

ANNEXE A LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DU PLU

Analyse des avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique

Commune de Longeville-sur-Mer – élaboration du PLU – synthèse et analyse des avis suite à l'enquête publique

Etaient présents à la réunion des Personnes Publiques Associées pour l'analyse des avis : (à noter : d'autres services ont également été sollicités, en fonction des observations) :

Nom	Fonction / Organisme
Monsieur Michel Bridonneau	Monsieur le Maire de Longeville-sur-Mer
Monsieur Patrice Bironneau	Adjoint à l'urbanisme, Mairie de Longeville-sur-Mer
Monsieur Tony Brinster	Directeur Général des Services, Mairie de Longeville-sur-Mer
Madame Réjane Monnereau	Service Urbanisme, Mairie de Longeville-sur-Mer
Madame Annick Pasquereau	Adjointe, Mairie de Longeville-sur-Mer
Monsieur Charles Bourgoïn	Adjoint aux travaux, Mairie de Longeville-sur-Mer
Monsieur Dominique Levé	Conseiller municipal, Mairie de Longeville-sur-Mer
Monsieur Gilbert Migné	Adjoint aux finances, Mairie de Longeville-sur-Mer
Monsieur Claude Théron,	Conseiller municipal, Mairie de Longeville-sur-Mer
Monsieur Didier Jousset	Conseiller municipal, Mairie de Longeville-sur-Mer
Monsieur David Jarry	Conseiller municipal, Mairie de Longeville-sur-Mer
Monsieur Dominique Simonnet	Chambre d'Agriculture Vendée
Madame Guylène Thébaud (+ stagiaire)	DREAL Pays-de-la-Loire

Monsieur Pascal Monein	DDTM85 Les Sables d'Olonne
Monsieur Jean-Jacques Ferré	DDTM85 / SUA / PU
Madame Eve Lagleyze	Urbaniste environnementaliste
Mademoiselle Claire Roirand	Architecte-urbaniste, Atelier Urbanova

La réunion d'analyse des avis liés à la consultation des services et au rapport du Commissaire Enquêteur a eu lieu le 6 février 2013 à la Mairie de Longeville-sur-Mer, en présence des personnes et services mentionnés ci-dessus.

Monsieur le Maire de Longeville-sur-Mer ouvre la séance.

Ce dernier mentionne son étonnement face à certains avis émis par le Commissaire Enquêteur dans son rapport, pouvant aller à l'encontre de certaines réglementations en place sur la commune (Natura 2000, espaces boisés classés ...) ou mettant en avant une analyse particulière du P.A.D.D., notamment en ce qui concerne les zonages en 1AU.

La DDTM85 fait également remarquer que le Commissaire Enquêteur a pris des positions en méconnaissance de la réglementation environnementale.

La synthèse des débats et échanges ayant eu lieu lors de cette réunion sont repris dans les tableaux ci-après.

Observations	Commentaires	Proposition de modification	Décision élus
<u>PLAN LOCAL D'URBANISME</u>			
Chambre consulaire : Chambre d'Agriculture de la Vendée			
<u>Avis défavorable :</u>			
I – ANALYSE PAR THEMATIQUE			
1-AGRICULTURE / consommations d'espace :			
Remarque générale: Une densité de 12 logements/hectare n'est pas suffisante pour une commune littorale où le prix du foncier est déjà très élevé.		Le bureau d'études propose de, prévoir, un objectif de densité au niveau des OAP des secteurs concernés. Il sera indiqué : « Tendre vers une densité minimale de l'ordre de 15 à 20 logements/hectare »	<u>MODIFICATION RETENUE</u> <u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude
Remarque générale: Un coefficient de rétention foncière de 25% ne peut être retenu en l'état tant qu'il n'est pas fait mention de l'utilisation des outils de maîtrise foncière dont la commune dispose (droit de préemption urbain, taxe sur les terrains non cessibles, ZC, DUP ...).		Le bureau d'études propose d'ajouter une meilleure argumentation de la méthode employée pour la définition la rétention foncière et du comblement des dents creuses, au niveau du rapport de présentation, pour accompagner les tableaux d'évaluation de la densification.	<u>MODIFICATION RETENUE</u> <u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude

<p>Phasage des zones AU: L'absence de zone 2AU permettant une planification de l'urbanisation dans le temps semble préjudiciable à la durée de validité du PLU indiquée à 10 ans. Il conviendrait d'avoir une planification de l'ouverture des zones qui soit maîtrisée par la commune.</p>	<p><u>Vu en réunion avec les Personnes Publiques Associées</u> Cette demande correspond aux objectifs affichés dans le Grenelle II.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis des Personnes Publiques Associées et de phaser certaines zones 1AU du bourg en 2AU au niveau du bourg.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation présenteront le phasage de ces secteurs (urbanisation à court/moyen terme pour les zones 1AU et urbanisation à long terme pour la zone 2AU)</p>	<p><u>MODIFICATION RETENUE</u></p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent zoner en 2AU la zone située à l'Est du Bourg (« Est du Bourg » au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation). Les autres zones restent en 1AU.</p>
<p>Zones humides : En l'absence d'une hiérarchisation relative à la fonctionnalité et l'intérêt écologique des zones humides, l'inventaire de ces zones ne peut être intégré en l'état.</p>	<p><u>Echange avec la Chambre d'Agriculture</u> Le SDAGE Loire-Bretagne demande une hiérarchisation des zones humides. C'est donc au SAGE de traduire cela. Les SAGE concernant Longeville sont en cours d'élaboration.</p> <p><u>Echange avec la DREAL</u> Le SDAGE demande une caractérisation des zones humides et non une hiérarchisation.</p> <p><u>Echange avec la DDTM85</u> Au niveau des PLU sont reportées les zones humides, telles qu'elles ont été validées par la CLE. C'est ce que demandent les SAGE concernés. Les recensements des zones humides, validés par les CLE ne proposent pas de distinction et de hiérarchie des zones humides. Il convient donc de les maintenir en état. L'important est de prévoir un</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis des services et de ne pas modifier le repérage (hachurage) des zones humides car il correspond au recensement effectué sur la commune et de maintenir la règle telle qu'elle est rédigée dans le règlement du PLU.</p>	<p><u>MODIFICATION NON RETENUE</u></p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude.</p>

Commune de Longeville-sur-Mer – élaboration du PLU – synthèse et analyse des avis suite à l'enquête publique

	niveau de protection adapté en « attendant » une éventuelle caractérisation de ces zones humides.		
Urbanisation des terres agricoles : Ni l'impact et la réparation de préjudices techniques et économiques de l'urbanisation des terres agricoles sur chaque exploitation concernée par ce phénomène n'a été réalisé, ni celui de l'ensemble de l'économie agricole vendéenne. Il conviendra de le réaliser.	Echange avec la Chambre d'Agriculture Il faut mesurer quels sont les préjudices sur les exploitations agricoles en place, au niveau des zones AU et quelles compensations trouver ?	Le bureau d'études propose de suivre l'avis de la Chambre d'Agriculture et propose d'ajouter un paragraphe sur les éventuels préjudices causés par les zones AU sur les exploitations agricoles et les possibles compensations.	MODIFICATION RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude
Impact sur les exploitations agricoles : Sur l'impact de ces différents projets sur les exploitations agricoles, la chambre d'Agriculture souhaiterait que des compensations agricoles individuelles et collectives nécessaires au maintien de la valeur ajoutée des exploitations agricoles soient mises en place. La Chambre d'Agriculture est prête à accompagner la commune sur ce travail.	Echange avec la DDTM85 Ceci n'est pas à intégrer dans le PLU. Le PLU n'a pas vocation à présenter et évaluer cela.	Le bureau d'études propose de suivre l'avis de la DDTM85 et de ne rien ajouter à ce sujet dans le PLU.	MODIFICATION NON RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude
Valeur agricole des terrains : La valeur agricole des terres est un facteur indispensable à intégrer dans les décisions des élus. Elle doit être systématiquement évaluée dans les études. C'est une première étude incontournable avant de procéder aux zonages de terres constructibles sur la commune. Cette étude des valeurs des terres agricoles ne se retrouve pas dans le PLU.	Echange avec les Personnes Publiques Associées Les agriculteurs ont été rencontrés au démarrage de l'étude PLU (pour permettre d'élaborer le diagnostic agricole) et ont été associés à l'étude du PLU. De plus, beaucoup de terres ont été redonnées à l'agriculture (par rapport au précédent POS). Le zonage du PLU a tenu compte des exploitations en place et des éventuels projets des agriculteurs connus à la date d'arrêt du PLU.	Le bureau d'études indique que cette prise en compte de la valeur des terres agricoles a été effectuée lors du diagnostic du PLU. Un paragraphe pourra néanmoins être ajouté sur ce point là dans le Titre 3 du Rapport de Présentation.	MODIFICATION NON RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude

Conseil Général 85 – Direction Entretien Exploitation / Unité Domaine Public Urbanisme			
1-CONTRAT ENVIRONNEMENT LITTORAL :			
<p>Contrat Environnement Littoral : La commune a signé un Contrat Environnement littoral (2nde génération). Le PLU pourrait reprendre utilement les engagements contractualisés, notamment la démarche éco-quartier.</p>	<p>Echange avec la DDTM85 Il n'est pas nécessaire d'intégrer le Contrat Environnement Littoral dans le document de PLU. La commune suivra les objectifs de ce contrat dans la mise en œuvre de ces futurs aménagements.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis de la DDTM85 et de ne pas intégrer ce contrat au document du PLU.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>

Communauté de Communes du Talmondais			
1- DECHETS			
<p>Gestion des déchets : Il semble utile de prévoir des aires de retournement suffisamment dimensionnées pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères dans les impasses.</p> <p>La rédaction des articles 3.5 et 3.6 des zones UR et UE pourrait être appliquée aux zones UT – UL – UB et UA.</p>		<p>Le bureau d'études indique que d'une manière générale, les voies en impasse sont à éviter, afin de limiter le repli des quartiers sur eux-mêmes et les problèmes d'accès pour ces derniers, pour éviter les « raquettes de retournement », consommatrice d'espace et peu qualitatives d'un point de vue de l'aménagement urbain.</p> <p>Ainsi le règlement de PLU indique pour les zones urbaines : « L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences (...) du ramassage des</p>	<p>MODIFICATION RETENUE EN PARTIE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>

		<p>déchets ménagers (...)</p> <p><i>Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées ».</i></p> <p>Le bureau d'étude propose d'ajouter dans le règlement de toutes les zones urbaines :</p> <p><u>« Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière ».</u></p>	
--	--	--	--

<p>Services de l'Etat : DDTM85 <u>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques:</u></p>			
<p>1- CHOIX DE DEVELOPPEMENT</p>			
<p>a. Coefficient de rétention foncière et phasage des zones AU</p>			
<p>Rapport de présentation : Le rapport de présentation retient une hypothèse de croissance de 1,9% par an pour atteindre un objectif de 3088 habitants à l'horizon 2023, soit 530 habitants supplémentaires. De cette hypothèse découle un besoin de 400 logements et une ouverture à l'urbanisation de 8 hectares. Cette hypothèse semble raisonnable.</p>	<p>Remarque à titre informatif.</p>	<p>Remarque à titre informatif.</p>	<p>Remarque à titre informatif.</p>
<p>Rapport de présentation : Dans le cadre des dimensionnements des zones AU, le rapport de présentation retient un coefficient de rétention foncière de 1,25. Celui-ci devra faire l'objet de justifications.</p>	<p>Echange avec la Chambre d'Agriculture Il ne faut pas surdimensionner les zones AU. Il est important de voir quels outils peuvent être mobilisés pour lutter contre l'étalement urbain (préemption, fiscalité ...).</p> <p>Echange avec la DREAL Le PLU de Longeville propose une consommation raisonnable. La rétention est mineure. Il faudrait juste ajouter un argumentaire accompagnant les tableaux de densification pour expliquer la manière dont la rétention et le possible comblement des dents creuses ont été effectués.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis de la DREAL et donc d'ajouter une meilleure argumentation de la méthode employée pour la définition la rétention foncière et du comblement des dents creuses, au niveau du rapport de présentation, pour accompagner les tableaux d'évaluation de la densification.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Phasage des zones AU : Dans le cadre d'un phasage des zones à urbaniser, il aurait été judicieux de ne prévoir l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs qu'à long terme (2AU)</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>

b. Densité			
<p>OAP : La densité moyenne envisagée est de 12,7 logements/hectare dans les nouvelles zones constructibles. Cette densité est faible au regard de l'objectif d'un développement urbain économe en espace. Avec une densité plus ambitieuse, les besoins en zones constructibles pour l'habitat auraient pu être diminués.</p> <p>Les orientations d'Aménagement et de Programmation mériteraient de fixer des objectifs en ce sens.</p>	<p>Echange avec la DDTM85 Sur certains secteurs, le périmètre de la ZPPAU peut donner des contraintes qui vont dans le sens inverse de la densité (accompagnement végétal ...). Il sera nécessaire de mieux justifier les contraintes rencontrées au regard de la ZPPAU et des lots libres dans les lotissements, qui vont augmenter la moyenne parcellaire générale.</p> <p>Echange avec les Personnes Publiques Associées Pour les trois zones 1AU, il faudrait prévoir une densité minimale à respecter.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis de Personnes Publiques Associées et de davantage argumenter la prise en compte de la densité et la moyenne parcellaire globale, au regard de la réalité terrain.</p> <p>De plus, prévoir, un objectif de densité sera indiqué dans les OAP des secteurs concernés. Il sera indiqué :</p> <p>« Tendre vers une densité minimale de l'ordre de 15 à 20 logements/hectare »</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>c. Agriculture</p>			
<p>Compte tenu de l'importance des surfaces agricoles, notamment pour la pérennité des activités, il est souhaitable qu'une analyse de l'impact sur l'agriculture soit effectuée pour les différents secteurs ouverts à l'urbanisation et que le diagnostic évoque les productions labellisées (AOC, IGP).</p>		<p>Le bureau d'étude indique que des compléments, fournis par l'INAO seront ajoutés dans le rapport de présentation, concernant les productions labellisées.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>d. Activités économiques</p>			
<p>En termes d'activités économiques, les surfaces consacrées aux zones d'activités sont équivalentes à celles du POS. Le projet devra apporter des justifications complémentaires sur la manière dont ces projets d'extension s'insèrent dans le projet de développement économique de la CDC du Talmondais et sur l'existence de d'autres opportunités d'emplacements mobilisables à l'échelle du canton.</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées Il n'y a pas de projet particulier de la Communauté de Communes du Talmondais concernant le développement économique.</p>	<p>Le bureau d'études indique qu'une meilleure argumentation de la part des élus sur cette consommation d'espace devra être apportée et justifiée à l'échelle intercommunale.</p> <p>La Communauté de Communes du Talmondais devra être sollicitée pour aider à cette justification.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>

e. Zonage			
<p>Secteurs Nhp : Le rapport de présentation indique, page 330, que les secteurs Nhp définissent des secteurs très peu urbanisés (écarts, lieux-dits, maisons isolées). Or les enveloppes définies dans le secteur des Conches (l'Alouette, la Basse et Haute Saligottière) ne correspondent pas à cette définition. Ces secteurs devraient être prioritairement zonés en UC.</p>	<p>Echange avec la DREAL La question du risque au regard des évacuations incendie (notamment en période estivale) est à prendre en compte et il est préférable ne pas encourager les nouvelles constructions. De plus, ce secteur vit de manière saisonnière et peu à l'année. C'est un secteur engorgé en été, notamment en raison des stationnements anarchiques et d'une circulation difficile.</p> <p>Il ne faudrait pas que ce secteur se densifie, en raison de ce risque incendie.</p> <p>Echange avec la DDTM85 Le fait que ce secteur soit zoné en Nhp semble être une erreur d'appréciation au regard de la définition apportée. En effet, le règlement indique que les secteurs Nhp correspondent au « <i>bâti isolé, inclus dans la zone protégée présentant une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel</i> ».</p> <p>Il serait préférable proposer des secteurs différenciés, à savoir :</p> <p>Nhp1 : correspondant à ce bâti isolé inclus dans la zone protégée présentant une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis de la DDTM85. Ainsi, deux secteurs seraient créés au sein des secteurs Nhp, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhp1 : même règlement que le Nhp (voir arrêt du PLU) - Nhp2 : pour les secteurs de l'Alouette, la Basset et Haute Saligottière. > <u>Pour ce secteur, le règlement autorise uniquement les extensions de 50m² maximum, sans création de nouveaux logements (sur la durée du PLU).</u> 	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>

	<p>ou un caractère naturel. > <u>Pour ce secteur, le règlement reste celui des secteurs Nhp (du projet arrêté)</u></p> <p>Nhp2: correspondant à des secteurs inclus dans les espaces proches du rivage, n'accueillant pas de nouvelles constructions. Les secteurs concernés sont les suivants : l'Alouette, la Basse et la Haute Saligottière. > <u>Pour ce secteur, le règlement autorise uniquement les extensions de 50m² maximum, sans création de nouveaux logements (sur la durée du PLU).</u></p>		
f. Assainissement			
<p>Station d'épuration : Le recours à un zonage UTpi pour la station d'épuration n'est pas adapté, car l'ouvrage est situé dans des espaces à prédominance naturelle soumis au risque inondation. Un zonage spécifique de type « Nepi » devra prévaloir.</p>		<p>Le bureau d'études propose de zoner le site de la station d'épuration en Nepi.</p>	<p><u>MODIFICATION RETENUE</u></p> <p><u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
g. Domaine public Maritime			
<p>Zonage Domaine Public Maritime : Le Domaine Public Maritime est inclus dans le site Natura 2000. Il aurait été pertinent d'examiner s'il remplit les critères d'espace remarquable et d'en tenir compte dans les choix de zonage et règlement. Le secteur Nm pourrait par exemple être élargie et indicée « Nm L146-6 » en excluant les installations balnéaires autorisées.</p>	<p><u>Echange avec la DREAL</u> Les espaces remarquables peuvent être terrestres et maritimes. Il y a du Natura 2000 en mer également. C'est pourquoi, dans un souci de cohérence d'ensemble, il serait préférable zoner le domaine public maritime en NmL146-6.</p> <p><u>Echange avec la DDTM85</u> Il faut alors faire attention aux installations balnéaires existantes avec</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis de la DREAL et de créer un zonage NmL146-6 pour le domaine public maritime, avec la proposition de règlement de la DREAL (sans détourner les installations balnéaires existantes).</p>	<p><u>MODIFICATION RETENUE</u></p> <p><u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>

	<p>le zonage NmL146-6. Peut-être serait-il nécessaire de les détourner (à voir avec la DREAL) ? Pour plus de cohérence, le Domaine Public Maritime pourrait donc être zoné en NmL146-6 en gardant le même règlement que le Nm du dossier d'arrêt du PLU.</p> <p><u>Echange avec la DREAL Pays de la Loire</u> Proposition de rédaction de la règle pour le secteur NmL146-6 (sans détournement des installations balnéaires existantes) :</p> <p>Sont admis dans le secteur NmL146-6 uniquement et sous réserve des dispositions des articles R 146-2 et L 146-8 du code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime. - Les aménagements et équipements légers à vocation nautique ou balnéaire, démontables et démontés à la fin de la saison estivale. - L'entretien et la mise en accessibilité des constructions, installations et équipements existants à la date d'approbation du PLU. - Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime. 		
--	---	--	--

2- RISQUES			
1. Risque inondation			
<p>SDAGE : Le SDAGE devra être mentionné dans le rapport de présentation. Il convient de veiller au respect de ses orientations en matière de crues et d'inondations.</p>		Le bureau d'études indique que le rapport de présentation présente le SDAGE Loire-Bretagne et ses grandes orientations.	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
2. Retrait gonflement des argiles « risque sécheresse »			
<p>Risque sécheresse : Le risque mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des argiles est bien mentionné dans le rapport de présentation. Dans les zones où l'aléa est le plus élevé, il est également recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.</p>	Remarque à titre informatif	Le bureau d'études propose d'ajouter le complément suivant dans le rapport de présentation (Titre III), au paragraphe sur le retrait/gonflement des argiles : <i>« Dans les zones où l'aléa est le plus élevé, il est également recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations ».</i>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
3. Risque feu de forêt			
<p>Risque feu de forêt : Le règlement doit rappeler que le débroussaillage est recommandé sur 50m autour des habitations, pour les propriétaires et ayants-droits de terrains situés jusqu'à 200m des massifs forestiers (arrêté préfectoral n°11 SIDPC-DDTM 129 du 12 avril 2011) et obligatoire sur 50m autour des campings (arrêté préfectoral n°11 – SIDPC – SDIS 226 du 26 avril 2011).</p> <p>De plus, en référence à ces deux arrêtés, il peut être recommandé d'ajouter une bande inconstructible de 50m autour des massifs forestiers. Cette zone tampon permettrait de réduire la vulnérabilité des habitations face au risque feu de forêt et préserverait également les espaces boisés de toute déforestation (le débroussaillage recommandé autour des habitations ne toucherait pas la forêt elle-même).</p>	<p>Echange avec la DDTM85 Ceci est uniquement une recommandation.</p> <p>Echange avec la DREAL Cette demande n'est pas applicable dans le cas du PLU de Longeville.</p>	Le bureau d'études propose de suivre l'avis de la DREAL et de ne rien modifier à ce sujet là.	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>

3- PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER			
1. Espaces boisés classés (EBC)			
<p>Zonage EBC : La délimitation des espaces boisés significatifs au titre de la loi Littoral est satisfaisante.</p> <p>Toutefois, la protection de certains boisements, notamment en périphérie immédiate des villages du Bouil, du Rocher et des Conches, faisant partie intégrante du massif forestier, reconduite au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme n'est pas suffisante.</p> <p>Ces secteurs boisés devront faire l'objet d'une protection stricte en EBC au titre de l'article L130-1 et du dernier alinéa de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le maintien de la protection EBC n'est pas adapté sur des secteurs non boisés tels que l'espace de stationnement et les dunes situées immédiatement au sud du village du Rocher.</p>	<p>Echange avec la DDTM85</p> <p>Cette demande a également été formulée en Commission des Sites.</p> <p>Il faut donc classer en EBC, les boisements les plus significatifs, au titre de la Loi Littoral.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis de la DDTM85 et de revoir la délimitation des EBC sur proposition du bureau d'études « paysage ». Certaines parcelles de la forêt qui étaient en boisement remarquable au titre de l'alinéa 7 de l'article L213-1-5 du Code de l'Urbanisme seront classées en EBC.</p> <p>Cela concerne notamment le pourtour des villages compris dans les espaces remarquables de la forêt.</p> <p>Le paragraphe sur les EBC, dans le Titre 2 du Rapport de Présentation sera revu en conséquence.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
2. Zones humides			
<p>Zones humides : Les zonages prévus dans le PLU, sur les zones humides identifiées sont cohérents.</p> <p>En revanche, les prescriptions de protection correspondant à la trame sont assorties – tant dans les dispositions générales du règlement que dans celui des zones A, pourtant très peu concernées en termes de surfaces et des zones N – de dérogations pouvant être contradictoires avec l'objectif de protection affiché, non justifiées au dossier.</p> <p>Si l'analyse menée au stade du PLU conclut à une absence d'alternative à la destruction d'une zone ou plusieurs zones humides, le dossier devrait expliciter les zones concernées et exposer un argumentaire afin de justifier de la compatibilité du PLU avec le SDAGE.</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>

4- OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES			
1. Le rapport de présentation			
<p>Rapport de présentation / Aléa érosion: Si le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) est abordé dans le rapport de présentation, la caractérisation de l'aléa érosion est erronée. Il s'agit d'un aléa de niveau 3 et non 2. De plus, il est fait référence à un risque d'inondation maritime de niveau 2 dont il n'est pas fait mention au DDRM. Ces données devront être corrigées.</p>		<p>Le bureau d'études propose de revoir ces éléments au niveau du rapport de présentation (Titre 1).</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Rapport de présentation / Risque submersion marine : Le risque submersion marine est mentionné dans le dossier. Il pourrait également être indiqué la réalisation en cours d'un Plan de Prévention des Risques qui permettra d'affiner la connaissance du risque inondation terrestre et marine sur la commune.</p>		<p>Le bureau d'études propose de préciser ces éléments sur le plan de prévention des risques qui est en cours de réalisation. Ces compléments seront ajoutés au niveau du rapport de présentation (Titre 1).</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>PADD / Risques: L'un des objectifs du PADD devrait être la prise en compte des risques majeurs naturels et technologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limitant l'extension de l'urbanisation dans les zones soumises à un risque - en limitant la vulnérabilité des biens dans les zones habitées soumises à un risque - par une information préventive sur les risques majeurs 	<p>Echange avec la DDTM85 Etant donné que ces éléments ont été pris en compte dans le cadre du projet de PLU, il serait préférable qu'ils apparaissent dans le PADD. Cela ne remet pas en cause l'économie générale du projet.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis de la DDTM85 et de compléter le PADD par ce nouvel objectif, proposé par les services de l'Etat. En fonction, des compléments seront également apportés au niveau du rapport de présentation Titre 2).</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>

2. Les plans de zonage			
<p>Bande des 100m : La bande des 100 m doit être matérialisée en dehors des secteurs urbanisés sur les documents graphiques. Or, elle couvre une zone UBp dans le secteur du Rocher. Cette délimitation devra être corrigée.</p>		<p>Le bureau d'études propose de revoir la délimitation de la bande des 100m en excluant le secteur UBp du Rocher.</p>	<p><u>MODIFICATION RETENUE</u> Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Lisibilité des plans: Il convient d'indiquer, sur les plans de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les lieux-dits - les noms des communes voisines - les amorces des limites communales <p>La lisibilité des numéros de parcelle devra être améliorée.</p>		<p>Le bureau d'études propose de revoir, au mieux possible, tout cela au niveau des plans de zonage. Pour les numéros de parcelle, le parcellaire au niveau des Conches et du Bourg étant resserré, il n'est pas possible d'augmenter beaucoup les polices de caractère. Les plans en format numérique permettront de zoomer sur les secteurs.</p>	<p><u>MODIFICATION RETENUE</u> Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Base cadastrale : Afin de mieux comprendre les choix de la commune en matière de zonage, le fond cadastral devra être mis à jour.</p>		<p>Géovendée doit fournir au bureau d'études la version actualisée de la base cadastrale. En fonction, le plan de zonage sera recalé sur cette version actualisée et la numérisation du PLU se fera sur une base à jour.</p>	<p><u>MODIFICATION RETENUE</u> Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>

3. Le règlement			
<p>Risques : Dans les zones inondables, il peut être autorisé la construction de piscines, à condition que celles-ci intègrent un système de balisage.</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées Cette demande ne pourra pas être traduite dans le règlement, car cela concernent des zones inconstructibles. C'est le Plan de Prévention des Risques, quand il sera finalisé, qui règlera plus finement les autorisations et occupations du sol admises.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis de la DDTM85 et de ne rien modifier sur ce sujet là.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Règlement hauteur : aux articles UA et UB10, le principe d'une hauteur « cohérente » devra être expliqué.</p>	<p>Echange avec la DDTM85 Il faudrait préciser cette notion dans le règlement.</p>	<p>Le bureau d'études indique que la notion de cohérence s'apprécie au regard d'un ensemble bâti. Ainsi, dans le règlement, il pourra être ajouté que le but est de rechercher une harmonie d'ensemble, et que pour cela une hauteur pourra être imposée pour un bâtiment.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Règlement hauteur : Un chiffre est manquant après « d'une hauteur ». L'article UB1 devra être complété.</p>		<p>Le bureau d'études indique que le règlement mentionne les éléments suivants : Dans le secteur UBp uniquement : « <i>les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 50 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant 1.50 mètres</i> ».</p> <p>Le bureau d'études propose de reformuler le règlement pour plus de clarté.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>

<p>Règlement numérotation UB : La numérotation des paragraphes de l'article UB11 est à revoir.</p>		<p>Ce problème de numérotation sera revu pour le dossier d'approbation.</p>	<p><u>MODIFICATION RETENUE</u></p> <p><u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Règlement UB : Dans l'article UB11, un paragraphe relatif au secteur UBp relatif aux distances entre les annexes et l'habitation principale devrait être placé à l'article UB8.</p>		<p>Le bureau d'études indique que le paragraphe suivant sera rédigé dans l'article 8 (et non 11) de la zone UB :</p> <p><i>« Dans le secteur UBp : les constructions annexes et abris de jardin devront s'implanter à une distance maximale de 10 mètres par rapport à l'habitation principale ».</i></p>	<p><u>MODIFICATION RETENUE</u></p> <p><u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Règlement N : A l'article N2, le paragraphe concernant la zone Nhp interdirait la construction de vérandas et d'annexes. Il convient de vérifier s'il s'agit du souhait de la commune.</p>	<p><u>Echange avec les Personnes Publiques Associées</u></p> <p>Seul le secteur Nhp2 pourra autoriser les extensions limitées à 50m² maximum, sans création de nouveau logement. Ces extensions peuvent concerner des vérandas. Les annexes n'y sont cependant pas autorisées. Le secteur Nhp1 n'autorise ni les extensions ni les annexes.</p>	<p>Le bureau d'études indique que cette règle ne permettant que les travaux sur l'existant sans créer de surface de plancher supplémentaire est spécifique et adaptée à la zone de la forêt (Natura 2000).</p> <p>Cela correspond à une règle spécifique pour mieux tenir compte de la richesse en place au niveau de ces espaces remarquables.</p> <p>Le fait de ne générer aucune nouvelle surface de plancher permet de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le bureau d'études propose de ne pas revoir le règlement de PLU.</p>	<p><u>MODIFICATION NON RETENUE</u></p> <p><u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>

<p>Règlement A : En zone A, le changement de destination des bâtiments agricoles est autorisé sous certaines conditions. A la suite de la phrase suivante « ... ne compromettent pas l'exploitation agricole », il conviendra d'ajouter entre parenthèses « respect des distances de réciprocité ».</p>		<p>Le bureau d'études propose d'ajouter cette phrase de complément sur les distances de réciprocité au règlement de la zone A (pour le changement de destination des bâtiments, sous condition).</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>4. Les annexes</p>			
<p>Zonage d'assainissement collectif : Le plan de zonage de l'assainissement collectif a été mis à jour. Cependant, la zone 1AUEb, destinée à recevoir des activités économiques, située à l'ouest du bourg, ne figure pas dans le secteur en assainissement collectif. Il est préférable que ce secteur soit desservi par le réseau collectif.</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées Suite aux divers avis de la CDCEA et de la Commission des Sites (+ avis des Personnes Publiques Associées), il semble que les élus de Longeville ne souhaitent pas maintenir la zone 1AUEb et que ces terres seront redonnées à l'agriculture. Le zonage d'assainissement collectif sera alors cohérent.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre la modification proposée et de ne pas maintenir le zonage 1AUEb et de repasser cette zone en A.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent ne pas maintenir la zone 1AUEb et la repasser en zonage agricole.</p>
<p>Servitudes : Le dossier de servitudes devra intégrer le règlement de la ZPPAUP, approuvée le 12 juillet 1991.</p>		<p>Le bureau d'études indique que le règlement de la ZPPAU sera annexé au PLU, dans la chemise n°8 sur les servitudes.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>

<p>Services de l'Etat : DREAL Pays de la Loire Avis de l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale</p>			
<p>1- CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION</p>			
<p>Rapport de présentation / diagnostic : Il serait important de compléter le diagnostic sur les caractéristiques écologiques et sanitaires (qualité des eaux de baignade) du Domaine Public maritime, ainsi que les occupations et usages dont il fait l'objet (présence éventuelle de concessions de plage, de cales de mise à l'eau, de cultures marines ...).</p>	<p>Echange avec la DREAL Concernant la qualité des eaux de baignade, il faut se renseigner auprès du site de l'ARS. Il faut voir avec la Commune, là où il y a des concessions de plage et indiquer que cela peut malgré tout évoluer.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis de la DREAL et de compléter le rapport de présentation sur la qualité des eaux de baignade (suivant les informations pouvant être recueillies auprès de l'ARS). Et, l'indication des concessions de plage sera également ajoutée, suivant les données transmises par la commune (ajout dans les documents d'information).</p>	<p>MODIFICATION RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Rapport de présentation / diagnostic : Il serait important de compléter le diagnostic sur la situation locale en termes d'approvisionnement en électricité, identifiant le besoin éventuel de création de lignes nouvelles à brève ou longue échéance (telles que projet de ligne électrique souterraine entre Longeville et la Tranche porté par ERDF à la fin des années 2000).</p>	<p>Echange avec la DREAL Voir s'il y a des projets de nouvelles lignes qui sont prévus. A noter que le règlement de PLU rend de toute façon possibles tous les Projets d'Intérêt Général.</p>	<p>Le bureau d'études propose de ne rien modifier à ce sujet là, car le règlement de PLU autorise les projets d'intérêt général.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Rapport de présentation / diagnostic : Il serait important de compléter le diagnostic sur les formes d'occupation actuelle des différents secteurs ULp (le rapport indique, de manière semble-t-il erronée, que les secteurs ULp correspondent aux parties de campings très peu équipées) afin de pouvoir analyser les évolutions permises par le projet de règlement.</p>	<p>Echange avec la DREAL Remarque à titre informatif. Il s'agit d'une coquille dans le rapport de présentation. A revoir.</p>	<p>Le bureau d'études propose de corriger cette « coquille » dans le rapport de présentation.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>

<p>Rapport de présentation / justificatifs incidences : Une grande majorité des zones aménageables se situe sur des secteurs non problématiques. Il devrait néanmoins comporter davantage d'éléments d'appréciation (en termes de justification, d'état initial et d'analyse d'incidences) pour les opérations susceptibles d'impacter les secteurs sensibles.</p> <p>Il en est ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des deux parcelles zonées en UB incluses dans le site Natura 2000 à la Berthomière - des emplacements réservés n°7 et 8 pour la création d'une voie nouvelle en bordure de marais et pour l'extension de la station d'épuration - des occupations et utilisations du sol autorisées en espaces remarquables et de l'emprise de la zone Ntpi. 	<p>Echange avec la DREAL Il est nécessaire de davantage justifier les impacts sur les secteurs sensibles mentionnés dans l'avis et d'évaluer les éventuelles compensations. Il est nécessaire de compléter le rapport de présentation avec un paragraphe spécifique sur les zones situées en Natura 2000 (hors espaces remarquables liés à la Loi Littoral).</p> <p>Concernant l'emplacement réservé n°7 (pour extension de la station d'épuration) : il serait préférable le retirer, car la station fonctionne à ce jour correctement. Le jour où une extension sera nécessaire, elle ne pourra pas se faire sur ce site, qui est situé en L146-6.</p> <p>De plus, la SAUR a indiqué que la station d'épuration devra inévitablement se déplacer, le jour où une extension sera nécessaire.</p> <p>Echange avec la DDTM85 Il serait donc préférable retirer l'emplacement réservé n°7 qui ne semble pas justifié et davantage étayer la justification par rapport à l'emplacement réservé n°5.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis de la DREAL et de compléter l'étude des impacts et compensations de ces secteurs situés en Natura 2000. Des compléments sur les zones situées en Natura 2000 (hors espaces remarquables liés à la Loi Littoral) seront effectués dans le Titre 3 du Rapport de Présentation.</p> <p>De plus, l'emplacement réservé n°7 n'est pas maintenu.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Rapport de présentation : Il conviendrait de préciser ce que recouvre la notion « d'aménagements liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu » prévue à l'article</p>		<p>Le bureau d'études précise que les carrières entrent dans les ressources naturelles du milieu. Ceci sera précisé</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus :</p>

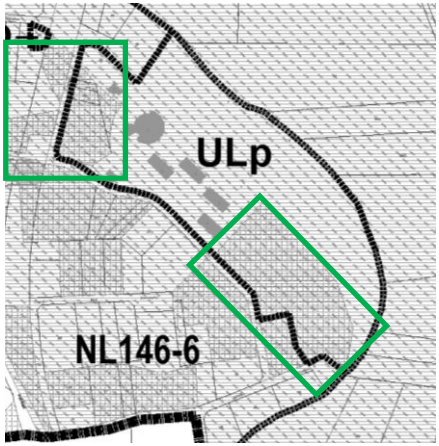
Commune de Longeville-sur-Mer – élaboration du PLU – synthèse et analyse des avis suite à l'enquête publique

<p>N2, en expliquant, par exemple, si l'ouverture des carrières est considérée comme telle et en complétant si besoin l'analyse.</p>		<p>dans le règlement.</p>	<p>Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p><u>Rapport de présentation / étude incidence Natura 2000</u> : Il faudrait compléter le volet étude d'incidences Natura 2000, en cohérence avec les dispositions de l'article R414-23 du Code de l'Environnement. La ZPS et le SIC marins devraient être intégrés à l'analyse et il conviendrait d'évaluer dans quelle mesure les deux parcelles zonées en UB à la Berthomière et le règlement des zones Nm et NL 146-6 couvrant les sites Natura 2000 sont cohérents ou non avec le maintien de l'état de conservation des sites.</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>

<p>Rapport de présentation / étude incidence Natura 2000 : Au niveau de la carte des habitats d'intérêt communautaire (page 48 du rapport de présentation), il faudrait ajuster le recensement des habitats d'espèces retranscrit pas un astérisque, en vue d'une meilleure concordance avec la présence d'espèces d'intérêt communautaire.</p>		<p>Le bureau d'études propose de modifier la légende de la carte. Le recensement des espèces est présenté dans le diagnostic du Rapport de présentation.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Rapport de présentation / analyse des résultats : l'intention d'assurer un suivi des effets ressort bien du rapport. Simplement, le rapport omet de rappeler que le suivi interviendra « au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans »</p>	<p>Précision apportée par la DREAL l'article 16 de la loi ENE est venu modifier l'article L121-10 du code de l'Urbanisme imposant désormais un bilan sexennal de l'évaluation environnementale</p>	<p>Le bureau d'études propose d'ajouter cette mention de la temporalité pour le suivi, au niveau des indicateurs de suivi, dans le rapport de présentation (titre 3).</p>	<p>MODIFICATION RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>2- PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT : GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE</p>			
<p>Plans de zonage: il est recommandé que les plans de zonage fassent bien apparaître l'intégralité des EBC et que le fond cadastral soit actualisé.</p>		<p>Le bureau d'études veillera à ce que l'intégralité des EBC apparaisse de manière bien lisible sur les plans de zonage.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>OAP: Il serait intéressant de conforter les options retenues pour économiser l'espace en fixant, dans les OAP, un objectif concernant le nombre de logements à réaliser allant dans le sens d'une densité accrue, voire en phasant les ouvertures à l'urbanisation par le biais de zones 2AU.</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>		<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>
<p>Activités économiques : Le projet devrait apporter des éléments de justifications complémentaires sur la manière dont les projets d'extension s'insèrent dans le projet de développement économique de la CDC du Talmondais et sur les autres opportunités d'emplacements mobilisables à l'échelle du canton.</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>		<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>

3. PRISE EN COMPTE DES ESPACES D'INTERET BIOLOGIQUE & PAYSAGER			
1. Boisements			
<p>EBC : Le maintien de la protection EBC n'est pas adapté sur des secteurs non boisés tels que l'espace de stationnement et les dunes situées immédiatement au sud du village du Rocher.</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>		<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>
<p>EBC : Une part importante de la forêt se voit affecter une protection au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. La nature et la localisation des boisements concernés semblent, sauf justification contraire, appeler une protection en espace boisé significatif.</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>		<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>
<p>Rapport de présentation: Le rapport devra être actualisé (page 380) compte tenu de l'approbation, début 2012, de la Directive régionale d'aménagement des forêts dunaires atlantiques.</p>		<p>Le bureau d'études propose d'actualiser cette donnée dans le rapport de présentation.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>

2. Espaces remarquables			
<p>Justifications : Il faudrait mieux justifier, si ce choix est maintenu, l'inclusion en zone UB de deux parcelles situées en site Natura 2000 (secteur de la Berthomière) avec un emplacement réservé pour une extension du foyer logement, alors que la dent creuse n°23 pourrait constituer un site alternatif</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées L'emplacement réservé ne semble pas nécessaire, car il n'existe pas de réel projet autour de la Maison de retraite pour le moment.</p>	<p>Le bureau d'études propose de ne pas maintenir l'emplacement réservé n°5. Des compléments pourront être apportés au niveau du Titre 3 du Rapport de présentation, notamment en ce qui concerne le projet multigénérationnel, lié à la Maison de retraite)</p>	<p>MODIFICATION RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre l'avis du bureau d'études (suppression de l'emplacement réservé n°5) et conserver les parcelles 604 et 605, dans la zone UB, car elles sont liées à un projet de construction multigénérationnelle</p>
<p>Justifications : Il faudrait mieux justifier, si ce choix est maintenu, l'affectation d'un secteur Nm à l'estran. Il aurait été pertinent d'examiner si le Domaine public Maritime inclus en Natura 2000, remplit des critères d'espaces remarquables et d'en tenir compte dans les choix de zonage et de règlement. Le secteur Nm pourrait être élargi et indicé Nm L146-6</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>		<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>

<p>Justifications : Il faudrait mieux justifier, si ce choix est maintenu, le dimensionnement de la zone Ntpi autour de la Maison du Marais, en zone humide, inondable et dans le site Natura 2000.</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées Le site de la Maison du Marais est important pour la découverte de ce site. L'importance de ce site et de son évolution doit être mieux expliquée dans le rapport de présentation.</p>	<p>Le bureau d'études propose de mieux expliquer ce projet dans le rapport de présentation, au regard des informations fournies par la commune.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Justifications : Il faudrait mieux justifier, si ce choix est maintenu, l'inclusion d'un secteur boisé, répertorié en ZNIEFF de type 1 dans un secteur ULp isolé, à l'extrémité sud de la commune.</p> 	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées Ces deux boisements ont été repérés comme au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, car présentent une qualité paysagère et environnementale.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis des Personnes Publiques Associées et de maintenir le repérage de ces boisements au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le bureau d'études propose de rédiger un paragraphe à ce sujet dans le rapport de présentation (secteur ULp) (Titre 2).</p>	<p>MODIFICATION RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Règlement : Le règlement des secteurs L146-6 du PLU indique des éléments se reportant à l'article R146-2 du code de l'Urbanisme (et non R146-6 comme indiqué par erreur).</p>		<p>Le bureau d'études propose de rectifier cette mention se reportant à un article du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>

<p>Le PLU aurait dû justifier davantage les différentes catégories d'aménagements légers qu'il autorise, en retenant ceux qui sont nécessaires et adaptés aux usages ou à des besoins identifiés et à la sensibilité des sites en cause.</p> <p>A titre d'exemple, il ne paraît pas justifié d'autoriser les installations et bâtiments ostréicoles sur l'ensemble de la zone L146-6 alors que le diagnostic ne fait pas état de cette activité sur la commune, ou encore les travaux intéressant les sites inscrits ou classés au titre des L341-1 et 2 du Code de l'Environnement étant donné qu'il n'y en a pas sur la commune (indication page 261 du rapport de présentation à rectifier).</p>	<p>Echange avec la DREAL</p> <p>Il ne faut pas indiquer l'ensemble de la liste des éléments répertoriés dans l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme. Certains éléments ne concernent pas Longeville, comme par exemple l'ostréiculture.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis de la DREAL. A voir avec la commune, les activités qui ne concernent pas le territoire de Longeville.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Règlement : Il serait intéressant de mieux encadrer les types de clôtures en espace remarquable, afin d'éviter, par exemple, l'édification de clôtures pleines dans le massif forestier.</p>		<p>Le bureau d'études indique que le règlement de l'article N11 précise :</p> <p><i>Dans les secteurs Nhpi, NL146-6i, Npli et Ntpi : les clôtures devront permettre un écoulement de l'eau (transparence hydraulique).</i></p> <p>Cette règle permet d'éviter l'édification de clôtures pleines.</p> <p>Le bureau d'études propose que cette règle soit également reprise au niveau des articles 11 des secteurs ULp et UTp.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>3. Bande des 100m</p>			
<p>Règlement : La matérialisation de la bande des 100m apparaît bien sur le zonage et est bien repris dans le rapport de présentation. Toutefois, le règlement du PLU omet d'intégrer ces dispositions et devrait donc être complété sur ce point.</p>		<p>Le bureau d'études propose de compléter l'article 1 de la zone N en reprenant les dispositions de la bande des 100m.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>

4. Zones humides			
<p>Il serait bien de mentionner le fondement réglementaire issu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, dans les différents documents, pour plus de clarté</p>		<p>Le bureau d'études propose de clarifier le fondement réglementaire pour les éléments repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les dispositions générales du règlement du PLU pourront bien préciser cela et bien s'harmoniser avec les catégories d'éléments repérés (ajout, par exemple, d'un paragraphe sur les potagers ...).</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Les cahiers des charges pour l'inventaire des zones humides des deux SAGE exposant la méthodologie mise en œuvre mériteraient d'être joints au dossier, ainsi que les fiches descriptives des zones recensées relevant du Bassin du Lay et, en l'absence de prospection du marais, les données issues de la délimitation et de la caractérisation du Marais Poitevin effectuée au forum des Marais Atlantiques.</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées</p> <p>Voir auprès des animateurs SAGE si ces fiches peuvent être récupérées et en fonction, les mettre en annexe du PLU.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis de la DREAL et d'ajouter les cahiers des charges pour les zones humides des deux SAGE (Bassin du Lay et Auzance Vertonne) au niveau des documents d'information.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
<p>Les zonages prévus dans le PLU, sur les zones humides identifiées sont cohérents.</p> <p>En revanche, les prescriptions de protection correspondant à la trame sont assorties – tant dans les dispositions générales du règlement que dans celui des zones A, pourtant très peu concernées en termes de surfaces et des zones N – de dérogations pouvant être contradictoires avec l'objectif de protection affiché, non justifiées au dossier. Si l'analyse menée au stade du PLU conclut à une absence d'alternative à la destruction d'une zone ou plusieurs zones humides, le dossier devrait expliciter les zones concernées et exposer un argumentaire afin de justifier de la compatibilité du PLU avec le SDAGE et dans ce cas exclure les secteurs concernés du tramage L123-1-5-7°. Dès lors les dérogations figurant dans le règlement applicable aux zones humides n'auront plus lieu d'être.</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>		<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>

Commune de Longeville-sur-Mer – élaboration du PLU – synthèse et analyse des avis suite à l'enquête publique

5. Ressource en eau			
Assainissement : La zone 1AUEb, destinée à recevoir des activités économiques, située à l'ouest du bourg, ne figure pas dans le secteur prévu en assainissement collectif, alors que ce serait préférable.	Remarque déjà exprimée précédemment		Remarque déjà exprimée précédemment
La démonstration de la capacité de la station d'épuration actuelle à couvrir les besoins à l'échelle du PLU mériterait d'être renforcée, dans la mesure où elle s'appuie principalement sur le nombre de branchements et d'abonnés (alors que le nombre eq/hab est variable) et sur le rapport du délégataire, dont seules 56 pages sur 103 sont jointes au dossier de PLU. Les indications du dossier n'expliquent pas l'existence d'un emplacement réservé pour une extension de la station d'épuration (à plus long terme ?) et le recours à un zonage naturel serait plus adapté.	Echange avec la DREAL Il serait préférable indiquer les données en EQ/hab (équivalent habitant). Pour récupérer ces données, il faut se rapprocher de la SAUR La station d'épuration a une capacité de 10000 EQ/hab.	Le bureau d'études indique que les éléments sur la capacité de la station d'épuration sont présentés dans le rapport de présentation. Concernant l'emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration, il ne sera pas reconduit dans le PLU. Le rapport sera aussi complété des éventuels compléments fournis par la SAUR (rapport du délégataire 2011) au niveau des annexes sanitaires.	MODIFICATION RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude
4. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES			
Remarques déjà énoncées précédemment, concernant le risque feu de forêt, le plan de prévention des risques et le risque lié au retrait gonflement des argiles	Remarque déjà exprimée précédemment		Remarque déjà exprimée précédemment
5. NUISANCES			
Une attention particulière devra être portée à l'aménagement des zones susceptibles d'être concernées par des nuisances. C'est le cas de la zone UB non urbanisée, prévue à côté du groupe froid du supermarché, qui peut entraîner des nuisances sonores, surtout en période nocturne. Le PLU pourrait anticiper ce problème en prévoyant par exemple la mise en place de zones tampons entre les zones d'habitations et la source de bruit.	Echange avec la DREAL Sur cette question là, il est préférable se rapprocher le l'ARS Il s'agit d'une mesure de précaution.	Le bureau d'études propose de suivre l'avis de la DREAL et d'ajouter un paragraphe sur cette thématique là dans le rapport de présentation (Titre 1).	MODIFICATION RETENUE Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude

CRPF Pays de la Loire			
Le CRPF n'a pas d'observations particulières à formuler sur le dossier de PLU			

Région des Pays de la Loire			
La Région Pays de la Loire n'a pas d'observations particulières à formuler sur le dossier de PLU			

Commune de Longeville-sur-Mer – élaboration du PLU – synthèse et analyse des avis suite à l'enquête publique

Organisme : INAO			
L'INAO précise que la commune de Longeville-sur-Mer est située dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Beurre de Poitou-Charentes » ainsi que dans l'aire géographique des indications Géographiques Protégées (IGP) « Brioche vendéenne », « Bœuf de Vendée », « Porc de Vendée », « Volailles de Challans » et « Volailles de Vendée ».		Le bureau d'étude propose d'ajouter ces éléments dans le rapport de présentation, dans la partie de diagnostic sur les activités (agriculture).	<u>MODIFICATION RETENUE</u> <u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude

Opérateur : Orange / France Telecom			
<p>Pour les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, les réseaux de télécommunication ne font pas partie de ceux nommés.</p> <p>Il existe toujours, sur le terrain quelques impossibilités techniques à réaliser les réseaux de télécommunications en souterrain, mais, il n'est pas question que pour autant France Telecom puisse être interdite d'utiliser la technique aérienne pour l'implantation de ses ouvrages sur la voie publique.</p>	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif
Sur les zones UA, UB, UE, UR, 1AU et 1AUE : pour les opérations groupées et les lotissements, il faut exiger que les promoteurs réalisent les réseaux en souterrain et il s'agit d'une obligation rappelée également par mes services. Mais, dans ce cas de figure, je tiens à faire la distinction entre le réseau souterrain à l'intérieur de l'opération groupée et l'alimentation de cette opération en elle-même. De son côté, France Telecom doit conserver le choix de la technique de raccordement d'une opération.	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif
France télécom souhaite, et quelques soient les zones, réaliser autant que possible les extensions et modifications de ses réseaux en cohérence avec les infrastructures qu'elle possède déjà sur le terrain.	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif

<p>Dans le domaine de l'électricité, il est indiqué : « <i>s'il y a impossibilité lors de la restauration de constructions le branchement aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade pas des câbles torsadés</i> ».</p> <p>Ceci ne peut pas s'appliquer à nos réseaux de télécommunications. France télécom ne bénéficie pas de servitude administrative sur les propriétés privées bordant les voies publiques et il n'est pas envisagé la mise ne œuvre de ce genre de techniques.</p>	<p>Remarque à titre informatif</p>	<p>Remarque à titre informatif</p>	<p>Remarque à titre informatif</p>
<p>L'article L47 du code des postes et télécommunications précise : « <i>l'autorité (gestionnaire de la voirie) doit prendre toutes les dispositions utiles pour permettre l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel. Elle ne peut faire obstacle au droit de passage des opérateurs en vue d'assurer, dans les limites de ses compétences, le respect des exigences essentielles</i> ». Si au nombre de ces dernières figurent la protection de l'environnement et la prise en compte des contraintes d'urbanisme et d'aménagement, la loi prévoit que ces motifs ne peuvent être évoqués que dans des « cas justifiés ».</p>	<p>Remarque à titre informatif</p>	<p>Remarque à titre informatif</p>	<p>Remarque à titre informatif</p>
<p>Seuls les sites bénéficiant d'une protection particulière peuvent comporte une obligation d'enfouissement (sites classés, inscrits, monuments historiques, secteurs sauvegardés, ZPPAUP ...).</p> <p>Nous concevons que l'enjeu environnemental puisse être évoqué sur certains secteurs, mais pas sur l'intégralité du territoire communal. Ceci conduirait à créer des contraintes plus fortes que celles prévues par les différentes réglementations existantes.</p>	<p>Remarque à titre informatif</p>	<p>Le bureau d'études indique que le territoire de Longeville possède une ZPPAU et la commune comporte de nombreux espaces remarquables au titre de la Loi Littoral. L'enjeu environnemental est important sur la commune.</p>	<p>Remarque à titre informatif</p>

Commune de Longeville-sur-Mer – élaboration du PLU – synthèse et analyse des avis suite à l'enquête publique

Commune du Bernard			
L'emplacement réservé sur la commune du Bernard, au carrefour de la RD21 et de la voie menant à la ZA les Barbotines n'a pas été classé en emplacement réservé sur la commune de Longeville. En effet le projet d'aménagement n'était pas suffisamment avancé et la surface non définie. Néanmoins, ce point pourra être traité lors d'une prochaine révision du PLU.	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif

Commune d'Angles			
Il faudrait actualiser les chiffres de la population d'Angles, page 161 du rapport de présentation. En effet, au 1 ^{er} janvier 2012, la population d'Angles était de 2370 habitants.		Le bureau d'études propose d'actualiser cette donnée dans le rapport de présentation.	<u>MODIFICATION RETENUE</u> <u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude
La commune d'Angles souhaite être associée à l'étude de la future déviation de Longeville.	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif

Commune de la Tranche-sur-Mer			
Déterminer un nombre de logements de 40 logements par an ne peut être qu'une moyenne annuelle et ne peut constituer, en aucun cas, un seuil.	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif
Le règlement du PLU autorise des hauteurs élevées en centre ville. La densification par la surélévation de bâti nous semble exagérée. Cette incitation à la surdensité demandera un investissement important pour la commune (stationnements, gestion des eaux, assainissement ...).	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif
Questionnement par rapport à la distance minimum par rapport à la limite séparative. La distance minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative latérale paraît en contradiction avec le PADD qui indique une incitation à la mitoyenneté.	Remarque à titre informatif	<p>Le bureau d'études précise que la règle générale pour les implantations par rapport aux limites séparatives est la suivante : « <u>Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives</u> ».</p> <p>Le retrait à un mètre n'est pas imposé, puisque que les constructions peuvent aussi être implantées en limite et/ou en observant ce retrait de 1m minimum.</p>	Remarque à titre informatif
Le plan de publicité n'apparaît pas dans le projet de PLU.	Remarque à titre informatif	Le bureau d'études indique que le règlement local de publicité est bien présenté dans le PLU et se situe dans la chemise n°6 des ANNEXES.	Remarque à titre informatif

CDCEA (Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles)			
Services de l'Etat : DDTM85 / Agriculture & territoires CDCEA Avis favorable (volet consommation de l'espace), sous réserve de :			
Diminuer ou phaser le dimensionnement des zones d'activité	Remarque déjà exprimée précédemment	Remarque déjà exprimée précédemment	Remarque déjà exprimée précédemment
Justifier l'absence de phasage pour les ouvertures à l'urbanisation (1AU et 2AU)	Remarque déjà exprimée précédemment	Remarque déjà exprimée précédemment	Remarque déjà exprimée précédemment
Justifier l'objectif de densité compte tenu du coût du foncier, de la dimension des parcelles et eu égard à la volonté communale de favoriser l'installation de population permanent	Remarque déjà exprimée précédemment	Remarque déjà exprimée précédemment	Remarque déjà exprimée précédemment

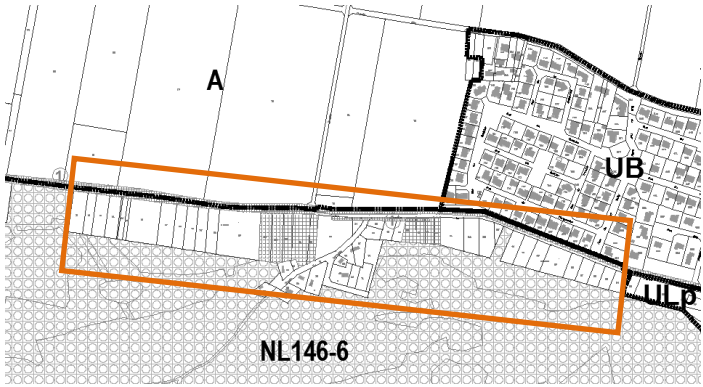
CRPS (Commission Départementale Nature, Paysages et Sites de la Vendée)

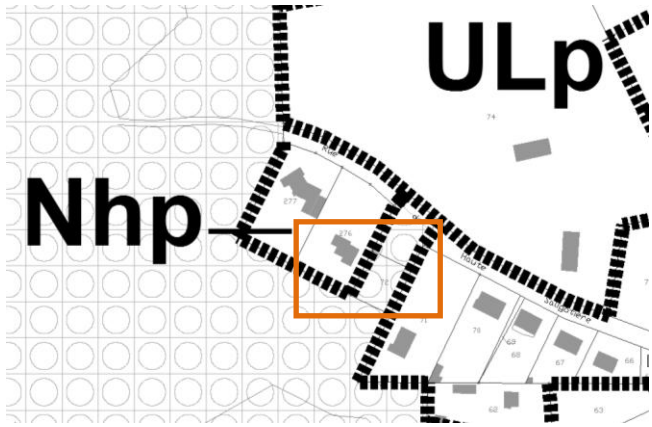
<p>Services de l'Etat : DDTM85 / CRPS Avis favorable (volet consommation de l'espace), sous réserve de :</p>			
<p>1. LES NOUVELLES OUVERTURES A L'URBANISATION (L122-2)</p>			
<p>Il est à regretter la densité moyenne envisagée dans les espaces affectés à l'habitat (12.7 logements/hectare), qui poursuit celle préexistante. Avec une densité plus ambitieuse (de l'ordre de 18 logements/hectare), les besoins en zones constructibles auraient pu être diminués de 40%.</p> <p>Les orientations d'aménagement mériteraient de fixer des objectifs en ce sens.</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>
<p>Entrée Ouest du Bourg (zone 1AUEb) : La justification de la zone 1AUEb (entrée Ouest du Bourg) paraît insuffisante, notamment au vu des disponibilités offertes dans les autres zones dédiées (UEa et UEb).</p> <p>L'argumentaire communal gagnerait donc à être complété par une analyse plus précise des besoins, notamment par une mise en perspective de ce qui existe à l'échelle intercommunale</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>
<p>Entrées Sud et Est du Bourg (zone 1AU - habitat) : Rechercher une plus grande densité sur cette zone</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>
<p>Station d'épuration : Le zonage urbain UTpi n'est pas adapté. Un zonage naturel spécifique (exemple : Nepi) devra prévaloir.</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>

1. L'EVOLUTION DES BOISEMENTS			
La délimitation des espaces boisés significatifs, au titre de la Loi Littoral, est satisfaisante.	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif	Remarque à titre informatif
La protection de certains boisements faisant partie intégrante du massif forestier reconduite au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme n'est pas suffisante. Ces secteurs boisés, notamment en pourtour des villages du Bouil, du Rocher et des Conches, devront faire l'objet d'une protection stricte en EBC (après analyse de leur intérêt et qualité) au titre de l'article L130-1 et du dernier alinéa de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme.	Remarque déjà exprimée précédemment	Remarque déjà exprimée précédemment	Remarque déjà exprimée précédemment
Le maintien de la protection EBC n'est pas adapté sur des secteurs non boisés, tels que l'espace de stationnement et les dunes situées immédiatement au Sud du Rocher.		Le bureau d'études propose de supprimer la trame EBC sur ces secteurs non boisés	<u>MODIFICATION RETENUE</u> <u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLU

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLU			
Rapport du Commissaire-enquêteur <u>Avis favorable</u>			
<i>Observations du public</i>	<i>Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur</i>	<i>Proposition de modification</i>	<i>Décision des élus</i>
1. OBSERVATIONS RELATIVES A LA CIRCULATION, A LA SECURITE ET AUX VOIES PRIVEES			
Plusieurs personnes ont fait état de leur préoccupation au sujet de la circulation sur Longeville-sur-Mer et notamment dans le bourg, en période estivale.	<u>Avis du Commissaire Enquêteur :</u> Le rapport de présentation fait un diagnostic du problème de circulation en centre-ville. Ce dernier est assez sévère mais ne présente pas de détail sur les véritables causes des encombrements et du manque de sécurité. (...) Pour la bonne compréhension du public sur ce problème de circulation, un chapitre plus détaillé aurait été nécessaire.	Le bureau d'études indique qu'une approche sur les mobilités a été réalisée dans le cadre du PLU.	<u>MODIFICATION NON RETENUE</u> <u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude
<u>Voie privée de la Chouanne :</u> Les membres du Syndicat de Copropriétaires du village de la Chouanne indiquent que le caractère privé de la voie (voie de la Chouanne) est incompatible avec le projet du PLU. (voir extrait cadastral en annexe)	<u>Avis du Commissaire Enquêteur :</u> Il semble qu'il y ait une erreur dans les limites de cette zone classée en UB. La Rue de la Chouanne faisait partie intégrante du village de la Chouanne. Elle appartient à la copropriété et relève du domaine privé. Cette erreur doit être prise en considération et rectifiée.	Le bureau d'études propose de revoir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur, en n'intégrant pas la rue de la Chouanne dans l'aménagement.	<u>MODIFICATION RETENUE</u> <u>Proposition de la Commission PLU :</u> La commission PLU propose de rectifier le schéma théorique de la voie ne passant pas par le lotissement privé <u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.

2. OBSERVATIONS RELATIVES A L'ABANDON DE LA PROCEDURE DE TRANSFERT DE COS			
<p>Plusieurs remarques ont été formulées concernant l'abandon du transfert de COS.</p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Quelque soit l'intérêt que pouvait présenter cette procédure de transfert de COS, elle n'est pas d'actualité dans le cadre de l'élaboration du PLU.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et de n'apporter aucune modification à ce sujet.</p>	<p><u>MODIFICATION NON RETENUE</u> <u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude</p>
3. OBSERVATIONS RELATIVES AU CLASSEMENT DE ZONES EN NL146-6			
<p>Secteur du Cartelin : Plusieurs propriétaires demandent à ce que leur parcelle, située sans le secteur du Cartelin soit constructible, car à proximité d'une voie goudronnée, sur des parcelles sans boisements remarquables ...</p>  <p>Le plan d'aménagement d'ensemble (NL146-6) illustre le secteur du Cartelin. Une zone hachurée est désignée 'NL146-6'. À l'intérieur de cette zone, une zone à motif de points est désignée 'UB'. Une zone à motif de lignes est désignée 'A'. Une zone à motif de points est désignée 'ULP'.</p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Le classement de ce secteur en zone NL146-6 est difficilement compréhensible. Il est proposé de classer cette zone en 1AU, zone d'urbanisation future, en demandant un plan d'aménagement d'ensemble.</p>	<p>Le bureau d'études propose de ne pas suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et précise que les parcelles concernées par les avis, dans le secteur du Cartelin, sont situées à l'intérieur de la délimitation des espaces proches du rivage.</p> <p>Le principe développé dans le PLU est que dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation n'y est pas possible. De plus, il s'agit de parcelles qui ne sont en aucun cas des dents creuses.</p> <p>La demande de rendre constructibles ces parcelles va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p><u>MODIFICATION NON RETENUE</u> <u>Proposition de la Commission PLU :</u> La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p><u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Indivision Soulard, « Le Creux de la Palonnière », Les Conches : Demande de l'indivision Soulard de classer le « creux de la Palonnière » en zone 1Au ou 2AU, considérant que c'est une dent creuse. <i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : La notion de dents creuses ne peut être retenue en l'espèce. Il convient de considérer que le classement en NL146-6 est justifié.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et de n'effectuer aucune modification à ce sujet.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Fournini, la Haute Saligottière : Désaccord avec le classement en NL de son terrain situé à la Haute Saligottière (YB72), actuellement en UB du POS. <i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>  <p>L'extrait cadastral illustre une parcelle (numéro 74) entourée par des zones d'urbanisme. À l'ouest, la zone Nhp (Nuisances hors parcelles) est représentée par un motif de cercles. À l'est, la zone ULp (Urbanisme Localisé) est représentée par une zone hachurée. La parcelle 74 est elle-même hachurée, indiquant qu'elle est classée en NL146-6. Une zone orange est dessinée autour de la parcelle 74, soulignant son statut de parcelle enclavée.</p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Cette parcelle est classée en NL146-6 alors que, selon le cadastre et le plan de zonage, elle constitue une véritable enclave entourée de deux zones Nhp.</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées Le classement en EBC des parcelles concernées n'est pas à maintenir. Aucun boisement n'y est recensé. Afin d'assurer une cohérence d'ensemble, ces parcelles devraient être zonées en Nhp2.</p> <p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis des personnes publiques associées et de classer cette parcelle en Nhp2. De plus, le zonage EBC sera revu pour exclure cette parcelle et celle située devant.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La Commission PLU propose de suivre l'avis du Commissaire enquêteur et de ne pas maintenir le zonage NL146-6.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Propriétés Tessier, Bouil : <u>Parcelle Z0192</u> : parcelle de verger, pourvue d'un compteur d'eau, de branchements électriques et en continuité de zone urbaine. Selon elle, ce terrain pourrait être considéré comme une dent creuse. <u>Parcelle Z079</u> : raccordement aux réseaux, située entre deux parcelles déjà construites ... Pour ces deux parcelles, elle conteste le classement en NL146-6. <i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Ces deux parcelles ne peuvent pas être considérées comme des dents creuses. Le classement en NL146-6 est justifié dans ces deux cas.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et de ne rien modifier à ce sujet.</p>	<p><u>MODIFICATION NON RETENUE</u> <u>Proposition de la Commission PLU :</u> La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU. <u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
--	---	--	--

<p>Propriétés Besson, Melara, Thomir, commailleau « Chemin de la Parée », le Bouil : Contestation du classement en NL146-6 de leurs parcelles « Chemin de la Parée ». Ces parcelles constituent une bande de terre non boisée et en bordure d'une voie publique. Ces parcelles sont totalement intégrées dans la zone urbaine. Les propriétaires demandent à ce que la zone UBp soit prolongée le long du Chemin de la Parée, jusqu'à la parcelle ZS71. Le classement en UBp serait logique. <i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : L'arrêt « brutal » de la zone UBp le long de la voie est peu compréhensible. Le classement en UBp paraît satisfaisant et laisse la porte ouverte à un aménagement d'entrée de bourg. Le souci de protection des espaces remarquables n'en souffrirait pas.</p>	<p>Le bureau d'études propose de ne pas suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et indique que ces parcelles sont situées dans les espaces proches du rivage et ne constituent pas des dents creuses. La demande de rendre constructibles ces parcelles va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriétés Gerain-Guibert, Melara, Thibault, Oger, Gautho, « les Perveilles » : Les terrains, qui étaient constructibles dans le POS sont en NL146-6 au PLU et ils le contestent. Des demandes de réalisations de constructions ont été rejetées par la Municipalité en 2010 et 2011, ce qui a conduit à des procédures contentieuses actuellement en cours. Les propriétaires ne sont pas opposés à des limites de densité et de hauteur. <i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Ces parcelles ne sont pas situées en continuité d'un ensemble de constructions existantes. Elles ne peuvent être assimilées à des dents creuses ou à une extension de l'urbanisation. Le classement en NL146-6 paraît justifié.</p>	<p>Le bureau d'études propose de ne pas suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et indique que ces parcelles sont situées dans les espaces proches du rivage et de plus sont incluses dans les boisements remarquables repérés au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme</p> <p>La demande de rendre constructibles ces parcelles va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Indivision Crouigneau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Chemin des Roses », le Rocher : Il est demandé d'intégrer la parcelle ZV155 en zone UBp. - « Chemin du Bord de l'eau », le Bouil : Il est demandé de permettre une construction sommaire pour l'entrepôt du matériel d'entretien et donc du déclassement de NL146-6. - Terrains, 12 Rue de l'Océan : Simple observation concernant la circulation et la sécurité (exigence d'une déviation du centre-bourg par l'ouest). <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Le terrain du Chemin des Roses est situé dans un EBC existant ou à créer. Le zonage en NL146-6 est justifié.</p> <p>Pour le terrain du Bouil, le classement NL146-6 se justifie pleinement.</p>	<p>Le bureau d'études indique :</p> <p>Concernant le « Chemin des roses » au Rocher et le Chemin du bord de l'eau » au Bouil : ces deux parcelles sont situées dans les espaces proches du rivage et sont concernées par le classement en EBC. De plus, elles sont intégrées dans le site Natura 2000.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Triquet, le Rocher : Demande que la parcelle ZX360 ne soit plus classée en NL146-6. Demande à ce que cette parcelle soit classée en NDr (comme au POS).</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : La zone NDr n'existe plus dans le projet de PLU. Le classement en NL146-6 se justifie pour la parcelle considérée, qui se trouve en zone boisée à protéger.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et indique que cette parcelle est située dans les espaces proches du rivage et de plus est incluse dans les boisements remarquables repérés au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (à noter : que ces boisements, au regard des avis des services de l'Etat seront de plus sûrement classés en EBC). De plus, elle est intégrée dans le site Natura 2000</p> <p>La demande de rendre constructibles ces parcelles va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Propriété Rolandeau, le Bouil : Demande que la parcelle ZR3 ne soit pas classée en NL146-6, car située à plus de 100m du littoral et que la construction d'environ 50m² a fait l'objet d'un « permis de construire tacite ». Il demande un classement en Nhp ou Nh, comme pour la construction voisine.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Le classement en Nhp s'un terrain voisin ne justifie pas que ce terrain puisse y prétendre. Ce dernier n'en présente d'ailleurs pas les caractéristiques. Le classement en NL146-6 est justifié.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et indique que cette parcelle est située dans les espaces proches du rivage et de plus est incluse dans la délimitation des EBC. De plus, elle est intégrée dans le site Natura 2000. La demande de rendre constructibles ces parcelles va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriétés Bourget, « la Mongerie », « l'Aufranchère » : Demande d'un classement en AU de deux parcelles à l'Aufranchère et à la Mongerie. Ces parcelles ne sont pas facilement exploitables.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Ces deux parcelles sont situées en zone A et sont exclues des zones Ah. Le maintien en zone A est difficilement compréhensibles au regard de la difficulté d'exploiter de ces terrains, évoquées par le fermier. Le classement en 1AU paraît plus judicieux.</p>	<p>Le bureau d'étude indique que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la parcelle AH354 est en zone A. L'Aufranchère est un hameau et donc aucune nouvelle construction n'y est autorisée. - la parcelle AH121 en zone NL146-6i, car en espaces remarquables, en site Natura 2000 et en zone inondables. <p>La demande de rendre constructibles ces parcelles va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Propriétés Orseau, Adrian, « Chemin de l'Aurière » (SICA) : Cette parcelle de 2 hectares (ZB61) ne fait l'objet d'aucun bail agricole, est située à proximité immédiate du centre-bourg et bénéficie des réseaux. Les requérants souhaitent y réaliser une zone de résidences principales, pour attirer les jeunes ménages. L'aménagement de cette zone viendrait finir le développement urbain du bourg et annoncer l'entrée de ville ...</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Cette parcelle ne semble pas correspondre à la définition d'une zone agricole (potentiel agronomique, biologique, économique). Il doit s'agir d'une erreur d'appréciation qui doit être rectifiée par un classement en zone 1AU du PLU.</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées La Commission des Sites et la CDCEA ont demandé à revoir le phasage des zones AU en prévoyant des zones 2AU et demandent à mieux justifier les consommations d'espace. Il n'est donc absolument pas envisageable de créer de nouvelles zones AU. Ceci serait contraire au projet de PLU et ne suivrait pas les objectifs affichés dans le PADD. De nouvelles zones AU ne peuvent pas être envisagées.</p> <p>Le bureau d'études propose de ne pas suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et indique que cette zone est située en bordure du site Natura 2000 liée au Marais. Au nord, elle jouxte une zone humide du Bassin du Lay, répertoriée lors du recensement réalisé sur le territoire communal.</p> <p>Au regard des objectifs de production de logements et de la modération de consommations d'espace, cette zone n'a pas été pointée comme prioritairement urbanisable, notamment au regard de cette sensibilité paysagère et écologique.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU. Ceci pourra être revu lors d'une modification/révision ultérieure du PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
---	--	--	---

<p>Propriété Musset, « Chemin de la Motte », les Conches : Demande de rendre constructibles les lots YK77-78-84-85-745-747-750-752 et 740, car il y a un projet bioclimatique dessus. Souhait de voir ces terrains zonés en UB dans la logique de densification urbaine.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Le classement de cet ensemble en NL146-6 est une erreur d'appréciation. Seul un classement en zone UBp peut être envisagé comme dans tout le secteur alentour.</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées Les parcelles concernées par le permis de construire doivent être zonées en UBp, comme le reste du village des Conches.</p> <p>Le bureau d'études indique qu'il faut actualiser le plan de zonage au regard de cette autorisation d'urbanisme accordée.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : Un permis de construire a déjà été accordé. Il est nécessaire d'adapter le zonage en fonction.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Gautier-Bregeon, « Entrée Bourg nord, Chemin des Orties » : Le propriétaire s'élève contre le classement en zone agricole de son terrain (ZH329), alors qu'il a une vocation résidentielle en continuité des lotissements existants. Demande d'un réexamen du zonage.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Il est difficile d'admettre que ce terrain soit une dent creuse. Il est entouré de terres agricoles sans aucune construction. Un autre classement autre qu'agricole ne paraît pas justifié, nonobstant la présence à l'Ouest du lotissement qui ne présente aucune vocation à être prolongé.</p>	<p>Le bureau d'études indique que cette parcelle se situe à proximité de la ZA de l'Avenir.</p> <p>Au regard des objectifs de production de logements et de la modération de consommations d'espace, cette zone n'a pas été pointée comme prioritairement urbanisable, au profit de l'habitat.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de ne pas conforter la vocation résidentielle de cette parcelle (proximité de la ZA).</p> <p>Décision des élus : Une partie de cette parcelle (partie Sud) sera zonée en UE (vocation activités) et le reste restera en agricole.</p>

<p>Propriété Trottin, la Raisinière : Le propriétaire s'oppose au classement en A de la parcelle 325, qui était en NB au POS. Cette parcelle n'est pas utilisée pour l'activité agricole et il soutient l'erreur manifeste. Suit une critique du rapport de présentation à qui il est reproché d'indiquer que dans le hameau de la Raisinière « <i>aucun développement d'urbanisation ne sera toléré au-delà des limites construites actuellement</i> », alors que trois dents creuses ont été identifiées. <i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Rien ne démontre l'existence d'un intérêt agronomique, biologique ou économique sur cette parcelle. Cette dernière devrait être reclassée en UB dans le PLU et pour être logique, les deux parcelles n°32 et 33 devraient subir le même sort.</p>	<p>Le bureau d'études indique que les trois dents creuses répertoriées dans le hameau de la Raisinière sont parfaitement intégrées à l'intérieur du tissu construit. Echange avec les Personnes Publiques Associées La parcelle concernée (n°325) est à zoner en UB, en intégrant également, par souci de cohérence, les parcelles n°31-32-33). Le bureau d'études propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et des Personnes Publiques Associées et de zoner en UB les parcelles 31, 32 33 et 35.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE Proposition de la Commission PLU : La commission propose d'intégrer ce petit secteur en zone constructible (un permis de construire est en cours). Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Bluteau, « Chemin des Pins », les Conches : Les propriétaires sollicitent le classement en UB des parcelles YK785 et 765, situées aux Conches, car elles se trouvent attenantes à des constructions et en agglomération. <i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Dans le projet de PLU, ces parcelles se situent en ULp à proximité de la zone UB. La zone ULp correspond à des zones de campings implantés dans les zones protégées. L'examen du plan de zonage laisse sceptique quant à ce choix. Le secteur fait d'ailleurs l'objet d'un découpage « en dentelle » qu'il conviendrait de simplifier.</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées Les parcelles concernées font partie d'une zone de camping. Elles sont donc à maintenir en zonage ULp. Le bureau d'études propose de n'effectuer aucune modification de zonage sur ce secteur.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU. Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Propriété Guillet, « la Palonnière », les Conches : La parcelle YK147 était zonée en NB au POS. Les propriétaires s'étonnent de se retrouver en zone non constructible du PLU au motif que le terrain se trouve dans la continuité du village et de 4 maisons longeant la forêt. Ils souhaitent le classement en zone constructible.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Cette parcelle n'est pas ouverte sur le Chemin de la Palonnière. Toutes les parcelles qui se trouvent au sud du Chemin de la Palonnière sont en NL146-6 ; ce qui se justifie par la configuration des lieux.</p>	<p>Le bureau d'étude indique que cette parcelle ne constitue pas une dent creuse.</p> <p>La demande de rendre constructible cette parcelle va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Bazin, « Chemin des Oursins », le Bouil : Le propriétaire s'étonne du classement de la parcelle ZP395 en zone UBp mais du reste du terrain en NL146-6.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Le tracé, classant le reste du terrain en NL146-6 n'apparaît pas primordial pour la protection de l'espace naturel. Il constitue une singularité qui ne trouve pas de justification. Il convient de revoir le zonage et de classer l'ensemble de la parcelle en UB.</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées Voir à faire coïncider le tracé Natura 2000 avec le zonage NL146-6. Remettre en UB ce qui n'est pas inclus dans le périmètre Natura 2000.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de revoir le contour de la zone comme proposé par le Commissaire Enquêteur.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Propriété Chatillon, « Chemin des Roses », le Rocher : Le propriétaire fait valoir l'incohérence du classement en NL146-6 de la parcelle ZV279, qui était en UB au POS.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Le zonage montre que cette parcelle est entourée de constructions classées en UBp. La délimitation de ce terrain pour l'intégrer en NL146-6 frise l'incohérence. Il faut non seulement la réintégrer en zone UB mais faire de même pour les parcelles ZV104 et ZV105.</p>	<p>Le bureau d'études propose de ne pas suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et indique que la parcelle ZV279 n'est pas une dent creuse et qu'elle est en partie intégrée dans une EBC et semble appartenir, pour une part, aux espaces naturels sensibles du département.</p> <p>La demande de rendre constructible cette parcelle va à l'encontre du projet de PLU.</p> <p>Concernant les parcelles ZV104 et 105, elles n'ont fait l'objet d'aucune remarque ou avis des services de l'Etat ou du public, lors de l'enquête publique.</p> <p>De plus, elles sont situées dans les espaces proches du rivage et ne constituent en aucun cas des dents creuses.</p> <p>Rendre ces deux parcelles (ZV104 et 105) constructibles va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p><u>MODIFICATION NON RETENUE</u></p> <p><u>Proposition de la Commission PLU :</u> La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p><u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
---	--	--	---

<p>Propriété Soulard, la Raisinière : Le propriétaire conteste le classement en zone A de sa parcelle ZA375. Il souligne l'effort financier pour l'édification du réseau d'assainissement sur la Raisinière, par la Commune. Il souhaite un classement en UB. <i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : La parcelle en question ne jouxte pas la zone UB. Les limites de la zone UB paraissent cohérentes et le classement en A paraît justifié. Cette parcelle ne constitue pas une dent creuse et s'intègre plutôt dans un vaste secteur agricole.</p>	<p>Le bureau d'étude suit l'avis du Commissaire enquêteur.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU. Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Landais, les Conches : Les propriétaires souhaiteraient que leur parcelle, incluant leur maison principale soit zonée en UB et non en ULp, pour pouvoir permettre les extensions. <i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : La parcelle en question est zonée en ULp, correspondant aux zones de camping implantées en zone protégée. Le classement de cette propriété n'interdit pas, selon le règlement, les extensions des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol. La réclamation semble sans objet.</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées Les parcelles concernées font partie d'une zone de camping. Elles sont donc à maintenir en zonage ULp. Le bureau d'études propose de n'effectuer aucune modification de zonage sur ce secteur.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU. Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Roblin, « Fief des Barges » : Les propriétaires souhaitent la constructibilité de deux lots : l'un en bordure de la route, l'autre entre deux maisons. Le reste restant en zone agricole, accessibles par un chemin d'exploitation à créer entre ces deux lots. <i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : La parcelle est en effet proche de parcelles construites, mais elle n'en est pas mitoyenne. Elle a été maintenue en zone A car ne constitue pas une dent creuse.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et indique qu'il ne s'agit pas d'une dent creuse. La proximité d'une exploitation agricole au sud du site explique que cette zone n'est pas été pointée comme prioritaire pour le développement de l'urbanisation (réciprocité, périmètre d'isolement). En effet, il y a environ qu'une cinquantaine de mètres entre le bâtiment agricole au sud et la limite de la parcelle concernée.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU. Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Propriété Gousseau, « Chemin du Petit Rocher » : Les propriétaires souhaitent revoir le tracé de la zone NL146-6 autour de la parcelle ZV113, pour la rendre constructible.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : La délimitation de la zone NL146-6 se traduit pas un découpage curieux et peu logique.</p>	<p>Le bureau d'études indique que la parcelle ZV113 est intégrée dans les espaces proches du rivage. De plus, cette parcelle est en EBC et donc fait partie des espaces remarquables. Cette parcelle ne constitue pas une dent creuse.</p> <p>La demande de rendre constructible cette parcelle va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Hermouet, « Le Creux rouge » : Les propriétaires contestent le classement en NL146-6 du terrain ZX227. Le terrain jouxte l'Hôpital psychiatrique et longe le chemin du Creux Rouge qui borde lui-même des terrains construits. Une vigne existait en 1975.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Le terrain est loin de toute habitation. La parcelle est au centre d'un boisement remarquable. Le zonage NL146-6 est justifié.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et indique que cette parcelle est située dans les espaces proches du rivage et de plus est incluse dans les boisements remarquables repérés au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (à noter : que ces boisements, au regard des avis des services de l'Etat seront de plus sûrement classés en EBC).</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Barral, « Chemin de l'Epine », la Saligottière : Les propriétaires contestent le classement en zone non constructible de leurs parcelles (YB83, 84 et 210) au motif que ces dernières sont entourées de maisons résidentielles desservies par une rue.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Le plan de zonage révèle un manque de clarté des limites.</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées Un permis de construire a été accordé sur les terrains (83, 84 et 210). Il faudra revoir les contours de la zone en conséquence et donc intégrer ces parcelles dans le zonage Nhp2.</p> <p>Le bureau d'études propose de revoir le zonage de ces parcelles en Nhp2.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de revoir le zonage de ces parcelles, au regard du permis de construire accordé.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Propriété Claude, les Rabouillères : Demande à ce que la parcelle ZN210 soit classée en constructible, car en prolongement de constructions et plus exploitée et exploitable depuis 2003. De plus, la propriétaire demande à ce qu'une partie de ce même terrain, au Nord, soit également constructible pour permettre à son voisin de faire un garage et des dépendances.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Le plan de zonage classe cette parcelle en zone agricole et rien ne justifie le changement en UB. Tout au plus, un alignement de la limite de la zone UB pourrait être accepté pour permettre à la parcelle ZN211 un léger agrandissement.</p>	<p>Le bureau d'études indique que la parcelle ZN210 n'est pas une dent creuse et n'a pas à être zonée en UB. D'une manière générale, les zonages UB dans les villages ou hameaux limitent les possibilités de constructions en arrière des bâtis existants, privilégiant les dents creuses et permettant d'éviter les urbanisations sites « en drapeau ».</p> <p>De plus, la parcelle ZN211 est assez grande et laisse des possibilités de construire un garage ou des dépendances autour de la construction existante.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Rousseau, « Camping le Sous-Bois », la Haute Saligottière : Le propriétaire demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que le terrain YB270 inclus dans une parcelle plus grande YB159, sur laquelle sont édifié sa maison d'habitation et son atelier de maçonnerie, soit zoné en Nhp, comme la parcelle 159. - Pour les parcelles YB90, 91, 93 et 94, de pouvoir édifier une aire de loisirs qui viendrait compléter le camping « le Sous-Bois », qu'il exploite. - Pour la parcelle YB220, actuellement utilisée comme terrain de tennis, proposition d'y installer également une aire de loisirs. <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Concernant la parcelle YB270, il paraît normal qu'elle intègre la même zone que la parcelle YB159 dont visiblement elle fait partie intégrante. Pour les parcelles 90, 91, 93 et 94, le zonage les classe en NL146-6. Il paraît difficile de contester ce classement. Elles font clairement partie d'un milieu à préserver hors zone urbaine. A noter que selon l'article L146-6 du CU, rien ne s'oppose à l'aménagement d'une aire de loisirs dans la mesure où elle peut participer à la mise en valeur économique du site. Pour la parcelle YB220, elle est en zone Nhp, ce qui autorise certains travaux qui ne nuisent pas au caractère naturel du secteur. L'aménagement d'une aire de loisirs fait partie de cette catégorie.</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées La parcelle n°220 concerne un court de tennis, en lien avec le camping situé à l'ouest. Cette parcelle doit donc être zonée en NLp. Un secteur NLp serait donc ajouter au PLU.</p> <p>Le bureau d'études indique que la parcelle 220 devrait donc être zonée en NLp. Pour les parcelles 90, 91, 93 et 94, ces dernières restent en NL146-6 car elles sont situées dans les espaces proches du rivage et sont à l'écart de l'urbanisation. Y permettre le développement d'une aire de loisirs en complément du camping augmenterait beaucoup, à termes, la superficie du camping. Ceci va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE EN PARTIE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de zoner en NLp la parcelle n°220 et de maintenir en NL146-6 les autres parcelles.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Propriété Heron, « Le Creux Doré », les Conches : Souhait que la parcelle YH86 de 1127m² soit constructible. Est évoqué le fait que cette parcelle est une dent creuse.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Ce terrain est situé au milieu d'un boisement remarquable. Il n'est pas envisageable de rendre cette parcelle constructible.</p>	<p>Le bureau d'étude propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et indique que cette parcelle est couverte par un EBC.</p> <p>La demande de rendre constructible cette parcelle va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Beuzelin, Le Rocher : Le propriétaire demande que son terrain ZW204 soit constructible, étant prêt à céder une partie pour la création d'espaces verts et de voirie.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Loin de toute urbanisation, au milieu d'un boisement remarquable, le zonage NL146-6 ne peut être contesté.</p>	<p>Le bureau d'étude propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et indique que cette parcelle est couverte par un EBC.</p> <p>La demande de rendre constructible cette parcelle va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Boguillon, La Saligottière et l'Epingle : Demande que les parcelles YB26 et YB211 entre la Basse et Haute Saligottière et la parcelle YB95 à l'Epine soient rendues constructibles.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Le classement en NL146-6 est justifié par la présence d'un boisement remarquable.</p>	<p>Le bureau d'étude propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et indique que ces parcelles sont concernées, non pas par des boisements remarquables, mais par des potagers remarquables.</p> <p>La demande de rendre constructible cette parcelle va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Propriété Poiraud, « Chemin de Chantemerle », la Saligottière: Demande du classement de la parcelle YB21 en zone constructible. Il s'agit d'une friche face à des constructions.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Cette parcelle est au sein d'un boisement remarquable, ce qui justifie le classement en NL146-6.</p>	<p>Le bureau d'étude propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et indique que ces parcelles sont concernées, non pas par des boisements remarquables, mais par des potagers remarquables.</p> <p>La demande de rendre constructible cette parcelle va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Cadoret, « Rue de l'Océan » : Demande du classement en zone constructible d'une parcelle (sans mention de la référence cadastrale), qui est située en zone agricole.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Le terrain concerné est localisé en plaine zone agricole et loin de toute proximité urbaine. Il est difficile de le considérer comme une entrée de ville. Ce terrain ne peut se situer qu'en A.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis du Commissaire enquêteur et précise que le terrain ZB835, dont il est question, est zoné en Ah. Ce zonage est cohérent avec la position du terrain. Dans ce secteur le bâti peut évoluer (extensions mesurées et annexes possibles), mais il ne peut pas y avoir de nouvelles constructions.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>D Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Propriété Grolier-Breau, la Raisinière : Les propriétaires de la parcelle AB69 indiquent que cette dernière abrite un vieux moulin, qu'ils souhaiteraient restaurer et agrandir pour créer des gîtes et s'inquiètent des limites du projet de PLU.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Cette parcelle, comme les autres est en Ah, très peu urbanisée et intégrée en zone agricole. Dans ce secteur sont admis les changements de destination pour création de gîtes ruraux avec extension mesurées limitées à 30% de la surface de plancher. Les intéressés peuvent envisager réaliser leur projet en l'état.</p>	<p>Le bureau d'études indique que le règlement des secteurs Ah mentionnent que sont admises : « <i>Les extensions mesurées (30% maximum de la Surface de plancher existante à la date du PLU approuvé) et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur et les annexes à l'habitat sous condition</i> ».</p> <p>Le règlement du secteur Ah ne précise pas la possibilité de changement de destination en gîtes ruraux (comme pour la zone A stricte). Cependant, ceci est rendu possible par le règlement.</p>	<p><u>MODIFICATION NON RETENUE</u></p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Besson, Centre Bourg : Le propriétaire des parcelles AC649 et 651 approuvent leur classement en UB. Il demande que soit fait application de l'article L123-1-4 du CD et s'étonne de la suppression de l'Emplacement Réservé n°7, relatif à la desserte pas le sud de l'ensemble non bâti.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Il est indiqué que ce secteur est dans le périmètre de la ZPPAU. Le tracé de la déviation est bien fléché. Le maintien d'un emplacement réservé sans être indispensable, pourrait être envisagé.</p>	<p>Le bureau d'études indique qu'il semblerait que le Commissaire Enquêteur n'ait pas repéré les bonnes parcelles. Ces dernières (AC649 et 651) ne sont pas intégrées dans le projet de l'OAP n°1.</p> <p>La suppression dans le projet de l'emplacement réservé n°7 s'explique par le fait que la commune a acquis ces terrains. Cet emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être au niveau du PLU.</p>	<p><u>MODIFICATION NON RETENUE</u></p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Propriété Damary, « La Cartière aux Chats », le Bouil : Les propriétaires de la parcelle ZO101 regrettent de ne plus pouvoir y entreposer une caravane. A quelques mètres, certains terrains plus proches de la mer sont constructibles et d'autres plus éloignés ne le sont pas.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Le terrain se situe en pleine zone NL146-6, soumis à Natura 2000 et à la loi Littoral.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre le même avis que le commissaire enquêteur à savoir que la demande de rendre constructible cette parcelle va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p><u>MODIFICATION NON RETENUE</u></p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Robert, « La Casse des Pairs », les Conches : Les propriétaires s'élèvent contre le classement de ce terrain en NL146-6 et s'interrogent sur le projet d'acquisition par le Conseil Général de la zone verte avec indemnisation des propriétaires.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Le classement en NL146-6 ne peut être contesté, le terrain se trouvant en pleine forêt. Quant à une acquisition par le Conseil Général, le sujet a été évoqué, mais il n'est pour l'instant pas d'actualité.</p>	<p>Le bureau propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et indique que ce terrain est situé dans les boisements remarquables repérés au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme. De plus, elle est intégrée dans le site Natura 2000. La demande de rendre constructible cette parcelle va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p><u>MODIFICATION NON RETENUE</u></p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Monsieur Verdier, remarque générale : Il souhaite qu'il y ait une obligation pour la commune de participer à l'aménagement de nouvelles zones. Il souligne la raréfaction des commerces du centre-ville et la nécessité de les pérenniser. Il fait des suggestions en matière de circulation et de création de liaisons douces. Il proteste contre les projets d'implantation d'éoliennes ...</p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Ces remarques trouvent réponse dans les différents documents du PLU</p>	<p>Remarque à titre informatif</p>	<p>Remarque à titre informatif</p>
<p>Monsieur Pee, remarque générale : Il souligne l'absence du porté à connaissance de l'Etat. Il rappelle au Maire ses déclarations en réunions publiques aux termes desquelles il souhaitait préserver les possibilités de camping dans la forêt. Il regrette l'absence d'un projet de voie de désenclavement entre Jard et la forêt.</p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Monsieur Pee ne peut ignorer que le projet de PLU est à l'étude depuis plusieurs années. Ont été intégrés au dossier de PLU dès leur réception les avis des Personnes Publiques Associées et des différentes Commissions. S'agissant de la zone NL146-6, il est erroné de dire qu'elle interdit toute activité de camping-caravaning. Elle les organise simplement. La création d'une voie de désenclavement entre deux communes relève du Conseil Général.</p>	<p>Le bureau d'études indique que les zones de camping ont été clairement déterminées, suivant les établissements existants. Les autres éléments ne relèvent pas directement du PLU. Aucune modification n'est donc à apporter.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU. Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Blanchard, le Bouil : Le propriétaire des parcelles ZO18, 78 et 79 explique que la parcelle ZO18 sert de passage aux personnes stationnées sur le parking voisin. La Mairie et la DDTM85 lui demandent de faire cesser cette situation qui soulève un problème pour la protection de la dune et la propreté du secteur. Il propose un échange de terrain pour permettre à la municipalité d'utiliser la parcelle ZO18 comme chemin d'accès à la plage. <i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Devant les difficultés qu'il rencontre et les mises en demeure dont il fait l'objet, la proposition d'un échange de parcelle avec la Commune paraît une idée à ne pas rejeter.</p>	<p>Le bureau d'études indique qu'il s'agit d'éléments ne relevant pas du PLU. Aucune modification n'est donc à apporter.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU. Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

Commune de Longeville-sur-Mer – élaboration du PLU – synthèse et analyse des avis suite à l'enquête publique

<p>Propriété Roblin, en zone artisanale : Le terrain de 8000m² située près de la ZA de l'Avenir est classé en zone artisanale dans le POS. Le PLU le classe en zone agricole. Les propriétaires demandent le reclassement de ces terrains en zone artisanale en soulignant que sur 20 000m², 1645m² ont été cédés gratuitement à la Commune en mars 2008 et que 8000m² ont été vendus comme zone artisanale.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : En l'état et au regard des observations du rapport de présentation, il semble difficile d'envisager une extension de la zone UE par voie de conséquence de modifier le classement en zone A.</p>	<p>Le bureau d'études indique que le rapport de présentation devra fournir un argumentaire sur les nécessités de développer la zone artisanale de l'Avenir.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de réintégrer la parcelle ZH656 en zone UE.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Dabin, « Chemin du Roi », le Rocher : Le propriétaire de la parcelle ZV55 veut avoir la certitude que son terrain reste constructible car il constitue une dent creuse.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Cette parcelle est zonée en UBp donc elle est constructible.</p>	<p>Remarque à titre informatif</p> <p>Le bureau d'études ajoute que cette parcelle a été repérée comme une dent creuse et est bien constructible au niveau du PLU.</p>	<p>Remarque à titre informatif</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p>
<p>Propriété Ruault-Raballand, les Conches : Les propriétaires des parcelles YC50, 51 et YL97 veulent connaître la destination de leurs terrains.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Toutes ces parcelles sont en NL146-6.</p>	<p>Remarque à titre informatif</p>	<p>Remarque à titre informatif</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU</p>
<p>Propriété Sechet, « Avenue du Docteur Joussemet », les Conches : Les propriétaires du terrain se sont vus opposer un refus du permis de construire en 1988. Malgré ce refus, ils ont commencé une construction. Ils s'interrogent sur la possibilité de poursuivre lesdits travaux.</p> <p><i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : L'illégalité du début de la construction ne peut en aucun cas justifier sa poursuite. L'interdiction édictée par NL146-6 ne peut souffrir d'exception de ce genre.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE</p> <p>Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU.</p> <p>Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Propriété Potier, « Impasse des Roses », le Rocher : Les propriétaires revendiquent un droit à construire motif pris que la viabilisation existe et que le classement en NL146-6 ne se justifie pas. <i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : La délimitation entre la zone NL146-6 et la zone UBp n'est pas cohérente. La limite doit être rectifiée et la parcelle intégrée en UBp.</p>	<p>Le bureau d'études propose de ne pas suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et indique que cette parcelle n'est pas une dent creuse. De plus elle est incluse dans les EBC, donc aucune construction n'y est possible. La demande de rendre constructible cette parcelle va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU. Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Landais, « Chemin des Pins », les Conches : Le propriétaire s'étonne d'avoir essuyé un refus pour une extension de sa maison pour l'édification d'une simple véranda. <i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : La construction se trouve en ULp, c'est-à-dire dans une zone où les extensions des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol sont admises.</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées Les parcelles concernées font partie d'une zone de camping. Elles sont donc à maintenir en zonage ULp. Le bureau d'études propose de n'effectuer aucune modification de zonage sur ce secteur.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU. Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

Commune de Longeville-sur-Mer – élaboration du PLU – synthèse et analyse des avis suite à l'enquête publique

<p>Propriété Trottin, la Raisinière : La propriétaire d'une parcelle à la Raisinière constate que cette dernière est classée en A, aux coutés d'une construction en zone Ah et le bourg en zone UB (voir extrait cadastral en annexe)</p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Il ne s'agit ni d'une enclave ni d'une dent creuse et la qualification de terre agricole est justifiée</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>	<p>Remarque déjà exprimée précédemment</p>
<p>Propriété Sauze, « Le Fief Abenaire », les Conches : Le propriétaire conteste le classement en Nhp de la parcelle YC115, alors que la viabilisation vient d'être effectuée dans le secteur. (voir extrait cadastral en annexe)</p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Le zonage Nhp correspond, d'après le projet de règlement au bâti isolé inclus dans la zone protégée : l'examen de la zone révèle plutôt un secteur urbanisé. Le zonage Nhp ne correspond pas à la réalité du terrain. Cette remarque vaut également pour la parcelle YC266 de monsieur Rousseau qui formule la même objection.</p>	<p>Echange avec les Personnes Publiques Associées Ce secteur va être zoné en Nhp2, permettant les extensions mesurées de 50m² maximum (sans création de nouveaux logements). Le bureau d'études propose de suivre l'avis des Personnes Publiques Associées et de zoner ce secteur en Nhp2.</p>	<p>MODIFICATION RETENUE Proposition de la Commission PLU : Un permis de construire est accordé. La commission propose de revoir la zone Nhp sur le secteur, peu appropriée à une zone urbanisée (permettre les extensions). Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Propriété Begaud/Plissonneau, « le Cartelin » et le Bouil : Le propriétaire du terrain ZP2 sollicite son classement en zone AU au motif que le secteur est viabilisé. Il demande également un classement en zone AU de deux autres terrains (ZT106 et 108) au lieu-dit du « Cartelin ». (voir extrait cadastral en annexe)</p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : La parcelle ZP2 se situe en plein secteur protégé, loin de toute urbanisation. Son classement en NL146-6 paraît justifié. Quant aux parcelles ZT106 et 108, le problème a déjà été évoqué à l'occasion de l'examen des pétitions relatives au secteur du Cartelin.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur pour la parcelle ZP2, qui de plus est située sur un boisement remarquable (à noter : que ces boisements, au regard des avis des services de l'Etat seront de plus sûrement classés en EBC). Le bureau d'études précise que les parcelles concernées par les avis, dans le secteur du Cartelin, sont situées à l'intérieur de la délimitation des espaces proches du rivage. La demande de rendre constructibles ces parcelles va à l'encontre du projet de PLU.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU. Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<p>Propriété Guedou, « Marais desséché » : Le propriétaire agriculteur demande que son terrain soit classé en A et non en NL146-6 <i>(voir extrait cadastral en annexe)</i></p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : La situation du terrain en pleine zone NL146-6 ne permet pas de le considérer comme un terrain agricole. Cette parcelle serait la seule à avoir cette qualité, ce qui n'est pas convenable.</p>	<p>Le bureau d'études propose de suivre l'avis du Commissaire Enquêteur et indique que la parcelle concernée partie intégrante des espaces remarquables. Elle est en partie en zone inondable et en intégralité dans la zone humide du Marais Poitevin. Le bureau d'études propose de maintenir le zonage de la parcelle en NL146-6.</p>	<p>MODIFICATION NON RETENUE Proposition de la Commission PLU : La commission propose de n'apporter aucune modification par rapport au projet PLU. Décision des élus : Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>
<p>Association AVIGEN (Association de Vigilance Environnementale de la Vendée) : Cette association annexe au registre d'enquête publique une note étayée de laquelle ressort qu'elle se trouve satisfaite des orientations générales du projet de PLU.</p>	<p>Avis du Commissaire Enquêteur : Cette note ne peut qu'encourager les élus locaux à poursuivre la rénovation urbanistique entreprise.</p>	<p>Remarque à titre informatif</p>	<p>Remarque à titre informatif</p>

Observation déposée en Mairie, à l'attention de Monsieur le Maire, mais non adressée au Commissaire Enquêteur

<i>Observations du public</i>	<i>Commentaires et proposition de modification</i>	<i>Décision des élus</i>
<p><u>DDT81/ Administrateur du CGCV en charge des bâtiments., Monsieur Cayre :</u> Souhait de voir classer en zone ULp les parcelles 58, 59, 60 section YL. Cette demande s'appuie sur un projet d'extension d'un centre de vacances. Ce projet prévoit des bâtiments sur les parcelles citées et sur la parcelle 64. Ce projet permet de répondre aux nouvelles normes en termes d'accessibilité et d'augmenter les capacités d'accueil pour pérenniser le centre de vacances.</p> <p>Le règlement du PLU (art2) limite la construction aux extensions des constructions existantes, alors que le projet porte que l'implantation de nouveaux lieux d'accueil d'enfants. De plus, le terrain est couvert par un boisement remarquable dont nous ne connaissons pas les incidences.</p>	<p><u>Echange avec les Personnes Publiques Associées</u> De même que les autres centres de vacances, ce dernier est zoné en ULp. Les installations liés aux résidences de loisirs et au camping caravaning (en conformité avec les articles A111-7 et A111-9 du Code de l'Urbanisme) sont notamment possibles. Le site est concerné en partie par un boisement protégé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les parcelles 58, 59 et 60 sont situées hors de la zone ULp et zonées en NL146-6, en bordure de Marais. Rendre ces parcelles constructibles va à l'encontre du projet de PLU.</p> <p>Le bureau d'études propose de n'apporter aucune modification au projet de PLU à ce sujet.</p>	<p><u>MODIFICATION NON RETENUE</u></p> <p><u>Décision des élus :</u> Les élus souhaitent suivre la proposition du Bureau d'Etude et de la Commission PLU.</p>

<u>MODIFICATIONS SUITE A ERREURS MATERIELLES IDENTIFIEES DEPUIS L'ARRET</u>	
<i>Observations</i>	<i>Observations du bureau d'études</i>
<p><u>Observation n°1</u></p> <p>Au niveau de la « Cartière aux Chats » : il y a deux maisons zonées en NL146-6 qui pourtant avaient fait l'objet d'autorisation d'urbanisme.</p>	<p>Afin de corriger cette erreur matérielle, le bureau d'études propose de revoir le zonage de ces deux constructions en les zonant en Nhp1</p>
<p><u>Observation n°2</u></p> <p>Au niveau du Rocher, Chemin des Roses, le zonage de la parcelle ZV n°255 ne semble pas très clair.</p>	<p>Le bureau d'études propose de revoir et de rendre plus lisible le zonage en fonction</p>
<p><u>Observation n°4</u></p> <p>Au niveau du règlement, il y a des problèmes de numérotation des paragraphes</p>	<p>Le bureau d'études propose de bien recalculer la numérotation du règlement du PLU.</p>
<p><u>Observation n°5</u></p> <p>Au niveau du règlement, pages 83 et 84, il y a une erreur matérielle de rédaction : il est indiqué R146-6, au lieu de R146-2</p>	<p>Le bureau d'études propose de revoir cette rédaction.</p>

<p><u>Observation n°6</u></p> <p>Au regard du Permis d'Aménager, il est nécessaire de revoir et d'actualiser l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3</p>	<p>Le bureau d'études propose de revoir cette Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3, en conséquence.</p>
<p><u>Observation n°9</u></p> <p>Parcelle 338, les Conches : révision du trait de zonage : <u>Actualisation</u></p>	<p>Le bureau d'études propose d'actualiser le zonage en fonction</p>
<p><u>Observation n°10</u></p> <p>Parcelles 402/388, les Conches : révision du trait de zonage, pour tenir compte d'une piscine, non repérée sur le plan de cadastre. <u>Actualisation.</u></p>	<p>Le bureau d'études propose d'actualiser le zonage en fonction</p>
<p><u>Observation n°11</u></p> <p>Parcelle 735, les Conches : révision du trait de zonage. <u>Actualisation.</u></p>	<p>Le bureau d'études propose d'actualiser le zonage en fonction</p>