# DEPARTEMENT DE LA MANCHE

\*\*\*\*\*

# ENQUÊTE PUBLIQUE N° E18000089/14

diligentée du lundi 10 décembre 2018 au vendredi 18 janvier 2019

\*\*\*\*\*\*

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BLAINVILLE sur MER

\*\*\*\*\*

# Maître d'ouvrage

Communauté de communes Coutances Mer et Bocage

\*\*\*\*\*\*

# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

M. Bruno BOUSSION, Commissaire enquêteur



# 1. LE CADRE DE L'ENQUÊTE

# 1.1. Objet de la Demande

Pour permettre une large compréhension de ce dossier, il est nécessaire de retracer l'historique de ce dossier :

- ➤ 24 février 2003 : délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du POS et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme au motif de la nécessité de « redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune »
- > 7 octobre 2015 : le conseil décide de reprendre et de finaliser la transformation du POS en PLU, prévoyant également les modalités de concertation
- > 3 octobre 2016 : arrêté préfectoral créant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 la communauté de communes Coutances mer et bocage, celle-ci ayant selon ses statuts la compétence « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales »
- > 6 octobre 2016 : approbation par le conseil municipal du PADD
- Novembre et décembre 2016 : organisation de la concertation avec une réunion publique le 25 novembre 2016 portant sur le diagnostic, l'état initial de l'environnement et le PADD et une le 22 décembre 2016 sur le règlement et le zonage. Différents articles dans le bulletin municipal ont fait état du projet entre avril 2015 et janvier 2018.
- > 18 avril 2018 : le conseil de communauté arrête le projet de PLU et décide sa mise à l'enquête

A noter que le POS en vigueur a été prescrit le 23 mars 2017 et de ce fait, le règlement national d'urbanisme s'applique actuellement sur la commune de Blainville sur Mer.

Le projet présenté est donc ancien (15 ans depuis sa prescription) ce qui explique probablement qu'un certain nombre de références présentées dans le rapport de présentation ne font pas état des chiffres les plus récents ( évolution de la population entre 2008 et 2013 par exemple)

### 1.2. Situation géographique

Commune littorale du canton de St Malo de La Lande, elle est située à 35 km au nord de granville à hauteur de Coutances. Bordée au sud par la commune d'Agon-Coutainville et au nord par celle de Gouville sur mer, elle couvre 1160 hectares pour une population de 1637 habitants en 2015.

Elle est coupée par la rd 651 le long de la cote et par la RD 650 qui traverse le territoire du sud au nord.

### 1.3. La Commune de Blainville sur Mer.

C'est une commune littorale dont la population se répartit entre une moitié y habite à l'année et l'autre pour laquelle c'est le lieu de leur résidence secondaire, essentiellement estivale.

Le bourg ancien s'est au fur et à mesure développé à la fois vers Agon-Coutainville au point que le hameau de Gruchy est aujourd'hui inclus dans la zone urbanisée. Plus récemment, l'extension du bourg s'est faite sur l'ouest jusqu'à la limite des zones inondables. La majeur partie du territoire compris entre la RD 651 et la RD 650 est aujourd'hui urbanisée.

A l'Est de la RD 651 se trouve au nord, le village ancien de Gonneville qui s'est récemment développé au point d'avoir aujourd'hui une urbanisation quasi continue depuis la rue de Gonneville jusqu'au hameau du Hutrel et de la Clicquerie.

Les parties non urbanisées présentent l'aspect habituelle des zones de bocages. Il faut remarquer que la commune est pratiquement limitée par des cours d'eau au nord (ruisseau du Pont au Blanc) et au sud (le Ruet Ganne) qui expliqueront le zonage en N des limites nord et sud de la commune.

La frange Ouest de la commune est à l'origine des inquiétudes face à l'avenir avec l'érosion marine et les risques de submersion marine. Sur cette partie a été implantée la zone conchylicole mais également un village vacances et un camping.

# 1.4. Le Contexte environnemental

La commune est concernée par

- un site Natura 2000, la zone spéciale de conservation « Littoral Ouest de Bréhal à Pirou »
- une ZNIEFF de type 1 : havre d e Blainville
- une ZNIEFF de type 1 : dunes de Gouville sur Mer
- un site d'intérêt communautaire : le littoral Ouest du Cotentin de Bréhal à Pirou

On constate la sensibilité du milieu à l'ouest de la RD 650. Toutes ces zones étant en risque de submersion marine, elles ne sont pas ouvertes à une urbanisation future. Le projet n'a donc pas d'incidence sur la gestion des ces zones.

# Les risques d'inondation et l'érosion marine

- > zones inondables : essentiellement le long des cours d'eau et sur la partie ouest de la commune. La non constructibilité de ces zones a été respectée dans son ensemble.
- > par remontée de nappes : la majorité des zones urbanisées est concernée par le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 m.
- par submersion marine : ils sont pris en compte sur la base du niveau marin de référence (marée centennale + 20 cm). Nombre de constructions ont été édifiées dans la zone 0 à 1 m sous le niveau de référence, ces constructions étant parfois récentes.

L'érosion marine est bien sûr en corrélation avec l'évolution climatique. Blainville l'a directement vécu en 2008 avec la disparition de 300 m de cordon dunaire en une nuit, modifiant en conséquence l'écoulement des eaux dans le havre ainsi que l'incidence potentielle des tempêtes à venir.

# La qualité des eaux

Le havre de Blainville sur Mer est le réceptacle naturel de toutes les eaux de ruissellement de Blainville mais également d'un bassin versant beaucoup plus large. La qualité des eaux s'est beaucoup améliorée ces dernières années mais reste un résultat fragile.

A noter que les documents graphiques du projet n'illustrent pas l'implantation des réseaux d'eaux usées par exemple.

#### La Trame Verte:

Hors le boisement linéaire sur la zone agricole, il y a peu de boisement sur la commune

#### Les zones humides

Elles sont illustrées par une carte de la DREAL modélisant les milieux potentiellement humides. Celle-ci est difficilement transposable compte tenu de son échelle et de l'impossibilité de visualiser les parcelles cadastrales correspondantes.

# 2. Les Textes de Référence

- Le code de l'urbanisme et, notamment, ses articles L.123 et suivants et R.123-19
- Le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
- La loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'environnement dite Grenelle 2.
- La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite LAAF,
- Le SCOT Centre Manche-Ouest approuvé le 12 février 2010

# 3. Le DOSSIER D'ENQUETE

Organisé en 5 pièces principales :

L'ensemble du dossier est facile à lire de par son organisation, la qualité d'impression du texte. Les reproductions de cartes de référence sont difficilement lisibles. On pourra regretter quelques manques sur certaines annexes graphiques, notamment les réseaux.

### 3.1. Le rapport de Présentation

De 312 pages, le rapport en tant que tel couvre 170 pages, le résumé non technique 11 pages et les annexes 130 pages

# 3.1.1 Partie 1 : Le diagnostic socio-économique

Il couvre le contexte administratif (communauté de communes) et réglementaire (SCoT) que les éléments propres au territoire (population, logement, activité économique...). On notera l'orientation « assurer la compatibilité du PLU notamment avec le SCOT Manche-Ouest

Même si certaines références ont été actualisées à 2015, nombre d'entre elles notamment celles concernant les évolutions sont établies entre 2008 et 2013.

Il aurait été judicieux d'analyser les évolutions en intégrant le décalage de 5 ans, notamment pour caractériser les classes d'âge puisque celles-ci vont conduire à déterminer des orientations comme intégrer l'évolution de la répartition des tranches d'âges dans la programmation des équipements.

De plus il n'est pas mis en évidence les évolutions de Blainville au regard d'Agon-Coutainville. Or ce point est à prendre en compte au regard de la compatibilité avec le SCoT

L'activité économique de la commune, notamment conchylicole est bien présentée de même l'importance du tourisme (village vacances, camping, locations saisonnières).

Le réseau viaire est bien décrit et met en évidence la difficulté qu'il y a à faire côtoyer les circulations douces avec la circulation des voitures sur le réseau secondaire et tertiaire.

Les documents supérieurs sont présentés dans leurs grandes orientations en mettant en avant les éléments du projet de PLU qui justifient la compatibilité.

Concernant le SCoT et par extension le plan de gestion des risques d'inondation Seine-Normandie, le PV de synthèse de fin d'enquête et le mémoire en réponse de la communauté de communes seront le cadre d'observations plus précises.

### 3.1.2 Etat Initial de l'environnement

Il a été évoqué précédemment.

L'érosion marine fait l'objet d'un développement mettant en évidence l'évolution du trait de côte au nord et au sud du havre de Blainville. On note un recul de 25 cm continu au nord depuis 1992 et depuis 1999 au Sud avec une accélération brutale depuis 2007. Il est regrettable que les données les plus récentes n'aient pas été intégrées.

Sur le site Nord, SW 52, le recul du trait de côte atteint en 2016, 35 m , soit pratiquement 10 m de plus sur les 10 dernières années.



L'évolution attendue est bien expliquée mais les conséquences sur le devenir de la zone conchylicole notamment ne paraissent pas. Dans la mesure où l'on acte le fait que les cabanons en sommet de dune

sont menacés à court terme, cela implique une accélération potentielle de l'érosion sur le reste de la dune et donc un impact direct sur la zone implantée derrière.

# 3.1.3 Justifications des choix retenus pour établir le PADD et le Règlement

Une analyse fine de la structure du parc de logement, de l'évolution de la population et différents hypothèses de croissance de la population ont conduit à retenir une croissance de 20 habitants /an , soit 200 à l'horizon 2026 avec une population de 1840 habitants.

Il est conclu au besoin de 160 logements dont 110 sont localisables dans les dents creuses du bourg et du village de Gonneville. Une extension urbaine de 3.3 ha est retenue localisée sur 2 sites dont l'un dédié à l'accueil des personnes âgées.

Le besoin en logements pour accueillir une augmentation de population saisonnière de l'ordre de

3.1.4 Analyse des incidences du PLU sur l'environnement Sur les espaces naturels :

Cette analyse conforte les choix retenus à savoir :

- Préserver les espaces naturels
- Protéger les espaces agricoles
- Protéger le paysager de bocage existant

Les mesures compensatoires sont rapidement évoquées sans être formellement définies.

Les indicateurs de suivie des espaces naturels « pourront » être mis en œuvre...

Sur les aménités et les paysages

La protection des haies au titre de la loi paysage permettra de préserver la structure de la trame verte et également la régulation dans la gestion des eaux pluviales. Les choix retenus sont :

- Préserver la qualité des paysages des EPR
- Préserver le cordon dunaire contre l'érosion
- Préserver et intégrer les haies bocagères

Des indicateurs de suivi sont envisagés sous forme d'enquête de satisfaction auprès des habitants.

Sur les ressources naturelles et les énergies

Les choix du PLU portent uniquement sur la préservation de l'écoulement et de la qualité des eaux.

On remarquera l'absence d'éléments concrets permettant de justifier l'adéquation de la ressource en eau (Sympec) avec les augmentations de population.

Les indicateurs de suivi seront le taux de raccordement au réseau d'assainissement, le % d'assainissement autonome contrôlé
La qualité des eaux en entrée du Havre

Enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Blainville sur Mer Décision du Tribunal Administratif de Caen référencée E18000089/14 en date du 9 octobre 2018. Arrêté intercommunal en date du 23 novembre 2018

Concernant l'énergie, prendre en compte la dimension énergétique dans le choix d'aménagement mais sans préciser comment, préserver les chemins ruraux afin d'offrir une alternative à la circulation automobile.

Sur les risques naturels et technologiques

Concernant l'érosion côtière, le choix est fait de préserver les espaces côtiers (maintien en espace naturel) en évitant l'urbanisation et ultérieurement tout ouvrage de protection, en limitant la fréquentation du public et en privilégiant les techniques douces de défense.

Pour les risque technologiques, « pas d'accueil des activités à risques »!

Sur les sites Natura 2000

Les sites étant interdit de toute urbanisation, l'incidence du PLU est liée surtout à celle de l'écoulement des eaux superficielles et naturelles (problématiques de l'assainissement, de la collecte des eaux usées, de la gestion des eaux de ruissellement).

3.1.5 Le résumé non-technique (10 pages)

Il n'a pas fait l'objet d'un document à part ce qu'on peut regretter car cela n'incite pas le public à sa prise de connaissance.

Le rapport de présentation est complété par une annexe de 14 pages :

> Concordance des références des anciens et nouveaux articles du code de l'urbanisme

# 3.2 Le PADD, orientation générale

Il est organisé en 3 parties.

Sans reprendre l'intégralité des objectifs, on peut noter :

- 3.2.1 -Répondre au besoin des habitants actuels et futurs
  - 3.2.1.1 Besoins e logements
    - Croissance de 200 habitants par an et 100 habitants non-résidents (résidences secondaires)
    - Proposer un parcours résidentiel et locatif (jeunes ménages, primoaccédants, retraités)
    - Logements au sein des dents creuses (bourg de Blainville et de Gonneville et 2 secteurs avec des O.A.P.

En dehors des bourgs, seule une réhabilitation et/ou une extension limitée de

l'habitat actuel

# 3.2.1.2 Préserver et conforter le bourg de Blainville

- Développement de l'activité commerciale et artisanale du bourg
- Conforter la zone artisanale et commerciale des Landelles
- Développer l'activité touristique (VVF le Sénéquet = STECAL)

- 3.2.1.3 Maintenir le niveau d'équipement de la commune et promouvoir le service de proximité
  - Regroupement des équipements scolaires
  - Prévoir une structure d'accueil pour personnes âgées
  - Compléter l'offre en matière d'équipements sportifs et de loisirs
  - Elaborer une politique d'économie d'énergie dans la réalisation et la gestion des équipements communaux
  - Assurer une capacité des structures d'épuration des effluents
  - Permettre l'extension du cimetière
- 3.2.1.4 Développer les modes de transports alternatifs ;améliorer la sécurité et le stationnement
  - Maillage des espaces urbanisés autour des équipements publiques et des commerces par des sentiers et/ou des pistes cyclables
  - Zone 20 et 30 dans le bourg
  - Amélioration des déplacements et du stationnement
- 3.2.2 Préserver et conforter le bourg de Blainville
  - 3.2.2.1 Valoriser l'identité du bourg
  - 3.2.2.2 Aménager dans le respect de la loi littoral
  - 3.2.2.3 Favoriser la qualité urbaine et architecturale
  - 3.2.2.4 Promouvoir l'aménagement numérique
- 3.2.3 Préserver les terres agricoles, les espaces naturels et renforcer la qualité environnementale et paysagère
  - 3.2.3.1 Préserver les espaces naturels, maintenir let rétablir les continuités écologiques
  - 3.2.3.2 Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique et remarquable
  - 3.2.3.3 Préserver les espaces agricoles
  - 3.2.3.4 Préserver les ressources naturelles
- 3.2.4 Prévenir des risques (submersion, inondation)
- 3.2.5 Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### 3.3 Les OAP

Deux sites d'une surface totale de 3.3 ha font l'objet d'O.A.P

➤ Le site de la « Quarantaine » (2 ha) avec vocation d'accueillir des logements pour personne âgées

Il n'y est pas prévu de phasage dans la réalisation de 30 logements de 1.2 ou 3 pièces. Etant en partie basse du terrain en zone de submersion marine, une limite de constructibilité a été déterminée en tenant compte

Le site du « Bas Grouchy » (1.3 ha) avec vocation la construction de logements (20) pour les primo-accédants plutôt de type intermédiaire.

Il n'est pas prévu de phasage. La gestion des eaux de ruissellement par des solutions « alternatives ».

# 3.4 Le Règlement

Il comprend 4 pièces

# > Le règlement

A noter qu'en zone N dont la définition générale retenue est « zone de protection motivée par la qualité des sites, espaces et milieux naturels et des paysages ainsi que par la protection vis-à-vis du risque inondation », sont définis des zones Nh, zones urbanisées de façon plus ou moins diffuse. Certaines de ces zones ne correspondent à aucun des critères de la définition préliminaire d'une zone N.

D'autre part, dans le bourg de Blainville, plusieurs zones N ont été définies qui correspondent à des jardins.

- > Le plan de zonage
- > Le plan des risques naturels
- Le plan des haies à préserver, des espaces boisés classés et des zones humides

### 3.5 Les Annexes

Annexes sanitaires (zonage d'assainissement et plan des réseaux)

Pour le plan des réseaux, le réseau d'assainissemnt n'a pas été porté

Servitudes

Protection du manoir de Gonneville

> PAD Préemption

Il est institué un droit essentiellement sur les bourg de Blainville et de Gonneville

> Emplacements réservés

Très limités, ils correspondent à l'extension du cimetière, à la réalisation d'une salle communale. A également été classée en emplacement réservé la voie verte pour 3845 m², emplacement ne figurant pas sur le document graphique.

# 4 L'arrêté d'ouverture d'enquête publique

Il a été pris le 23 novembre 2018 par Monsieur BIDOT, Président de la communauté de communes Coutances mer et bocage, corrigeant l'arrêté du 15 novembre qui mentionnait une date d'enquête erronée.

Enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Blainville sur Mer Décision du Tribunal Administratif de Caen référencée E18000089/14 en date du 9 octobre 2018. Arrêté intercommunal en date du 23 novembre 2018

L'arrêté précise à travers de ses 11 articles les conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête publique avec notamment en son article 3 les conditions de consultation du dossier et de consignation des observations avec indication des adresses internet

# 5 Organisation de l'enquête

Le siège de l'enquête a été la communauté de communes, hôtel de ville de Coutances mais il était précisé que le dossier et le registre d'enquête était consultable au service de l'urbanisme, rue de l'Ecluse Chette.

3 des 4 permanences se sont tenues à la mairie de Blainville sur Mer.

#### 5.1 Publicité et Avis

En application de l'article 7 de l'arrêté, les parutions presse ont été prévues dans les journaux La Manche Libre et Ouest France

1ères parutions 15 jours avant le début de l'enquête : justificatifs non communiqués

- Manche Libre:
- Use Ouest France:

2èmes parutions dans les 8 premiers jours : justificatifs non communiqués

- Manche Libre:
- Ouest France:

L'avis d'enquête était bien affiché en mairie de Blainville.

# 5.2 Permanences

Entre le lundi 10 décembre 2018 et le vendredi 18 janvier 2018, soit 40 jours, 4 permanences ont été tenues :

- Lundi 10 décembre 2018 de 9h à 12h Mairie de Blainville
- 5 Jeudi 27 décembre 2018 de 14h à 17h Mairie de Blainville
- 🤝 Jeudi 3 janvier 2019 de 9h à 12h Mairie de Blainville
- Vendredi 18 janvier de 14h à 17h Service de l'Urbanisme Coutances

Le choix des dates d'enquête et de permanence a permis de couvrir la période des vacances afin de permettre à un maximum de résidents permanents ou secondaires d'être présent.

Toutes les personnes ont pu être reçues individuellement.

# 5.3 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le dossier d'enquête a été transmis à 14 PPA dont 8 ont répondu, 4 ne donnant pas d'avis et 4 un avis favorable avec parfois des réserves importantes.

L'autorité environnementale émet un avis sur la qualité du rapport et la prise en compte de l'environnement et qui donne lieu à des recommandations. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur l'opportunité du projet.

Un état des envois figurent dans le tableau ci-dessous.

Préalablement à l'enquête, j'ai fait remarquer à la Communauté de communes que dans le dossier d'enquête ne figurait aucune réponse à ces avis alors que certains, notamment celui de l'Etat, émettaient des réserves importantes.

La communauté de communes m'a fait savoir qu'elle y répondrait postérieurement à l'enquête.

PPA	date retour	AVIS
PREFECTURE		
DDTM	Reçu le 12/09/2018	Avis favorable des services de l'Etat sous <u>réserve</u> de la prise en compte de <u>l'ensemble</u> des observations émises
PNR		
Marais du Cotentin		pas d'avis
CHAMBRE D'AGRICULTURE	Reçu le 28/08/2018	avis favorable
CONSEIL REGIONAL		Lace d'avie
NORMANDIE		pas d'avis
CONSEIL DEPARTEMENTAL		and the six
MANCHE	İ	pas d'avis
CCI Ouest Normandie	Reçu le 19/07/2018	avis favorable
CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE		pas d'avis
FORESTIERE NORMANDE		pas d avis
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT		pas d'avis
SCOT	Reçu le 19/09/2018	Avis favorable, attention sur le phasage à l'ouverture des OAP, la production de logemenst de différentes tailes et éclairage sur l'analyse de la consommation
Pays de Coutances		d'espace pour assuere la mise en oeuvre de la polarisation du territoire
COMITE INTERPROFESSIONNEL	Reçu le 29/06/2018	
DE LA CONCHYLICULTURE		Pas de remarque à formuler = avis favorable
NORMANDIE - MER DU NORD		
DREAL Normandie		pas d'avis
INAO	Reçu le	Pas de remarque à formuler = avis favorable
		Elle note la préservation des espaces paturelles et des éléments de trame

Autorité Environnementale Reçu le 27/09/2018	Elle note la préservation des espaces naturelles et des éléments de trame verte et bleue ainsi que la prise en compte des risques naturels, notamment la submersion et l'érosion marines.
--	---

Enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Blainville sur Mer Décision du Tribunal Administratif de Caen référencée E18000089/14 en date du 9 octobre 2018. Arrêté intercommunal en date du 23 novembre 2018

		Elle considère qu'il y aurait eu lieu d'envisager les modalités de relocalisation éventuelles des habitations et activités susceptibles d'être gravement impactées. Elle formule également des recommandations concernant la prise en compte des habitants non-résidents au regard de l'alimentation en eau potable et de la consommation foncière.  En effet le PADD prévoit, en sus de l'accueil de 200 habitants nécessitant 160 logements à construire, 100 habitants non-résidents supplémentaires. Or les besoins induits par ces habitants non-résidents supplémentaires ne sont pas quantifiés et prévus.  Le rapport de présentation soulignant l'insuffisance de la ressource en eau potable au regard des besoins en période estivale, L'autorité souligne la nécessité de produire des données chiffrées puis d'examiner l'adéquation des objectifs d'accueil de population.  Elle recommande de compléter le rapport de présentation par un chapitre détaillant les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, sachant que seules les mesures de compensations sont présentées.  Elle recommande de préciser les moyens mis en œuvre pour suivre les indicateurs identifiés pour suivre les résultats de l'application du plan ainsi que les corrections envisagées en cas d'écart par rapport aux objectifs.
	ı	

commissions consultées		
CDNSP		
commission départementale	Reçu le 08/12/2017	avis favorable sous réserve de modifications sur certains classements et recommandations
de la nature des paysages et des sites	i	
CDPENAF, commission départementale de préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	Reçu le 25/07/2018	favorable

Les avis reçus ont fait avec le mémoire en réponse de la part de la communauté de communes l'objet de propositions de modifications à apporter aux pièces du PLU.

# AVIS PREFET : DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER. SERVICE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT DURABLE. POLE URBANISME. AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS

Détails de l'avis	Proposition de réponse	Pièces concernées
1. Le projet de développement.		
Projet : 20 habitants par an sur 10 ans. 2,2 habitants par logement et un point mort de 70 logements. Réalisation de 160 logements.		
Inquiétude sur la mise en œuvre de la polarisation du territoire préconisée par le SCOT (Maintien et renforcement des pôles d'équilibre). Etayer et justifier sur ces points.	Le rapport de présentation sera complété sur ce point en expliquant les principes de maitrise de l'étalement urbain et de consommation d'espace afin de contenir le développement des bourgs.	Rapport de présentation
Secteurs d'extension: Prévoir un phasage de l'ouverture à l'urbanisation en n'ouvrant à l'urbanisation qu'une partie de chaque secteur et en conditionnant l'ouverture de l'autre partie à un taux de remplissage minimum de la première. Etude plus approfondie sur le volet déplacements afin d'identifier un maillage pertinent entre les différents secteurs urbanisés et répondre ainsi aux OAP.	Les OAP doivent être modifiées. Remplacement de la zone 1AUb par de la zone N. Réduction de la zone 1AUh pour partie bâtie (mise à jour du zonage avec l'existant). Création d'OAP de taille comparable à la zone 1AUb supprimée pour respecter l'équilibre du projet, sur deux secteurs N proche du bourg. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation et de phasage des OAP seront exposées.	Rapport de présentation
<ol> <li>Loi littoral.</li> <li>Problème des zones Nh. Basculement en zone A à prévoir?</li> <li>Modification du règlement pour les annexes. Interdiction des annexes non accolées.</li> <li>Pas d'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</li> </ol>	Les zones Nh seront basculées en zone A pour répondre à la demande de la DDTM. Le règlement de la zone A précisera que seront autorisés les extensions limitées des bâtiments existants ainsi que la construction d'un bâtiment annexe à une construction principale existante à condition que la surface de plancher du bâtiment annexe ne dépasse pas 10 m² et sous réserve des dispositions de la loi littoral. La commune n'a pas souhaité	Plan de zonage et règlement écrit

Détails de l'avis	Proposition de réponse	Pièces concernées
	identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au regard de la gestion économe des sols	
3- Prise en compte des risques		
Pas de prise en compte suffisante du risque de submersion marine dans les secteurs ouverts ou à ouvrir à l'urbanisation. Les secteurs situés en zone à risques de submersion sont inconstructibles.	Le zonage sera revu dans les zones à risque afin de réduire la constructibilité, ce qui va dans le sens de la réduction de la consommation d'espace sur le territoire. La zone 1AUb est basculée en zone N.	Plan de zonage. Règlement
4- Protection des zones humides.		
Rappel dans le règlement du principe générique de protection de l'ensemble des zones humides et d'un objectif de protection renforcée sur celles qui sont mentionnées au double titre du code de l'urbanisme et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques	Ce rappel sera effectué dans le règlement.	Règlement
5- Afficher les caractéristiques d'un PLU modernisé. Produire la délibération de la collectivité.	Ces points seront pris en compte.	Tout le document

Détails de l'avis	Proposition de réponse	Pièces concernées
1- Numérisation des PLU		
Format spécifique à produire	A mettre en forme pour approbation	
2- Rapport de présentation.		
Socio-économie		
2/3 des logements supplémentaires entre 2009 et 2014 sont concernés par des résidences secondaires. Une attention particulière doit être portée sur ce point.	Le document sera complété. Les OAP doivent contribuer à offrir des logements adaptés au parcours résidentiel sur la commune.	Rapport de présentation
Actualisation des données diagnostics sur l'agriculture nécessaire. Préciser l'existence d'une activité de production certifiée agriculture biologique. Compléter les données : élevage d'agneaux de pré-salés AOP. Commune incluse dans la zone d'élevage AOC.	Le document sera complété par les données récentes.	Rapport de présentation
Conchyliculture non abordée dans le volet agricole. Compléter le diagnostic.	La conchyliculture est abordée hors volet agricole. Le document sera complété.	Rapport de présentation
Etat initial de l'environnement		
Compléter l'engagement de suivi des incidences sur la qualité des eaux.	Le document sera complété en ce sens	Rapport de présentation
Traduire à l'échelle locale les objectifs du SDAGE	Le document sera complété en ce sens	Rapport de présentation

Détails de l'avis	Proposition de réponse	Pièces concernées
<u>Patrimoine bâti</u> : seules les façades et toitures de la chapelle du manoir de Gonneville sont inscrites au titre des monuments historiques. A corriger.	Le document sera corrigé	Rapport de présentation
Servitude de protection des abords des immeubles protégés à revoir. Préservation de certains immeubles à prévoir Eglise, villas balnéaires	A corriger Le document sera complété en ce sens.	Rapport de présentation
Réseau d'assainissement: préciser que la compétence est toujours à la commune de Blainville. Prise de compétence par la CC CMB en 2020 Etat existant du réseau EU et bilan de la station à compléter. Zonage d'assainissement à évoquer. Contrôle de	Le document sera complété et modifié sur les questions d'assainissement	Rapport de présentation
l'assainissement non collectif réalisé en régie par le SPANC. De la comm.com. Il faut ajouter un chapitre sur les eaux pluviales. Compléter le descriptif de la STEP d'Agon-Coutainville. Vérifier la capacité de la station. Vérification de l'aptitude des sols à l'infiltration (assainissement autonome).	Aptitude des sols : Etude non prévue dans le cadre de l'élaboration du PLU. Des études complémentaires devront être menées dans le cadre de l'évolution du Schéma Directeur d'Assainissement	
Risques et protection des personnes et des biens : Indiquer la consultation possible des risques sur la commune à partir de géorisques. Préciser que le DDRM Manche est en vigueur et a été adopté en 2014. Revoir la notion de DCS. Préciser si Blainville dispose d'un DICRIM.	Le document sera complété et modifié en ce sens	Rapport de présentation
Risque naturels majeurs : Compléter les risques par le risque de retrait gonflement des argiles. Préciser les dispositions constructives du risque sismique. Préciser la localisation et les caractéristiques du phénomène au niveau de Blainville.		Rapport de présentation

Détails de l'avis	Proposition de réponse	D:}
Prendre mieux en compte le risque de remontée et	. repeatable de repolise	Pièces concernées
débordement de nappe figurant dans le nouveau porter à connaissance à venir	En attente du document. Intégration des éléments dans la mesure ou le porter à connaissance est disponible	Rapport de présentation
Compléter la situation des risques technologiques et sols pollués sur la commune de Blainville sur mer.	Le document sera complété en ce sens	Rapport de présentation
Perspectives d'évolution des risques naturels; rédaction à compléter. Débordement de cours d'eau, trait de cote, indicateurs de suivi	Le document sera complété en ce sens	Rapport de présentation
Nuisances sonores : Rien n'est indiqué concernant les incidences du PLU.	Faible enjeu. Le document sera complété en ce sens mais pas de mesures du niveau sonore in situ. Données bibliographiques.	Rapport de présentation
Risque de submersion marine : réalisation de sous-sols sur les 2 sites en extension ? Intégration des recommandations.	1 des deux sites doit être supprimé. Les sous-sols seront bien évidemment interdits. Précision à reporter dans le règlement.	Rapport de présentation OAP
Proposition de phasage en ouvrant d'abord les 7,6 ha de dents creuses avant les zones en extension.	Un phasage des OAP sera précisé.	Rapport de présentation et OAP
Enjeu de relocalisation des activités et habitats soumis au risque de submersion ?	Le PLU est un document dont la vision se situe à moyen terme (10 ans). Cette période permettra de poursuivre les réflexions en cours afin de	Rapport de présentation OAP
Problèmes de circulation de stationnement et d'accès aux cales à traiter.	bénéficier des démarches menées notamment dans le cadre du projet « Notre Littoral Pour Demain ».	Rapport de présentation
Revoir la caractérisation de risque faible de remontée de nappe en lien avec le réhaussement du niveau des océans.	Difficulté d'évaluation à ce niveau	Rapport de présentation

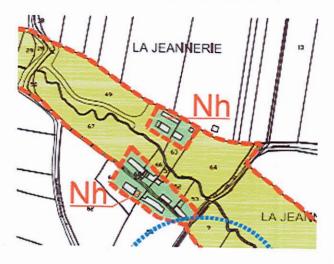
Détails de l'avis	Proposition de réponse	Pièces concernées
3- Le PADD(s)		i icces concernees
Erosion du cordon dunaire et remontée du niveau de nappe à citer dans le PADD.	Le document sera complété en ce sens	PADDS
Prévoir le lien entre camping, village vacances, zone d'activités et centre-bourg. Vérifier la situation des voies vertes. Vérifier les voies vertes entre les zones d'extension et le bourg et les activités. Améliorer la prise en compte des mobilités douces.	Le document sera complété en ce sens	PADDS
4- 0AP Mesures relatives aux risques à développer dans les OAP. Prise en compte de l'érosion du trait de cote.		
Problème d'éloignement de la quarantaine par rapport au centre. Mobilité et accès.	Le site de la quarantaine est supprimé	PADDS et OAP
Amélioration des OAP à prévoir. Traitement paysager, accès, risquesIntégrer les éléments de sécurité routière.	Les OAP seront complétées	
5- Règlement graphique et littéral :		
ArticleUA10: hauteur des annexes contraignante pour les propriétaires de bateaux.	A prendre en compte et modifier	Règlement
Article 2 (toutes zones) : dispositions après sinistre à revoir	A prendre en compte et modifier	Règlement
Article NL : Références au code de l'urbanisme à revoir	A modifier	Règlement
Article 11 : pourquoi grillage et haies vives sont interdits en UA	A prendre en compte et modifier	Règlement

Détails de l'avis	Proposition de réponse	Pièces concernées
Règlement graphique		
Regrouper les plans 4.2 et 4.4. Ne pas inclure les zones humides	A prendre en compte et modifier	Règlement graphique
dans les plans opposables. Représentation non exhaustive des		
constructions récentes. Report du réseau d'assainissement		
collectif pièce 5.1.2. Représentation des abords immédiats des		
bâtiments d'élevage 2009 à actualiser. Délimitation du Bas		
Grouchy à reprendre. Erreurs sur les emplacements réservés (il		
y a deux fois le n°2 sur le document graphique). Vérifier la non		
aggravation du camping et village vacances vis-à-vis des risques.		
Limites du DPM à vérifier		
Servitudes d'utilité publique : A compléter Servitude T7. SPPL		
n'existe plus sur la flèche du banc Nord.		
Annexes réglementaires		
A compléter.		

# Commentaire du CE:

La requalification des zones Nh en zone A est parfois surprenante. En effet le zonage actuel en zone Nh de hameau en limite de zone N ne me parait pas incohérent dans la mesure où cela correspond à un sous-zonage de la zone N. C'est le cas au hameau de la Jeannerie

Enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Blainville sur Mer Décision du Tribunal Administratif de Caen référencée E18000089/14 en date du 9 octobre 2018. Arrêté intercommunal en date du 23 novembre 2018



Pour le secteur allant du village de Gonneville au Hutrel, il ne correspond en rien à une zone A



Les propositions de réponse conduisent à modifier le PADD, les OAP, le règlement graphique et le règlement. C'est en conséquence l'ensemble du dossier soumis à l'enquête qui sera revu.

# AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE : AVIS SIMPLE SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE VISANT A AMELIORER LA CONCEPTION DU DOCUMENT.

Détails de l'avis	Proposition de réponse	Pièces concernées
Synthèse de l'avis :		
Sur la forme, le document contient les éléments attendus dans le cadre d'une évaluation environnementale. Le rapport de présentation est de bonne qualité rédactionnelle et comporte de nombreuses illustrations qui en facilitent la compréhension.	RAS	Rapport de présentation
Les enjeux du territoire sont clairement décrits. Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences sont incomplètement analysées.	Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences seront complétées.	Rapport de présentation
Accueille de 200 habitants sur 10 ans. Construction de 160 logements pour un besoin foncier de 10,9 ha. Construction de 110 logements en densification du tissu urbain existant sur 7,6 ha. 2 secteurs d'extension urbaine (Zone AU) d'une surface de 3,3 ha au centre-bourg pour 50 logements. Espaces naturels et éléments de TVB bien préservés.	RAS	
Risques et notamment de submersion marine bien pris en compte. Pas de nouvelle urbanisation dans les zones à risques. S'attacher à identifier et relocaliser les secteurs nabités et les activités dans les zones à risques. Problématique des habitants non-résidents par rapport à la consommation foncière et à la gestion de l'eau.	Cette problématique sera prise en compte suppression de la zone 1AUb en amont de la rue Serpentine.	Plan de zonage, règlemen rapport de présentation

1- Contexte réglementaire de l'avis		
Rappel du contexte réglementaire		
2- Analyse de la qualité de l'évaluation environnementale	RAS	
<u>Complétude du dossier</u> : Tous les éléments attendus du rapport de présentation sont formellement présents.	RAS	
Objet et qualité des principales rubriques du rapport de présentation: Globalement de bonne qualité rédactionnelle. Hiérarchisation du sommaire à revoir. Etat initial de l'environnement abordant clairement l'essentiel des thèmes attendus. Synthèse de qualité. Prise en compte des risques.	Le sommaire sera revu dans sa hiérarchisation	Rapport de présentation
Choix opérés: préciser dans le scénario de développement retenu la part des nouvelles résidences secondaires.  Mesures d'évitement, de réduction et de compensation:	La précision sera apportée sur la part des résidences secondaires.	i
impacts partiellement abordés dans l'analyse. Mesures d'évitement et de réduction non clairement identifiées. A détailler.	L'évaluation environnementale sera complétée par une analyse plus poussée des mesures d'évitement et de réduction (projet de golf non inscrit)	, and the second
Modalités de suivi des indicateurs à compléter. Préciser les moyens mis à disposition pour suivre les indicateurs ainsi que les corrections envisagées en cas d'écart avec les objectifs.	Les Indicateurs seront complétés selon les observations.	
Prise en compte des autres plans et programmes.	RAS	
Qualité de la démarche itérative : Questionnements suscités par l'élaboration du PLU lors des réunions publiques et prise en compte dans le projet à décrire.	Intégration des questionnements	Rapport de présentation

i i	Rapport de présentation
L'analyse des capacités d'accueil sera complétée	Rapport de présentation
L'approche des zones humides sera complétée. Compléments à apporter étude réglementaire arrêté du 24 juin 2008 modifié	Rapport de présentation
Le PLU est un document dont la vision se situe à moyen terme (10 ans).	Rapport de présentation, plan de zonage
Les données du rapport de présentation seront complétées.	Rapport de présentation.
tart) r	L'analyse des capacités d'accueil sera complétée  L'approche des zones humides sera complétée.  Compléments à apporter étude réglementaire arrêté du 24 juin 2008 modifié  Le PLU est un document dont la vision se situe à moyen terme (10 ans).  Cette période permettra de poursuivre les réflexions en cours afin de bénéficier des démarches menées notamment dans le cadre du projet « Notre Littoral Pour Demain ».  Les données du rapport de présentation seront complétées.

Commentaire du CE : la demande de s'intéresser à une relocalisation des activités et habitations susceptibles d'être impactées par l'érosion des côtes est un exercice difficile car cela suppose d'urbaniser des parcelles en extension des zones déjà urbanisées et classées en zone A. en l'état des textes ( Loi littoral), cela parait être la quadrature du cercle !

# AGRICULTURES ET TERRITOIRES - Chambre d'agriculture de la MANCHE. AVIS FAVORABLE

Détails de l'avis	Proposition de réponse	Pièces concernées
Projet d'accueil de population : Le choix de la commune est de retenir une hypothèse d'évolution démographique de 200 habitants à l'horizon 2026. Le projet a identifié les dents creuses et prévoir une densité de 15 logements/ha qui répond au principe de gestion économe des sols.	Pas d'observations	Sans objet
<u>Densité projetée :</u> Le projet prévoit une densité de 15 logements/ha. Cette densité correspond aux attentes de la Chambre d'Agriculture.	Pas d'observations	Sans objet
Inventaire des haies et identification des zones humides en complément par des études spécifiques approuvé		
Suggestions:		
Mise en place d'une commission bocage pour gérer les haies Lors de l'examen des permis de construire, la commune devra	Mise en place d'une commission bocage à l'échelle de la commune	
s'assurer que les agriculteurs peuvent poursuivre leur épandage conformément à la réglementation.		

# CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites). Décembre 2017.

# AVIS SIMPLE FAVORABLE AVEC RESERVES

Détails de l'avis	Proposition de réponse	Pièces concernées
Justifier ou ajuster la délimitation de l'espace boisé classé au niveau du boisement G, qui ne semble pas correspondre à celle de l'espace boisé.	L'ajustement sera réalisé.	Plan de zonage et rapport de présentation
Exclure du périmètre EBC les plans d'eau situés au niveau des boisements D et F	Les plans d'eau seront exclus	Plan de zonage et rapport de présentation
Pour les plans d'eaux inclus dans le périmètre de certains boisements (en particulier boisement D) : de remplacer le classement en EBC proposé par une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, mieux adaptée à la protection d'éléments de la trame bleue ;	A vérifier et prendre en compte le cas échéant	Plan de zonage
De compléter la description et la justification des espaces boisés classés dans le rapport de présentation du PLU	La description et justification seront complétées dans le rapport de présentation	Rapport de présentation
De réfléchir, en concertation avec les propriétaires, à une préservation des petits parcs arborés privés situés dans le secteur de Gonneville.	Les propriétaires de ces terrains privés ont été sensibilisés.	

# CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers). Juillet 2018.

# **AVIS SIMPLE FAVORABLE AVEC RESERVES**

Détails de l'avis	Proposition de réponse	Pièces concernées
Avis règlement des zones A et N : Avis simple favorable à l'unanimité sous réserve de :		
<ul> <li>Remplacer le mot annexe par extension dans le règlement des zones A et Nh</li> </ul>	Le mot annexe sera précisé dans le règlement des zones A. Les zones Nh seront supprimées.	Règlement écrit
<ul> <li>Préciser les conditions de hauteur dans le règlement de la zone Nt</li> </ul>	Les conditions de hauteur dans le règlement de la zone Nt seront précisées.	
Avis STECAL : Avis simple favorable à l'unanimité. Pertinence du classement		
en zone Nc sur le plan de zonage des deux cales d'accès à vérifier.	La pertinence du zonage des cales sera vérifiée	Règlement graphique Plan de zonage
Avis Annexes et extensions :  Avis simple favorable à l'unanimité sous réserve que :		
<ul> <li>L'analyse de la consommation d'espace soit réalisée</li> <li>Les données des différents diagnostics soient réalisées.</li> <li>Préciser les conditions de hauteur dans le règlement de la zone Nt</li> </ul>	L'analyse de la consommation d'espace sera réalisée Les données du diagnostic seront réactualisées.	Rapport de présentation

# SCOT DU PAYS DE COUTANCES. AVIS FAVORABLE

Détails de l'avis	Proposition de réponse	Pièces concernées
SCOT pris en compte dans sa globalité et en particulier en ce qui concerne sa spécificité littorale. Compatibilité du document mais points suivants à prendre en compte :		
- Phasage d'ouverture à urbanisation des OAP	Les points seront complétés dans le document	OAP
<ul> <li>Production de logements de différentes tailles pour permette la réalisation de parcours résidentiels</li> </ul>		Rapport de présentation- OAP
<ul> <li>Objectifs de croissance de population soutenus méritant un éclairage au regard de l'analyse de la consommation d'espace sur la dernière décennie pour assurer la mise en œuvre de la polarisation du territoire préconisée par le SCOT</li> </ul>		Rapport de présentation

# CCI OUEST NORMANDIE. AVIS FAVORABLE (juillet 2018).

Détails de l'avis	Proposition de réponse	Pièces concernées
Approbation des objectifs de maintien et de développement de l'activité commerciale et artisanale sur le centre-bourg de Blainville en prolongement des activités existantes.	RAS	
Zone conchylicole : Problème de développement des activités présentes (3 activités) non directement liées aux activités de la pêche et de la conchyliculture.	Pas de développement possible de la zone Nc. Proximité des zones naturelles protégées.	Rapport de présentation. Plan de zonage
Approbation de la zone Nt spécifique au village vacances « le Sénequet ».	RAS	
Zone d'activités des Landelles : Densification et travail paysager sur ce secteur.	Travail de réhabilitation de la zone d'activités à entreprendre par la suite.	

# INAO (INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE) Juin 2018.

Détails de l'avis	Proposition de réponse	Pièces concernées
as d'objection à l'encontre du projet de PLU.	Compléter le rapport de présentation concernant l'aire de production des indications géographiques	Rapport de présentation

# 5.4 Clôture de l'enquête publique

Les registres d'enquête ont été clos par le commissaire-enquêteur comme prévu à l'article 9 de l'arrêté.

26 observations ou courriers ont été reçues dont 3 ont été déposés sur chacun des registres.

Les observations reçues sur le site ont été portées au registre.

# 6 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le 25 janvier 2018 à 10h30, je me suis rendu à la communauté de communes Coutances Mer et Bocage pour présenter le bilan de l'enquête et remettre le procès-verbal de synthèse contenant les observations du public, les miennes et la copie intégrale des observations et courriers.

Aucun élu ne s'est présenté et j'ai remis ce procès-verbal à Monsieur Bastien DELFORGE-MARCHAND, instructeur au service de l'urbanisme, en charge de ce dossier.

Le mémoire en réponse (voir annexe) a été reçu par mail le vendredi 8 février et par LRAR le samedi 9 février 2019.

La communauté de communes a répondu à chacune des observations et courriers reçus ainsi qu'aux questions posées. Pour faciliter la lecture, le pv de synthèse et l'analyse des observations ont été regroupés avec le mémoire en réponse dans le paragraphe suivant.

# 7 OBSERVATIONS et COURRIERS RECUS/PROCES VERBAL de SYNTHESE/MEMOIRE EN REPONSE

Nous avons complété cette présentation en incluant si nécessaire à la suite des réponses notre propre commentaire (en italique) avec l'intitulé *commentaire du CE* 

# 7.1 Questions à la communauté et réponses

### PVS: Bilan de la concertation:

Ce dossier d'enquête est relativement ancien puisque la prescription de l'élaboration du PLU date du 7 février 2003 (il y a donc 15 ans !), la reprise et la finalisation du projet ayant été décidées le 7 octobre 2015. A cette même date, les modalités de la concertation préalable ont été arrêtées : mise à disposition des documents, publication dans le bulletin municipal, réunion publique de concertation.

Suite au transfert de la compétence « urbanisme » à la communauté de communes (1<sup>er</sup> janvier 2017), le bilan de la concertation est présenté dans le compte rendu du conseil communautaire du 18 avril 2018 suite notamment aux réunions publiques de novembre et décembre 2016. Il est condensé en 3 lignes :

Les questions et les observations formulées au cours des débatsont porté sur les problématiques et les zones de submersion marine, et ont permis de mettre en relief les préo cupations des administrés, touchant souvent des intérêts particuliers.

On peut s'interroger pour savoir si cela est en adéquation avec l'obligation de joindre le bilan de la concertation au dossier d'enquête. Lors de celle-ci, y-a-t-il eu des observations sur le zonage N dans le bourg de Blainville?

### Mémoire:

### 3/ Bilan de la concertation.

Le bilan global de la concertation a conduit à constater une très faible présence aux réunions publiques qui se sont tenues durant la phase de concertation, ce qui explique le peu d'éléments à fournir au bilan de cette concertation. Lors des réunions de concertation, les Powerpoints de présentation très complets ont suscité très peu de questions dont aucune ne portait sur le zonage N dans le bourg de Blainville.

# PVS: avis des services de l'Etat

L'avis des services de l'Etat a été rendu le 6 décembre 2017, celui du CDPENAF le 19 juillet 2018 et celui de l'autorité environnementale le 20 septembre 2018. Ces avis font état de réserves fortes (DDTM) ou de recommandations qui portent notamment sur le contenu du dossier et sa complétude. Il n'apparait pas dans le rapport de présentation ou dans les divers pièces du dossier qu'elles aient été prises en compte.

En l'état du dossier, les avis de la DDTM et du CNPENAF pourraient être considérés comme défavorables.

Il serait souhaitable que vous m'indiquiez les réponses que vous comptez apporter aux avis des personnes publiques en précisant si elles vont vous amener à modifier les éléments essentiels de votre PLU (PADD, Règlement, OAP).

### Mémoire:

# 4/ Réponses aux avis des services de l'Etat.

Concernant les avis des services de l'Etat, de la CDPENAF et de l'Autorité Environnementale, il convient de préciser que ceux-ci sont favorables et qu'il s'agit de réserves à lever au regard d'avis favorables.

Dans le cadre de la procédure d'instruction du projet de PLU, il n'est pas possible de modifier le document arrêté, ceci jusqu'après l'enquête publique. C'est uniquement après l'enquête publique, au regard de toutes les observations, qu'il devient possible de les intégrer si elles se justifient, ceci dans la mesure où elles ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet.

Dans ce cadre un tableau de synthèse exprimant la réponse qui sera apportée aux observations des PPA dans le document à approuver est joint au présent mémoire.

Commentaire du CE: il était néanmoins possible de faire une réponse aux avis reçus et de l'annexer au dossier d'enquête. Compte-tenu de l'importance des réserves faites, cela était indispensable.

# PVS: Compatibilité avec le SCoT

Le Syndicat mixte du SCOT émet un avis favorable mais vous rappelle notamment le point de vigilance suivant :

les objectifs de croissance de population soutenus mériteralent un éclairage au regard de l'analyse de la consommation d'espace sur la dernière décennie pour assurer la mise en œuvre de la polarisation du terriloire préconisée par le SCoT.

Blainville sur Mer est un bourg retro-littoral associé au pole de développement littoral d'Agon Coutainville. La fiche de synthèse 1 du SCOT « conforter les centralités existantes » définit le rythme de développement des communes soit par rapport au bassin de vie, soit par rapport à son pôle d'équilibre. Dans son avis, le syndicat du SCOT attire également votre attention sur ce point de « vigilance » ;

Pouvez-vous justifier avoir pris en compte ces points de vigilance?

# Mémoire:

5/ Compatibilité avec le SCOT.

Les points de vigilance exprimés par le SCoT sont les suivants :

- Respect de la polarisation du territoire préconisée par le SCOT (maintien et renforcement des pôles d'équilibre).

La consommation d'espace sur la dernière décennie est importante et nécessite de contenir dans le PLU actuel le développement urbain pour conforter les centralités et ne pas faire grossir outre mesure le bourg de Blainville. C'est la raison pour laquelle les extensions urbaines du bourg ne peuvent être autorisées. Les surfaces constructibles doivent être maitrisées.

Le phasage d'ouverture à l'urbanisation n'apparaît pas :

Le secteur 1AUh doit être réduit pour prendre en compte les permis de construire obtenus récemment. Il est proposé de supprimer le secteur 1AUb (cf points suivants).

- La production de logements de différentes tailles pour permettre le parcours résidentiel

L'étalement urbain (terrains constructibles en extension du bourg) et le remplissage de dents creuses (conduisant à des constructions individuelles de grande taille) ne permet pas de répondre à cet objectif du SCOT et doit être contenu sur le territoire. C'est la raison pour laquelle le projet de PLU conduit à retenir plusieurs zones 1AUh avec OAP (logements de petites tailles - primo-accédants...) permettant la réalisation d'un parcours résidentiel. Pour équilibrer le retrait de la zone 1 AUb (OAP), deux secteurs complémentaires de taille comparable sont proposés en OAP, suite à l'enquête publique pour rendre constructibles les terrains en zone urbaine.

**Commentaire du CE**: je rappelle ci-après les éléments figurant dans la fiche de synthèse n°1 du SCoT

Bourgs rétrolittoraux

et Autres bourgs Interprétation: A la lecture du DOG p.42 (cf. cidessus), le rythme de développement des communes doit être défini en fonction du développement de leur pôle d'équilibre et de leur bassin de vie, de manière à ce que le dvpt de la zone urbanisée agglomérée du pôle d'éq soit au moins proportionnel au dvpt du b de vie\*.

Les communes tiendront compte de ce principe dans leur planification locale, notamment dans la localisation et le phasage du développement.

Elles donneront la **priorité à la densification, au renouvellement** ou à l'extension en continuité des bourgs.(p.42 DOG)

D'autres dispositions s'appliquent dans les Espaces Proches du Rivage (p. 30-31 DOG) \$\&cf. fiche 4 \&ctrive\setminus Limiter l'urbanisation dans les EPR. Au delà des pôles d'équilibre du Pays de Coutances, les communes favoriseront le développement des centres. p. 62 DOG

Dans les communes non littorales, lorsque les équipements publics tels que mairie, salle des fêtes, école, église, ont été édifiés de façon isolée en dehors de toute agglomération, la commune pourra créer de nouvelles zones à urbaniser de façon à intégrer ces équipements dans un nouveau village, en respectant les conditions énoncées .(p. 43 du DOG)

<sup>\*</sup>En l'absence d'analyse à l'échelle du bassin de vie, il sera considéré qu'une commune respecte cette disposition si son rythme de développement moyen annuel n'est pas supérieur à celui de son pôle d'équilibre : \*Pop° de la commune (%an) < \*Pop° de la zone agglomèrée du pôle d'équilibre (%an). Une marge de manœuvre pourra être acceptée pour les communes disposant de services, si leur projet le justifie, et à condition que cela ne remette pas en cause les dispositions relatives aux pôles d'équilibre.

L'analyse à l'échelle du bassin de vie n'apparaissant pas dans le dossier, il a lieu de démontrer si le rythme de développement de Blainville n'est pas supérieur à celui du pôle d'équilibre.

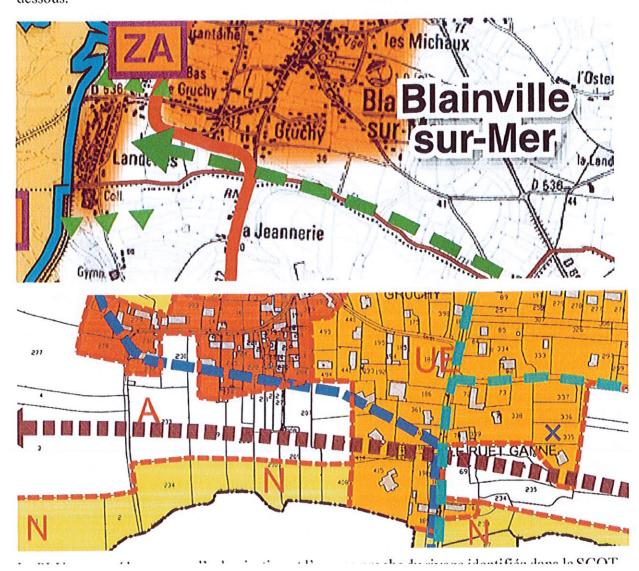
# PVS:

Coupure d'Urbanisation sud

A la lecture du SCOT et de ses documents graphiques, cette coupure me parait plus correspondre à la limite communale prévue en zone N. Pouvez-vous préciser son emplacement ?

# Mémoire:

Le SCOT prévoit une coupure d'urbanisation au Sud du territoire communal selon le plan cidessous.



Le PLU a reporté la coupure d'urbanisation et l'espace proche du rivâge identifiés dans le SCOT à plus grande échelle. La position est nécessairement plus détaillée qu'à l'échelle du SCOT mais correspond bien aux orientations du SCOT. Le PLU est compatible avec le SCOT. Le cas échéant, la coupure d'urbanisation pourra être décalée plus vers le Sud en limite de commune.

Bien qu'elle traverse très ponctuellement quelques habitations, l'objectif de cette coupure d'urbanisation est de maintenir les espaces agricoles et naturels en l'état pour ne pas conduire à l'avenir à une urbanisation continue vers le sud et d'éviter ainsi un tissu urbain continu entre Blainville et Agon-Coutainville par le Sud. Le PLU doit reporter cette coupure d'urbanisation afin d'être compatible avec le SCOT. Les terrains ne peuvent être rendu constructibles au Sud du bourg de Blainville au regard du SCOT et de la coupure d'urbanisation

### PVS: zone 1AUb « La Quarantaine »

Cette OAP est à destination de logements pour des personnes âgées. Outre le fait qu'elle se trouve en limite de zone de submersion ( sur la base d'un niveau de référence à +20 cm alors que les dernières estimations du GIEC se situe entre +26 cm à +55 cm en hypothèse basse et +45 cm à +87 cm en hypothèse haute), pouvez-vous m'indiquer les motifs d'intérêt général qui ont conduit à ce choix ? d'autres localisations ont-elles été envisagées ?

### Mémoire:

Il existe une opposition à l'urbanisation et à la mise en œuvre de l'OAP sur ce secteur. Par conséquent, la collectivité propose de supprimer la zone 1AUb et d'inscrire les terrains en zone naturelle N compte tenu des surfaces conséquentes déjà ouvertes à l'urbanisation sur le territoire communal, de l'éloignement du centre-bourg, et de la proximité des zones à risques. Cette proposition s'accompagnera d'une ouverture à l'urbanisation sous forme d'OAP de 2 secteurs situés en zone N à proximité du bourg.

Commentaire du CE: ce choix remet en cause des éléments de fond du dossier PADD, OAP...

# Observations/Mémoire en réponse/commentaire

Les réponses aux autres questions posées dans le PVS trouvent leurs réponses dans celles apportées par la communauté aux observations, réponses reprises ci-après :

Préalablement, on peut s'étonner qu'il y ait eu d'annexer à certaines demandes de constructibilité un courrier du Maire de Blainville allant à l'appui d'une demande alors que le projet avait été approuvé par la communauté de communes sans opposition de la part du représentant de Blainville qui est également vice-président en charge de l'urbanisme!

# 8- Demande de requalification de zones

Afin de répondre aux différentes observations qui ont été émises concernant la constructibilité de parcelles au regard du plan de zonage et du règlement, ces observations ont été classées par type pour y apporter une réponse.

# 1- Demande de constructibilité en extension des bourgs.

Cette situation correspond à des demandes de réintégration de parcelles de plus ou moins grande taille dans la zone urbaine et constructible de Blainville sur mer. Les parcelles sont situées en dehors de l'enveloppe du bourg défini au PLU et compatible avec le SCOT, et en extension périphérique de celui-ci.

Problème rencontré par la collectivité: La tache urbaine de Blainville s'est considérablement développée par le passé conduisant à un étalement urbain conséquent et à l'ouverture de surfaces urbanisables importantes. L'application des réglementations impose de contenir l'étalement urbain dans l'enveloppe des bourgs (loi littoral notamment) et de réduire fortement la consommation d'espace. Les enveloppes de ces bourgs ont été appréciées au regard du SCOT. Dans la situation actuelle, les surfaces en dents creuses qui ont été identifiées au sein des bourgs de Gonneville et Blainville sont conséquentes et dépassent très largement les besoins en surface urbanisable pour pouvoir accueillir une population de 200 habitants à l'horizon 2026, ce qui a conduit à geler des espaces constructibles au sein de la zone urbanisable (situation développée plus loin). Les services de l'Etat au travers des nombreuses réunions d'études ont été très vigilants vis-à-vis de la consommation d'espace et de la réduction de l'étalement urbain en refusant toute nouvelle extension urbaine.

Au regard des éléments exposées précédemment, la collectivité n'a pas d'autre choix que de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe des bourgs tels que définie dans le document, enveloppe compatible avec le SCOT. Toute demande de constructibilité de parcelles en dehors de cette enveloppe, en extension de la zone urbaine ne peut être acceptée.

Par conséquent, les demandes exprimées ci-dessous ne peuvent être acceptées. Seule la parcelle ZN197 de Monsieur MARTIN pourra être réintégrée en zone urbaine. (parcelle construite).

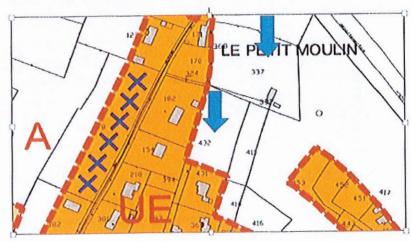
Commentaire du CE : la collectivité a une obligation de compatibilité avec le SCoT, document supérieur. De plus la loi littorale s'applique à ce jour.

# Observation 4

# - Madame Annick LEHMANN. Parcelles 337 et 432.

Madame LEHMANN souhaite que ses parcelles soient rendues constructibles. Ces parcelles se situent en dehors du bourg de Blainville Si elles étaient intégrées à la zone urbaine, elles

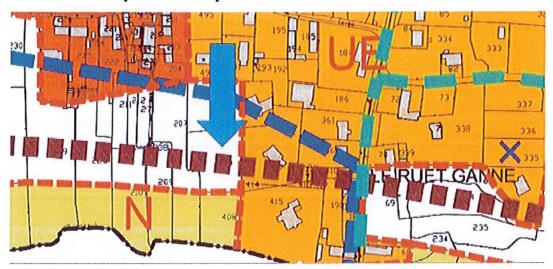
augmenteraient les surfaces urbanisables et contribueraient à un étalement urbain plus important du bourg.



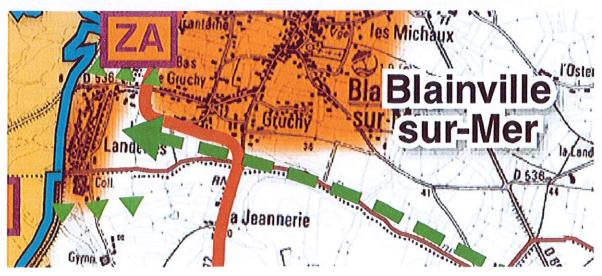
Commentaire du CE : le règlement de la zone A autorise l'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher.

### Monsieur et Madame BROTELANDE, Parcelle AV 409.

La parcelle identifiée ci-dessous (flèche bleue) d'une surface de 1758 m² se situe bien en extension de la zone urbaine (pas d'insertion dans un tissu urbain constitué ou en dent creuse). Si cette parcelle était intégrée à la zone urbaine, elle contribuerait à l'étalement urbain et la consommation d'espace sans pouvoir en justifier le besoin. Dans ce cadre, la demande de constructibilité de la parcelle n'est pas recevable.



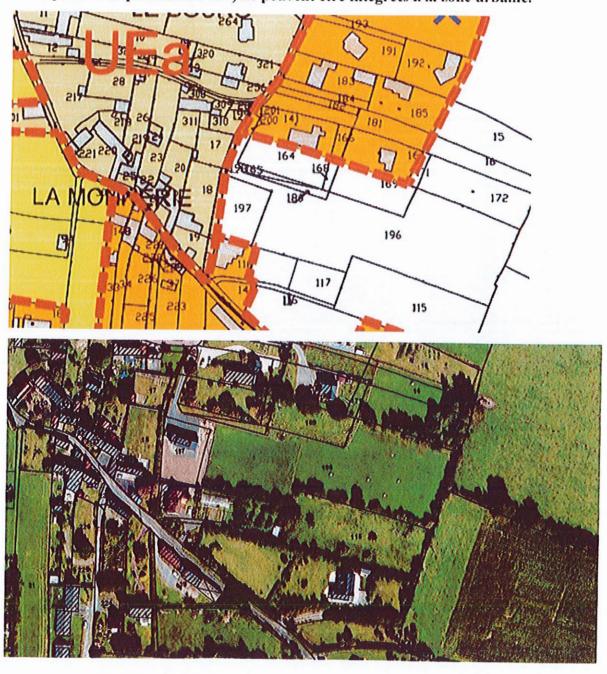
Le PLU a reporté la coupure d'urbanisation et l'espace proche du rivage identifiés dans le SCOT à plus grande échelle. Concernant la coupure d'urbanisation, bien qu'elle traverse très ponctuellement quelques habitations, son objectif reste bien de maintenir les espaces agricoles et naturels en l'état pour ne pas conduire à l'avenir à une urbanisation continue vers le sud et d'éviter un tissu urbain continu entre Blainville et Agon-Coutainville par le Sud. Le PLU doit reporter cette coupure d'urbanisation afin d'être compatible avec le SCOT. Les terrains ne peuvent être rendu constructibles au Sud du bourg de Blainville au regard du SCOT et de la coupure d'urbanisation.



Commentaire du CE : la réponse est justifiée. Remarquons que des constructions ont été autorisées postérieurement à l'adoption du SCoT dans des espaces proches du rivage et dans la coupure.

 Monsieur Emile MARTIN (Avocat JURIADIS). Parcelles ZN 197, ZN180, ZN196, ZN115 et ZN 172

La parcelle ZN 197 sera intégrée à la zone urbaine, cette parcelle étant construite (erreur de délimitation ne tenant pas compte de la parcelle construite). Par contre, les parcelles restantes ZN180, ZN196, ZN115 et ZN 172 ne sont pas construites et se situent nécessairement en extension du bourg de Blainville. Pour les raisons exposées précédemment, ces parcelles (à l'exception de la parcelle ZN 197) ne peuvent être intégrées à la zone urbaine.

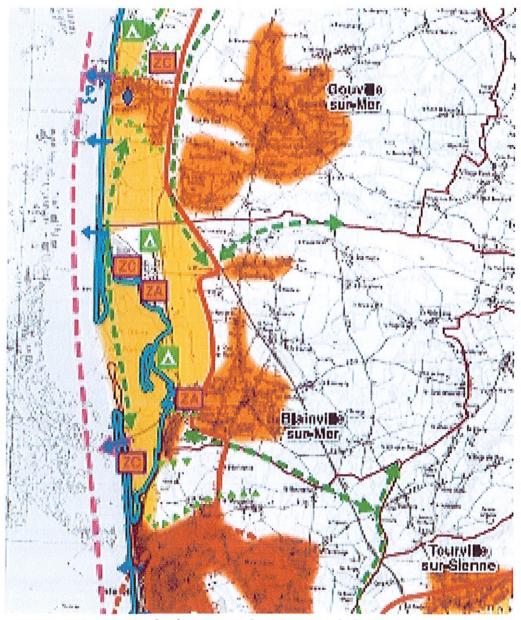


Commentaire du CE : il y aurait lieu d'intégrer également la partie de la parcelle 196 formant l'accès à la 197

# 2- Demande de constructibilité en dehors des bourgs (zones Nh).

Cette seconde situation rencontrée correspond à des demandes de constructibilité en dehors des zones urbanisables au regard de la loi littoral. En loi littoral, seuls les bourgs des communes littorales sont urbanisables. En dehors des bourgs, les terrains ne sont pas situés en zone urbaine constructible.

La collectivité ne peut autoriser les demandes de constructibilité de terrains situés en dehors des bourgs au sens de la loi littoral. Seule une extension mesurée de l'existant y est autorisée.



Délimitation des bourgs sur la commune de Blainville sur mer.

### Monsieur COUPEAU, Le Hutrel. Parcelles 45 et 46.

Les parcelles concernées ne peuvent être inscrites en zone constructible car elles sont situées en dehors de l'enveloppe des bourgs tel que délimitée au SCOT et repris dans le PLU. L'enveloppe du bourg ne peut en aucune manière couvrir Le lieu-dit « Le Hutrel ».

Ce secteur est donc inscrit en zone Nh. Au regard de la loi littoral, seule est autorisée L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol.

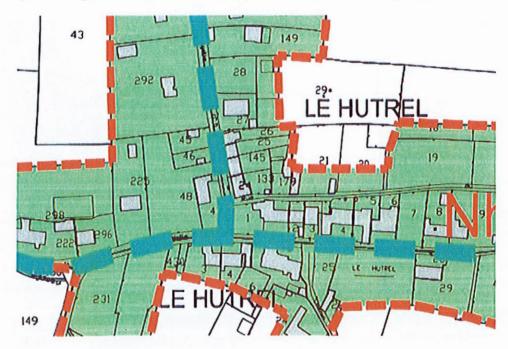
La demande de basculement en zone urbaine constructible des parcelles 45 et 46 n'est pas recevable au regard de la loi littoral.

Commentaire du CE : les constructions en cause sont des garages et non des habitations

### Observation C1

# - Monsieur et Madame POREE Yves. Construction parcelle 29- Le Hutrel.

Ce secteur n'est pas situé dans l'enveloppe du bourg. Il ne peut être considéré comme une zon urbaine (loi littoral). L'intégration en zone urbaine constructible n'est pas possible.



Commentaire du CE: réponse justifiée

# - Monsieur et Madame LAURENT Bernard. Hameau de Forchy. Parcelle ZI nº177

Pour les même raisons que précédemment, la parcelle ZI n°177 dans Le hameau de Forchy ne peut être inscrite en zone constructible car elle est située en dehors de l'enveloppe du bourg tel que défini au SCOT. L'enveloppe du bourg ne peut en aucune manière couvrir le hameau de Forchy qui n'est pas considéré comme une zone urbaine vis-à-vis de la loi littoral.

Commentaire du CE : réponse justifiée

Observation C4

# Monsieur et Madame DUTOT Jean-Louis. Parcelles ZL157 et ZL 158

Les parcelles concernées ne peuvent être inscrites en zone constructible car elles sont situées en dehors de l'enveloppe des bourgs tel que délimitée au SCOT et repris dans le PLU. L'enveloppe du bourg ne peut en aucune manière couvrir le hameau de la Chardotterie qui n'est pas considéré comme une zone urbaine vis-à-vis de la loi littoral. Bien que le hameau soit existant et urbanisé et que les parcelles soient situées au cœur de ce hameau, il ne s'agit pas d'une zone urbaine au PLU.

Par ailleurs, la loi ELAN citée par Monsieur et Madame DUTOT n'est pas applicable à la date d'arrêt du PLU.

En l'état, en zone Nh, seule est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol.



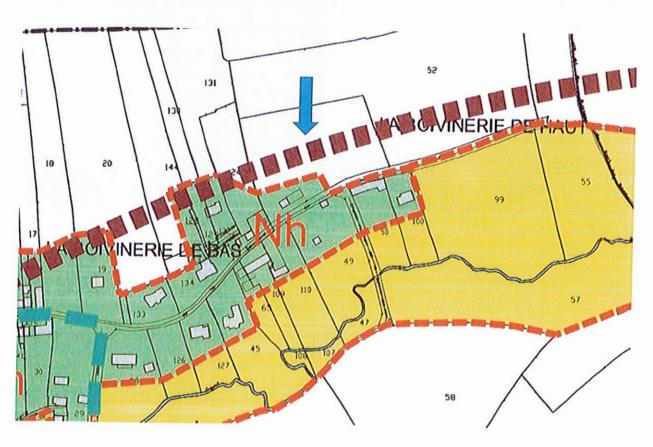
Commentaire du CE : réponse justifiée

Observation 10

 Monsieur LAROSE (Avocat BOUTHORS-NEVEU).Parcelle ZE 51 au lieu-dit « La Boivinerie ».

La parcelle concernée ne peut être inscrite en zone constructible car elle est située en dehors de l'enveloppe des bourgs tel que délimitée au SCOT et repris dans le PLU. Cette parcelle n'est pas située en zone urbaine vis-à-vis de la loi littoral.

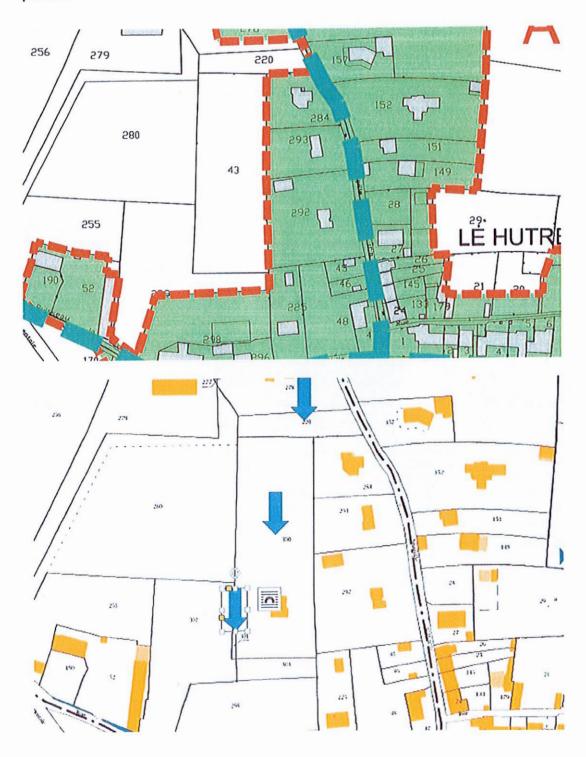
Monsieur LAROSE bénéficie visiblement d'un permis de construire. Ce permis est à priori toujours valide d'après son conseil. Dans l'attente de l'approbation du nouveau PLU et sous réserve de la bonne validité de ce permis, rien ne semble s'opposer à ce que Monsieur LAROSE réalise la construction pour laquelle il a été à priori autorisé, sachant que, dans le cadre du nouveau PLU qui pourra être approuvé, tout nouveau permis de construire ne pourra plus être délivré sur cette parcelle au regard des éléments exposés précédemment. Par contre, le classement en zone urbaine de la parcelle n'est pas possible au regard de la loi littoral.



Commentaire du CE : effectivement, la situation antérieure prévaut. La parcelle devra alors être intégrée à la zone Nh

Monsieur ADDE Pierre (Avocat JURIADIS). Parcelles AD220, AD300, AD303.

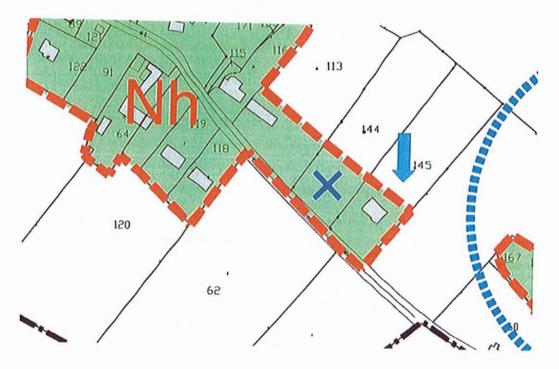
Une mise à jour du cadastre sera réalisée. Les parcelles concernées ne peuvent être inscrites en zone constructible car elles sont situées en dehors de l'enveloppe des bourgs tel que délimités au SCOT et repris dans le PLU. Seule une extension mesurée du bâti existant est possible.

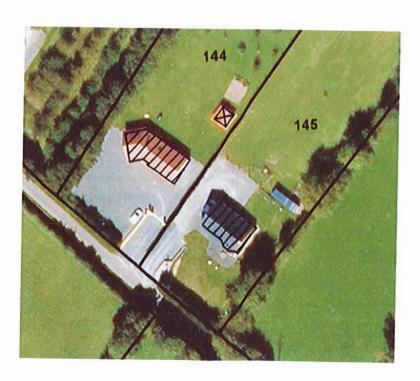


Commentaire du CE: la demande est aussi un classement en zone U et non Nh. Pourquoi ne pas avoir une zone U à constructibilité limitée ?

# - Madame Flore DURAND et Monsieur Jérôme DUTOT. Parcelle 145.

La parcelle concernée ne peut être inscrite en zone constructible car elle est située en dehors de l'enveloppe des bourgs tel que délimités au SCOT et repris dans le PLU. Cette parcelle n'est pas située en zone urbaine vis-à-vis de la loi littoral et ne peut être rendue constructible. Seule une extension mesurée du bâti existant est possible.





Commentaire du CE : il y aurait lieu de prendre en compte les constructions de la parcelle 144 pour fixer la limite de la zone. Cela redonnerait un peu de souplesse à l'extension du bâti existant

### Observation 8 et C6

# 3- Demande d'extension du Golf de Coutainville sur Blainville. Prise en compte dans le zonage et le règlement.

Lors des études de PLU et avant arrêt du document, la collectivité a reçu le représentant du golf de COUTAINVILLE qui a bien exprimé le souhait d'étendre le golf sur Blainville. Cependant, lors des réunions, il a bien été précisé que le PLU intégrerait les éléments de projet du golf, notamment dans son zonage et son règlement, que si ces éléments étaient détaillés (avant-projet détaillé, étude d'impact, identification précise des besoins et des principes de réalisation, situation foncière...) et communiqués afin de pouvoir défendre et argumenter le projet dans le PLU, notamment dans le cadre de l'évaluation environnementale (évaluation des incidences des projets du PLU- Incidence liée au golf?). Avant arrêt du document, aucun élément ne nous a été communiqué. Il n'est plus possible aujourd'hui comme cela a pu se faire par le passé, de destiner des espaces importants à des usages peu ou mai définis sans risquer de fortement fragiliser le PLU notamment l'évaluation environnementale. C'est la raison pour laquelle, il ne peut être tenu compte de ce projet non abouti.

Commentaire du CE : suite au courrier reçu, j'ai également incité à justifier la compatibilité de la demande avec la zone.

### Observation 3

# 4- Monsieur et Madame LEMARESQUIER. Contestation relative à la zone 1AUb de la « Quarantaine ».

Il ne s'agit ici pas d'un projet porté par la commune contrairement à ce que semblent penser Monsieur et Madame LEMARESQUIER mais bien d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. La commune décide d'ouvrir le secteur à l'urbanisation mais n'autorise en fait cette urbanisation que si elle se réalise selon l'orientation d'aménagement et de programmation présentée, permettant la réalisation de logements et services pour personnes âgées.

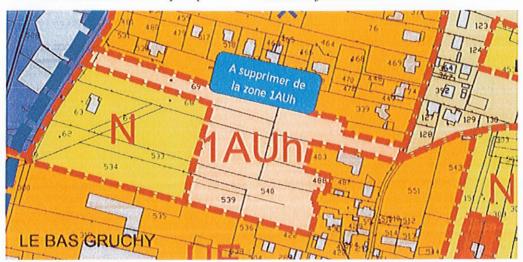
La collectivité a communiqué sur la destination des terrains avec les intéressés depuis janvier 2016.

Il semble toutefois qu'il y ait finalement une opposition à l'urbanisation et à la mise en œuvre de l'OAP sur ce secteur. Par conséquent, la collectivité propose de supprimer la zone 1AUb et d'inscrire les terrains en zone naturelle N compte tenu de l'éloignement du centre-bourg, et de la proximité des zones à risques.

Commentaire du CE: sur la base de l'observation portée, M et Mme Lemaresquier mettent en avant un manque de communication sur ce projet mais en aucun cas une opposition à l'urbanisation puisqu'ils indiquent être vendeur depuis plusieurs années! Concernant l'argument juste de zone à risque, on peut s'interroger pour savoir pourquoi les parcelles 381 à 384 de la zone UB ne sont pas concernées.

## 5- Contestation de la limite de l'OAP. Monsieur BOURDON Dominique. SCCV Le Bois du Golf. Parcelle 338.

Dans la mesure où la parcelle s'inscrit dans une zone constructible et que le permis d'aménager a été obtenu, la limite de l'OAP doit être corrigée. La limite sera donc corrigée pour tenir compte de l'observation et le fond de plan parcellaire sera mis à jour. La demande est recevable.



Les parcelles AV 560,561 et 562 seront enlevées de la zone 1AUh Cette zone fait bien l'objet d'une OAP contrairement à ce que dit Monsieur BOURDON. La zone N aval a été classée N compte-tenu de son caractère de zone humide.

### Commentaire du CE : avis justifié

Observation C7+9 et 12 et 14 pour Monsieur Georges ADDE, non indiqué dans le mémoire en réponse.

### 6- Demande de constructibilité de parcelles situées dans le bourg et inscrites en zone N.

Lors de l'élaboration du PLU, un recensement des parcelles en dents creuses a été réalisé au sein de la zone urbaine constituée. La surface totale constructible de ces dents creuses dépasse largement les besoins nécessaires à l'accueil d'une population de 200 habitants estimée pour les 10 prochaines années.

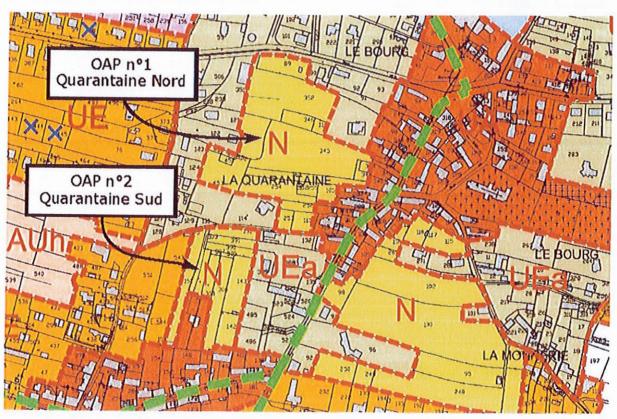
Afin de répondre à la consommation d'espace et de réduire les surfaces urbanisables au strict besoin des populations à accueillir conformément à la loi, un zonage en espace naturel N a été proposé sur les parcelles constructibles de la zone urbaine ou des rétentions foncières et l'absence à priori de projet ne permettaient à priori pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Les propriétaires des terrains souhaitent voir leur droit à construire rétablis sur les parcelles qui étaient initialement constructibles dans une perspective de réalisation de futurs projets.

Par conséquent, la collectivité propose de répondre favorablement aux demandes des personnes suivantes :

- Madame UKAS (Avocat JURIADIS) Parcelles AV142, 143, 305, 307et 402.
- Monsieur et Madame LEBRUN Jean. Parcelle AV n°131

De façon plus large, la collectivité propose de modifier la situation en rendant constructible l'ensemble des parcelles actuellement zonées en N autour du centre-bourg sur les 2 secteurs identifié ci-après. Toutefois, ces secteurs rendus constructibles présenteront une orientation d'aménagement et de programmation afin de permettre l'urbanisation de l'ensemble des secteurs sans qu'un projet ne compromette le développement de l'ensemble de la zone. D'autre part, cette modification veillera à ne pas augmenter le bilan des surfaces constructibles au regard de la consommation d'espace. Le bilan entre la suppression de surfaces constructibles actuelles (zones 1AUb) et l'ouverture de nouvelles surfaces en OAP devra permettre de ne pas aggraver la surface constructible de la commune.

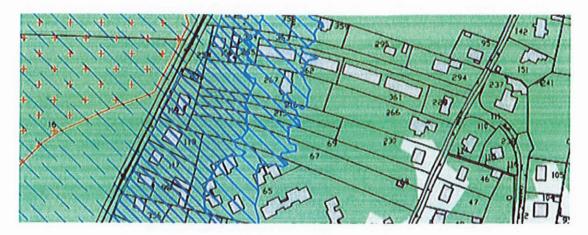


Commentaire du CE: concernant la quarantaine Sud, il s'agit pour l'essentiel d'un ensemble de jardins avec un potentiel de construction assez limité. Considérer que l'ensemble de cette surface est urbanisable potentiellement sous forme d'une OAP est surprenant. Il y aurait lieu de l'analyser comme étant des dents creuses dans le bilan futur. Il y aura lieu de justifier ces OAP au regard des objectifs du PADD accueil de personnes agées.

### Observation C9+11

 Demande de constructibilité de parcelles. Madame HALLEY. Parcelles AT67, 69, 215 et 216

Au regard des zones à risques de submersion et de la présence de zones humides dans ces secteurs, la constructibilité des terrains sera nécessairement réduite à la partie Ouest des parcelles concernées. Environ la moitié des terrains concernés ne sera pas rendu constructible. La demande est partiellement recevable.



Les observations et courriers reçues traitent

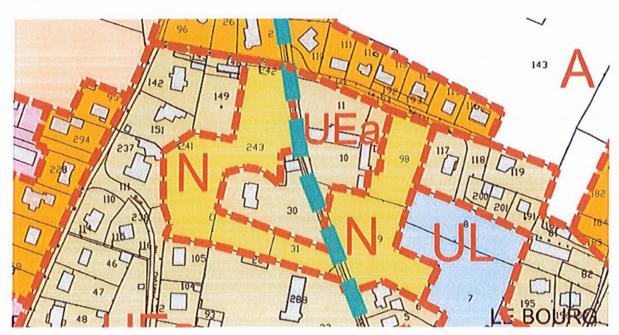
- > soit de problèmes particuliers propres à la personne ayant porté son observation,
- > soit d'une problématique qui est reprise dans plusieurs observations.
- Soit d'une analyse plus générale du PLU,

Commentaire du CE : cette demande implique la suppression de cette zone N et une requalification en UE . En l'état du règlement graphique, elle n'est pas acceptable. Il est surprenant que Monsieur le Maire appuie cette demande en argumentant d'un projet de lotissement alors que le projet classe cette zone en N!

### Observation 6 et C3

### Demande de constructibilité de parcelles. Monsieur HEUDE. Parcelles 30-31-241-242-243.

Considérant la qualité du bâti sur la parcelle 30, et l'intérêt de préserver un espace de qualité paysagère en intégration de ce bâti dans un environnement urbain déjà fortement construit et consommé, la collectivité souhaite pouvoir préserver cet espace naturel servant de respiration à l'ensemble du site.



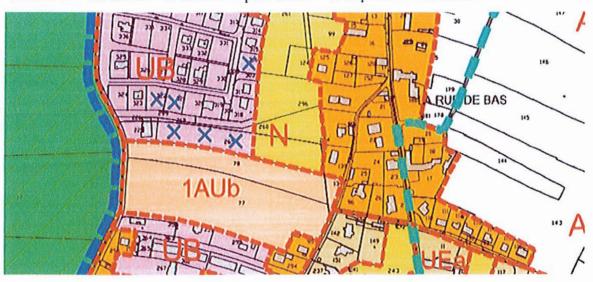
Commentaire du CE : se pose toujours la qualification de zone N pour des jardins et parcs. Au titre des paysages, une protection des haies de hauts jets existantes aurait pu être retenue.

### Observation 2

# - Constructibilité en zone UB Monsieur Thierry MAUDOUIT.

Monsieur MAUDOUIT souhaite réaliser 5 garages en zone UB. Refus de son PC rédigé par les services DDTM en application de la loi littoral.

La collectivité rappelle que la demande ne porte pas encore sur la zone UB car le PLU n'est pas approuvé et opposable à ce jour (RNU actuellement). Il faut que Monsieur MAUDOUIT se retourne vers les services de la DDTM pour obtenir les explications nécessaires.



Commentaire du CE : la parcelle étant en zone UB dans le projet, le règlement ne s'oppose pas à la réalisation de garage à priori sauf sur la partie Ouest, risques de submersion.



### 8 CONCLUSION

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté. Le public a pu prendre connaissance du dossier et faire les observations qu'il jugeait utile. Aussi je clos le présent rapport

Fait le 18 février 2019

**B. BOUSSION** 

Commissaire-enquêteur

#### Annexes:

- 1. Arrêté prescrivant l'enquête
- 2. Parutions presse
- 3. Registre d'enquête et courriers reçus
- 4. Procès-verbal de synthèse
- 5. Tableau des propositions de modifications suite avis des PPA
- 6. Mémoire en réponse