de privilégier un sens des faitages est-ouest, avec des façades tournées vers le sud. Cela permet de bénéficier du soleil en hiver en privilégiant de larges ouvertures sur la face sud, et facilite l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures.

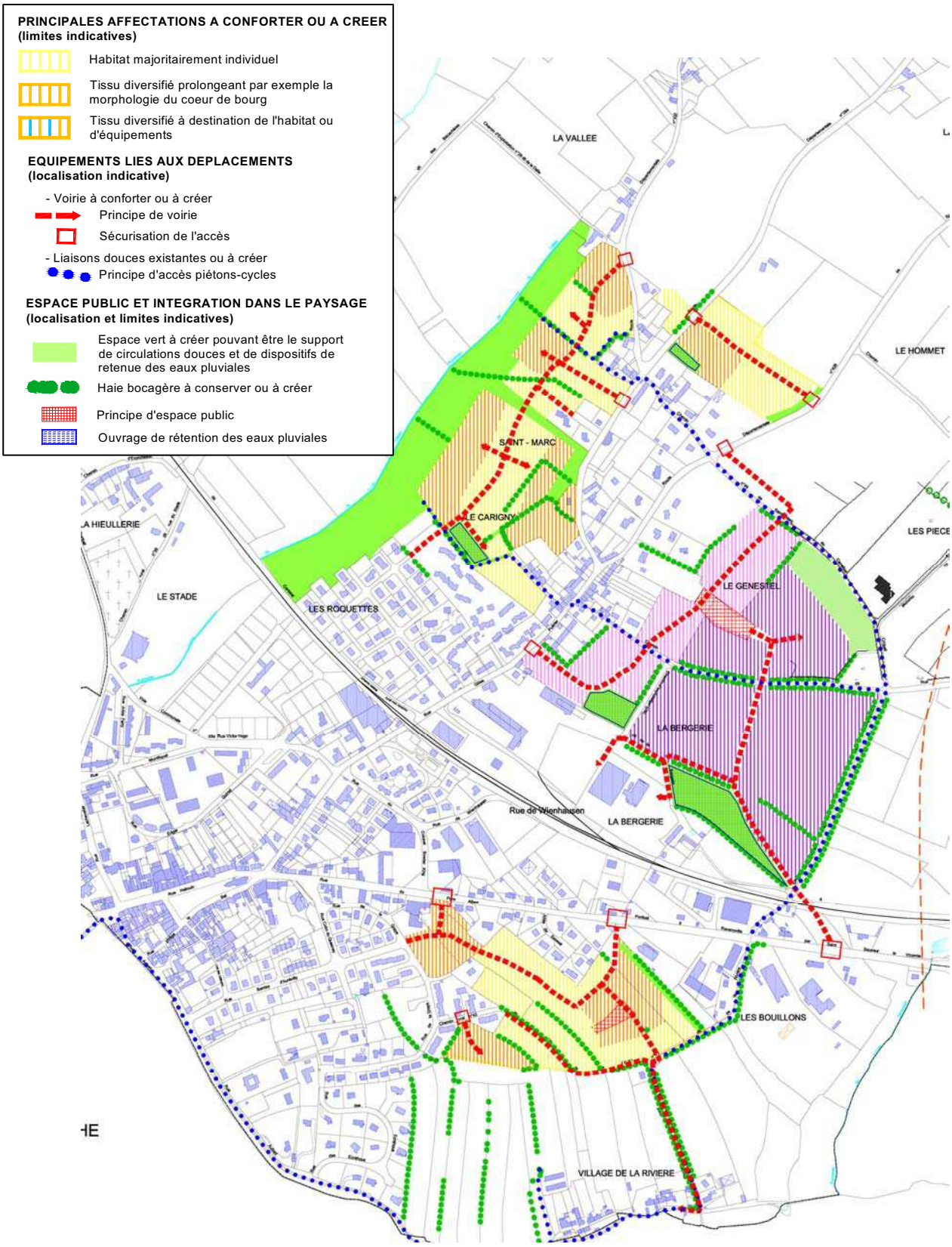
Enfin, le règlement de PLU autorise une certaine souplesse architecturale pour intégrer des éléments techniques liés aux énergies renouvelables.

les incidences prévisibles sur les énergies renouvelables : <u>incidences positives</u>

En accompagnement des politiques fiscales nationales menées pour favoriser les recours aux énergies renouvelables, le PLU de Port-Bail veille par sa réglementation et par ses orientations d'aménagement (organisation urbaine du nouveau quartier facilitant le recours à l'énergie solaire) à faciliter l'utilisation des modes énergétiques renouvelables dans le parc immobilier futur mais aussi dans les logements existants.

FICHE 7 : Les déplacements :

- Le réseau viaire,
- Les déplacements automobiles,
- Les modes alternatifs,



7A : le réseau viaire

Le diagnostic sur la circulation a mis en évidence l'inadaptation du réseau viaire actuel sur certains espaces précis et les défis à relever pour un développement cohérent et fonctionnel de la commune. Certains points noirs ont été relevés.

Le projet de PLU à travers le PADD propose un certain nombre d'actions concrètes dans le domaine de l'aménagement routier en intervenant sur plusieurs voies. Les autres actions concernent l'organisation globale des déplacements routiers.

De plus, la commune a lancé **une étude opérationnelle visant à réfléchir sur son plan de déplacement et sur l'aménagement d'espaces publics à Port-Bail Plage**. Cette étude doit permettre à travers les aménagements proposés doit permettre une lecture claire de la hiérarchie des voies, l'aménagement d'aires de stationnement, donner des points de repères aux visiteurs et apporter des solutions aux problèmes de circulation rencontrés sur le Pont des Treize Arches à la fois les routiers et pour les déplacements doux.

les incidences prévisibles sur le réseau viaire : incidences positives

Le projet de PLU prévoit l'élargissement de plusieurs voiries, certaines étant d'ores et déjà sous-dimensionnées. La multiplication des actions (aménagement de voie, réorganisation de la signalétique, traitement de carrefour) et leur synergie permet de maîtriser une future augmentation du trafic et de limiter les points de blocage.

L'étude opérationnelle visant à réfléchir sur son plan de déplacement et sur l'aménagement d'espaces publics à Port-Bail Plage et lancée en parallèle du PLU, a pour objectifs de résoudre un certain nombre de problèmes.

7B : les déplacements automobiles

Le diagnostic et la réflexion sur le projet de développement de la commune montrent une organisation des circulations qui dirigent la majorité des déplacements inter mais aussi intra-urbain vers le coeur de la ville. Pour corriger cette tendance et favoriser une circulation routière mieux répartie sur l'agglomération, le PLU intègre un projet routier permettant une meilleure desserte de Port-Bail-plage au travers de l'espace des mielles.

les incidences prévisibles sur les déplacements : incidence légèrement négative

Suite à la réalisation du diagnostic de circulation, un projet de déplacement a été élaboré en cohérence avec le projet de développement urbain. La principale action vise à mieux desservir Port-Bail plage et le site portuaire, en allégeant la circulation de transit dans le centre-ville. Ceci permettra d'absorber la croissance du trafic liée au développement de la ville.

7C : les modes de déplacements alternatifs

L'étude de PLU permet d'avoir une approche globale des déplacements doux sur la commune. Le projet de valorisation de ces déplacements sur Port-Bail se construit autour de deux principes :

① **Favoriser une découverte pédestre et cycliste des espaces naturels et urbains de Port-Bail:**

L'un des principaux objectifs est de limiter l'usage des voitures dans les espaces naturels côtiers afin de proposer une découverte à pied ou en vélo de ses différents espaces naturels, au grée de promenade le long de chemins de randonnée.

② **Favoriser les déplacements piétons à l'intérieur des futurs quartiers:**

Le projet intègre aussi la nécessité d'irriguer les futures zones d'habitat et les différents pôles d'équipements par de nombreuses liaisons piétons-cycles totalement sécurisées (à l'abri de la circulation routière). Ces liaisons devront se greffer sur d'autres axes piétons-cycles traversant la ville actuelle et permettant des liaisons coeur de ville / périphérie, mais aussi entre les quartiers périphériques eux mêmes.

les incidences prévisibles sur les modes alternatifs : <u>incidences positives</u>

Le projet retenu propose un renforcement des modes de déplacement alternatifs, avec une réflexion toute particulière à l'intérieur des futurs quartiers.

FICHE 8 : La consommation d'espace :

A vocation majoritairement d'habitat

L'analyse du développement urbain récent de Port-Bail montre une production neuve axée très majoritairement sur le logement individuel, ce qui ne garantie pas toujours une densité urbaine suffisante.

La volonté de proposer un projet de développement urbain cohérent et maîtrisé a été à la base de la réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Cette cohérence du projet urbain est nécessaire pour assurer une véritable économie de l'espace, c'est à dire proposer un développement maîtrisé de la ville préservant les potentialités naturelles et agricoles de la commune. Cette économie de l'espace rural est tout d'abord quantifiable en terme de surface, en analysant les incidences de la relocalisation des secteurs d'extension de l'urbanisation par rapport au projet de POS.

Pour rappel le diagnostic a montré que malgré la construction de logements supplémentaires, (une cinquantaine) en résidences principales, la population n'a pas augmenté. La prospective démographique se veut optimiste pour contrecarrer la tendance constatée depuis 1990 : une faible évolution de population. Le travail de prospective démographique a permis de construire un projet de développement de l'habitat reposant sur plusieurs mesures conjointes.

La prospective estime à 80 unités le nombre de résidences principales qui seront consommées en 15 ans par le phénomène de desserrement familial (passage de 2.1 à 1.9 personnes par logements d'ici 2025), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants. Le **projet de développement prévoit donc un taux de croissance annuel de 3% par an ce qui porterait le nombre d'habitants à 2400 habitants environ en 2025** (environ 729 habitants supplémentaires)**.** Cet objectif de croissance s'explique par la volonté de renouveler la population pour contenir le processus de vieillissement qui s'observe et s'accentue depuis plusieurs années. Aussi, pour permettre l'accueil d'une population nouvelle en tenant compte des diverses contraintes**, le besoin en surfaces urbanisables avait été estimé à une trentaine d'hectares.**

Pour rappel, le SCOT du Pays du Cotentin prévoit la construction de 2680 logements à l'échelle de la Communauté de Communes de la Côte des Isles et **d'après le travail réalisé par la Communauté de Communes Côtes des Iles, environ 760 logements (résidences principales et résidences secondaires) pour la commune d'ici 2030.** Le potentiel de développement affiché au PLU respecte cet objectif, puisque les zones de développement urbain offre un potentiel de **700 logements** environ dont environ la moitié en résidences principales **pour 20.6 ha (1AUe et 2AU) voués majoritairement à de l'habitat d'ici 2025**. **Une densité moyenne de 22 logements à hectare est retenue sur les secteurs de développement.**

L'échéance du PLU est projeté à 15 ans, les élus s'engagent à respecter le rythme de croissance et de consommation des espaces prévus sur cette durée. **17.8 ha donc 86.4% des surfaces constructibles pour de l'habitat, peuvent se faire sur un court à moyen terme puisqu'ils sont zonés en 1AUB, le reste 2.8 ha devra se faire sous réverse d'une procédure spécifique d'ouverture à l'urbanisation puisqu'il est zoné en 2AU**.

Le projet sera porteur d'une mixité sociale et générationnelle. Le vieillissement de la population pose la question du maintien à domicile des personnes âgées. Une offre nouvelle adaptée à ces besoins particuliers doit permettre de répondre à cette demande. Concernant la mixité sociale, le PLU doit prendre des mesures efficaces, en imposant dans les zones de développement immédiat **un objectif de 20 % de logements à vocation sociale ou de logements locatifs aidés.**

Un espace naturel sensible de 4 ha au Sud du bourg, sur le secteur des Rivières a fait l'objet d'un inventaire spécifique mettant en évidence la présence dans les mares, de sites de reproduction

d'une espèce de triton protégé (Triton crêté**). L'impact environnemental du projet est significatif, une mesure d'évitement a été prise,** le projet initial a été revu et ce secteur jusqu'à la limite du havre sera protégé par une zone naturelle inconstructible, afin de maintenir le corridor écologique qui relie à ce dernier, suivant les recommandations du CPIE du Cotentin.

L'urbanisation est donc envisagée selon ces différentes modalités :

1 - en continuité des agglomérations et villages existants que sont les agglomérations du bourg de Port-Bail et de Port-Bail Plage

- **UB/UC:** Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'artisanat. Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire.
- **1AU/2AU :** La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. L'extension de l'agglomération y est donc prévue à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.
  Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Elles peuvent cependant être dotées d'indice, renvoyant à une affectation précise correspondant à celle de la zone urbaine de même indice.

2 - par application du concept de "compartiment de terrains" permettant une certaine densification de secteurs déjà bâtis.

- **UB/UC:** Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'artisanat. Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire.
- **Ac :** Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'artisanat ;
- **1Nh :** Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des évolutions des constructions existantes **;**

Comparaison par rapport au POS : les principales mesures prises dans les zones d'urbanisation futures pour maîtriser le développement et diversifier l'habitat permettent de proposer des densités proches de 22 lgts/ha, alors que les densités des opérations réalisées sur la base du POS actuel étaient voisines de 12-13 lgts/ha. Cette stratégie est payante en terme d'économie d'espace rural et agricole, puisque pour un projet de développement identique (création de 1000 lgts), les surfaces rurales consommées sont diminuées de 30%.

Par ailleurs, l'enveloppe des zones NB (zone dites banales qui autorisaient des constructions nouvelles en secteur rural) a totalement été revue sur l'ensemble des secteurs pour davantage prendre en compte la réalité du terrain et permettre la densification de l'existant (le secteur de la Belle Croix est par exemple ainsi supprimé).

- **A vocation de création du PRL**

Le PRL créer doit être une solution à l'urbanisation progressive des mielles et non l'amorce d'une nouvelle urbanisation. Il doit donc être assez vaste pour répondre à une demande importante, et clairement délimitée pour ne pas être remis en cause à plus ou moins long terme.

- le PLU prévoit un PRL sur 14.5 ha, ce qui permet un déplacement de nombreux mobil-home et la régularisation de mobil-homes existants déjà sur le site.

- le projet peut se réaliser en 2 tranches successives.

Du point de vue paysager et social, le projet **sera qualitatif,** afin d'offrir une réelle plus-value pour le cadre de vie des résidents des mobil-homes actuels.

- **A vocation d'implantation d'activités à vocation commerciales, artisanales, industrielles et de services.**

La zone artisanale actuelle est trop exiguë et doit être complétée par une nouvelle zone : un projet mené par la Communauté de Communes et qui compte tenu des demandes reçues en mairie, devra se concrétiser rapidement.

Cette nouvelle zone est créée pour répondre à la volonté de développement économique et répondre aux demandes d'implantation des artisans et industriels. L'extension de la zone d'activités existantes du secteur de la Bergerie vers le Nord se réalisera en deux étapes :

- **une extension future en direction de la station d'épuration sur environ 13.9 ha en secteur 1AUZ.** La zone UZ correspond à la zone d'activités à vocation commerciales, artisanales, industrielles et de services.

Cette nouvelle zone se fera dans un souci d'intégration urbaine : la première phase prévoit l'accueil d'une vingtaine d'entreprises dans le cadre d'un projet d'aménagement global qui s'appuie sur un aménagement paysager qualitatif.

- **une deuxième tranche davantage vers l'Ouest en 2AUZ sur 5 ha.** Ce secteur ne sera ouvert à l'urbanisation qu'ultérieurement selon les besoins.

- **A vocation agricole**

L'ensemble des secteurs ayant une vocation agricole actuelle ou future est protégé en A, exclusivement agricole. En matière d'habitat, les zones d'extension de l'urbanisation au niveau du bourg de Port-bail correspondent à celle déjà permise par le POS. Sur ces secteurs, l'urbanisation est donc largement anticipée et annoncée. Un effort de densification pour le développement urbain est fait.

En matière de développement des zones d'activités, les nouvelles zones 1AUZ ou 2AUZ s'étendent sur l'espace agricole sur environ 18.9 ha. Une étude de la SAFER a été menée concluant à une forte demande de compensation du foncier perdu. La Communauté de Communes a largement anticipé l'urbanisation de ces secteurs par une prise en compte de cette demande et une réflexion urbaine de façon à organiser de façon optimale l'urbanisation future.

les incidences prévisibles sur la consommation d'espace : incidences positives

Le projet de PLU propose une approche assez novatrice pour Port-Bail dans ce domaine. En imposant une diversité de logements sur les zones d'extension de l'urbanisation, et en les cadrant par l'intermédiaire des orientations d'aménagements, le PLU propose un projet de croissance qui consomme environ 30% d'espace en moins par rapport au modèle de développement de type pavillonnaire observé ces dernières années. Ceci permet de fortement diminuer les espaces consommés sur l'espace rural.

En conclusion, le projet est économe en espace puisqu'il associe une meilleure gestion des extensions urbaines futures et des processus de renouvellement urbain programmés à court ou moyen terme.

Synthèse de l'évaluation environnementale

Projet final	Prise en compte des incidences	
	l'alimentation en eau : sans incidence	Le projet de développement va donc augmenter la sollicitation de la ressource. Les capacités de production sont suffisantes pour faire face aux nouveaux besoins, qui représentent une croissance limitée du volume actuellement consommé.
	la ressource en eau : sans incidence	Le processus de croissance de la ville (développement de l'urbanisation au sud de la ville et processus global de renouvellement urbain) est sans incidence sur la nature des eaux captées sur les sites de traitement de l'agglomération de Port-Bail
	l'assainissement : : sans incidence	
	la qualité des cours d'eau: incidences positives	Le développement de l'urbanisation sur une surface totale 20.6 ha de l'habitat autour des aires agglomérées et 18.9 ha pour les zones d'activités présente une menace potentielle en terme de transfert de pollution (hydrocarbures principalement) et de transfert d'eau pluviale. Le PLU propose plusieurs mesures particulières pour lutter contre cette menace. D'une manière plus globale, la gestion des eaux pluviales sera au coeur du projet d'aménagement des nouveaux quartiers, en s'appuyant sur la topographie existante et sur l'écoulement naturel des eaux pluviales.
	les ZNIEFF : incidences indéterminées et sans incidence	Le projet de PLU porte une atteinte limitée à la ZNIEFF en autorisant l'aménagement et la requalification de la zone portuaire uniquement en dehors des espaces remarquables et présentant une forte valeur patrimoniale. Les incidences sont actuellement neutres ou encore indéterminées. L'analyse des impacts potentiels ou des incidences techniques seront étudiées dans le détail lors de l'étude d'impact menée dans le cadre du dépôt de permis du projet global.
	les espaces remarquables : sans incidence	Le projet de PLU ne porte pas atteinte à l'ensemble des espaces remarquables définis dans le PLU et il les protège strictement par une zone et une règlementation spécifiques conformes à la loi littoral.
	les sites Natura 2000 : sans incidence	Le projet de développement urbain porté dans le PLU ne porte pas d'atteinte directe ou indirecte aux sites Natura 2000. L'analyse de cet impact sera détaillée dans le cadre de l'étude d'impact portant sur le port pourra préciser certaines incidences.
	les zones humides et cours d'eau : incidences positives	Le projet de développement de l'urbanisation ne porte pas atteinte aux zones humides, ni aux cours d'eau, ils sont strictement protégés. Le projet de PLU conforte la protection de corridors écologiques et humides. Les fonds de versants des principaux cours d'eau sont classés en zone naturelle (1N), ils ne peuvent donc être urbanisés ni faire l'objet de travaux de terrassement pouvant remettre en cause la pérennité de ces derniers.
	les boisements : incidences positives	Les boisements significatifs sont repérés au titre des espaces boisés classés, ce qui assure leur préservation. Cette protection est étendue à l'ensemble des bois dans l'espace rural. Les boisements ainsi que la trame bocagère de l'espace rural ont fait l'objet d'un repérage puis d'une protection adaptée.

	l'architecture remarquable: sans incidence	Le projet retenu n'a aucun impact direct sur l'architecture remarquable, les monuments classés se trouvant éloignés des extensions prévues dans le PLU.
	le patrimoine archéologique : incidences indéterminées	Le projet de PLU n'a pas à proposer de réglementation particulière sur les sites archéologiques. Le projet est donc sans incidence sur le patrimoine archéologique, sa préservation étant assurée par des procédures de contrôle extérieures au document de PLU.
	les risques naturels inondations : incidences positives et indéterminées	Des efforts très importants sont réalisés dans le domaine de la lutte contre les inondations : des ouvrages de stockage et de régulation sont projetés les zones d'urbanisation future. Ces interventions vont permettre de réduire le risque d'inondation et d'atténuer ses effets. La cartographie permettant de faire un état des lieux est issue d'une modélisation, les relevés de terrains pouvant être différents, des incidences indéterminées peuvent être possibles.
	le risque de submersion marine: sans incidence ou incidences indéterminées	Un zonage et une règlementation spécifique prennent en compte l'état des connaissances et du risque afin de limiter tout impact possible sur l'existant ou les nouvelles constructions. La cartographie permettant de faire un état des lieux est issue d'une modélisation, les relevés de terrains pouvant être différents, des incidences indéterminées peuvent être possibles.
	le risque lié aux prédispositions aux chutes de blocs rocheux : sans incidence	La carte de submersion marine figure dans le rapport de présentation PLU u PLU. Ce secteur n'accueille pas d'urbanisation nouvelle.
	les déchets : sans incidence	Le projet préliminaire augmente le volume de déchets. Leur condition de gestion et de traitement est néanmoins anticipée.
	le bruit : incidence légèrement négative	Le projet préliminaire augmente les déplacements, les activités humaines et économiques. Il crée toutefois les conditions d'une réduction de cette augmentation
	la qualité de l'air : incidence légèrement négative	Le projet de PLU augmente les déplacements, les activités humaines et économiques. La principale mesure prise pour réduire les nuisances générées par ce développement est celle d'un projet urbain cohérent basé sur une recherche de l'économie d'espace et un travail sur le renouvellement urbain. Cette ville plus compacte pourra s'appuyer sur un réseau structuré de liaisons douces offrant une alternative crédible aux déplacements routiers
	les énergies renouvelables : incidence positive	En accompagnement des politiques fiscales nationales menées pour favoriser les recours aux énergies renouvelables, le PLU de Port-Bail veille par sa réglementation et par ses orientations d'aménagement (organisation urbaine du nouveau quartier facilitant le recours à l'énergie solaire) à faciliter l'utilisation des modes énergétiques renouvelables dans le parc immobilier futur mais aussi dans les logements existants.
	le réseau viaire : incidence positive	Le projet de PLU prévoit l'élargissement de plusieurs voiries, certaines étant d'ores et déjà sous-dimensionnées. La multiplication des actions (aménagement de voie, réorganisation de la signalétique, traitement de carrefour) et leur synergie permet de maîtriser une future augmentation du trafic et de limiter les points de blocage
	Les déplacements: incidence légèrement négative	Suite à la réalisation du diagnostic de circulation, un projet de déplacement a été élaboré en cohérence avec le projet de développement urbain. La principale action vise à mieux desservir Port-Bail plage et le site portuaire, en allégeant la circulation de transit dans le centre-ville. Ceci permettra

		d'absorber la croissance du trafic liée au développement de la ville
	les modes alternatifs: incidence positive	Le projet retenu propose un renforcement des modes de déplacement alternatifs, avec une réflexion toute particulière à l'intérieur des futurs quartiers.
	consommation de l'espace viaire : incidence positive	Le projet de PLU propose une approche assez novatrice pour Port-Bail dans ce domaine. En imposant une diversité de logements sur les zones d'extension de l'urbanisation, et en les cadrant par l'intermédiaire des orientations d'aménagements, le PLU propose un projet de croissance qui consomme environ 30% d'espace en moins par rapport au modèle de développement de type pavillonnaire observé ces dernières années. Ceci permet de fortement diminuer les espaces consommés sur l'espace rural. En conclusion, le projet est économe en espace puisqu'il associe une meilleure gestion des extensions urbaines futures et des processus de renouvellement urbain programmés à court ou moyen terme.

3. Indicateurs mis en place du dispositif de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi est une importante dans la démarche évaluative. Il permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans.

Thème	Objectif	Indicateur	Source	Fréquence
Consommation et gestion économe de l'espace	Atteindre les objectifs démographiques souhaités en respectant la densité moyenne affichée. Avoir une urbanisation économe et raisonnée	Surface urbanisée Evolution de la population Densité des opérations Evolution des Résidences principales et secondaires	Permis d'aménager et construire INSEE	Annuelle
Préservation des espaces ruraux et agricoles	Maintien de l'activité agricole	Surface Agricole Utile Ages des exploitants Cessation/reprise des exploitations agricoles Surface A (agricole)	Données de la Chambre d'Agriculture	Durée du PLU
Biodiversité et patrimoine naturel	Préserver la faune, flore et espaces d'intérêt communautaire	Evolution surfaces des inventaires des habitats, des espèces et activités repérés dans le DOCOB Evolution des zones 2N	Opérateurs Natura 2000 Conservatoire du littoral PLU	Durée du PLU
	Préserver la trame bleue et verte	Présence des haies à conservées et repérées au titre du PLU (art. L123-1-5-7° ou EBC) Présence des zones humides et des cours d'eau et repérées au titre du PLU conservés (art. L123-1-5-7)	PLU photo-aérienne Déclaration de travaux	Durée du PLU
	Qualité de l'eau	Suivi de la qualité de l'eau distribuée Suivi de la qualité des eaux mer et du havre	Service Opérateur DDAS	Annuelle
Prise en compte des énergies renouvelables	Utilisation de système d'énergie renouvelable par des particuliers	Nombre d'installation d'énergies renouvelables ayant bénéficié d'une demande de subvention	CAUE 50 ADEME Commune	Annuelle
Prise en compte des risques	Protéger les secteurs soumis à risque d'inondations	Nombre de permis soumis à condition en matière de constructibilité au regard de l'aléa inondation	Commune	Annuelle

VIII. RESUME NON TECHNIQUE

1. Processus d'élaboration du PLU

Par délibération du 07 septembre 1999, la commune de Port-Bail a décidé d'engager la révision de son Plan d'Occupation des Sols, approuvé 3 mars 1994. Depuis cette date, le POS a fait l'objet de modification et révision simplifiée, le 06 septembre 1999 et 09 novembre 2009. Le PLU de Port-Bail a fait l'objet d'un premier arrêt de projet le PLU le 21 mars 2007, mais d'un avis défavorable de la part de la Préfecture du fait d'un certains nombres de remarques. Suite à cette décision, plusieurs réunions de travail en présence des élus, des personnes publiques associées et des services de l'Etat (dont les dernières datent de juillet 2011 et en novembre 2011) ont été faites et ainsi que de nombreux compléments. L'ensemble du projet de PLU s'est affiné en s'inscrivant dans l'évolution environnementale.

Le scénario choisi sur le projet portuaire a fait l'objet d'un remaniement important aux regards des incidences de cette variante sur l'environnement à l'initiative du Conseil Général 50. Il s'inscrit dans une problématique de requalification globale du havre. Un scénario final a été retenu en concertation avec les divers acteurs du territoire avec un profil de bassin d'environ 500 places dont la morphologie du bassin et de l'espace portuaire vise à épouser les formes de la cavité naturelle et assurer une meilleure intégration dans le massif dunaire. Le projet retenu découle d'une inscription optimisée dans le modelé du terrain existant, ce qui limite son impact.

En matière de prospective démographique, le projet met en évidence l'importance des résidences secondaires dans la part de construction puisqu'elle représente environ 47% du parc de logements. Par rapport à la première version du PLU de 2007, la notion de densité par ha est apparu avec une moyenne de 22 logements/ha. Le potentiel de développement affiché au PLU est de 700 logements environ (dont environ la moitié en résidences principales) auxquels s'ajoutent les futures constructions dans le tissu urbain existant.

2. Rappel des principaux enjeux environnementaux, urbains et économiques

- **<u>Biodiversité et milieu naturel</u>**

✓ **Protéger les espaces littoraux remarquables et les secteurs ayant une richesse écologique avérée.** La commune de Port-Bail présente un paysage varié, riche et spécifique : une façade littorale et maritime, le secteur des mielles, le havre de Port-Bail, le paysage agricole ouvert et le paysage agricole fermé. Elle présente également des secteurs sensibles (zone de préemption du littoral) et de grandes richesses écologiques (le havre, le secteur de la rivière …) : présence de plusieurs ZNIEFF, d'une zone Natura 2000. La commune de Port-Bail est concernée par 2 sites Natura 2000 d'une superficie cumulée de 290 hectares, dont les caractéristiques et les problématiques de gestion sont très différentes : 1. Une partie du massif dunaire s'étendant du nord de Port-Bail-plage aux zones bâties de la plage sur St Georges de la Rivière. L'espace de 60 ha sur la commune de Port-Bail correspond pour moitié à la plage et pour moitié à l'espace dunaire 2. Une partie du havre de Port-Bail, à cheval sur les deux communes (Port-Bail et Saint Lô-d'Ourville).

✓ Requalifier de façon globale le havre dans le cadre d'une démarche innovante d'intégration environnementale innovante et exemplaire et répondre aux attentes des usagers**. Le problème d'ensablement du havre est largement connu par les Services de l'Etat et fait l'objet de préoccupations depuis le début des années 1990. Le havre mute dans sa partie Nord et Sud : il s'ensable se ferme progressivement et pourrait devenir un simple polder.** Disparaissent, alors progressivement, la biodiversité et les caractéristiques d'un havre. Déjà dans la partie Nord, des près salés apparaissent et une végétation halophile. Le havre de Port-Bail date de 5000 ans, c'est une entité géomorphologique unique. La volonté ancienne de restaurer et de préserver les estrans sableux du bassin Sud s'inscrit dans une politique globale de préservation et gestion du havre.

- ✓ **Valoriser les paysages existants en permettant leur découverte, les préserver, éviter le mitage**
- ✓ **Préserver les points de vue remarquables et les coupures d'urbanisation en respectant les préconisations du SCOT.**
- ✓ **Préserver son maillage bocager dans le paysage et les quelques petits boisements intéressants situés sur les secteurs de hameau Crespin, le Haut des Landes, La Vauvarderie, Les Scies, Les Mouettes/l'Hôtel Maurin, L'Epinette, les mielles et le secteur de Port-Bail Plage**
- ✓ **Définir des limites franges à l'urbanisation future**

- **<u>Ressources en eau et risques</u>**

- ✓ **Prendre en compte le risque d'inondation et la présence de bloc rocheux et définir un zonage et une réglementation adaptée**
- ✓ **Préserver les zones humides et cours d'eau, ne permettre que les travaux ayant pour objet leur entretien**
- ✓ **Ne pas aggraver les risques de pollution, vérifier les capacités de la station d'épuration**
- ✓ **Prendre en les risques de submersions marines mis en évidences par les services de l'Etat**

- **<u>Consommation de l'espace et déplacements</u>**

- ✓ **Permettre un développement du bourg en connexion avec les quartiers existants, de qualité en limitant la consommation de l'espace agricole en privilégiant une densité plus élevée, en respectant la loi littoral.**

  L'analyse urbaine du bourg de Port-Bail révèle une grande diversité d'occupation des sols (habitat, activité industrielle et artisanale, commerces, ...), en rapport avec l'importance de la ville dans le maillage territorial. L'histoire maritime a fortement marqué la construction du bourg actuel, de la commune et de son plan de déplacement.

- ✓ **Définir des orientations d'aménagements et de programmation sur les nouveaux secteurs d'urbanisation future**
- ✓ **Ne permettre qu'une densification du secteur de Port-Bail Plage pour de l'habitat nouveau**
- ✓ **Travailler le plan de circulation**
- ✓ **Déplacer les secteurs occupés par les mobil-homes pour limiter l'impact environnemental**
- ✓ **Ne permettre qu'une densification que de certains hameaux, les plus importants pour offrir une alternative résidentielle à l'urbanisation du bourg, en respectant la loi littoral. Et Permettre une réhabilitation du patrimoine de qualité (habitation ou petit patrimoine)**. En dehors des monuments remarquables, le patrimoine rural est de très belle facture du fait de la qualité des matériaux utilisés et de sa mise en œuvre. Les maisons anciennes présentent elles aussi une grande uniformité urbaine et architecturale. La majorité du bâti ancien se situe le long de la rue Gilles Poërier, on trouve aussi des noyaux derrière le Prieuré et au village de la Rivière.
- ✓ **Permettre la reconversion de ce site pour renforcer la vocation touristique de Port-Bail Plage en respectant la loi littorale**
- ✓ **Définir l'enveloppe de surfaces urbanisables nécessaires pour permettre une croissance raisonnable de la population, un maintien des équipements et de la**

dynamique économique en tenant compte de la part importante des résidences secondaires dans le calcul de la prospective démographique

- ✓ **Poursuivre l'effort en matière de diversification du parc de logements pour permettre à tous de venir s'installer à Port-Bail**
- ✓ **Définir dans les orientations d'aménagement et programmation, des liaisons douces en lien avec l'existant et valoriser les chemins piétons ruraux existants**
- ✓ **Se donner les moyens de mettre en place un nouveau plan de circulation et de définir les aménagements urbains nécessaires pour une valorisation du secteur en lien avec les équipements existants**
- ✓ **Mettre en œuvre des études de faisabilité et définir les aménagements d'espaces publics pour limiter les vitesses et sécuriser les traversées**
- ✓ **Veillez au bon fonctionnement de la station d'épuration et à son adéquation avec le développement de la commune**
- ✓ **Favoriser l'implantation des commerces dans le bourg ou sur le secteur de Port-Bail Plage, développer les activités touristiques permettant de maintenir l'attractivité de la commune durant toute l'année**
- ✓ **Permettre l'accueil de nouveaux artisans en développant des secteurs spécifiques à l'activité dans le bourg en lien avec celle existante**
- ✓ **Développer les activités tournées vers le tourisme et la mer et p**ermettre le déplacement du port de Sainte Mairie dans un objectif de requalification globale du havre
- ✓ **Préserver l'outil agricole, protéger les exploitations existantes, définir un règlement stricte sur les possibilités de constructions d'habitation en zone agricole pour limiter les risques de conflits et de nuisances**

- **<u>Prise en compte des nuisances</u>**

- ✓ **Anticiper une augmentation maitrisée des déchets liée à l'augmentation de la population en partenariat avec les acteurs spécifiques**
- ✓ **Privilégier un développement urbain compact et dans le bourg pour les déplacements et limiter les impacts de la pollution sur la qualité de l'air**

3. Le scénario retenu à 2025

A. Choix en matière de développement urbain

➔ Sur le secteur rural

Sur le territoire de Port-Bail, l'urbanisation doit se réaliser soit en extension de l'agglomération et des villages, soit en densification des hameaux et/ou regroupements bâtis. Pour respecter la loi littoral. Un hameau significatif est proposé en zones urbaines constructibles en dents creuse : le Hameau St Siméon. Ce hameau était classé en zone constructible au POS de 1991. **La délimitation de ces zones constructibles a été déterminée en application du "concept du compartiment de terrains".** Environ **6 dents creuses potentiellement constructibles ont été identifiées.** Ce secteur est classés en Ac. **Pa**r ailleurs, en secteur rural, certains secteurs bâtis peuvent admettre sous conditions des évolutions des constructions existantes. Ces secteurs sont classés en 1Nh ou Ah avec potentiellement un indice s.

➔ Sur le bourg de Port-Bail

Pour rappel, le diagnostic a montré que malgré la construction de logements supplémentaires, (une cinquantaine) en résidences principales, la population n'a pas décollé et est restée stable. La prospective démographique se veut optimiste pour contrecarrer la tendance constatée depuis 1990. Le **projet de développement prévoit donc un taux de croissance annuel de 3% par an ce qui porterait le nombre d'habitants à 2400 habitants environ en 2025.** Cet objectif de

croissance s'explique par la volonté de renouveler la population pour contenir le processus de vieillissement qui s'observe et s'accentue depuis plusieurs années. L'échéance du PLU est projeté à 15 ans, les élus s'engagent à respecter le rythme de croissance et de consommation des espaces prévus sur cette durée. **17.8 ha donc 86.4% des surfaces constructibles pour de l'habitat, peuvent se faire sur un court à moyen terme puisqu'ils sont zonés en 1AUB, le reste 2.8 ha devra se faire sous réverse d'une procédure spécifique d'ouverture à l'urbanisation puisqu'il est zoné en 2AU**.
Une densité moyenne de 22 logements à hectares est retenue sur les secteurs de développement. (Pour rappel le SCOT du Pays du Cotentin, prévoit la construction d'environ 760 logements (résidences principales et résidences secondaires) pour la commune d'ici 2030 d'après le travail réalisé par la Communauté de Communes Côtes des Iles). Les orientations d'aménagement sont prévues sur les divers secteurs. L'échéance du PLU est projeté à 15 ans, les élus s'engagent à respecter le rythme de croissance et de consommation des espaces prévus sur cette durée. Un objectif de 20% de logements à vocation sociale ou de logements locatifs aidés est fixé.
Un travail sur la requalification de certains espaces publics est nécessaire. Afin de préserver au mieux les zones agricoles et de restreindre le mitage : les limites de l'extension des zones constructibles autour du bourg de Port-Bail s'appuient sur la formalisation de limites franches en zones naturelles.

➔ **Sur Port-Bail Plage**

Ce secteur est exclusivement concerné par un redéploiement des mobil-homes dans des parcs résidentiels de loisirs. L'urbanisation pour de l'habitat se faisant uniquement en dents creuses dans l'enveloppe existante. Le projet vise une relocalisation des mobil-homes existants vers des sites moins sensibles, en continuité directe du bourg en secteur 1AUm1 et 1AUm2 et 2AUm et non un développement de nouveaux secteurs supplémentaires de ce type d'occupation du sol. L'aire naturelle de camping existante et se situant au Nord de Port-Bail plage, est classée en zone 1Nt, secteur spécifique destiné à recevoir des aires naturelles de camping et de caravaning, ainsi que les installations liées et nécessaires.

Une étude de qualification des espaces publics est réalisée en parallèle du PLU.

B. Requalification globale du havre

La préservation du havre est inscrite dans les actions du DOCOB (document d'orientations) en application de la directive Natura 2000. L'apport de sédiments d'origine terrestre ou maritime, combiné à l'étroitesse du goulot le reliant à la mer, entraîne son comblement progressif. Afin de recréer une dynamique naturelle qui permette un marnage important dans le havre et donc le maintien de sa biodiversité, **le PLU accompagne et décline le projet du Conseil Général** qui vise à **redonner un caractère naturel au havre grâce à un projet de requalification global du secteur portuaire** : **de nouvelles structures d'accueil maritime et portuaire sur le site Sainte Marie et une suppression du port d'échouage actuel.** Des buses de liaison Nord/Sud seront ré-ouvertes afin de favoriser une redynamisation du havre Nord. Les secteurs classés en espaces remarquables sont soigneusement évités. Un zonage très spécifique et contraignant est mis en place sur ce secteur. Les terres pleins destinés à l'accueil des bâtis d'activités maritimes et portuaires sont mis en zone 1AUP. Le nouveau bassin de plaisance comporte un zonage spécifique en 1NPn.

La PLU met en évidence un espace naturel sensible de 4 ha au Sud du bourg, sur le secteur des Rivières (sites de reproduction d'une espèce de triton protégé (Triton crêté)). Ce secteur jusqu'à la limite du havre sera protégé par une zone naturelle inconstructible, afin de maintenir le corridor écologique qui relie à ce dernier, suivant les recommandations du CPIE du Cotentin, il sera classé en 1N. Le projet futur s'accompagnera également d'un ensemble de mesures d'accompagnement dont par exemples :- une réouverture et remise en eau d'un bras du havre Nord, une mise en place d'un arrêté de biotope afin de permettre la mise en place d'un cadre réglementaire plus stricte, une politique de sensibilisation et d'informations du milieu environnant (point d'informations, circuit de découverte pouvant être gérée par le Symel ou le CPIE du Cotentin), - un démantèlement de la digue actuelle et des terres pleins permettant de redonner un

caractère plus naturel au havre du point de vue hydro sédimentaire, le port actuel redevenant une simple zone d'échouage.

C. Valorisation de l'environnement de Port-Bail

➔ **Préserver les "espaces remarquables"**

Ils sont composés par l'ensemble du secteur de la ZNIEFF des dunes de Port-Bail, l'ensemble des Mielles de Port-Bail, le havre de Port-Bail telle qu'elle a été définie dans l'inventaire Natura 2000. Toutes constructions sont interdites néanmoins l'activité agricole peut se poursuivre dans ces espaces. Ces secteurs sont classés en 2N.

➔ **Limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage**

Ils concernent une bande beaucoup plus large que celle des espaces remarquables, qui s'appuie sur une limite topographique et paysagère et **qui couvre l'espace situé entre les bords du rivage jusqu'à la parallèle située en limite Nord du bourg** (secteur de la vallée). La délimitation des espaces proches prend appui sur celle définie du SCOT du Pays du Cotentin. Dans ces secteurs, les extensions de l'urbanisation seront limitées, justifiées et motivées (bien que l'application du SCOT du Cotentin dispense de cette mesure), cela concerne le bourg de Port-Bail accueille une urbanisation supplémentaire sous forme d'extension.

➔ **Préserver le bocage existant par le repérage des principales haies en soumettant les abattages à une autorisation préalable** et les boisements à classement Espaces Boisés Classés

Les linéaires de bocage font partie intégrante de l'histoire de la commune, il convient donc de les maintenir. Cette protection est très forte, elle a été utilisée pour les boisements les plus structurants dans le paysage bien qu'ils ne soient pas nombreux. L'EBC est donc appliqué sur : le secteur du hameau Crespin, le Haut des Landes, La Vauvarderie, Les Scies, Le secteur Les Mouettes/l'Hôtel Maurin, L'Epinette, les mielles Port-Bail Plage

➔ **Préserver la trame bleue et la ressource en eau**

Les zones humides les plus importantes se situent le long des cours d'eau (ruisseaux Pont Carbonnel, des Carrières, de la Petite Rugueville, Lanquelot, de la Valette …) et le plus souvent en fond de vallées avec les cours d'eau, elles font l'objet d'une trame spécifique de protection visant à interdire tout travaux les menaçants et à autoriser uniquement les travaux permettant leur gestion. Les ruisseaux du Fleuve à l'entrée des Mielles, ruisseau du Quesney, ruisseau de Lanquetot, ruisseau de Gennetot, ruisseau du Haut de Gry et de la Petite Rugueville et les secteurs ayant déjà subis des inondations le long des cours d'eau, afin de limiter les risques font également l'objet d'une trame spécifique et également d'une rédaction à article 7 des dispositions générales du règlement.

D. Prise en compte des risques

Dans les zones urbaines concernées par ce risque de submersion marine, les nouvelles constructions sont autorisées avec deux contraintes réglementaires : pas de construction de sous sol et un aménagement d'un niveau de refuge obligatoire. Ces dispositions s'appliquent aussi aux constructions existantes. Les extensions de constructions existantes concernées par la zone de submersion et situées sous la côte de référence seront limitées strictement.

Les secteurs ayant déjà subis des inondations le long des cours d'eau, sont également soumis à des contraintes de constructibilités.

E. Actions en matière de développement économique

➔ Définir une vaste zone agricole spécifique ayant pour fonction de porter l'identité rurale et agricole de la commune et intégrant l'ensemble des sièges existants

Avec environ une dizaine de sièges d'exploitation, l'activité agricole représente une activité économique bien présente sur la commune surtout en terme d'occupation de l'espace. L'espace agricole doit être préservé en zone A grâce à une interdiction des constructions non liées ou nécessaires à l'activité agricole puisqu'elles génèrent des contraintes sur l'activité (*recul des périmètres d'épandage, conflits d'usage*, ...) et une restriction de l'urbanisation nouvelle à proximité.

➔ Conforter les activités maritimes, de pêche : requalifier les espaces portuaires en déplaçant le port et permettre la dynamique écologique du havre

Le projet du futur port de Sainte Marie est issu d'une volonté politique locale et départementale, de conforter les activités maritimes existantes en réalisant des nouvelles infrastructures adaptées. Depuis le début des années 2000, le Conseil Général a mené plusieurs études permettant de définir plusieurs sites potentiels d'implantation pour ne retenir que celui de Sainte Marie au regard des divers impacts économiques, techniques, écologiques, paysagers et urbains (et validé par le comité de pilotage). La morphologie et le dimensionnement du futur projet portuaire doivent tenir compte du maintien de la submersion des zones où sont présentes des espèces botaniques protégées en raison de leur caractère patrimonial. L'insertion du port sera prévue dans la cavité naturelle du site. La proximité du reste du havre à forte valeur écologique et du site Natura 2000, doivent amener à prévoir des mesures strictes en terme d'insertion du projet dans l'environnement.

En accord avec les prévisions schéma départemental, le projet du nouveau port devra prévoir un bassin à flot dont le nombre de places répond aux besoins prévus à long terme. Il s'accompagnera des infrastructures nécessaires : pontons, cales, aires de stationnement, club nautique, capitainerie ... La découverte des lieux par l'aménagement de promenades piétonnes, cyclistes et permettra le développement de commerces complémentaires au bourg. L'ensemble du port existant devra être réhabilité tout en permettant le mouillage.

➔ Requalifier le secteur de Port-Bail plage et répondre aux enjeux déplacements

Le quartier est marqué par le manque de cohérence dans son réseau viaire et le manque de repère et de centralité. De plus, les bâtis du site du Domaine des Pins correspondant à une ancienne colonie de vacances, sont actuellement vacants et l'ensemble du site en friche. Les objectifs visent donc à :

- **Protéger le patrimoine naturel sensible et développer le parc résidentiel de loisirs en extension et en arrière du bourg sur des secteurs sans incidences environnementale**
- **Restructurer l'entrée de Port-Bail plage et améliorer le plan de circulation** : le projet de requalification des espaces publics
- **Valoriser le Domaine des Pins en permettant la réalisation d'un aménagement de haute qualité environnemental d'ensemble** de cette friche urbaine, ouverte vers la mer. L'aménagement de cet ensemble de 5.5 ha, s'intègre dans une réflexion globale de restructuration de Port-Bail Plage et sur son plan de déplacements. Il a pour objectifs de développer l'accueil touristique et les divers modes d'hébergement, pour répondre à une volonté de développement économique, d'offrir des activités nouvelles et complémentaires, d'ouvrir le quartier vers l'avenue Joffre et créer une synergie et des relations privilégiées entre avec le nouveau port, d'offrir des stationnements publics supplémentaires, afin de résoudre les encombrements actuels les périodes estivales.

➔ **Permettre le développement des activités industrielles et artisanales**

La zone d'activités de la Bergerie est confortée et étendue vers le Nord : cela se réalisera en deux étapes, en direction de la station d'épuration puis une extension future prévue dans un deuxième temps davantage vers l'Ouest. Cette réflexion se fait en partenariat avec Communauté de Communes des Isles La première phase **prévoit l'accueil d'une vingtaine d'entreprises dans le cadre d'un projet d'aménagement global** qui s'appuie sur un aménagement paysager qualitatif. Plusieurs accès sécurisés seront prévus : depuis la rue Père Albert et depuis la rue Gilles Poerier/ De Gennetot, par la VCn°45 et 46, RD n°650 et de la rue de Wienhausen. L'ensemble est classé en 1AUZ et 2AUZ.

➔ **Maintenir et conforter l'activité commerciale**

Afin de maintenir les commerces existants dans le centre-bourg dans le bourg et ne pas créer de pôle secondaire concurrentiel, à proximité du nouvel emplacement portuaire par exemple mais davantage de créer des permettre des activités complémentaires.

4. Incidences prévisibles

■ **les incidences prévisibles sur la consommation d'espace : <u>incidences positives</u>**

Le projet de PLU propose une approche assez novatrice pour Port-Bail dans ce domaine. En imposant une diversité de logements sur les zones d'extension de l'urbanisation, et en les cadrant par l'intermédiaire des orientations d'aménagements, le PLU propose un projet de croissance qui consomme environ 30% d'espace en moins par rapport au modèle de développement de type pavillonnaire observé ces dernières années. Ceci permet de fortement diminuer les espaces consommés sur l'espace rural.

En conclusion, le projet est économe en espace puisqu'il associe une meilleure gestion des extensions urbaines futures et des processus de renouvellement urbain programmés à court ou moyen terme.

Synthèse de l'évaluation environnementale

Projet final	Prise en compte des incidences	
■	**l'alimentation en eau : sans incidence**	Le projet de développement va donc augmenter la sollicitation de la ressource. Les capacités de production sont suffisantes pour faire face aux nouveaux besoins, qui représentent une croissance limitée du volume actuellement consommé.
■	**la ressource en eau : sans incidence**	Le processus de croissance de la ville (développement de l'urbanisation au sud de la ville et processus global de renouvellement urbain) est sans incidence sur la nature des eaux captées sur les sites de traitement de l'agglomération de Port-Bail
■	**l'assainissement : : sans incidence**	
■	**la qualité des cours d'eau: incidences positives**	Le développement de l'urbanisation sur une surface totale 20.6ha pour de l'habitat autour des aires agglomérées et 18.9 ha pour de l'activité présente une menace potentielle en terme de transfert de pollution (hydrocarbures principalement) et de transfert d'eau pluviale. Le PLU propose plusieurs mesures particulières pour lutter contre cette menace. D'une manière plus globale, la gestion des eaux pluviales sera au coeur du projet d'aménagement des nouveaux quartiers, en s'appuyant sur la topographie existante et sur l'écoulement naturel des eaux pluviales.
■ ■	**les ZNIEFF : incidences indéterminées et sans incidence**	Le projet de PLU porte une atteinte limitée à la ZNIEFF en autorisant l'aménagement et la requalification de la zone portuaire uniquement en dehors des espaces remarquables et présentant une forte valeur patrimoniale. Les incidences sont actuellement neutres ou encore indéterminées.L'analyse des impacts potentiels ou des incidences techniques seront étudiées dans le détail lors de l'étude d'impact menée dans le cadre du dépôt de permis du projet global.
■	**les espaces remarquables : sans incidence**	Le projet de PLU ne porte pas atteinte à l'ensemble des espaces remarquables définis dans le PLU et il les protège strictement par une zone et une règlementation spécifiques conformes à la loi littoral.
■	**les sites Natura 2000 : sans incidence**	Le projet de développement urbain porté dans le PLU ne porte pas d'atteinte directe ou indirecte aux sites Natura 2000. L'analyse de cet impact sera détaillée dans le cadre de l'étude d'impact portant sur le port pourra préciser certaines incidences.
■	**les zones humides et cours d'eau : incidences positives**	Le projet de développement de l'urbanisation ne porte pas atteinte aux zones humides, ni aux cours d'eau, ils sont strictement protégés. Le projet de PLU conforte la protection de corridors écologiques et humides. Les fonds de versants des principaux cours d'eau sont classés en zone naturelle (1N), ils ne peuvent donc être urbanisés ni faire l'objet de travaux de terrassement pouvant remettre en cause la pérennité de ces derniers.
■	**les boisements : incidences positives**	Les boisements significatifs sont repérés au titre des espaces boisés classés, ce qui assure leur préservation. Cette protection est étendue à l'ensemble des bois dans l'espace rural. Les boisements ainsi que la trame bocagère de l'espace rural ont fait l'objet d'un repérage puis d'une protection adaptée.
■	**l'architecture remarquable: sans incidence**	Le projet retenu n'a aucun impact direct sur l'architecture remarquable, les monuments classés se trouvant éloignés des extensions prévues dans le PLU.
■	**le patrimoine archéologique : incidences indéterminées**	Le projet de PLU n'a pas à proposer de réglementation particulière sur les sites archéologiques. Le projet est donc sans incidence sur le patrimoine archéologique, sa préservation étant assurée par des procédures de contrôle extérieures au document de PLU.
■	**les risques naturels inondations : incidences positives et indéterminées**	Des efforts très importants sont réalisés dans le domaine de la lutte contre les inondations : des ouvrages de stockage et de régulation sont projetés les zones d'urbanisation future. Ces interventions vont permettre de réduire le risque d'inondation et d'atténuer ses effets.

		La cartographie permettant de faire un état des lieux est issue d'une modélisation, les relevés de terrains pouvant être différents, des incidences indéterminées peuvent être possibles.
	le risque de submersion marine: sans incidence ou incidences indéterminées	Un zonage et une règlementation spécifique prennent en compte l'état des connaissances et du risque afin de limiter tout impact possible sur l'existant ou les nouvelles constructions. La cartographie permettant de faire un état des lieux est issue d'une modélisation, les relevés de terrains pouvant être différents, des incidences indéterminées peuvent être possibles.
	le risque lié aux prédispositions aux chutes de blocs rocheux : sans incidence	La carte de submersion marine figure dans le rapport de présentation PLU. Ce secteur n'accueille pas d'urbanisation nouvelle.
	les déchets : sans incidence	Le projet préliminaire augmente le volume de déchets. Leur condition de gestion et de traitement est néanmoins anticipée.
	le bruit : incidence légèrement négative	Le projet préliminaire augmente les déplacements, les activités humaines et économiques. Il crée toutefois les conditions d'une réduction de cette augmentation
	la qualité de l'air : incidence légèrement négative	Le projet de PLU augmente les déplacements, les activités humaines et économiques. La principale mesure prise pour réduire les nuisances générées par ce développement est celle d'un projet urbain cohérent basé sur une recherche de l'économie d'espace et un travail sur le renouvellement urbain. Cette ville plus compacte pourra s'appuyer sur un réseau structuré de liaisons douces offrant une alternative crédible aux déplacements routiers
	les énergies renouvelables : incidence positive	En accompagnement des politiques fiscales nationales menées pour favoriser les recours aux énergies renouvelables, le PLU de Port-Bail veille par sa réglementation et par ses orientations d'aménagement (organisation urbaine du nouveau quartier facilitant le recours à l'énergie solaire) à faciliter l'utilisation des modes énergétiques renouvelables dans le parc immobilier futur mais aussi dans les logements existants.
	le réseau viaire : incidence positive	Le projet de PLU prévoit l'élargissement de plusieurs voiries, certaines étant d'ores et déjà sous-dimensionnées. La multiplication des actions (aménagement de voie, réorganisation de la signalétique, traitement de carrefour) et leur synergie permet de maîtriser une future augmentation du trafic et de limiter les points de blocage
	Les déplacements: incidence légèrement négative	Suite à la réalisation du diagnostic de circulation, un projet de déplacement a été élaboré en cohérence avec le projet de développement urbain. La principale action vise à mieux desservir Port-Bail plage et le site portuaire, en allégeant la circulation de transit dans le centre-ville. Ceci permettra d'absorber la croissance du trafic liée au développement de la ville
	les modes alternatifs: incidence positive	Le projet retenu propose un renforcement des modes de déplacement alternatifs, avec une réflexion toute particulière à l'intérieur des futurs quartiers.
	consommation de l'espace viaire : incidence positive	Le projet de PLU propose une approche assez novatrice pour Port-Bail dans ce domaine. En imposant une diversité de logements sur les zones d'extension de l'urbanisation, et en les cadrant par l'intermédiaire des orientations d'aménagements, le PLU propose un projet de croissance qui consomme environ 30% d'espace en moins par rapport au modèle de développement de type pavillonnaire observé ces dernières années. Ceci permet de fortement diminuer les espaces consommés sur l'espace rural. En conclusion, le projet est économe en espace puisqu'il associe une meilleure gestion des extensions urbaines futures et des processus de renouvellement urbain programmés à court ou moyen terme.

Glossaire des abréviations et termes techniques

- **ABF :** Architecte des Bâtiments de France

- **ALIGNEMENT :** Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

- **BATIMENTS ANNEXES :** Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...* Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

- **CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :** *(art. R.123-9 du code de l'urbanisme)*
  - Habitation ;
  - Hébergement hôtelier ;
  - Bureaux ;
  - commerce ;
  - artisanat ;
  - industrie ;
  - exploitation agricole ou forestière ;
  - fonction d'entrepôt ;
  - et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **CPIE** du Cotentin : Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement du Cotentin, association de développement territorial intégrant des objectifs de protection patrimoniale, de valorisation économique durable et d'éducation de tous les publics à l'Environnement et au Développement Durable.

- **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :** Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface plancher, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

- **DRAC :** Direction régionale des Affaires culturelles, c'est un service déconcentré du ministère de la Culture et de la Communication dans chaque région. Les DRAC sont placées sous l'autorité des préfets de région et, pour certaines attributions des préfets de département. Elles sont chargées de la mise en œuvre, au niveau régional, des priorités définies préalablement par le ministère de la culture et communication.

- **DREAL** : Dans le cadre de la réforme de l'Etat qu'a été décidée en décembre 2007, la création d'un échelon régional unifié du ministère de l'Ecologie: la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL). Cette nouvelle structure régionale pilote donc les politiques de développement durable résultant des engagements du Grenelle Environnement en remplaçant les DIREN (Directions Régionales de l'Environnement) les DRE (Directions Régionales de l'Équipement) et les DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement) dont elle reprend les missions sauf les missions de développement industriel et de métrologie. Ses domaines de compétence sont donc par exemples l'évaluation environnementale, les ressources, les préventions des pollutions et des risques, l'aménagement et les paysages.

- **E.B.C :** protection spécifique inscrite sur le plan de zonage, les espaces boisés classés ont pour effet notamment de soumettre à autorisation préalable toute coupe et abattage d'arbres et d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, quelle que soit l'opération qui pourrait en être la cause pour les bois existants sur le territoire.

- **EMPRISE AU SOL :** L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture,* ...) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pares-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures*, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ...

Le **Coefficient d'Emprise au Sol** (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit par un coefficient.
La limite de l'emprise au sol peut également être exprimée par une surface maximale en m².

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel environnant.

- **EMPRISES PUBLIQUES :** Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

- **EXTENSION :** Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

- **FAÇADE DE CONSTRUCTION :** Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

- **HAVRE** : Les havres sont issus des rivières terrestres, qui se prolongent dans la mer. les havres sont de vastes marais maritimes où la durée d'immersion des terres va engendrer une végétation particulière adaptée au degré de salinité et d'immersion du milieu.

- **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :** Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (*les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur*).

Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses.
Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.
Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

- **LIMITES SEPARATIVES :** Limites qui séparent deux propriétés et qui peuvent avoir un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique (*limite latérale dans ce cas*).

- **MIELLES** : Secteur composé de parcelles en lamelles de petites tailles, séparées par un réseau de haies très denses constituées de buisson et d'arbustes (pas d'arbres de haut jet du fait de l'exposition aux conditions climatiques du littoral). Le secteur des Mielles est exploité par l'agriculture maraichère.

- **NATURA 2000** : Programme européen Natura 2000 ayant pour objectif de dresser un inventaire des sites naturels d'intérêt majeur au niveau européen. Sur les sites Natura 2000, l'objectif est de conserver les espèces et les milieux naturels les plus menacés au niveau

européen, en suivant deux directives européennes : les directives « Oiseaux » et « Habitats faune flore » (base réglementaire du grand réseau écologique européen). L'application des objectifs se fait en concertation avec les acteurs du site concerné, dans le cadre du Comité de pilotage (COPIL) et au sein des réunions d'élaboration et d'application du DOcument d'OBjectifs (DOCOB).

- **PADD :** (Article L123-1-3) Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
  Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
  Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION :** Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

- **POS :** Plan d'Occupation des Sols, document d'urbanisme de planification prévu par le droit français, dont le régime a été créé par la Loi d'orientation foncière de 1967. Sa disparition a été prévue par la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, au profit des nouveaux Plans locaux d'Urbanisme.

- **PREEMPTION :** est un droit légal ou contractuel accordé à certaines personnes privées (locataire, fermier, indivisaire, SAFER…) ou publiques (collectivités territoriales...) d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.

- **PRL** : Parc résidentiel de Loisirs cela regroupe généralement l'hébergement touristique de type chalet, bungalow et mobile home.

- **RETRAIT :** La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (*articles 6 et 7 des règlements de zone*) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pares-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures*, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures*, ...).

- **SDAGE** schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et le **SAGE :** schémas d'aménagement et de gestion des eaux de portée plus locale, au niveau de chaque sous-bassin versant. Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau. La commune dépend du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et du SAGE Sienne, Soulles et Ouest Cotentin en cours d'élaboration.

- **SEDIMENTATION** : Formation et dépôt de sédiments.

- S.I.A**. : Syndicat Intercommunal d'Assainissement, pour la commune de Port-Bail c'est le Syndicat Intercommunal d'Assainissement,de DENNEVILLE, PORT-BAIL et de SAINT-LO D'OURVILLE**

- S.I.A.E.P. **: La commune de Port-Bail appartient au Syndicat Intercommunal d'Approvisionnement en Eau Potable de Port-Bail, composé de 7 communes et qui n'est qu'un syndicat d'exploitation. Il s'approvisionne auprès du syndicat de production de la côte des Isles, qui regroupe les syndicats de La Scye, de Carteret et de Port-Bail.**

- **SCOT :** Schémas de Cohérence Territoriale (articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), c'est un document d'urbanisme de planification stratégique qui s'est substitué aux anciens Schémas Directeurs. Il comporte 2 innovations importantes :
  - la vocation du SCOT est de mettre en cohérence et de coordonner les politiques sectorielles des collectivités en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements, d'implantations commerciales, d'environnement et de prévention des risques et nuisances, et de garantir un développement maîtrisé des territoires qui les composent, dans une perspective de développement durable.
  - pour atteindre cet objectif de cohérence, la réflexion sur la planification ne peut se limiter à la partie la plus dense de l'agglomération mais doit s'élargir aux territoires périphériques qui constituent également le bassin de vie quotidienne des habitants : ainsi, l'échelle de référence préconisée pour l'application de la loi est l'aire urbaine définie par l'INSEE sur la base des déplacements domicile-travail.

- **SOLIFLUXION :** descente, sur un versant, de matériaux boueux ramollis par l'augmentation de leur teneur en eau liquide.

- **SLIKKE** : Vasière entrecoupée de petits chenaux plus ou moins profonds. La partie haute est souvent occupée par une végétation type : Spartine et des salicornes. , ces secteurs étant généralement recouverts à chaque marée. Les sédiments piégés par ces plantes assurent une élévation progressive du niveau du havre, donnant naissance à la tangue mélange de sable et de limons qui colmatent le fond de ces estuaires. pendant les marées, elle alternativement immergée et émergée (2 fois par jour).

- **SCHORRE** : Situé au dessus du niveau de la marée. Il se caractérise par une végétation dense, composée de plantes haliophiles. Le schorre est également entaillé de chenaux certains évacuent les eaux douces d'autres l'eau de mer. Il va succéder à la slikke là ou la fréquence et la durée des immersions varie, laissant alors la possibilité aux vases de se stabiliser. On observe alors la formation de végétation plus dense comme les prés salés où dominent l'obione (la glinette), le plantain et le troscart maritime.

- **SURFACE PLANCHER :**

Cette surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.
Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

- **UNITE FONCIERE OU TERRAIN :** Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16 du Code de l'urbanisme.

- **VOIE :** La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse).*

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

- **VLO :** Voie littorale Ouest, elle correspond à notamment au passage de la RD650 sur Port-Bail.

- **VOLUMETRIE :** Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**.

Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

- **VOLUMETRIE :** Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**.

Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

- **ZNIEFF** :, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a été lancé en 1982, il a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :
les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

114 Délibération du 25/03/97

COMMUNE DE PORTBAIL

Modification du Plan d'Occupation des Sols

Notice de présentation

Sous Préfecture
Reçu le
9 mai 1997
de CHERBOURG

I - SITUATION ACTUELLE

Le plan d'occupation des sols de PORTBAIL a été approuvé le 4 février 1982.

La révision a été approuvée le 13 février 1991 pour la partie orientale de la commune, le 30 mars 1994 pour la partie occidentale. Une modification a été approuvée le 30 mars 1994 sur la partie orientale afin de permettre la réalisation d'un quai de transfert des ordures ménagères. Une seconde modification approuvée le 7 juin 1995 a permis le reclassement en UZ d'une grande partie de la zone III NAx. La troisième approuvée le 6 septembre 1996 a permis de prévoir l'extension de la zone artisanale et la redéfinition des activités autorisées dans le secteur portuaire.

II - OBJET DE L'ACTUELLE PROCEDURE DE MODIFICATION

Par délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 1996, la commune de PORTBAIL a décidé d'engager une nouvelle procédure de modification ; les objectifs recherchés sont :

- La création d'une zone NB au hameau "les Hayes". Il est proposé de classer les parcelles cadastrées ZN n° 81, 69, 68, 67, 66, 82 en partie en zone NB, le tout pour une superficie d'environ 0,5 hectare.

- Modifier la délimitation de la zone UB en centre bourg. Il s'agit de la parcelle AD n° 10, actuelle en zone UC qu'il est proposé de reclasser en UB.

.../.

III - PROCEDURE

La procédure de modification est engagée selon les dispositions des articles L. 123-4 et R. 123-34 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier comprend :

- la notice de présentation,
- les plans de zonage modifiés approuvés,
- le tableau des superficies de zones modifié approuvé.

Délibération du 25/03/97

MAIRIE DE PORT-BAIL (MANCHE)

DEPARTEMENT DE LA MANCHE **25/04/97**

COMMUNE DE PORTBAIL

TABLEAU SIMPLIFIE DES SUPERFICIES DES ZONES

ZONES	SUPERFICIES
Zones urbaines	
Zones UA	9 ha
Zones UB	48 ha
Zones UC	90 ha
Zones UZ	15 ha
Zones naturelles	
Zones I NA	45 ha
Zones II NA	39 ha
Zones III NA	10 ha
Zones NB	40,5 ha
Zones NC	1 303,5 ha
Zones I ND	14 ha
Zones II ND	342 ha
Superficie des zones urbaines	162 ha
Superficie des zones naturelles	1 794 ha
Superficie couverte par le P.O.S.	1 956 ha

Sous Préfecture
Reçu le
9 mai 1997
de CHERBOURG

COMMUNE DE PORT-BAIL

MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Notice de présentation

❶ Situation actuelle

Le Plan d'Occupation des Sols de Port-Bail a été approuvé le 4 février 1982. La révision a été approuvée le 13 février 1991 pour la partie orientale de la commune, le 30 mars 1994 pour la partie occidentale. Une modification a été approuvée le 16 février 1995 pour la création d'un emplacement réservé (station d'épuration), une autre le 7 juin 1995 pour le reclassement en secteur UZ d'une grande partie de la zone III NAx.

❷ Justification de la modification

La modification demandée par la commune, par délibération du 10 mai 1996, porte sur deux points :

a) Extension de la zone artisanale :

Mise en concordance des dispositions du Plan d'Occupation des Sols et de celles du lotissement de la zone artisanale de la gare.

La zone artisanale de la gare a été autorisée par arrêté du 21 novembre 1991. La plupart des lots sont situés en zone III Nax et le règlement du lotissement dispose que le règlement applicable est celui de la zone III NAx du Plan d'Occupation des Sols approuvé. Toutefois, les lots 4 et 5 sont situés dans la zone II NA voisine, réservée aux opérations à vocation d'habitation, ce qui les rend inutilisables pour une occupation artisanale ou commerciale.

Il convient donc de modifier la délimitation des zones II NA et III NAx de façon à inclure ces deux lots dans la zone III NAx.

b) Redéfinition des activités autorisées dans le secteur portuaire :

Le port de Port-Bail doit faire face à d'importantes mutations. Le départ de la compagnie maritime Emeraude Line a induit une baisse de la fréquentation du port. Dans les années à venir, cet état de fait risque d'aboutir à un mauvais entretien des terrains et des locaux qui pourrait donner une image de "friche portuaire" et nuire à l'environnement et à l'image de marque de la commune. Le tourisme est une activité importante et ce secteur est un lieu de passage important entre la plage et le bourg de Port-Bail. C'est pourquoi la commune souhaite redynamiser les activités du port en permettant de diversifier les activités autorisées.

.../.

Le Maire :

H. VALLY

MAIRIE DE PORT-BAIL (MANCHE)

Délibération du 06/09/96

Elles devront cependant avoir un lien direct avec l'exploitation du port ou être de nature à contribuer à son animation.

Ces dispositions sont en concordance avec le cahier des charges de la concession portuaire de Port-Bail.

Compte-tenu de la sensibilité du site, ces activités ne seront autorisées que dans l'enceinte des bâtiments existants. Des extensions de bâtiments existants pourront toutefois être autorisées. Toute nouvelle construction ne répondant pas à la vocation de la zone ne pourra être admise.

Dans un souci de préserver l'environnement, cette modification des dispositions réglementaires sera clairement redéfinie dans un nouveau secteur I Ndb. Ces terrains initialement classés en I ND**a** correspondent au secteur bâti du port. La hauteur des extensions de bâtiments ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments existants.

Le règlement de la nouvelle zone I NDb sera rédigé de la façon suivante :

"Seront admis :

A condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- Dans le secteur I Ndb, les installations, les changements d'affectation, les aménagements et extensions des bâtiments existants ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation de celui-ci".

❸ Procédure

Considérant que cette procédure :

- ne remet pas en cause d'économie générale du Plan d'Occupation des Sols,
- ne comporte pas de graves risques de nuisances,
- n'a pas pour effet de supprimer des espaces boisés classés au sens de l'article L. 130 du Code de l'Urbanisme,

la procédure de modification est engagée selon les dispositions des articles L. 123-4 et R. 123-34 du Code de l'Urbanisme.

Le présent dossier comprend :

- La notice de présentation.
- Le plan de zonage approuvé
- Un extrait du règlement approuvé - zone I ND.

112_ Délib. 07/06/1995

COMMUNE DE PORTBAIL

MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Notice de présentation

❶ Situation actuelle

Le Plan d'Occupation des Sols de Portbail a été approuvé le 4 février 1982. La révision a été approuvée le 13 février 1991 pour la partie orientale de la commune, le 30 mars 1994 pour la partie occidentale.

❷ Justification de la modification

Le Plan d'Occupation des Sols révisé en 1991 a classé en zone III NA, vouée à l'urbanisation future sous forme d'activités, des terrains encore à l'état naturel aussi bien que des terrains déjà occupés, quelquefois depuis le nombreuses années, par des activités industrielles, artisanales ou commerciales, pour lesquels un classement en zone UZ paraît mieux adapté.

Par ailleurs, le règlement des zones II NA, sur l'ensemble du territoire communal, précise que les clôtures doivent être réalisées par le lotisseur, alors que celles-ci sont généralement édifiées au moment de la construction des bâtiments.

❸ Dispositions retenues

La procédure de modification est engagée selon les dispositions des articles L. 123-4 et R. 123-34 du Code de l'Urbanisme.

Il est proposé de :

- reclasser en zone UZ la plus grande partie de la zone III NAx située à l'entrée de Portbail par la route départementale 15 ;
- modifier l'article 11 des zones II NA en supprimant la mention relative à l'édification des clôtures par le lotisseur : *"Elles seront réalisées par le lotisseur"*.

Le dossier de modification comprend :

- La notice de présentation.
- Le plan de zonage approuvé.
- Le règlement de la zone UZ.
- Le règlement des zones II NA (article 11, partie Ouest - article 11, partie Est).
- Le tableau des surfaces (partie Est).

Délibération du 30 mars 1994

MAIRIE DE PORTBAIL (MANCHE)

COMMUNE DE PORTBAIL

oOo

MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

oOo

Notice de présentation

oOo

I - SITUATION ACTUELLE

La révision partielle du Plan d'Occupation des Sols de Portbail a été approuvée le 13 février 1991.

Toutefois, la commune souhaite compléter son projet initial en créant une déchetterie et un quai de transfert situés sur une parcelle cadastrée section ZD n° 58 située en zone NC au Plan d'Occupation des Sols. Le règlement actuel de cette zone ne permet pas cette activité.

II - SITUATION ENVISAGEE

La modification consiste en :

- la création d'un secteur NCd sur la parcelle n° 58 section ZD,
- la modification du règlement de la zone NC.

Cette modification est menée suivant les dispositions des articles L. 123-4, R. 123-10, R. 123-14 et R. 123-37 du Code de l'Urbanisme/

Le présent dossier comprend :

❶ La notice de présentation.
❷ Le plan de zonage du P.O.S. modifié approuvé.
❸ Un extrait du règlement de la zone NC du P.O.S. modifié approuvé.
❹ La fiche "caractère exécutoire de la modification".

oOo

Vu pour être annexé
à la délibération du 30 mars 1994

2. RAPPORT DE PRESENTATION

CHAPITRE I - PRESENTATION DE L'AIRE D'ETUDE

Le projet partiel de plan d'occupation des sols concerne la partie ouest du territoire communal de Portbail ; il couvre donc le secteur des mielles, Portbail plage et le havre.

1 - Portbail plage

C'est une petite cité balnéaire traditionnelle des côtes du Département : le bâti qui s'y est développé est très hétérogène. Les constructions sont le plus souvent masquées d'un écran de verdure (résineux) ce qui lui donne un caractère agréable.

Malheureusement les extensions récentes se sont faites sans aucune cohérence.

Les activités du petit port consistent en une école de voile, une liaison maritime avec les îles Anglo-Normandes, la plaisance et la pêche.

Les possibilités d'hébergement sont nombreuses puisque Portbail Plage compte 3 campings (un municipal et deux privés). L'équipement le plus important est le V.V.F qui offre 600 chambres.

2 - Le cordon dunaire les mielles

Sur la frange littorale, le parcellaire a été morcelé, ce qui a favorisé la colonisation de tout cet espace par des caravanes, cabanons et H.L.L. qui stationnent en toute illégalité.

En arrière de ce cordon dunaire, s'étendent les mielles, vaste secteur de prairies, humide, plat, quadrillé par des chemins que les promeneurs se plaisent à utiliser.

3 - Le Havre de Portbail - le D.P.M

Cet espace est fréquenté par une faure et une flore très diversifiées. Il a également une très grande valeur esthétique, c'est l'un des plus beaux du littoral du département.

Autant d'atouts qui ont justifié son inscription à l'inventaire national des Z.N.I.E.F.F.

Le platier rocheux de Portbail à Carteret est également inscrit à cet inventaire.

CHAPITRE II - LES GRANDES ORIENTATIONS

1 - Les documents d'urbanisme antérieurs (le P.O.S initial)

1 - Objectifs

Les objectifs du P.O.S approuvé en 1982 étaient les suivants :

- maîtriser l'accueil de nouvelles constructions ;
- protection de l'espace littoral ;
- plusieurs équipements publics étaient prévus ;
- antenne de la Voie de Liaison Ouest rejoignant le littoral ;
- réalisation d'un terrain de sport dans le Havre.

2 - Bilan

Les objectifs du P.O.S n'ont pas été atteints :

- aucun des équipements publics n'a été réalisé ;
- le développement anarchique de Portbail plage s'est poursuivi ;
- les objectifs de protection des espaces naturels n'ont pas été tenus puisque les implantations des caravanes et habitations légères de loisirs se sont poursuivies ;
- les projets routiers ont été abandonnés.

2 - Hypothèses et objectifs d'aménagement

L'objectif affiché par les élus de Portbail est le suivant :

- permettre un développement maîtrisé de Portbail-plage par des équipements liés au tourisme et aux loisirs en respectant les sites et les dispositions de la loi "littoral" ;
- résorber la prolifération du camping-caravaning sauvage.

3 - Le parti de développement

1 - La zone urbaine

La zone urbaine correspond à Portbail Plage. Ce secteur est fortement urbanisé, quelques parcelles sont encore disponibles.

2 - La zone d'urbanisation future

Elle est destinée à recevoir des équipements liés aux loisirs et au tourisme. Des structures d'accueil pour les caravaniers en situation illégale pourront y être créées.

3.3 - Les zones de protection

Le Havre et les Mielles sont appelés à conserver un caractère naturel.

CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.O.S REVISE.

1 - Le zonage

1.1 - La zone UCa

C'est une zone urbaine qui correspond à l'agglomération de Portbail-Plage.

1.2 - La zone UT

Cette zone déjà urbanisée sous forme de campings et de village de vacances permet le développement des activités liées au tourisme et aux loisirs, déjà présentes, dans les limites des terrains utilisés aujourd'hui.

1.3 - Les zones naturelles

a) La zone II NA

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur II NAc est destiné à l'accueil d'une urbanisation légère sous forme de camping et de parcs résidentiels de loisirs. Il permettra l'implantation de structures d'accueil pour les caravaniers en situation irrégulière, dans des terrains déjà anthropisés, à proximité immédiate des zones urbaines de Portbail-Plage.

- Le secteur II NAa correspond à une extension de l'urbanisation de Portbail-Plage, sous forme de constructions individuelles.

La zone II NA est une extension de l'urbanisation, compatible avec les dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite "loi littoral" et notamment l'article L. 146-4 du Code de l'Urbanisme, en raison de sa continuité avec les parties actuellement urbanisées de Portbail-Plage, et du caractère limité de l'extension (12 hectares dont 8 sont destinés à une urbanisation légère sous forme de campings et parcs résidentiels de loisirs).

Toute autorisation d'occupation du sol devra recevoir l'accord du représentant de l'Etat après consultation de la Commission Départementale des Sites.

b) La zone I ND

Elle correspond en quasi-totalité à une partie Sud du havre. Son objectif est de maintenir le caractère naturel de celui-ci tout en permettant le développement de l'activité du port (dans le secteur I NDa limité aux installations existantes) et la conservation du caractère maritime du havre, en autorisant les extractions visant à en empêcher l'ensablement, ou à garantir l'accès au port. Toutefois les matériaux extraits afin d'empêcher l'ensablement, à l'Est du port actuel, ne seront pas commercialisés et devront être déposés sur le domaine public maritime, dans le respect de l'équilibre sédimentaire du havre.

Par ailleurs :

- Un secteur I NDh est destiné à accueillir des installations liées au développement de l'activité équestre.

- Un secteur I NDc correspond à un camping existant.

c) La zone II ND

C'est une zone de protection renforcée des paysages et de l'environnement, où toute modification de l'état des lieux est interdite.

Elle comprend la partie Nord du havre, ainsi que le Sud-Ouest de celui-ci, ainsi que les mielles jusqu'en limite avec la commune de Saint-Georges de la Rivière.

2 - La prise en compte de l'environnement

Les espaces remarquables au sens de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme, à savoir le havre à l'Est du port et les mielles ont été classés en zone de protection des paysages. Toute urbanisation en est exclue. Seuls pourront être autorisés des travaux visant à éviter l'ensablement de la partie Sud du havre. L'équilibre sédimentaire de celui-ci devra être respecté.

Les espaces boisés ont été classés conformément à l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de la zone II NAc sera traitée avec soin notamment en ce qui concerne les espaces publics puisque la réalisation des plantations et des espaces publics sont à la charge de l'aménageur.

En outre chaque autorisation d'occupation du sol devra recevoir l'accord exprès du Préfet après consultation de la Commission Départementale des Sites.

Les sentiers pédestres et équestres

Les sentiers pédestres et équestres inscrits au Plan Départemental de Randonnée sont à conserver.

CHAPITRE IV - MISE EN OEUVRE DES DISPOSITIONS DE P.O.S.

La révision du P.O.S sera accompagnée des mesures suivantes :

- institution du D.P.U sur la zone NA.
- demande auprès du Département pour instituer une zone de préemption au titre des espaces sensibles.
- réglementation de la pratique du camping caravaning sur le territoire communal.
- contrôle des divisions foncières en site protégé.