

OBJET : Avis de la commune sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Délib 1-180925 - ANNEXE 1 - OBSERVATIONS CONCERNANT LE ZONAGE

Le conseil municipal émet un avis favorable au projet de PLUi arrêté, sous réserve de la prise en compte des observations suivantes, portant spécifiquement sur des éléments du PLUi impactant le territoire communal :

- Pour la zone **UX** spécifiquement,
 - o Revoir le zonage applicable à la zone conchylicole, car celui-ci ne permet pas l'implantation d'activités agricoles. Il est proposé d'appliquer le zonage NLco1.

- Pour la zone **1AUe**, spécifiquement, en tant que zone de repli des équipements touristiques, Camping municipal et village vacances du VTF, **dans le cadre du projet partenarial d'aménagement (PPA)**
Le conseil municipal propose
 - o De modifier le zonage applicable qui ne permet pas d'accueillir d'équipement touristique,
 - o De flécher le site de relocalisation comme « *périmètres d'études identifiés pour porter des projets de relocalisation littorale* »
 - o Et créer un zonage de recomposition littoral dans le cadre spécifique des périmètres concernés par le PPA.
 - o D'augmenter les surfaces et le périmètre allouées qui sont insuffisants (6 ha) pour accueillir les structures existantes (représentant aujourd'hui environ 20 ha). L'assiette de recomposition des sites du VTF et du camping de la Melette devra être augmenté.
 - o D'instaurer un emplacement réservé et, peut-être, une orientation d'aménagement sur le périmètre.
 - o De programmer et intégrer un projet de jonction avec le bourg via le cimetière avec un emplacement réservé pour des locaux à acquérir.
 - o De repréciser le coefficient de pleine terre, en fonction de l'étude foncière pour la relocalisation des équipements, afin de l'adapter au mieux aux futures infrastructures.

- Pour la zone **NL**, spécifiquement, dans la mesure où ce zonage comprend les sites actuels du camping municipal de la Melette et du VTF.
Ces équipements sont prévus dans le cadre du PPA pour être relocalisés sur les hauteurs de la commune.
Le site du VTF est fléché quant à lui pour accueillir la relocalisation du GIE d'Agon-Coutainville et de la Cabanor de Blainville Sur Mer.

- Le site du VTF est classé en secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme. Ce périmètre n'est applicable qu'en zone U ou AU.

- Dans ce cadre, le conseil municipal remarque également que :
 - o Le périmètre de la plage de Blainville Sur Mer (Site des restaurants La Cale et Grand Herbet et station SNSM) est classé en zone NLco2, qui correspond à la zone d'activité conchylicole. Il convient de le reclasser dans un zonage à créer.
 - o Ce zonage ne permet pas l'entretien des équipements (camping et VTF) ou l'aménagement des périmètres (VTF) dans l'attente du transfert des zones conchylicoles, qui devrait intervenir sous 10 à 15 ans.
 - o Il faut border réglementairement ces sites de projet, afin de permettre leur

- fonctionnement en attendant leur relocalisation.
- Ces sites devraient être identifiés comme « *périmètres d'études identifiés pour porter des projets de relocalisation littorale* ».
 - L'instauration d'un emplacement réservé serait nécessaire.
 - Il est nécessaire de revoir le zonage pour chaque site et chaque usage :
 - Pour le site du camping municipal de la Melette, requalification en zone NLtc ou en zonage spécifique « relocalisation littorale » (PPA) à créer.
 - Pour le site du VTF
 - Pour la partie communale, (en cours d'acquisition) mettre en place un zonage permettant d'aménager une aire d'accueil des camping-cars, et n'entravant pas l'exploitation et la rénovation de la salle multi-activité : NLtc ou zonage « relocalisation littorale » (PPA) spécifique à créer ;
 - Pour la partie VTF, mettre en place un zonage permettant l'exploitation du site jusqu'à sa relocalisation : NLtv ou zonage spécifique « relocalisation littorale » (PPA) à créer.
 - Anticiper le zonage du périmètre du site de l'actuel VTF, en tant que site de repli des activités conchylicoles à moyen - long terme, avec un zonage permettant l'accueil des entreprises conchylicoles et des activités connexes, (par exemple les entreprises dont l'activité est en lien avec la conchyliculture)
- Pour la zone **1AUh**, spécifiquement,
 - Préciser la sous-sectorisation pour Blainville Sur Mer : 1AUhb ou 1AUhc, permettant de savoir quelles règles sont applicables en matière d'emprise et de coefficient pleine terre, de hauteur.
 - OAP n° 22 : Faire évoluer la programmation habitat vers une programmation mixte pour pouvoir y développer un équipement d'intérêt public.
 - Concernant les dispositions générales :
 - Zone préférentielle de renaturation (+ règlement graphique) : le conseil municipal s'interroge sur le fléchage et classement de la dune du banc du Sud (au nord du GIE – GH) dans un tel périmètre, sachant qu'elle a aujourd'hui disparu et doit être considérée comme du domaine public maritime.
 - Pour la zone **UD**, spécifiquement,
 - Revoir le zonage et la cartographie, qui classe une portion de territoire limitrophe avec Saint Malo De La Lande, en zone **Uda**, non concerné par la loi littorale et non applicable pour notre territoire. Il s'agit de requalifier la zone en **UDb**.
 - Le conseil municipal souhaite que soit intégrée dans la cartographie des prescriptions, l'ensemble des haies qu'elle a répertorié comme des éléments paysagers à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, selon la cartographie qui a été communiqué.
 - De même, le conseil demande que soit repris l'ensemble des éléments patrimoniaux qui ont été listé sur les secteurs des rues de Grouchy, du Vieux Lavois, le Village du Hutrel et la rue de Bas.
 - Le conseil municipal souhaite que soit réétudiée la possibilité d'instaurer un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) afin de permettre l'accueil de structures démontables pouvant servir d'habitat permanent, de type *Tiny House*.