

Annexe n°1 à la délibération d'approbation du PLU du Fenouiller

Bilan des modifications effectuées suite aux avis des Personnes Publiques Associées

N°	NOM DE LA PPA	Avis ou remarques émises par les PPA	Modifications apportées au PLU arrêté et leurs justifications
D D T M		<p><u>Marge de progrès en matière d'économie d'espace, en particulier :</u></p> <p>Des OAP plus approfondies en matière de formes urbaines. Une augmentation de la densité brute moyenne est de nature à permettre une diminution des surfaces à vocation habitat, en particulier en ce qui concerne le secteur 1AU de la "Rue du Centre"</p> <p>Optimisation des zones d'activités économiques, eu égard aux disponibilités existantes.</p>	<p>Une densité plus approfondie a été introduite sur certaines OAP pour augmenter le nombre de logements à produire. Pour rappel, les zones AU en extension respectent les densités obligatoires arrêtées par le SCOT.</p> <p>En ce qui concerne les formes urbaines, une partie traite de ce sujet dans les OAP (orientations écrites communes à tous les secteurs d'OAP), qui décline les grandes typologies d'habitat à respecter. En outre, les orientations propres à chaque OAP contiennent des éléments relatifs à la forme urbaine.</p> <p>Enfin, vouloir trop préciser reviendrait à rendre certaines OAP irréalisables lors de la phase opérationnelle, nécessitant une révision du PLU. L'objectif est également d'encourager des projets novateurs et ambitieux grâce à une certaine liberté donnée aux porteurs de projets.</p> <p>Sur les 15 parcelles du Parc d'Activités « La Fraignais » mises en vente il y a 4 ans, seules 3 n'ont pas encore trouvé preneur. Comme l'indique le plan ci-joint, 8 parcelles ont déjà été vendues, 4 sont actuellement réservées (compromis de vente) et 3 sont encore libres. A ce rythme-là, il n'est pas impossible qu'il n'y ait plus aucune disponibilité d'ici 1 à 2 ans...</p> <p>Pour ce qui est du Parc d'Activités « La Maubretière d'en Bas » à Saint-Révérend, il n'y a aujourd'hui plus qu'un seul terrain disponible. Les 18 terrains, mis en vente en 2016, ont tous été soit vendus, soit réservés.</p> <p>Compte tenu de la pénurie totale de terrains pour les entreprises sur nos communes littorales (Brem sur Mer, Brétignolles sur Mer, Saint Gilles Croix de Vie, Saint Hilaire de Riez), les investisseurs n'hésitent pas à s'implanter sur des communes dites « rétro-littorales », comme Le Fenouiller ou Saint-Révérend.</p> <p>Il n'est donc pas incohérent de prévoir une petite extension du Parc d'Activités « La Fraignais » sur 1 ha, qui nous permettra sans doute d'aménager ultérieurement 5 ou 6 parcelles, et de donner ainsi satisfaction à des entreprises en mal de terrains, qui pourront dès lors venir s'installer et créer des emplois sur le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.</p> <p>Il est important également de rappeler que la surface en extension de 1 ha pour la ZAE de la Fraignais respecte l'enveloppe de surfaces allouées au PLU pour le développement économique par le SCOT.</p>
		<p><u>Observations de fond</u></p>	
		<p><u>Prise en compte du Grenelle de l'environnement</u></p>	
		<p>En matière d'équipements, la collectivité a des objectifs exprimés en termes de consommation et non de modération (3,2 ha contre 2,3 ha pour la dernière décennie). Le projet devra ainsi être complété par la justification du besoin.</p>	<p>Sur le global des consommations foncières, la commune réduit de plus d'un quart sa consommation par rapport aux 10 dernières années. Les autres consommations foncières sont largement inférieures à leur consommation respective des 10 dernières années. Seule la consommation pour les équipements est supérieure.</p> <p>En ce qui concerne la justification du besoin, la mairie précise que la commune bénéficie d'une salle sur le site des Barrières, à destination des associations. Cette salle est utilisée comme salle polyvalente. Néanmoins, elle ne contient que 200 places assises et n'est pas équipée pour cela (pas de cuisine).</p> <p>Cette salle est donc limitée dans son utilisation. La mairie dispose de deux autres salles:</p> <p>La salle de la Coutellerie : 65 personnes assises.</p> <p>La salle sous la mairie : 160 personnes assises.</p> <p>Ces salles sont sous-dimensionnées pour la taille de la commune.</p>
		<p>Le diagnostic agricole devra être renforcé en exposant les mesures compensatoires individuelles établies pour pallier l'éventuelle perte d'exploitation générée par le projet, notamment pour les secteurs "rue du centre", "rue de la Tonelle", rue du "Petit Puits", "ZAE route de Nantes", "secteur des Barrières", lesquels laissent encore supposer un usage agricole.</p>	<p>Les modalités d'application de la notion de compensation agricole introduite par la loi d'avenir du 13 octobre 2014 sont codifiées aux articles L 112-1-3 et D112-1-18 et suivants du code rural.</p> <p>Ces articles font références aux compensations collectives visant à consolider l'économie agricole du territoire. Ces articles semblent mettre fin aux compensations individuelles telles qu'elles étaient pratiquées jusqu'à présent, à savoir bien souvent une compensation financière.</p> <p>Il s'agit aujourd'hui d'avoir une vision plus globale de la compensation.</p> <p>Toutefois, ces compensations ne sont pas mises en place au stade du PLU mais en phase opérationnelle lorsque les projets sont lancés et dans le cadre d'une étude préalable réalisée à cet effet.</p> <p>Ainsi, à ce jour, la réglementation de l'urbanisme n'impose pas de mesures compensatoires à la consommation de terres agricoles. L'indépendance des législations reste donc la règle.</p> <p>En ce qui concerne l'impact du projet sur les terres agricoles, des éléments d'information sont portés dans le rapport de présentation (cf plus bas réponses apportées aux remarques de la chambre d'agriculture)</p>
		<p>Le diagnostic forestier mériterait d'être complété conformément à l'article L151-4</p>	<p>cf réponse plus bas dans les réponses apportées aux remarques du CRPF</p>
		<p><u>Choix de développement- Maîtrise de l'étalement urbain :</u></p>	

<p>&gt; <b>Habitat</b> : développement démographique de 0,65%.Le projet retient le taux connu sur la période de référene 2008-2016, période présentant le plus faible taux de croissance. Les données INSEE indiquent une croissance démographique de +1,27%/an sur la période 2010-2016. Le scénario retenu en matière de projection démographique mériterait d'être mieux justifié.</p>	<p>La période de référence est 2008-2013. La publication de ces chiffres date de 2017. La publication des chiffres de l'INSEE pour la période 2010-2016 est postérieure à l'établissement du projet pour Le Fenouiller.</p> <p>En outre, des simulations ont été faites sur des TCAM de 1,50% (SCOT) et 1,10% (INSEE). La production de logements est largement supérieure (800 à 900 logements) au scénario basé sur un TCAM à 0,65%. Or, le SCOT attribue une enveloppe maximale de 550 logements au Fenouiller. Autant que faire se peut, le choix a été fait de sélectionner le scénario développant le gabarit le moins éloigné de l'enveloppe SCOT.</p> <p>Le TCAM choisi s'appuie sur des données objectives. Il n'est pas possible de choisir un chiffre au hasard car cela arrangerait le PLU.</p>
<p>Le projet affiche un point mort de 48 logment/an pour assurer le maintien de la population actuelle ce qui interpelle au regard des besoins de logement estimés pour la prochaine décennie. Ils ne permettent en effet pas l'accueil de population nouvelle pas plus que le maintien actuel de la population. Des justifications sont attendues afin d'appréhender au mieux le projet de développement pour les dix prochaines années à venir.</p>	<p>Sur quelle base ce raisonnement s'appuie-t-il pour dire que 48 logements/an ne permet pas le maintien de la population actuelle ? Les besoins pour la population nouvelle sont évalués par le TCAM, non par le point mort.</p> <p>En ce qui concerne le projet de développement pour les 10 ans à venir: La méthode de construction du gabarit du PLU s'appuie sur le calcul du point mort (maintien de la population actuelle) et de scénarios démographiques (solde migratoire) basé sur le TCAM.</p> <p>Sur Le Fenouiller, ce calcul, qui est donc basé sur une évolution au fil de l'eau par rapport aux dernières années, détermine un besoin de production de 610 logements.</p> <p>Or le PLU est également contraint par le SCOT qui oblige à la réalisation maximale de 500 logements.</p> <p>Le PLU est également contraint par les surfaces allouées par le SCOT, soit un maximum de 30 ha en densification et extension. Pour rappel, lors de l'élaboration du SCOT, ces 30 ha avaient été calculés sur la base d'une production de 400 à 450 logements. Les obligations en logements ont été majorées à la demande des anciens élus sans que soit augmenté le nombre d'ha à consommer.</p> <p>Dans le SCOT, seules des densités obligatoires sont à respecter en extension. Or, la majorité des 30 ha se trouve en densification. Des densités moindres ont été arrêtées sur ces dents creuses qui souffrent souvent de caractéristiques rendant plus complexes leur urbanisation et/ou leur densification (morphologie, vue, accès...).</p> <p>Après addition du potentiel en logements en densification et calcul des surfaces consommées, un reliquat de surface a été déterminé en extension pour arriver aux 30 ha du SCOT. La densité obligatoire du SCOT a été appliquée sur ces secteurs.</p> <p>Le total est donc de 30 ha consommés pour la production de 402 logements. Cette production de logements est le fruit d'un simple calcul mathématique, non d'une volonté particulière des élus. Toutefois, force est de constater que ce chiffre est cohérent avec les objectifs initialement prévus de production de logements par le SCOT.</p>
<p>La commune pourrait être plus ambitieuse en termes d'intensification de ses zones 1AU, en particulier pour le secteur "rue de l'Aigue Marine" situé dans le quartier Val de Vie qui n'affiche qu'une densité de 16 logements/ ha (en-deça des objectifs du SCOT sur ce secteur), ou les secteurs en coeur de bourg tels que "rue de la grande vigne" ou "rue des carrières".</p>	<p>Les densités obligatoires arrêtées par le SCOT le sont en extension, non en densification or, cette emprise se situe en densification. Néanmoins, une densité supérieure pourra être arrêtée sur ce site et sur le site de l'OAP rue de la Grande Vigne. Toutefois, l'OAP rue des Carrières porte d'anciennes carrières (un espace vert a été reporté dessus). La densité de cette OAP pourra difficilement être augmentée.</p>
<p>Une réflexion plus approfondie sur les formes urbaines à travers des OAP plus ambitieuses, timorées sur le fond s'agissant de secteurs situés en cœur d'enveloppe urbaine.Le projet est encore très orienté vers des formes "classiques" de type pavillonnaire.</p>	<p>cf plus haut</p>
<p>absence d'orientation chiffrée en termes de mixité sociale.</p>	<p>Le paragraphe C des orientations d'aménagement et de programmation écrites communes à tous les secteurs prévoit: C- Logements sociaux Dans les secteurs d'OAP de plus de 4000 m², 30% des logements produits devront être des logements sociaux. La règle de l'arrondi au supérieur s'applique pour le calcul.</p> <p>Un rappel des obligations réglementaires en matière de logements sociaux sera reporté sur chaque OAP. Il faudra indiquer dans les OAP que chaque tranche doit respecter la production de 30% de logements sociaux. Il ne peut pas y avoir de report sur les autres tranches. Cette règle ne s'appliquera pas à l'opération du centre bourg.</p> <p>Le règlement de U et AU réglemente la production de logements sociaux pour les autres opérations d'aménagement.</p>
<p>Il est attendu que les OAP sectorielles proposent des principes d'aménagement qualitatifs plus incitatifs à l'économie d'espace et à l'intensification urbaine et des objectifs de mixité sociale.</p>	<p>Cf plus haut sur les densités et la production de logements sociaux</p>
<p>A proximité du secteur de la "Grande Vigne", il est prévu une zone U isolée pour laquelle il semblerait y avoir un permis d'aménager mais sans début de travaux d'aménagement à ce jour. Si le projet ne devait pas réaliser, il serait préconisé un reclassement en zone AU ou une OAP sur ce secteur.</p>	<p>Le lotissement « le Domaine des Marayons » est bien commencé. Les permis de construire ont été délivrés sur l'ensemble des 19 lots et les constructions sont pratiquement toutes terminées.</p>

Changement de destination: le restaurant "le Pas Opton", permettre "d'évoluer sans toutefois s'agrandir ". Ce choix interpelle et mérite d'être clarifié.	Ce changement de destination a été prévu pour permettre l'aménagement du parking du restaurant, suite aux conseils donnés par Monsieur Limousin. En effet, seule cette solution avait été trouvée puisque en commune littorale, il est impossible de prévoir des STECALs. Toutefois, il est décidé de supprimer ce changement de destination car les changements de destination concernent les batiments et non leurs abords. Dans les dispositions communes du règlement, il sera fait référence au parking du Poucton pour imposer sa perméabilité.
> <b>Activités économiques</b> : il aurait été utile de poursuivre la réflexion sur une éventuelle réhabilitation de cette zone du moulin neuf au-delà du simple constat.	La Communauté de Communes compétente en matière de développement économique s'emparera de cette problématique si elle persiste.
Le RP indique que la zone économique de la Fraignaie présente encore des parcelles disponibles mais il n'apporte aucune démonstration du besoin de la zone 1AUe de 1 ha supplémentaire. Il faut préciser et justifier les besoins.	Des éléments d'information seront portés quant aux disponibilités existantes dans les ZAE et à leurs potentiels d'optimisation (cf plus haut).
> <b>Risques</b> : analyse de la compatibilité du PLU avec les dispositions du PGRI (notamment 1-1,1-2,2-1,2-2,3-7 et 3-8)	Un chapitre sera ajouté pour cette analyse : zonage N étendu aux vallons pour préserver les zones d'expansion de crue et prendre en compte du PPR pour les risques littoraux
L'adaptation réglementaire du PLU au regard du PPRL approuvé n'est pas totalement aboutie. Il est ainsi nécessaire de réaliser ce travail sur la zone Nr concordant avec le zonage réglementaire du PPRL.	Le zonage du PPRL n'a pas à être reporté sur les documents graphiques. Un paragraphe sera inclu dans le règlement pour rappeler l'existence des SUP et leur prise en compte qui insistera sur le PPRL.
Les documents graphiques doivent indiquer les zones à risques naturels qui justifient que soient réglementées les constructions et installations de toute nature, conformément à l'art R151-34-1 du Code de l'urbanisme. Ce zones seront matérialisées clairement sur un plan, soit par un système d'indice (Ubi,Ni ou Ai), soit par des aplats de couleur permettant notamment de différencier les zones rouges ou bleues du PPRL.	Le PPRL n'a pas à apparaître sur les plans de zonage de quelque manière que ce soit car cela obligerait la commune à modifier son document d'urbanisme dès lors que le PPRL est révisé. De surcroit, le PPRL est un SUP qui s'impose au PLU. Les SUP n'apparaissent pas sur les documents graphiques. L'article R151-34 indique que la prise en compte des risques se fait par le PLU lorsque c'est celui-ci qui les réglemente, c'est à dire en l'absence de SUP. Dans ce cas, le règlement prend en charge les restrictions d'urbanisme sur certains secteurs qui sont représentés sur les documents graphiques, soit par un sous-zonage, soit par un tramage indépendant.
> <b>Loi littoral</b> : Au lieu dit " le Pas Opton" la création d'une aire de covoiturage, absence de continuité du terrain avec l'agglomération.	Bien que les parkings soient autorisés en espace remarquable de la loi littoral, la jurisprudence a eu l'occasion de préciser qu'un parking (CE 14 janvier 1994 Commune de Rayol-Canadel n° 127025 ; V. également CAA Nantes 26 septembre 2006 Association des amis du pays entre Mès et Vilaine n° 05NT01025), ou encore une aire d'accueil des gens du voyage (CAA Nantes 31 décembre 2009 Commune de Perros-Guirec n° 09NT00963) sont également des extensions de l'urbanisation. C'est pourquoi, l'aire de covoiturage sera la plus naturelle possible et perméable. Une obligation réglementaire sera portée pour cela dans le règlement.
Le zonage Nt devra se limiter au camping existant autorisé.	Le zonage Nt est conforme à l'autorisation donnée.
Après une analyse des besoins potentiels en aménagements légers, le projet de règlement ne devrait autoriser que les occupations du sol répondant aux attentes locales et compatibles avec les usages et la sensibilité des milieux.	L'aire de covoiturage sera la plus naturelle possible et perméable. Une obligation réglementaire sera portée pour cela dans le règlement.
Le projet de règlement autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif alors que seuls les aménagements légers listés à l'article susvisé peuvent être autorisés en espace remarquable, sous certaines conditions. Le règlement doit être revu sur ce point.	Certains des aménagements légers de l'article R121-5 du code de l'urbanisme relèvent de la destination "équipements d'intérêts collectifs et services publics" (poste d'observation par exemple).
CDNPS : il conviendra donc de clarifier la caractérisation des EBC.	Il est convenu que le RP du PLU devra signifier que les EBC le sont dans le cadre des EBC communs. Au vu de la position de la DDTM, aucun de ces EBC ne revêt en effet de caractère significatif au titre de la loi littoral . Les EBC nouvellement tracés ne sont pas ceux de l'ancien PLU.
> <b>Environnement</b> :	
<u>Zones humides</u> : L'inventaire des ZH déterminant la méthodologie utilisée dans le cadre du recensement et la caractérisation des ZH devra être joint au dossier de PLU et faire l'objet d'une synthèse au RP.	Cela a été ajouté.
<u>Qualité des eaux marines</u> : Le PLU doit prendre en compte les objectifs et les dispositions contenus dans le programmes de surveillance et de mesures, PAMM, SDAGE Loire-Bretagne. Il devra être compatible avec les objectifs et les dispositions du DSF. Le PLU devra être complété en ce sens.	Approuvé en septembre 2019, ces éléments n'avaient pas été étudiés. Cela a été rectifié. Deux chapitres concernant la compatibilité du PLU avec les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et les objectifs du SAGE Vie-Jaunay sont ajoutés.
<u>Energie-Climat</u> : Le projet reste encore timide et peine à s'emparer du sujet et des outils permettant de fixer des objectifs de performance énergétique.	Sans données en la matière sur le territoire, il est difficile de prévoir des outils efficaces. Lorsqu'un PCAET sera réalisé sur le territoire, alors cette thématique pourra être développée de façon efficace.
II - Remarques Techniques	
> <b>Le rapport de présentation</b>	
Nuisances :	

Un inventaire des sites industriels et activités de services à vecteurs potentiels de pollution des sols et/ou de risques et nuisances. Il aurait été intéressant d'avoir davantage d'informations sur ces sites afin d'apprécier l'opportunité de définir des secteurs à risques et d'y associer des restrictions d'usage à intégrer dans le règlement écrit.	<p>Sur les 7 sites potentiellement pollués (BASIAS) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 sont encore en activité</li> <li>- 1 a été réaménagé en salon de coiffure</li> <li>- 1 n'est pas localisé par BASIAS</li> <li>- 1 n'est plus en activité mais n'aura pas d'avenir car situé en Nr</li> </ul> <p>Il est à préciser qu'il s'agit de sites potentiellement pollués et que rien n'indique s'ils le sont réellement. Quoi qu'il en soit, dans le projet de PLU, le zonage prend en compte les activités existantes et n'aura pas pour conséquence d'exposer la population à des risques car le site qui n'est plus en activité est zoné en Nr.</p>
La protection du réseau public d'adduction d'eau doit être pris en compte, au travers de l'OAP thématique notamment, pour le risque lié au retour des eaux de process. Afin d'éviter toute contamination chimique ou bactériologique par retour d'eau, il conviendra d'indiquer l'obligation d'installer un dispositif antipollution (de type disconnecteur ou réservoir de coupure) interdisant le retour des fluides vers le réseau public.	Il n'y a aucune OAP thématique eau potable. Cet élément a été rajouté dans la partie relative aux réseaux dans le règlement (page 11).
L'urbanisation du centre-bourg, problématique des nuisances sonores doit être prise en compte, dans les OAP centre bourg, dès la définition du projet, en évitant de placer des zones d'habitations à proximité immédiate de sources bruyantes induites par les futures activités commerciales (ventilation, climatisation, frigos, circulation routière, livraisons...)	La problématique concerne les nuisances sonores qui doivent être réduites, non celle de l'urbanisation car cela reviendrait à entraver l'urbanisation du centre bourg au motif d'hypothétiques nuisances sonores alors qu'en réalité, le centre bourg est le lieu de prédilection pour les projets de développement urbain. Ce sont les nuisances sonores qui doivent s'adapter à l'urbanisation et non l'inverse.
La problématique des allergies n'est pas abordée. Prévoir un aménagement des futurs espaces verts et des plantations dans les lieux publics et futurs lotissements, en tenant compte du pouvoir allergisant des pollens disséminés par les végétaux (privilégier les espèces peu allergisantes).	Cela a été ajouté. Les articles 5,3 sont complétés comme il suit: Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les nouvelles plantations de haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites. La plantation d'essences réputées allergisantes sera évitée (bouleau, cyprès...).
Un paragraphe est consacré aux nuisances sonores vis-à-vis de la circulation routière. Recenser les autres activités ou équipements susceptibles d'engendrer des nuisances de ce type (activités industrielles et artisanales, salle des fêtes...) à proximité des zones d'habitation.	Ces éléments pourraient être ajoutés au diagnostic, néanmoins, il est difficile de réaliser un inventaire exhaustif des activités et équipements générant des nuisances sonores. Toutefois, parmi les activités et équipements susceptibles d'engendrer des nuisances sonores auprès des zones d'habitations, peuvent être retenus: Dillet Agencement, Ets Rivière, CFM, le restaurant le Pouct'on, le bar La Madelon, la station de lavage, le futur skateparc.
<u>Rayonnements électromagnétiques des lignes à haute tension</u>	
Le territoire communal est traversé par 2 lignes à haute tension 90kV, aucune autre information permet de savoir si des mesures de protection doivent être prises par le futur PLU, en particulier pour ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées aux rayonnements électromagnétiques.	Sur la commune du Fenouiller, la liaison n°1 Soullans-St Gilles de 90 000 V traverse deux parcelles en zone U, la ZAE de La Fraignaie et le camping Villa Landreau et la liaison n°2 Soullans-St Gilles ne concerne aucune construction puisque suivant la RD. Au final, la réglementation du PLU n'autorise aucune nouvelle construction accueillant une nouvelle population.
<u>Servitude canalisations de gaz</u>	
Ouvrages de transport de gaz naturel haute tension (servitude I3), aucune information permet de savoir s'il y a potentiellement incompatible avec le projet de PLU.	La canalisation de gaz traverse des terrains agricoles zonés A au PLU. Il n'y a donc aucune incompatibilité dans la mesure où ces servitudes devront être prises en compte si un projet agricole venait à voir le jour.
<u>Habitat</u>	
Le PLU pourrait impulser ne démarche axée sur le développement de l'habitat inclusif avec la prise en compte des personnes souffrant d'un handicap physique ou psychique, des personnes âgées en perte d'autonomie et des personnes vulnérables ou précaires. Le PLU : insister sur la volonté de faciliter les transports notamment vers les sites de maisons de santé pluridisciplinaires et les établissements de santé les plus proches, afin que les personnes plus dépendantes aient moins recours aux transports sanitaires pas toujours justifiés.	Ce thème relève plus du code de la construction et de l'habitation que du code de l'urbanisme. Toutefois, il ne faut pas oublier que pole santé municipal est implanté au centre de la coommune.
<u>Littoral</u>	

<p>Le RP indique que "le DOO du SCoT n'a identifié aucune coupure d'urbanisation sur la commune du Fenouiller", puis que "la seule coupure d'urbanisation qui persiste se situe entre le bourg et le Pas Oton". Il ne s'agit pas d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi littoral mais plutôt en termes de paysage. Ce point sera à corriger pour éviter toute ambiguïté.</p>	<p>L'article L121-22 dispose que: "Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation". Le DOO du SCOT n'a identifié aucune coupure d'urbanisation sur la commune du Fenouiller. La coupure d'urbanisation prévue au PLU arrêté et située entre l'agglomération et le Roc n'en n'est pas vraiment une. Il s'agit plus d'une coupure d'urbanisation au sens paysager mais pas d'une coupure d'urbanisation telle que décrite dans la loi littoral. Il n'y a pas de coupures d'urbanisation sur la commune. Conformément au SCOT, la notion de "coupure d'urbanisation" est donc retirée.</p>
<p>Le RP, page 163, mentionne la délimitation des espaces proches du rivage ainsi que la bande des 100m sans apporter de justifications quant à cette délimitation. Ce point devra être complété.</p>	<p>Cette justification se trouve page 219 dans la partie relative à la zone Ap. Le zonage Ap traduit la réglementation des espaces proches du rivage. La délimitation des espaces proches du rivage s'appuie sur des critères légaux et jurisprudentiels, à savoir: -la distance (minimum 500 mètres du rivage) -le relief -la visibilité de la Vie Cela a été complété.</p>
<p><u>Risques</u></p>	
<p>le RP : à compléter du risque rupture de barrage.</p>	<p>Cela a été complété.</p>
<p><u>Changement de destination</u></p>	
<p>Il conviendrait de compléter le RP par une présentation détaillée de chaque bâtiment concerné.</p>	<p>Une liste de photo est jointe (page 129 du rapport de présentation).</p>
<p><b>&gt; Le règlement graphique (plans de zonage)</b></p>	
<p>Rajouter les limites de zones et de préciser le nom des communes du territoire du PLU, des communes voisines et la matérialisation des amorces des limites communales extracommunautaires. Certains noms de zone sont erronés ou ne figurent pas au bon endroit.</p>	<p>Cela a été ajouté.</p>
<p>Les entités archéologiques et les périmètres relatifs aux monuments historiques, reportés au diagnostic pourraient être également reportés sur les plans.</p>	<p>Cela ne fait pas partie des éléments réglementaires à reporter aux documents graphiques. Il est conseillé de prévoir à côté des documents graphiques un autre plan contenant ce type d'inforamtion (SUP, batiments agricoles, entités archéologiques, périmètre de protection sanitaire).</p>
<p>Faire figurer sur les plans la station d'épuration ainsi que le périmètre de protection sanitaire de 100m, interdisant la réalisation de nouvelles habitations.</p>	<p>cf plus haut</p>
<p>Les emplacements réservés sont énumérés mais pas numérotés.</p>	<p>Cela sera ajouté.</p>
<p>En cohérence, avec celle établie par le SCoT, la délimitation de la bande des 100m et des espaces proches du rivage sur les plans de zonage est à faire figurer, notamment afin de faciliter l'instruction ultérieure.</p>	<p>Il ne s'agit pas d'éléments réglementaires devant figurer sur les documents graphiques. Toutefois, la zone Ap, pour la partie hors agglomération, délimite les espaces proches du rivage. La réglementation de la zone Ap repecte les dispositions des espaces proches du rivage de la loi littoral.</p>
<p><b>&gt; Le règlement écrit</b></p>	
<p><u>Zones humides</u></p>	
<p>Le projet de règlement introduit ces informations uniquement dans les dispositions générales du règlement (p6). Le règlement s'améliorerait donc à les introduire directement dans les dispositions spécifiques de chaque zone concernée.</p>	<p>Les dispositions générales du règlement ne sont pas des informations mais ont une portée réglementaire.</p>
<p><u>Développement du numérique</u></p>	
<p>Les obligations relatives aux raccordements des constructions à la fibre optique ne sont pas la hauteur des dernières exigences en la matière, en particulier celles de l'article R111-14 du CCH qui étend l'obligation de fibrage à tous les bâtiments. Il s'agit d'un pré-cablage en fibre (et non la pose de simples fourreaux en réserve). En s'appuyant sur les dispositions de l'article L151-40 du CU, la collectivité tirerait profit à être plus exigeante. Des informations complémentaires pourraient être sollicitées auprès de Vendée numérique, en particulier sur le développement de la fibre dans les lotissements.</p>	<p>Un paragraphe sur les réseaux numériques sera ajouté pour obliger à un précâblage (Sydev) (dispos générales du règlement écrit)</p>
<p><u>Différencier les règles entre les constructions neuves et existantes</u></p>	

L'édiction de règles différentes entre les constructions nouvelles et existantes, permet entre autre de faciliter l'évolution des constructions existantes non conformes au règlement, dans la mesure où elles ont été érigées avant l'élaboration du PLU. Le règlement tirerait profit à introduire et organiser des dérogations, sous les conditions qu'il fixe pour répondre à des objectifs précis : "mise aux normes" en matière d'accessibilité, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, à améliorer la performance énergétique, la production d'énergie renouvelable.	Dès lors que les constructions existantes ont été régulièrement édifiées, peu importe qu'elles ne respectent plus les dispositions du PLU en vigueur qui ne concerne que les constructions nouvelles (sauf pour l'aspect extérieur sur lequel il peut y avoir des règles différentes pour des raisons patrimoniales). Pour ce qui est de la mise aux normes en matière d'accessibilité, isolation phonique ou thermique ou de sécurité...il n'y a pas d'interdictions particulières dès lors qu'il n'y a pas extension du bâtiment.
Clarifier les termes utilisés	
Logement : plusieurs normes du projet de règlement ou des OAP sont assises sur la notion de "logement", le document s'affinerait à en préciser les contours.	Ce terme est celui utilisé par le code: sous-destination "logement". L'arrêté du 10 novembre 2016 en précise le contour.
Logements sociaux : aucune définition du terme de "logements sociaux", le projet de règlement se perfectionnerait à spécifier comment sera mise en œuvre cette obligation dans le cas de la délivrance de plusieurs autorisations échelonnées dans le temps. L'objectif de mixité sociale ne doit pas pouvoir être remis en cause ou aboutir à faire peser sur une seule autorisation, de manière disproportionnée, l'ensemble du pourcentage de logements sociaux.	<p>Le terme de logements sociaux est défini par le Code de la construction et de l'habitat. L'article 1AU3 précise: Seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises.</p> <p>Sur les zones 1AU concernées par des OAP portant sur des unités foncières de moins de 4000 m², les opérations d'aménagements d'ensemble ne peuvent pas être aménagées en plusieurs phases.</p> <p>Sur les zones 1AU concernées par des OAP portant sur des unités foncières de plus de 4000 m², les opérations d'aménagement d'ensemble peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Cette règle a pour but justement d'éviter la crainte légitime évoquée.</p> <p>Toutefois, les OAP devront signifier que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, le nombre de logements sociaux devra se faire au prorata du nombre de logements prévus sur le secteur. Cela ne s'appliquera pas à l'opération du centre bourg.</p>
> SUP	
Plan de synthèse : il conviendra d'intégrer l'ensemble des fiches types réactualisées qui concernent le territoire communal disponibles sur le site : <a href="http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html">http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html</a>	La numérisation des SUP relève de la compétence des gestionnaires
Le tableau des servitudes ne mentionne pas la servitude PM1 relative au PPRL du Pays de Monts. Par ailleurs, le règlement du PPRL n'est pas joint en annexe contrairement à ce qu'il est indiqué dans le RP page 41.	Le plan des servitudes relevant de l'ancien PLU n'étant plus d'actualité sera supprimé des annexes. Ceci d'autant plus que les gestionnaires de servitudes doivent numériser au standard CNIG leurs servitudes et les publier sur le GPU. Le règlement du PPRL est porté en annexe.
La servitude I3, relative au transport de gaz ne fait pas mention de la liste des ouvrages et de leurs SUP d'implantation et de passage. Le règlement écrit et graphique doivent signaler la présence des ouvrages GRTgaz avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.	Les SUP sont portées en annexes . Elles n'ont pas à se retrouver sur le règlement graphique ni le règlement écrit. Elles s'imposent au PLU en tant que SUP.
La représentation graphique de la servitude I4 relatives aux canalisations électriques n'est pas conforme au standard CNIG.	Le plan des servitudes issu de l'ancien PLU est obsolète. Il est supprimé des annexes. Les gestionnaires de réseaux doivent numériser leurs SUP au standard CNIG. Après contact avec Monsieur Pereira de la DDTM, aucun plan général à jour et respectant le standard CNIG des SUP n'est disponible. Il est convenu de n'annexer aucun plan en annexe.
Le règlement de la zone UT traversée par la ligne à haute tension sera à corriger pour autoriser les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. Pour tous travaux aux abords de l'ouvrage, il conviendra de se référer à la note d'information jointe.	Cela a été ajouté.
La légende du plan de servitudes devra également mentionner a minima la servitude I9 relative au passage des piétons le long du littoral (SPPL). Le cas échéant, le tracé de cette servitude devra être annexé au document d'urbanisme en vigueur.	Le plan des servitudes issu de l'ancien PLU est obsolète. Il sera supprimé des annexes. Les SUP n'ont pas à se retrouver sur les règlements graphiques ni écrit. Elles s'imposent au PLU en tant que SUP. La servitude I9 est non portée dans le PAC. Cette servitude a déjà été transmise par la mairie, mais, en fait, il s'agit de la servitude EL9, qui, elle, est bien incluse en annexe du PLU. La servitude I9 correspond à une autre servitude qui ne couvre pas le territoire communal.
Contributions d'urbanisme : les annexes doivent comporter les éléments prévus à l'article R.151-52 du CU. Le cas échéant, pour chacune de ces dispositions, l'annexe peut utilement indiquer la mention "néant"	Cela a été ajouté.
III- Préconisations	
Orientation bioclimatique	

Si dans les OAP thématiques, des préconisations sont affichées en matière d'orientation bioclimatique, en revanche dans le règlement écrit, cette incitation n'est pas relayée en particulier dans les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou limites séparatives. Le règlement : incitant directement à une orientation climatique.	Les orientations bioclimatiques ne sont pas interdites dans le règlement, elles sont donc autorisées. L'incitation n'a au demeurant pas de valeur réglementaire. Les OAP prévoient quant à elles, dans les dispositions écrites communes à toutes les OAP sectorielles: "Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les principes de l'éco-habitat (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu. Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte a minima la réglementation thermique en vigueur".
Augmenter la végétalisation des parkings	
Page 10 du règlement : introduisant un volet pédagogique pour intensifier les actions de sensibilisation à l'intérêt de végétalisation des parkings. Préconiser que lors de leur plantation, les arbres soient déjà formés avec des branches basses suffisamment hautes pour éviter ultérieurement une taille de formation, ce qui induirait finalement à une végétalisation médiocre, sans apport réel de confort.	Il faut être vigilant à ce que le règlement du PLU ne devienne pas principalement un document incitatif, à vocation pédagogique, ce qui n'est pas sa raison d'être. Le volet environnemental du PLU est déjà très étoffé. Il n'a pas besoin d'être renforcé.
Lutte contre l'imperméabilisation des sols	
Le projet de règlement pourrait être plus actif contre l'imperméabilisation des surfaces réservées aux véhicules et à leur circulation. Inciter à la création de voies d'accès où seul l'espace des roues est consolidé ou artificialisé.	Les dispositions générales du règlement prévoient que les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol. Cette réglementation est donc déjà particulièrement développée en la matière.
Le règlement et les OAP s'enrichiraient aussi à promouvoir beaucoup plus explicitement (illustrations), l'écoulement des eaux pluviales vers des noues végétalisées.	Les dispositions générales du règlement prévoient par exemple "les eaux pluviales des parties communes des opérations d'ensemble (voirie, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements...) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération d'ensemble par des techniques douces". Quant aux OAP: Les principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue, tranchées et voies drainantes....) est la règle à respecter dans les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis « groupé », permis valant division....). Il s'agit de privilégier le parcours de l'eau à ciel ouvert. Leur aménagement doit être pensé en harmonie avec le reste de l'opération d'ensemble afin que ces emprises puissent avoir plusieurs usages, notamment être utilisées comme des espaces de vie. Si des bassins de rétention doivent être réalisés pour servir de zone tampon, ils doivent, par leur forme, leurs pentes, permettre un autre usage que le simple recueil d'eaux de pluie. Afin de créer des espaces publics de qualité, les bassins de rétention des eaux seront aménagés de façon à être non clôturés, pour ne pas compartimenter les espaces et proposer des éléments techniques intégrés dans le quartier. Cette réglementation est donc déjà particulièrement développée en la matière.
Qualité architecturale	
Le règlement n'encourage pas suffisamment l'architecture contemporaine. Pour éviter la banalisation du paysage urbain et renforcer sa cohérence avec le PADD, le projet de règlement s'améliorerait davantage favoriser, voire inciter l'émergence de constructions exceptionnelles qui se distinguent du patrimoine bâti environnant.	Il faut être vigilant à ce que le règlement du PLU ne devienne pas principalement un document incitatif, à vocation pédagogique, ce qui n'est pas sa raison d'être. L'architecture contemporaine n'est pas interdite dans le règlement, elle est donc autorisée.L'incitation n'a d'ailleurs pas de valeur réglementaire.
Encourager la mobilité électrique en favorisant l'accès à la prise	
Le projet de règlement se bonifierait à introduire des dispositions incitant à la mise à disposition de bornes de recharge.	Il faut être vigilant à ce que le règlement du PLU ne devienne pas principalement un document incitatif, à vocation pédagogique, ce qui n'est pas sa raison d'être. Les bornes de recharge électrique ne sont pas soumises à réglementation d'urbanisme.
Favoriser la solarisation des parkings	
L'installation d'ombrières solaires pourrait être suggérée sur les parkings des commerces, établissements publics, entreprises...	Cela n'est pas interdit par le règlement écrit. Le volet environnemental du PLU est déjà très étoffé. Il n'a pas besoin d'être renforcé.
Stationnement des deux-roues non motorisés	
Le projet de règlement s'optimiserait à promouvoir des stationnements sécurisés des vélos dans tous les lieux fréquentés par le public.	Il faut être vigilant à ce que le règlement du PLU ne devienne pas principalement un document incitatif, à vocation pédagogique, ce qui n'est pas sa raison d'être. Le stationnement des vélos sur le domaine public n'est pas soumis à réglementation d'urbanisme.
Perméabilité écologique des clôtures	
Le projet de règlement pourrait inciter à l'installation de clôtures adaptées. Le document peut prescrire des ouvertures de 15x15cm réalisées au niveau du sol, tous les 5m maximum, non grillagées.	Il faut être vigilant à ce que le règlement du PLU ne devienne pas principalement un document incitatif, à vocation pédagogique, ce qui n'est pas sa raison d'être. Le volet environnemental du PLU est déjà très étoffé. Il n'a pas besoin d'être renforcé.
Allergie-pollen	
Le projet de règlement se bonifierait à afficher une information sur cette thématique de santé publique dans les articles relatifs aux traitements environnementaux et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions (article 2 page 10 du projet de règlement)	cf plus haut
Solaire thermique	7

		Le règlement s'améliorerait également à être insistant spécifiquement sur l'utilisation du solaire thermique.	Il faut être vigilant à ce que le règlement du PLU ne devienne pas principalement un document incitatif, à vocation pédagogique, ce qui n'est pas sa raison d'être. Le solaire thermique n'est pas interdit s'il respecte des règles d'intégration architecturale.
		<u>Pollutions lumineuses</u>	
		Les OAP, le futur PLU pourrait se mobiliser contre l'éclairage nocturne disproportionné et inutilement traumatisante sur la faune et la flore et venir amplifier cette cohérence d'ensemble. Le document s'optimiserait également à promouvoir la mise en place de dispositifs permettant d'ajuster la temporalité d'allumage et d'extinction de façon à cibler les durées d'éclairement superflues.	Il faut être vigilant à ce que le règlement du PLU ne devienne pas principalement un document incitatif, à vocation pédagogique, ce qui n'est pas sa raison d'être. L'éclairage public n'est pas soumis à réglementation d'urbanisme, en particulier, les dispositifs permettant d'ajuster la temporalité d'allumage et d'extinction de l'éclairage.
		<u>Logement des agriculteurs</u>	
		Le règlement se consoliderait à fixer une limitation de la surface de terrains des logements de fonction des agriculteurs. En ce sens, la charte "pour une gestion économe de l'espace" préconise 800 m² maximum. La surface de plancher du logement de l'agriculteur pourrait être limitée et le logement n'être autorisé qu'à la condition que l'exploitant n'en dispose pas déjà d'un sur le site de l'exploitation. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, le futur règlement s'affinerait également à n'autoriser l'édification de l'habitation "de fonction" qu'après celle des bâtiments d'exploitation.	Aucune base légale ne permet de réglementer la taille des parcelles. Pour le reste, il est décidé de ne pas le réglementer.
		<u>Notion de siège d'exploitation agricole ou forestière</u>	
		Page 39, en zone A, le projet de règlement organise une dérogation à la règle de distance pour la construction nouvelle à usage de "siège l'exploitation agricole ou forestière". En l'absence de définition juridique officielle, pour éviter des interprétations divergentes, le document se consoliderait à définir la notion de siège l'exploitation agricole ou forestière.	La définition suivante a été ajoutée: Le siège d'exploitation agricole accueille la structure juridique de l'exploitation agricole. Il s'agit d'une construction relevant de la sous-destination exploitation agricole ne pouvant pas être l'habitation de l'exploitant agricole. Il s'agit d'une construction fonctionnelle liée à l'activité de l'exploitation (élevage, céréale....). Ce terme peut également recouvrir les exploitations de cultures marines sur les communes soumises à la loi littoral.
		<u>Intégration paysagère des constructions agricoles</u>	
		Page 40 du règlement : s'optimiserait à introduire des dispositions ou des incitations plus détaillées visant à rendre les constructions agricoles plus discrètes en utilisant les formes du relief et la végétation, en adoptant des couleurs qui se fondent dans l'espace environnant et promouvant l'utilisation du bois dans la construction. Recommander la préservation au maximum du "capital" paysager existant en conservant dans la mesure du possible les murets, pierres plantées, haies, arbres..., en limitant l'imperméabilisation des surfaces circulées, en organisant des bandes enherbées le long des bâtiments, en adaptant les chemins au relief du terrain naturel, etc... Les stockages extérieurs de fumier, fosses, tunnels agricoles pourraient être dissimulés par un écran végétal d'essences indigènes en reprenant la structure végétale du paysage local.	Le règlement de la zone A prévoit: "les bardages ou toitures ou revêtements des bâtiments agricoles devront avoir une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre, réalisés avec des matériaux adaptés à l'environnement. Sera ajouté, "le bois, par exemple" Les volumes des bâtiments d'exploitations agricoles devront s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement naturel de la zone rurale". En la matière, la réglementation est donc déjà particulièrement développée. Est ajouté dans les dispositons communes du règlement (page 10) : " <i>Les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie du site. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et travaux autorisés devront être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette</i> ". Enfin, concernant le capital paysager, l'OAP Franges Baties développe un arsenal réglementaire visant à protéger l'existant et à le développer. En la matière, la réglementation est donc déjà particulièrement développée. Il n'est pas jugé opportun de rajouter d'autres règles sur l'imperméabilisation des surfaces et les bandes enherbées car bien souvent les exploitations agricoles mettent déjà en oeuvre ces techniques.
		<u>Valoriser les toitures agricoles</u>	
		L'énergie solaire en introduisant directement dans le projet de règlement des incitations explicites.	Il faut être vigilant à ce que le règlement du PLU ne devienne pas principalement un document incitatif, à vocation pédagogique, ce qui n'est pas sa raison d'être. Le volet environnemental du PLU est déjà très étoffé. Il n'a pas besoin d'être renforcé.
		<u>Valoriser la culture et les élevages</u>	
		La méthanisation : dans le règlement, une incitation explicite à la valorisation des déjections d'élevage, des matières fourragères non consommées par les ruminants.	Il faut être vigilant à ce que le règlement du PLU ne devienne pas principalement un document incitatif, à vocation pédagogique, ce qui n'est pas sa raison d'être. Le contenu de cette demande ne relève pas de la réglementation en matière d'urbanisme.
		<u>Création d'accès, stationnements, assainissement individuel en zone A et N</u>	
		Le projet de règlement se perfectionnerait à préciser que la création d'accès ou de voie d'accès, de stationnements et d'installations d'assainissement individuel ne sont admis que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone, que les constructions implantées dans les autres zones (en particulier dans les zones U ou AU) ne peuvent reporter ces aménagements en zone agricole ou naturelle.	Cela a été ajouté.
2	Commune St Hilaire de Riez	aucune observation particulière	

3	INAO	pas de remarque	
4	Région des Pays de la Loire	pas d'observation	
5	RTE	<u>Plan des servitudes :</u>	
		I4 : la symbolologie utilisée n'est pas conforme au standard CNIG. Nous vous invitons à nommer les tracés des ouvrages RTE sur le plan des servitudes afin de les identifier.	Le plan des servitudes issu de l'ancien PLU est obsolète. Il sera supprimé des annexes. Les gestionnaires de réseaux numérisent leurs servitudes au standard CNIG.
		<u>Liste des servitudes :</u>  Il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé : RTE - GMR ATLANTIQUE, 4 rue du bois fleuri BP 50423, 44204 NANTES CEDEX 2 (standard 02 40 80 21 00, fax 02 40 80 21 66)  <u>Note d'information relative à la servitude I4 :</u> Elle doit être annexée au document d'urbanisme.	
		La lecture du document d'urbanisme met en exergue que les règles prescrites dans les règlements des zones ne prennent pas suffisamment en compte la spécificité des ouvrages à haute et très haute tension du réseau public du transport d'électricité. (Cf règle de la hauteur : limitation de la hauteur à 12 m en zone U en page 16)	Cela a été ajouté.
		Zone UT, la destination "équipement d'intérêt collectif et services publics" et "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" (cf articles R151-27 et R151-28 du CU), sont interdites alors que notre ouvrage traverse la zone précitée.	Cela a été ajouté.
6	Conseil Départemental de la Vendée	<u>Que soit précisé :</u> l'exception suivante au titre de l'article L151-23 du CU, en lien avec le caractère spécifique des ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité : "ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE". Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité "HTB" sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.	La première demande est illégale, ce n'est pas le PLU qui soumet à autorisation mais le code de l'urbanisme. Le reste a été ajouté.
		<u>Installation d'intérêt public :</u>  Le règlement prévoit que les affouillements et exhaussements de sols sont interdits, sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone du secteur. Il faut rajouter les travaux d'intérêt public. Le projet d'aménagement de la RD32, sections Soullans-Le Fenouiller et Le Fenouiller-Vairé, n'apparaît pas dans le PLU. Ce projet étant inscrit au Plan Routier Départemental, il serait souhaitable qu'il en soit fait mention dans le PLU.	Il faudra préciser le secteur exact. Toutefois, en zone A et N, les affouillements et exhaussements de sol liés à la destination "équipement d'intérêt collectif et services publics" ne sont pas interdits.
		<u>Marges de recul :</u> Elles sont précisées pour les zones urbaines mais pas pour les autres zones. Il convient de rappeler les marges de recul départementales et de préciser la nécessité de les reprendre dans le règlement du PLU pour en assurer une valeur réglementaire. A titre indicatif les marges de recul préconisées par le règlement de voirie départementale sont les suivantes :	Ces reculs sont des préconisations. Ils ne se justifient pas notamment en zone AU.
7	DDTM pour CDPENAF	Avis favorable	
	CNPF avis favorable	Etoffer la partie 4.3 de la page 131 du rapport de présentation sur les boisements du Fenouiller en exploitant les quelques chiffres que nous vous avons communiqués.	Cela a été ajouté.

8		Je regrette qu'aux pages 199 et 209 du rapport de présentation les peupleraies soient considérées comme des peuplements à faible "potentiel écologique". A retirer de ce document.	Cela a été retiré.
9	GRT GAZ	<u>Dans le rapport de présentation</u> : la présence des ouvrages GRT gaz doit être signalée, avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.	Cela a été ajouté.
		<p><u>Dans le règlement</u> : la présence des ouvrages GRT gaz doit être signalée, avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.</p> <p>Il conviendra d'indiquer dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRT gaz (notamment en zone N) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité".</li> <li>- les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi).</li> <li>- les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.</li> </ul>	<p>Les servitudes des annexes sont celles issues du PAC. Elles n'ont pas à se retrouver sur les règlements ni graphique ni écrit. Elles s'imposent au PLU en tant que SUP.</p> <p>La mention à ajouter dans le règlement est inutile car les canalisations sont autorisées, ainsi que les affouillements relevant la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics".</p> <p>Pour les deux derniers éléments, ces éléments sont portés en annexe du PLU.</p>
		<u>Document graphique du règlement - plan de zonage</u> : les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRT gaz (SUP1 qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R151-34 du CU.	<p>L'article R151-34, 1° du CU concerne les risques hors SUP. En effet, en l'absence de SUP, c'est au PLU de se saisir de cette question, ce qu'il fait par exemple en cas de risque inondation sur des secteurs non couverts par un PPR.</p> <p>Les SUP s'impose au PLU, elles n'ont donc pas à être retranscrites sur les documents graphiques.</p>
		EBC, haies, éléments végétaux particuliers : la présence de notre ouvrage et sa bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un EBC, haies ou éléments végétaux protégés. Cette bande est non-aedificandi et non-sylvandi. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 m de hauteur et toutes pratiques culturelles dépassant plus de 0,6m de profondeur sont interdites.	La haie protégée au titre de l'article L151-23 sera réduite.
		Plan des SUP : la représentation des SUP d'effets (SUP1) de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP de maîtrise de l'urbanisation.	Le plan des servitudes relevant de l'ancien PLU n'étant plus d'actualité, il a été supprimé des annexes. Ceci d'autant plus que les gestionnaires de servitudes doivent numériser au standard CNIG leurs servitudes.
10	Commune de St Gilles Croix de Vie	aucune observation de notre part	
		La méthodologie de calcul fait référence à un point mort pour maintenir la population sur le territoire estimé à 48 logts/an basé sur ce qui s'est passé entre 1982 et 2013. Cette référence nous interroge.	Cf plus haut (référence 2008-2013)
		Dans les documents, 78 logements sont prévus en extension urbaine sur 3,2ha. Lorsque l'on fait le calcul à savoir 610 loements - 324 logements dans l'enveloppe urbaine - 5 changements de destination = 281 logements. Une explication est attendue.	Cf plus haut
		L'identification des zones constructibles U, AU et STECAL doit être accompagnée de la définition de l'impact agricole qui doit être compensé pour maintenir le potentiel de production à l'échelle du territoire.	<p><b>Impact agricole sur les secteurs d'extension:</b></p> <p><u>OAP rue du Centre:</u> Les parcelles AM 134, 132, 133, 131, 17, 18 et 118 sont entretenues par les propriétaires. La parcelle AM 246 (propriétaire Mme ROMEFORT) est exploitée par Mr GANDEMER Laurent.</p> <p><u>OAP de la ZAE de la route de Nantes:</u> La parcelle 266 (propriétaire Mme ROMEFORT) est exploitée par Mr GANDEMER Laurent. Les parcelles 312 et 171 appartiennent et sont exploitées par Mr GANDEMER Laurent.</p> <p><u>OAP du secteur touristique :</u> Les parcelles AV 145, AM 171, 312, 313, 122 et 268 appartiennent et sont exploitées par Mr GANDEMER Laurent. Mr GANDEMER est le propriétaire du camping le Petit Beauregard. La surface utile de sqg exploitation est de 90 hectares 89 ca. La perte pour son exploitation peut s'évaluer aux alentours de 4 ha.</p>

11	Chambre d'agriculture de la Vendée Avis défavorable	L'évaluation des conséquences des projets de développement sur les exploitations agricoles doit être étudiée et analysée. Le travail sur les compensations agricoles doit être engagé.	Cf plus haut
		Erreur page 131 du RP : fait apparaître la phrase suivante "diagnostic forestier avec massif de Vervent Vouvant" qui est à retirer.	Cela a été corrigé.
		Le règlement graphique : - la zone Ap doit être réduite en raison de la présence de sièges et de sites d'exploitation et d'un usage agricole des surfaces. - la zone N doit être réduite sur certains secteurs en raison d'une vocation agricole des surfaces (cf. carte jointe)	Les zonages Ap et N n'interdisent pas la vocation agricole des terres, bien au contraire. Le PLU ne règlemente que la constructibilité des zones. Le siège d'exploitation, la Pinsonnière situé en zone Ap a été détourné en A. Ce détournement a été ensuite agrandi à l'est. Le second siège d'exploitation agricole situé en Ap, la Mastrie a également été détourné. Les autres sites d'exploitation situés en Ap pourront se développer sur le site de leurs sièges qui se situent en A. Les distances entre bâtiments agricoles ont été portées de 30 à 75 m en Ap et de 50 à 100 m en A. Une série d'exceptions à ces règles de distance ont été ajoutées, ceci pour des raisons dument justifiées liées à la topographie, la cohabitation avec les tiers, des raisons sanitaires, des raisons liées à l'accessibilité ou des raisons techniques.... La surface maximale d'extension à 800 m² a été supprimée en zone Ap.
		Concernant l'OAP, nous demandons que l'arrachage de haie soit soumis à une compensation à partir de 20m et le passage de 10m à 12m pour la suppression ou le busage d'un fossé.	Aucune réglementation ne concerne les fossés dans l'OAP. De plus, les arrachages de 20 mètres seront exceptionnellement autorisés. Ils ne seront autorisés finalement que pour des raisons sanitaires. La compensation est particulièrement importante pour les linéaires arrachés les plus longs. Il est donc important de la maintenir.
		Le règlement écrit : >en zone A : - retirer la notion de distance de 50 et 30m concernant l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles en zone A.	Des règles de distance doivent être intégrées au règlement pour éviter le mitage agricole, qui est un objectif de la charte agricole (Action 13 de la charte: " <i>les constructions agricoles devront être implantées de manière à ne pas créer de mitage de l'espace, sauf contraintes dûment motivées rendant impossible une implantation en continuité</i> "). Toutefois, une série d'exceptions ont été listées lorsque le respect des distances n'est pas possible (cf plus haut). En outre, il a été décidé de porter ces distances à 75 m en zone Ap et 100 m en zone A assorties des exceptions listées plus haut.
		Soit rajouté la transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, à condition que le bâti soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels, pour un usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activités touristiques (gîte rural, chambre d'hôte, ferme auberge, ferme pédagogique et formules dérivées) s'inscrivant dans le prolongement de l'exploitation agricole	Les changements de destination ont fait l'objet d'un recensement. Seuls ceux remplissant certains critères pourront muter vers l'habitat. Ils sont repérés sur les documents graphiques du PLU par un symbole représentant une roue rouge. Seuls ont été retenus les bâtiments agricoles patrimoniaux appartenant à des tiers. Les granges situées au sein d'une exploitation agricole ou dans un périmètre de 100 mètres ont été exclus afin de ne pas entraver le développement des exploitations agricoles par des règles de réciprocité.
		Reprendre les termes utilisés dans l'action 13 de la Charte pour une Gestion Econome de l'Espace	La règle a repris partiellement les termes de la charte qui indique : « Autorisation de construire pour un logement de fonction à la condition qu'il soit lié et nécessaire à l'exploitation agricole. La localisation du projet : en priorité au cœur du siège d'exploitation et en cas d'impossibilité localisé en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ». Toutefois, il apparaît contradictoire d'indiquer que le logement de fonction doit être nécessaire à l'exploitation agricole tout en l'autorisant en extension de zones déjà construite, c'est-à-dire hors exploitation agricole. En outre, cela revient à créer des extensions de zones déjà construites (qui ne sont pas définies) qui ne sont parfois même pas zonées en U (par exemple un hameau). La charte n'étant pas opposable juridiquement, il a été décidé d'exclure cette possibilité qui va à l'encontre des objectifs assignés aux PLU et qui participe du mitage du territoire et qui peut être assimilée à la mise en œuvre de traitements différenciés et de favoritisme. Toutefois, afin de ne pas être trop contraignant lorsque l'exploitation agricole n'est pas constituée d'un « cœur » d'exploitation, des règles de distance permettent aux agriculteurs qui en auraient la nécessité de construire un logement de fonction.
		- les exhaussements et affouillements du sol liés à l'exploitation agricole	Ils ne sont pas interdits.
		Soit rajouté les terrains de camping soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou les aires naturelles à condition qu'ils soient liés et dans le prolongement de l'exploitation agricole	La loi ELAN a indiqué que les gîtes et hébergements touristiques à la ferme ne devaient pas être considérés comme des activités accessoires à l'activité agricole. Il faut donc le prévoir expressément dans le PLU. Toutefois, il serait illégal d'intégrer la destination « commerce et activités de service » et sa sous destination « hébergement hôtelier et touristique » (seulement pour les agriculteurs) en article 1 de la zone A. En effet, le code de l'urbanisme n'autorise en A et N que les destinations « exploitation agricole et forestière » et celle relative aux équipements d'intérêts collectifs et services publics. Il faudrait donc prévoir des STECALs. Or, les STECALs sont interdits en loi littoral.
		Interdire les centrales photovoltaïques au sol	Cela sera ajouté en A2 même si l'encadrement des surfaces pour les équipements publics ne permettrait pas de construire une centrale photovoltaïque au sol. Rappelons, qu'en loi littoral, les centrales photovoltaïques doivent se situer en continuité de l'existant.
		>en zone N : nous demandons que soit rajouté les exhaussements et affouillements du sol liés à l'exploitation agricole	Ils ne sont pas interdits.
		La hauteur maximale des toboggans (page 3 du règlement)	En UT, la hauteur maximale des toboggans est fixé à 9 m. Il faudra préciser dans la définition de la hauteur que la hauteur pour les toboggans s'entend en hauteur totale.
		La définition de l'annexe	Cf fiche technique de juin 2017.

12	Communauté de Communes Pays de Saint Gilles Croix de Vie Avis favorable	Déclaration préalable de division (Opération d'aménagement d'ensemble)	La DP semble en effet incompatible avec les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il est décidé de rajouter, dans la défintion de l'opération d'aménagement d'ensemble et après "...sans division ultérieure", un etc pour ne pas exclure une procédure d'autorisation particulière telle la DP. Il est décidé d'enrichir la définition comme il suit: "L'opération d'aménagement d'ensemble permet la réalisation d'une urbanisation globale et cohérente, par le biais d'une procédure particulière de type ZAC, permis d'aménager, permis de construire valant division, permis de construire visant à construire plusieurs logements sans division ultérieure.... Dans ce dernier cas, le régime de la copropriété permet de gérer les espaces privés et les espaces communs".
		Protection du bâti remarquable sont fortes (page 7 du règlement)	En effet, l'objectif est de ne pas voir disparaître le patrimoine de la commune.
		Chapitre 4 - changement de destination est à simplifier. Poucton ?	Le changement de destination du Poucton a été supprimé et la règle sur la non imperméabilisation du parking a été intégrée dans les dispositions générales.
		Les clotures: absence règles de hauteur différentes entre alignement et limites sépratives.	Des règles de hauteur différentes sont prévues en page 8 du règlement.
		Paysagement des aires de stationnement: Un arbre à haute tige pour 4 emplacements	Pourtant, page 10: Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
		Accès sur voirie : doivent être perméables.	Cela n'a pas été prévu dans le règlement. La perméabilité ne doit concerner que les accotements. Le règlement prévoit désormais que la perméabilité pour les accès n'est pas obligatoire
		La règle de recul du garage ne s'appliquerait pas en UA, préciser le droit de l'entrée du garage	En effet, le recul ne s'applique pas en UA.
		Couleur neutre de tonalité moyenne à sombre	Cette disposition interdit pour les batiments économiques ou agricoles, les couleurs criardes: page 22 (zone UE), page 42 (zone A), page 36 (zone AUE).
		Abris de jardins métalliques non interdits	Ils doivent être interdits
		Affouillements et exhaussements de sol (pas la même disposition entre U et AU)	La disposition était manquante en AU, elle sera rajoutée
		Zone 1AU pas de règles de prospect	Il y a des règles de prospect par rapport au DP.
		Zone A : possibilité d'extension par surélévation dans les zones inondables PPRL	Cette référence est supprimée pour ne pas être en contraction avec le PPRL sur certains secteurs. Nouvelle rédaction: "Sont interdites dans les espaces proches du rivage, toutes les constructions nouvelles, excepté celles autorisées par le PPRL et les piscines non couvertes" (page 40 du règlement)
		En zone A : implantation par rapport aux voies	Le néant est la règle, soit une implantation libre. Par contre, cette règle est corrigée par le biais de prescriptions.
		Il n'y a pas d'oppoistion à l'application de l'article R151-21, 3° du CU	Dans les dispositions générales, il est fait référence à cet article.
		Constructions existantes régulièrement autorisées qui seront non conformes au nouveau PLU	Dès lors que les constructions existantes ont été régulièrement édifiées, peu importe qu'elles ne respectent plus les dispositions du PLU en vigueur qui ne concernent que les constructions nouvelles (sauf pour l'aspect extérieur où il peut y avoir des règles différentes pour des raisons patrimoniales.
		Antennes relais	Les antennes relais sont soumises à autorisation.  En cohérence avec l'article R121- 5 du code de l'urbanisme, le règlement (page 45) prévoit que seuls les aménagements légers de la loi littoral sont autorisés en zone Nr: " Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, 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".  En fonction de leur destination, les antennes relais pourront être autorisées en N mais pas en Nr.