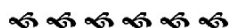


COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 26 Juin 2018



EXTRAIT N° 2018.00163 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

en exercice : 58
présents : 50
représentés : 6

Date de convocation :

20 Juin 2018

Secrétaire de séance :

Capucine HAURAY

L'an deux mille dix-huit, le vingt-six juin à 18 heures 00, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire s'est réuni sous la présidence de **M. David SAMZUN, Président.**

Etaient présents :**BESNE** : Mme Sylvie CAUCHIE, M. Pierre THOMERE**DONGES** : M. François CHENEAU, Mme Claire DELALANDE**LA CHAPELLE-DES-MARAIS** : M. Franck HERVY, Mme Marie Hélène MONTFORT**MONTOIR-DE-BRETAGNE** : Mme Marie-Christine DELAHAIE, M. Yannick JIMENEZ, Mme Michèle LEMAITRE**PORNICHET** : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, M. Edouard DEUX, M. Alain SAILLANT, M. Robert BELLIOU, Mme Nicole DESSAUVAGES**SAINT-ANDRE-DES-EAUX** : M. Jérôme DHOLLAND, Mme Catherine LUNGART, M. Thierry RYO**SAINT-JOACHIM** : M. Roger VEILLAUD,**SAINT-MALO-DE-GUERSAC** : Mme Lydia MEIGNEN, M. Alain MICHELOT**SAINT-NAZAIRE** : M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, Mme Pascale HAMEAU, M. Yvon RENEVOT, Mme Lydie MAHE, Mme Gaëlle BENIZE, M. Patrice BULTING, Mme Pascale CLEMENT, M. Martin ARNOUT, Mme Corinne PRAUD, M. Alain MANARA, Mme Céline GIRARD, M. Christophe COTTA, Mme Françoise LESTIEN, M. Kada MAHOUR, Mme Catherine ROUGE, M. William DUVAL, M. Jean-Michel TEXIER, Mme Sandra VANDEUREN, M. Gauthier BOUCHET, M. Xavier PERRIN, M. Jean Luc SECHET, Mme Lydia MANTZOUTSOS, M. Jean Luc GUYODO, Mme Emmanuelle BIZEUL, Mme Sarah TRICHET ALLAIRE**TRIGNAC** : M. David PELON, Mme Capucine HAURAY, M. Jean Louis LELIEVRE**Absents représentés :****DONGES** : M. Jean-Marc NICOLLET donne pouvoir à Mme Sylvie CAUCHIE**MONTOIR-DE-BRETAGNE** : M. Joël JOUAND donne pouvoir à Mme Michèle LEMAITRE**SAINT-NAZAIRE** : Mme Laurianne DENIAUD donne pouvoir à Mme Françoise LESTIEN, Mme Florence BEUVELET donne pouvoir à M. Robert BELLIOU, M. Jean-Jacques LUMEAU donne pouvoir à M. David SAMZUN**TRIGNAC** : M. Claude AUFORT donne pouvoir à M. Jean Louis LELIEVRE**Absents excusés :****DONGES** : M. Louis OUISSE**SAINT-JOACHIM** : Mme Marie Anne HALGAND**Commission** : Commission Urbanisme et Aménagement durable**Objet** : Plan Local d'Urbanisme - Commune de Saint-André-des-Eaux - Révision - Approbation du dossier

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 26 Juin 2018

Commission : Commission Urbanisme et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme - Commune de Saint-André-des-Eaux - Révision - Approbation du dossier

Alain MICHELOT, Vice-Président,

Expose,

Par délibération du 29 septembre 2015, il a été proposé aux dix communes de la CARENE le transfert de compétence "Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale". Les conseillers municipaux de ces communes ont chacun donné leur accord par délibération.

Le transfert de compétence ayant été prononcé par arrêté préfectoral du 17 novembre 2015 en vertu des articles L 123-1 du code de l'urbanisme et L5211-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'EPCI se substitue de plein droit aux communes dans tous les actes et délibérations afférents aux procédures engagées.

C'est le cas aujourd'hui pour la Commune de Saint-André-des-Eaux qui a sollicité par délibération du 26 octobre 2015 la poursuite de la révision de son PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-André-des-Eaux a été approuvé par délibération municipale du 14 septembre 2007. La procédure de révision générale a été prescrite par délibération du 22 septembre 2014, laquelle a également défini les objectifs poursuivis par la procédure et fixé les modalités de concertation conformément aux dispositions des articles L 151-1 et suivants, L 153-11 et L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Les objectifs de la mise en œuvre de la révision sont les suivants :

- S'adapter à l'évolution des modes de vie et au contexte législatif et supra-communal
- Axe 1 : Démographie/Densification :
 - Accueillir de manière raisonnée, habitants et activités en maintenant un cadre de vie de qualité ;
 - Déterminer les possibilités d'un développement raisonné de l'habitat dans le diffus pour maintenir l'identité rurale des hameaux ;
 - Recentrer le développement de l'habitat autour du bourg et de ses services.
- Axe 2 : Agriculture/Environnement :
 - Conforter les zones à vocation agricole ;
 - Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysagé, caractéristique de la commune.

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en Conseil communautaire le 29 mars 2016. Suite à des modifications substantielles, le document a été soumis à un second débat le 28 juin 2016.

Le PADD fixe 3 orientations qui correspondent aux priorités souhaitées pour le territoire de Saint-André-des-Eaux :

- ✓ **Construire le territoire de demain en portant sur lui un nouveau regard** : la collectivité a fait le choix d'exprimer en premier lieu cette idée forte qui structure son projet de développement territorial. L'identification d'une Trame Verte et Bleue, la préservation et la valorisation du patrimoine (végétal et bâti) et la contribution à la relève des défis énergétiques et environnementaux sont autant de grandes orientations précisées dans cet axe.
- ✓ **Promouvoir une métropole d'avenir attractive et audacieuse** : l'emploi et la création de richesses économiques sont des priorités pour le développement du territoire. En renforçant les fonctions métropolitaines, en participant au rayonnement de l'agglomération et en favorisant le développement d'activités économiques, c'est toute une dynamique économique qui doit être alimentée.

- ✓ **Organiser le territoire pour bien vivre ensemble** : le développement du territoire constitue un choix de développement qui doit contribuer à structurer les futures zones à urbaniser, à améliorer le cadre de vie des habitants, à réduire la consommation foncière et à limiter les déplacements. En complément des orientations concernant l'attractivité du territoire, cet axe comporte les orientations générales du PLU en matière d'habitat qui sont déclinées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le territoire.

Le bilan de la concertation a été fait et le projet de PLU arrêté par délibération du Conseil communautaire du 3 octobre 2017.

Déroulement de la procédure :

Conformément à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées, par lettre envoyée avec accusé de réception, entre le 11 et le 16 octobre 2017.

En application de l'article L 104-2 du code de l'urbanisme, le projet est soumis à évaluation environnementale. La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement a été saisie pour avis, conformément à l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Pays de la Loire, a rendu son avis le 7 février 2018. Elle estime que le contenu du dossier est conforme aux exigences réglementaires.

Conformément à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, le dossier de PLU a été présenté à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers qui s'est réunie le 9 janvier 2018. Celle-ci a émis un avis favorable à l'unanimité en demandant de requalifier en STECAL, à travers un classement en Ah, le secteur dénommé Kerméans.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été soumis enfin à Enquête Publique. Celle-ci a été organisée par :

- Arrêté n°2018.00010 du 23 janvier 2018 du Président de la CARENE portant prescription de l'enquête publique sur les projets de PLU et de zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- Arrêté N° 2018.00127 du 4 mars 2018 du Président de la CARENE prolongeant l'enquête publique sur les projets de PLU et de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

L'Enquête Publique s'est déroulée du 19 février 2018 au 24 mars 2018. La publicité en a été faite par voie d'affichage et insertion d'avis dans la presse.

Six permanences conjointes à celles de l'enquête publique relative au Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAP) se sont tenues en mairie de Saint-André-des-Eaux :

- Lundi 19 février 2018 de 09h00 à 12h00
- Samedi 24 février 2018 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 28 février 2018 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 09 mars 2018 de 14h00 à 17h00
- Samedi 17 mars 2018 de 09h00 à 12h00
- Samedi 24 mars 2018 de 09h00 à 12h00 (report de la permanence initialement prévue le mercredi 21 mars 2018 de 14h00 à 17h00)

Les avis des Personnes Publiques Associées ont été joints au dossier d'enquête publique :

Préfecture	Favorable sous réserve de supprimer la zone 2AUe des Tétrás.
Autorité Environnementale (MRAe)	Avec remarques : justifier la zone 2AUe des Tétrás.
Région des Pays de Loire	Pas d'observation.
Conseil Départemental	Favorable sous réserve de prendre en compte les remarques sur les Emplacements Réservés et la sécurité des usagers des routes départementales.
Chambre d'Agriculture	Favorable sous réserve de justifier le maintien de la zone 2AUe des Tétrás, de classer en STECAL le site de Kerméans, de réduire la zone Ab et de modifier le règlement pour permettre plusieurs logements de fonction par exploitation.
Chambre de Commerce (CCI)	Favorable sous réserve de corriger le règlement des zones Ua, Ub et Ue par apport à la destination et sous destination des activités de commerce et d'artisanat.

RTE	Favorable sous réserve de quelques ajustements ponctuels du règlement, du zonage et de l'annexe servitude.
CDPENAF	Favorable sous réserve de classer en STECAL le site de Kerméans.
CAP Atlantique	Pas d'observation.
Pôle Métropolitain Nantes-Saint Nazaire	Favorable sous réserve de mentionner le réservoir de biodiversité du SCoT situé au Sud-Est de la commune, de renforcer la justification de consommation d'espace par rapport à la notion de d'enveloppe urbaine, et de compléter les mesures de protection de la zone de sensibilité du Marais.
Parc Naturel Régional de Brière	Favorable sous réserve de justifier la zone 2AUe des Tétràs, de proscrire les bardages en PVC sur le bâti ancien, et de re-justifier les protections en EBC au bord du marais.

L'Enquête Publique s'est déroulée sans incident.

Le procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur a été remis à la CARENE le vendredi 28 mars 2018.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été transmis le 11 avril 2018 accompagné de deux tableaux récapitulant la position de la CARENE sur les différents avis des PPA et les remarques formulées au cours de l'Enquête Publique.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ont été reçus le 23 avril 2018. Ils intègrent lesdits tableaux.

Bilan des observations du public :

Une cinquantaine de personnes sont venues lors des permanences :

- 30 ont laissé des observations, avec pour 19 d'entre eux un courrier, des plans ou un dossier complet.
- 7 lettres ont été reçues soit par voie postale, soit par courrier électronique.
- Une vingtaine de personnes est venue uniquement pour demander des informations sur leurs propriétés, sans laisser d'observations.

Elles concernent :

- Des demandes de classement en zone U ou AU
- Des modifications de périmètre d'OAP
- Des précisions sur des emplacements réservés
- Des précisions sur le règlement

Deux courriers par des présidents de copropriétés ont été reçus.

Le rapport du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sous réserve de deux conditions :

- « La zone des Tétràs (zone prévue en AUe) devra être classée en zone Ab à l'exclusion du secteur prévu pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- La partie de la zone précédente dans laquelle se situe l'emplacement réservé pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage soit qualifiée pour permettre la création d'une telle aire. »

Evolutions apportées au dossier de PLU :

Les modifications apportées au dossier de PLU prennent en compte :

- Les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et la commission départementale (CDPENAF),
- Les observations formulées pendant l'Enquête Publique,
- Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur,

Les principales évolutions du PLU sont :

- La suppression de la zone 2AUe des Tétràs au profit d'une zone Ab, accompagnée d'une précision dans le règlement de la zone Ab pour la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Des compléments dans le règlement afin de parfaire les autorisations et interdictions au regard de la nouvelle définition des destinations et sous-destinations (en effet, le code de l'urbanisme ayant évolué sur ce point, des dernières précisions sur les définitions de celles-ci sont survenues pendant et depuis l'arrêt du PLU). Par voie de conséquence, les tableaux de synthèse ont également été mis à jour dans le règlement, le rapport de présentation et son résumé non-technique.

La prise en compte de ces différentes remarques, issues des avis PPA et de l'Enquête Publique, entraîne certains ajustements des documents et adaptations mineures du PLU, en vue de son approbation. La plupart des autres modifications sollicitées sont des compléments d'information, des précisions ou des actualisations à apporter au dossier, des corrections ponctuelles et des ajouts de cartes informatives. Elles concernent en particulier le rapport de présentation et le règlement.

Un tableau détaillant chaque correction, est annexé à la note de synthèse jointe à la présente délibération. Les modifications portent sur plusieurs pièces du dossier mais les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

L'ensemble des pièces du dossier de PLU de la commune de Saint-André-des-Eaux sera consultable au service des assemblées à compter du 20/06/2018.

Vu le Code Général des collectivités territoriales

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-21 et L 153-22

Vu la délibération municipale du 22 septembre 2014 prescrivant la révision du PLU de Saint-André-des-Eaux, fixant les objectifs et définissant les modalités de la concertation

Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2015 modifiant les statuts de la CARENE pour lui reconnaître la compétence en matière de PLU

Vu la délibération communautaire du 29 mars 2016 relative au 1^{er} débat sur le PADD du PLU

Vu la délibération communautaire du 28 juin 2016 relative au 2nd débat sur le PADD du PLU

Vu le bilan de concertation et l'arrêt du PLU par délibération du Conseil Communautaire du 3 octobre 2017

Vu les avis des Personnes Publiques Associées et des services consultés sur le projet arrêté de révision du PLU

Vu l'avis de la Commission des Sites et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Vu l'Enquête Publique organisée du 19 février 2018 au 24 mars 2018

Vu le rapport d'Enquête Publique et les conclusions favorables assorties de réserves du Commissaire Enquêteur

Considérant que les résultats de l'Enquête Publique et que les avis rendus par les Personnes Publiques Associées justifient les modifications apportées au projet de révision du PLU (dont le détail est joint à la note de synthèse),

Considérant que les modifications apportées au projet de révision du PLU arrêté permettent de lever les réserves formulées par le Commissaire Enquêteur dans ses conclusions,

Considérant que les modifications apportées au projet de révision du PLU arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

Considérant que le dossier de révision du PLU tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé conformément au Code de l'Urbanisme,

Le Conseil communautaire, dûment convoqué, délibère et :

- approuve la révision générale du PLU de Saint-André-des-Eaux, conformément au dossier de PLU annexé à la présente délibération.

La délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie de Saint-André-des-Eaux ainsi qu'au siège administratif de la CARENE, durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans les journaux Ouest-France et Presse-Océan, éditions départementales. La délibération fera également l'objet d'une publication dans le recueil des actes administratifs de la CARENE.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie et au siège administratif de la CARENE. Il est consultable sur le site de la Ville : -www.saint-andre-des-eaux.fr et via le site de la CARENE – www.agglo-carene.fr.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des formalités de publication requises.

Le Président,
David SAMZUN

ADOpte A L'UNANIMITE

Ce document a été signé électroniquement

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE
LE :

ET AFFICHAGE
LE :
Le Président de la CARENE
Et par délégation le Vice-président
Jean-Jacques LUMEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT ANDRE DES EAUX



DOSSIER D'APPROBATION

Conseil Communautaire du 26 juin 2018

NOTE DE SYNTHÈSE

- I) Rappel de la Procédure**
- II) Présentation du plan local d'urbanisme et des modifications apportées**
 - 1- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
 - 2- Le rapport de Présentation**
 - 3- Le plan de zonage et le règlement**
 - 4- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
 - 5- Les annexes**
- III) Les consultations officielles**
- IV) Les personnes publiques associées**
- V) L'enquête publique**
- VI) Synthèse des évolutions du dossier de PLU**

Pièce jointe : tableaux « retour sur les avis PPA » et « retour sur l'enquête publique »

I) RAPPEL DE LA PROCEDURE

Par délibération en date du 22 septembre 2014, la Commune de Saint-André-des-Eaux a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération du 29 septembre 2015, il a été proposé aux 10 Communes de la CARENE le transfert de compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Le Conseil Municipal de Saint-André des Eaux a sollicité par délibération du 26 octobre 2015 la poursuite de la révision de son PLU par la CARENE.

Par arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, les statuts de la CARENE ont été modifiés, lui attribuant ainsi la compétence en matière de PLU.

Ainsi, un premier débat sur les orientations du PADD a eu lieu en Conseil Communautaire le 29 mars 2016. Il a été suivi d'un deuxième débat sur le PADD le 28 juin 2016.

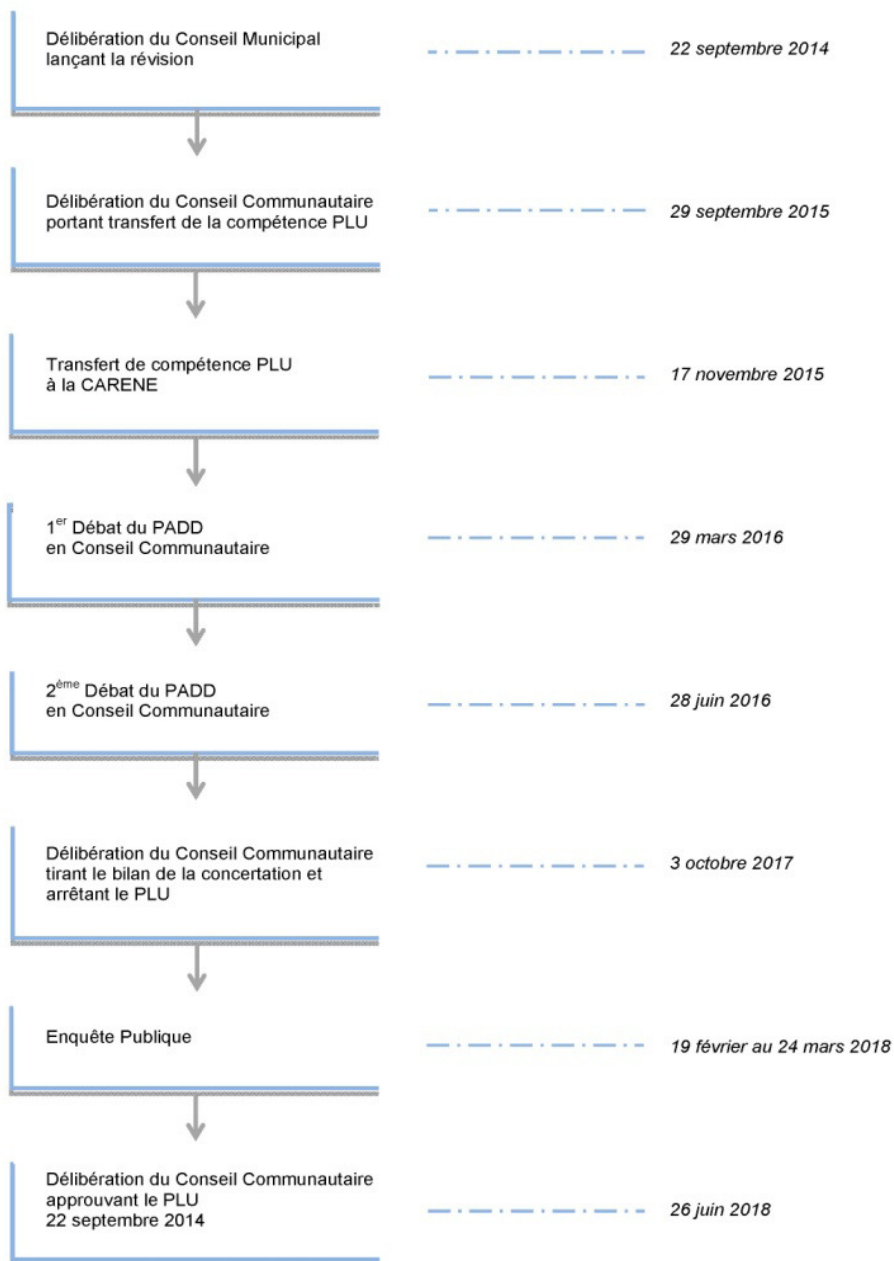
Par délibération en date du 3 octobre 2017, le Conseil Communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-André-des-Eaux.

- Le dossier a fait l'objet d'une transmission, pour avis, aux Personnes Publiques Associées.
- Il a été soumis à la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- L'enquête publique s'est déroulée du 19 février 2018 au 24 mars 2018.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 23 avril 2018 et émis un avis favorable assorti de deux réserves :

- « *La zone des Tétras (zone prévue en AUe) devra être classée en zone Ab à l'exclusion du secteur prévu pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage ;*
- *La partie de la zone précédente dans laquelle se situe l'emplacement réservé pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage soit qualifiée pour permettre la création d'une telle aire ».*

Il convient désormais d'approuver la révision générale du PLU, pour achever la procédure telle que résumée dans le schéma qui suit.



II) PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DES MODIFICATIONS APORTEES

Les pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme sont :

- ✓ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- ✓ Le Rapport de Présentation
- ✓ Le règlement accompagné de ses documents graphiques
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ✓ Les annexes

Les modifications ont été apportées à l'une ou l'autre des pièces, suite à l'avis des Personnes Publiques Associées, de la CDPENAF, des observations formulées au cours de l'enquête publique et du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Ces modifications figurent dans des encadrés à la fin de la présentation de chaque pièce du PLU.

1- LE PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables a fait l'objet d'un débat au Conseil Communautaire du 28 juin 2016. Il fixe 3 orientations qui correspondent aux priorités souhaitées pour le territoire de Saint-André-des-Eaux :

Orientation 1 : Une commune qui préserve son identité tant naturelle qu'agricole, dans sa richesse et sa diversité

- Objectif 1 : Préservation de l'identité rurale en protégeant les éléments naturels et paysagers participant à la qualité du cadre de vie et jouant un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité
- Objectif 2 : Préserver l'identité des hameaux et le caractère agricole andréanais
- Objectif 3 : Valoriser des paysages qui façonnent cette identité communale

Orientation 2 : Une commune désirant renforcer l'attrait du bourg en veillant à maintenir la variété des quartiers et la mixité sociale et générationnelle

- Objectif 1 : Renforcer la polarité du bourg, en travaillant sur les dents creuses et les zones de densification du foncier
- Objectif 2 : Organiser des secteurs d'extension de l'habitat suffisants et diversifiés en cohérence avec les préconisations du PLH en termes de densités urbaines et de surfaces ouvertes à l'urbanisation
- Objectif 3 : Limiter l'étalement urbain consommateur d'espace et l'extension urbaine des hameaux afin d'éviter l'empiètement sur les espaces agricoles et naturels
- Objectif 4 : Développer la qualité et la lisibilité des espaces publics et des connexions viaires et douces

Orientation 3 : Une commune voulant accompagner le développement de l'offre de service et la dynamique économique, tant commerciale, touristique, artisanale qu'industrielle

- Objectif 1 : Agir en faveur de la dynamique économique de la commune
- Objectif 2 : Confronter l'activité agricole, garante de la qualité des paysages et de l'environnement
- Objectif 3 : Développer l'offre d'emploi artisanal et industriel
- Objectif 4 : Maintenir l'offre de service en rapport avec la progression démographique

Ces orientations découlent du diagnostic de territoire établi dans le cadre du rapport de présentation et du projet politique que la collectivité souhaite mener.

Aucune modification n'a été apportée au PADD.

2- LE RAPPORT DE PRESENTATION

Ce document comprend plusieurs chapitres :

- Le diagnostic
- L'étude environnementale
- L'explication des choix
- Les incidences du projet sur l'environnement

L'analyse et le diagnostic de Saint-André-des-Eaux expose la situation du territoire à un instant T. Conformément au Code de l'Urbanisme, il balaie l'ensemble des thématiques qui fonde la politique d'un territoire (habitat, environnement, économie, transport et environnement). Il permet de pointer les atouts et les faiblesses du territoire, de dresser les enjeux à venir et d'établir des orientations permettant de conforter les premiers et atténuer les secondes.

Il ressort du diagnostic que Saint-André-des-Eaux est un territoire marqué d'une double influence :

- celle du Marais de Brière : un patrimoine identitaire de Brière qui s'exprime tant dans le paysage, l'environnement que dans l'architecture ;
- celle rétro-littorale, marquée par la dynamique économique et démographique du bassin de vie nazairien et guérandais.

Celle-ci confère une qualité au territoire que recherchent les habitants, tant pour le cadre de vie proposé que pour les services et commodités offerts soit sur le territoire lui-même, soit dans les zones urbaines voisines.

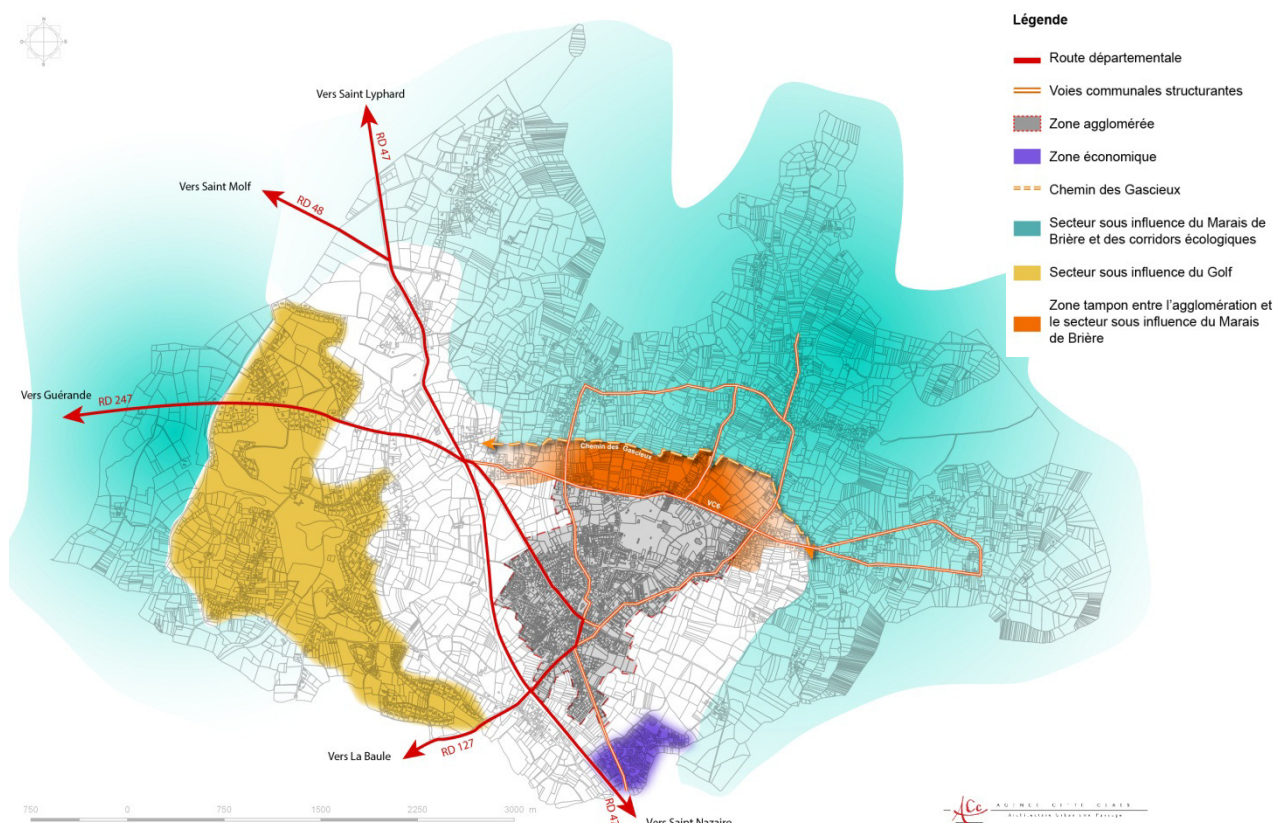
Parallèlement, le territoire andréanais s'organise autour de trois zones d'influence particulière :

- une zone sous influence de la zone agglomérée : il s'agit du bourg mais aussi de secteurs limitrophes au bourg, situés en dehors de son enveloppe et limités notamment au Nord par le chemin des Gascieux ;
- une zone sous influence du Golf qui se compose du golf lui-même où, de par le traitement paysager de l'équipement, la nature s'est largement développée ; des résidences construites aux abords ainsi que de deux zones d'habitat plus ancien (Avrillac et Coicas).
- une zone sous influence de la Brière, située notamment au Nord du chemin des Gascieux, où le paysage et l'architecture sont marqués par la proximité du marais.

Le territoire compte également une certaine activité et dynamique économique portée par ses commerces et services de proximité, mais aussi par la zone des Pédras, de compétence intercommunale.

Enfin l'identité du territoire est forgée par son patrimoine architectural et naturel issue de l'occupation anthropique des lieux et de l'existence de secteurs de valeurs et de richesses environnementales.

C'est sur la base de ce constat que le projet de territoire de Saint-André-des-Eaux s'est bâti.



Il comprend les différents chapitres suivants :

- diagnostic du territoire
- analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- analyse de l'état initial de l'environnement
- explications des choix retenus
- évaluation environnementale du PLU
- indicateurs de suivi du plan local d'urbanisme

Les modifications suivantes ont été apportées :

- réorganisation des chapitres entre le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement (Titre II et Titre III)
- corrections de quelques coquilles de dénomination de noms de RD (Titre II)
- distinction entre la notion de zone agglomérée et enveloppe urbaine ainsi que des précisions sur la consommation d'espace par rapport à cette distinction (Titre III et Titre IV)
- précision et justification sur la TVB et la protection des boisements (Titre III)
- développement de l'argumentaire sur la prise en compte du Contrat Nature Grand Triton (Titre III)
- compléments sur la gestion des eaux usées et des déchets (Titre III)
- précision sur le lien entre production de logements sociaux du PLU et PLH (Titre IV)
- compléments d'information sur la comptabilité PLU et SCoT et l'exposé du PADD (Titre V)

- précisions sur les OAP (Titre V)
- précision sur l'absence de STECAL habitat (Titre V)
- mise à jour sur les bénéficiaires des ER 1, 2, 3 et 20 (Titre V)
- mise à jour des tableaux de surfaces : suppression de la zone 2AUe au profit de la zone Ab et des tableaux de résumé du règlement (Titre V)
- apport de quelques précisions dans l'évaluation environnementale et mise à jour suite à la suppression de la zone 2AUe au profit de la zone Ab (Titre VI)
- compléments des suivis d'indicateurs du PLU (Titre VI)

Par voie de conséquence, le résumé non-technique est mis à jour.

Ont été supprimées toutes les références à la zone 2AUe des Tétrás.

3- LE PLAN DE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Le règlement et le zonage sont la traduction du projet de PLU en cohérence avec l'ensemble des éléments précédents. Les différentes zones se décomposent de la manière suivante :

 L'urbanisation se concentre dans la zone agglomérée dont l'enveloppe agglomérée est définie par le VC6 au Nord, la zone agricole le long de la RD 74 à l'Ouest et la zone agricole à l'Est :

- **La zone Ua** correspond à la partie ancienne du bourg, là où le tissu urbain est dense et les constructions implantées en ordre continu le long de la voie et en front bâti semi-continu. Le règlement préserve les activités urbaines en place ainsi que la forme urbaine.
- **La zone Ub** correspond au tissu urbain plus récent et plus lâche. Elle identifie aussi les zones de lotissements avec une règle différente sur les implantations qui préservent la forme urbaine en place. Elle comprend une zone Uba qui correspond aux zones de lotissement.
- **Les zones Uaz, Uaz1 et Ubz** reprennent les dispositions de la ZAC de centre-bourg qui ont été intégrées dans le PLU lors de sa dernière modification.
- **La zone Ubo** correspond aux secteurs de densification du bourg. Ce sont des zones Ub au PLU en cours pour lesquelles une utilisation optimum du foncier est demandée par le respect de la densité imposée. Y est également associée la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux.
- **La zone UI** comprend les zones d'équipements sportifs, de loisirs, les équipements communaux et camping de la zone agglomérée.
- **La zone 2AUb** correspond aux zones d'urbanisation future, à vocation dominante d'habitat ou d'équipement dans la zone agglomérée.

 L'urbanisation se développe ponctuellement dans les zones agglomérées de la zone rurale tout en tenant compte des zones d'influence, des principes de préservation des zones naturelles ou présentant un risque comme l'inondation :

- **La zone Uha** est une zone sous influence de la zone agglomérée mais en dehors de son enveloppe et limitée au Nord par le chemin des Gascieux. Elle accueille des constructions ponctuelles en dent creuse.
- **La zone Uhg** est une zone sous influence du Golf. Elle accueille aussi des constructions ponctuelles en dent creuse dans l'enveloppe urbanisée.
- **La zone Uhga** est une zone sous influence du golf où l'urbanisation a une forme un peu différente et justifie quelques règles différentes.
- **La zone Ug** est la zone à vocation de loisirs du Golf et comprend les constructions liées à celui-ci.

- **La zone Ugl** correspond aux deux sites de résidences en lien avec le Golf (le Saint Denac et les Fleurs de Lys) pour lesquels il est possible d'avoir des activités économiques en lien avec le sport, le loisir et le tourisme.

✚ Le projet valorise le développement des activités économiques :

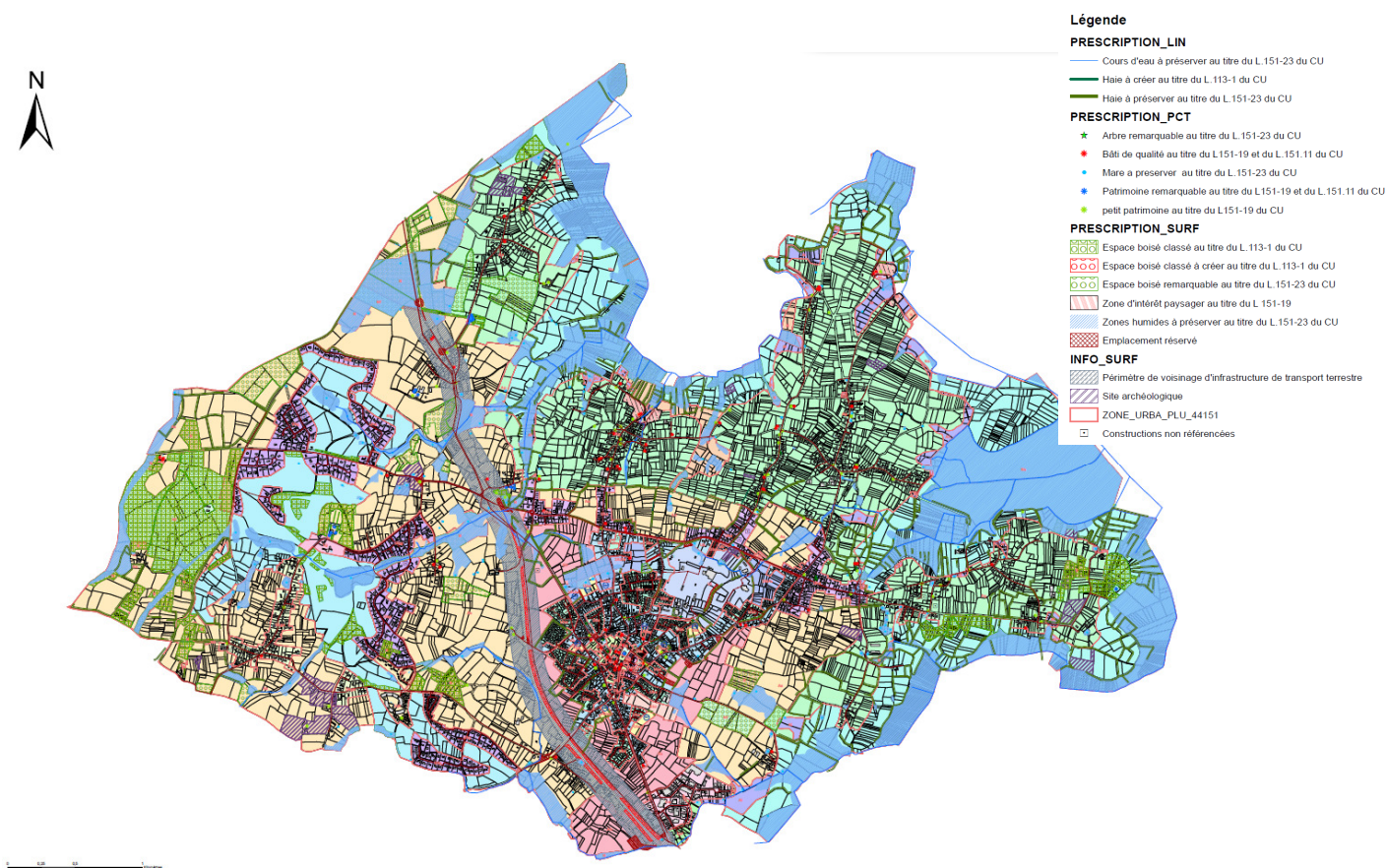
- **La zone Ue** correspond à la zone économique actuelle de Pédras. Elle comprend un secteur Uei qui identifie la zone comprise dans l'Atlas des zones inondables.
- **La zone 2AUe** correspond à la zone d'urbanisation future des Tétrás, à vocation économique de compétence CARENE en extension de la zone de Pédras.

✚ La zone agricole se décompose en deux grandes unités et trois secteurs :

- **Le secteur Ap** est une zone agricole sous influence du Marais de Brière pour laquelle des dispositions particulières sont demandées pour les extensions en toiture terrasse et les annexes afin d'assurer une certaine qualité dans ce paysage sensible. Cette zone accueille les activités agricoles et les extensions et annexes des constructions à vocation d'habitation.
- **Le secteur Aa** est une zone agricole sans influence particulière qui accueille les activités agricoles et les extensions et annexes des constructions à vocation d'habitation.
- **Le secteur Ab** est le secteur agricole de transition entre la zone agglomérée et la zone agricole voisine. Il ceinture la zone agglomérée et ne compte aucun bâtiment. Il interdit toute nouvelle construction.
- **Le secteur Ai** se positionne au niveau des jardins familiaux situés en dehors de l'enveloppe agglomérée au Nord du VC6.
- **Le secteur Ai** correspond au secteur de la zone agricole, sous influence du Marais mais concerné par les zones inondables de l'Atlas.

✚ Le territoire compte différents secteurs de sensibilité naturelle. Il s'agit de la zone N qui compte des secteurs spécifiques :

- **Le secteur Nf** correspond aux zones forestières.
- **Le secteur Ni** permet des constructions nouvelles ou en extension à vocation touristique, de loisirs ou équestre. Il s'agit du Haut Marland ainsi que le secteur envisagé à la Chaussée Neuve où existe notamment un restaurant.
- **Le secteur Nlg** correspond au parcours du Golf et de ses abords où la nature a pour partie repris ses droits. **Le secteur Nn** sensible du fait de la présence de sites Natura 2000.



Les modifications suivantes ont été apportées au plan de zonage :

- Le zonage est modifié pour supprimer la zone 2AUe des Tétras au profit d'une zone Ab.
- Le tableau des emplacements réservés est mis à jour pour les bénéficiaires des ER 1, 2, 3 et 20.

Les modifications suivantes ont été apportées au règlement :

- les dispositions générales sont ponctuellement complétées.
- les articles 1 et 2 des zones Ua, Uaz, Ub, Ubz, Ue, Ul sont corrigés à propos de sous-destinations « commerces et artisanat de détails » pour lever tout doute sur l'application de la règle.
- l'article 2 de la zone Ab précise bien que l'aire d'accueil des gens du voyage est autorisée.
- l'illustration de l'implantation dominante de la zone Ug est modifiée, article 3.2
- l'article 3.2.1 zone A est complété pour préciser le recul le long des autres voies.
- l'article 4.1.2 sur les matériaux des zones Ua, Uaz, Ub, Ubz, Uh, Ug, A, N apporte des précisions sur les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales.
- l'article sur les clôtures des zones Ua, Uaz, Ub, Ubz, Uh, Ug, A, N est réécrit pour faciliter sa compréhension.
- l'article sur les clôtures de la zone Ua est mis en cohérence avec celui des zones

Ub et Uaz.

- l'article sur les clôtures des zones A, N est mis en cohérence.
- l'article 4.1.4 des annexes en zone A est corrigé afin d'avoir des matériaux sombres en bord d'unités agricoles et naturelles même sur les annexes inférieures à 20 m².
- l'annexe sur « l'inventaire des bâtiments de caractère patrimonial et ceux susceptibles de changer de destination, accompagnée de prescriptions et/ou recommandations architecturales, » est complétée pour interdire les bardages en PVC.

4- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été rendues obligatoires par la Loi ALUR. Elles présentent l'intérêt de donner une vision synthétique et simplifiée des intentions d'aménagement de la collectivité sur les principaux sites de projet.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-André-des-Eaux prévoit 9 orientations d'aménagement et de programmation.

- ❑ 7 OAP sectorielles
- ❑ 1 OAP sur la TVB
- ❑ 1 OAP sur les continuités douces

Sont modifiées les OAP suivantes dans la partie texte :

- La Garenne (rue de la Garenne) : correction d'une erreur matérielle sur le schéma des hauteurs.
- Le Pré Allain (rue du Pré Allain) : précision sur la présence de la liaison hertzienne sur une partie du site.
- Les Frênes (rue de Brière / rue du Marais) : correction d'une erreur matérielle sur le schéma des hauteurs et précision sur la présence de la liaison hertzienne sur une partie du site.
- Les Fosses Paviolles (rue de l'Océan) : correction d'une erreur matérielle sur le schéma des hauteurs.
- La Métairie Neuve (nord-est de la rue de la Gare) : correction d'une erreur matérielle sur le schéma des hauteurs et précision de présence du périmètre de protection du Monument Historique de la Croix de Brangouré.
- Chateauloup Ouest (rue de Bretagne et rue de la Guilloterie) : précision que la tranche "a" se fera en une seule opération d'aménagement
- La Barbotte (rue de la Brière) : modification du nombre de logements sociaux exigés

5- LES ANNEXES

Les annexes regroupent les documents à caractère réglementaire ou informatif qu'il est nécessaire d'intégrer au PLU (plan des servitudes, données sur les réseaux, cartographies...).

L'annexe des servitudes est mise à jour avec les documents transmis par les PPA notamment la servitude I4.

III) LES CONSULTATIONS OFFICIELLES

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La Commission s'est réunie le 9 janvier 2018. Celle-ci a émis un avis favorable à l'unanimité en demandant de requalifier en STECAL, à travers un classement en Ah, le secteur dénommé Kerméans.

IV) LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques ont été consultées dès l'arrêt du projet de PLU par courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception. Leur avis, transmis dans les 3 mois qui ont suivi, ont été mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique. Ci-dessous un tableau succinct récapitulant les avis des PPA :

Préfecture	Favorable sous réserve de supprimer la zone 2AUe des Tétrás.
Autorité Environnementale (MRAe)	Avec remarques : justifier la zone 2AUe des Tétrás.
Région des Pays de Loire	Pas d'observation.
Conseil Départemental	Favorable sous réserve de prendre en compte les remarques sur les Emplacements Réservés et la sécurité des usagers des routes départementales.
Chambre d'Agriculture	Favorable sous réserve de justifier le maintien de la zone 2AUe des Tétrás, de classer en STECAL le site de Kerméans, de réduire la zone Ab et de modifier le règlement pour permettre plusieurs logements de fonction par exploitation.
Chambre de Commerce (CCI)	Favorable sous réserve de corriger le règlement des zones Ua, Ub et Ue par apport à la destination et sous destination des activités de commerce et d'artisanat.
RTE	Favorable sous réserve de quelques ajustements ponctuels du règlement, du zonage et de l'annexe servitude.
CAP Atlantique	Pas d'observation.
SCoT Nantes-Saint Nazaire	Favorable sous réserve de mentionner le réservoir de biodiversité du SCoT situé au Sud-Est de la commune, de renforcer la justification de consommation d'espace par rapport à la notion de d'enveloppe urbaine, et de compléter les mesures de protection de la zone de sensibilité du Marais.
Parc Naturel Régional de Brière	Favorable sous réserve de justifier la zone 2AUe des Tétrás, de proscrire les bardages en PVC sur le bâti ancien, et de re-justifier les protections en EBC au bord du marais

V) L'ENQUETE PUBLIQUE

L'Enquête Publique s'est déroulée du 19 février 2018 au 24 mars 2018. La publicité en a été faite par voie d'affichage et d'insertion d'avis dans la presse.

Six permanences conjointes à celles de l'Enquête Publique relative au SDAP se sont tenues en mairie de Saint-André-des-Eaux :

- Lundi 19 février 2018 de 09h00 à 12h00
- Samedi 24 février 2018 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 28 février 2018 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 09 mars 2018 de 14h00 à 17h00
- Samedi 17 mars 2018 de 09h00 à 12h00
- Samedi 24 mars 2018 de 09h00 à 12h00 (report de la permanence initialement prévue le mercredi 21 mars 2018 de 14h00 à 17h00)

Une cinquantaine de personnes sont venues lors des permanences :

- 30 ont laissé des observations, avec pour 19 d'entre eux un courrier, des plans ou un dossier complet.
- 7 lettres ont été reçues soit par voie postale, soit par courrier électronique.
- Une vingtaine de personnes est venue uniquement pour demander des informations sur leurs propriétés, sans laisser d'observations.

Elles concernent :

- Des demandes de classement en zone U ou AU
- Des modifications de périmètre d'OAP
- Des précisions sur des emplacements réservés
- Des précisions sur le règlement

Deux courriers par des présidents de copropriétés ont été reçus.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sous réserve de deux conditions :

- « *La zone des Tétrás (zone prévue en AUe) devra être classée en zone Ab à l'exclusion du secteur prévu pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage ;*
- *La partie de la zone précédente dans laquelle se situe l'emplacement réservé pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage soit qualifiée pour permettre la création d'une telle aire ».*

SYNTHESE DES EVOLUTIONS DU DOSSIER DE PLU

La prise en compte des avis émis sur le projet de PLU par les Personnes Publiques Associées (PPA) et la CDPENAF ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, entraîne certains ajustements des documents du PLU, en vue de son approbation.

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Les modifications portent sur l'ensemble des documents :

- Le rapport de présentation
- Le règlement graphique
- Le règlement écrit
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les annexes

Le tableau joint à la présente note récapitule ces modifications et la réponse apportée aux observations et remarques des PPA et du commissaire-enquêteur.

Retour sur les avis des PPA– Saint André des Eaux

Juin 2018

Avis de : Région Pays de Loire		Notifié le : 13/10/17	Reçu le : 27/10/17
Remarque :	Pièces du PLU	Réponse de la collectivité	
Pas d'observation particulière	Aucune	Néant	
Avis de : CAP Atlantique		Notifié le : 16/10/17	Reçu le : 13/11/17
Remarque :	Pièces du PLU	Réponse de la collectivité	
Pas d'observation particulière	Aucune	Néant	
Avis de : RTE		Notifié le : 3/10/17	Reçu le : 20/11/17
Remarque :	Pièces du PLU	Réponse de la collectivité	
- Plan des servitudes absent du dossier	Annexes servitude	Les plans de servitude étaient bien présents dans le PLU arrêté transmis.	
- Servitude I4 non actualisée	Annexes servitude	A faire. Ceci est fait.	
- Correction p118/119 du règlement sur l'appellation exacte "équipements d'intérêt collectif <u>et</u> services publics"	Règlement	La correction est faite dans l'ensemble du règlement.	
- Revoir les articles 3.1.2 des zones A	Règlement	La correction est faite.	
- Article 3.2.4 dispositions particulières afin que les règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics	Règlement	La rédaction de l'article 3.2.4 permet aux équipements d'intérêt collectif et de services publics de ne pas respecter les dispositions.	

Avis de : SCoT		Notifié le : 13/10/17	Reçu le : 18/11/17
Remarque : Avis favorable	Pièces du PLU	Réponse de la collectivité	
1- Mentionner le réservoir de biodiversité complémentaire identifié au SCoT au sud-est de la commune dans l'OAP « continuité écologique »	OAP « continuité écologique »	Le choix a été fait de ne pas représenter les différents secteurs bocagers sur la carte de l'OAP. Le texte de l'OAP précise bien qu'il s'agit de préserver « <i>l'intégrité des réservoirs boisés majeurs comme le Parc Fresnais à l'ouest mais aussi celle des autres petits boisements et secteurs bocagers, garantissant avec la matrice agricole et naturelle du territoire la circulation de la grande faune le long des différents corridors forestiers identifiés par le SCoT et le PNR ».</i> La TVB du PLU est protégée par l'OAP ET par le règlement (zonage et règlement écrit), ce dernier protégeant au titre du L.151-23 du CU le bocage sur le secteur Sud-Est.	
et compléter dans le rapport de présentation la justification sur la densité bocagère dans le réservoir de biodiversité complémentaire du SCoT	Rapport de présentation	AETHIC Le rapport sera complété ainsi : Il a été retenu le principe de ne pas contraindre l'agriculture en zone Aa (secteur agricole sans influence particulière) et de protéger les haies, au niveau de ce réservoir bocager complémentaire du SCoT, dans les zones Ap (influence Brière), Ai (inondable) et N du PLU. Réservoir bocager SCoT au Sud-Est du territoire : - Superficie d'environ 115 ha au SCoT - Superficie d'environ 70 ha (<i>hors zone Aa du PLU</i>) Haies de l'inventaire FRC 2009 dans ce réservoir : - 11 km, soit densité bocagère du réservoir SCoT : 95 ml/ha - 7,6 km hors zone Aa, soit densité bocagère : 108 ml/ha Haies protégées au PLU présentes dans ce réservoir (hors Aa) : - 7,2 km, soit densité bocagère hors zone Aa : 103 ml/ha Outre la protection de la trame bocagère par l'OAP et le zonage du PLU, la trame boisée existante dans ce réservoir complémentaire est préservée par des classements en Espaces Boisés Remarquables (EBR) et en zone NF (<i>vers jonction avec corridor Sud-Est identifié au SCoT</i>) ; Enfin la trame humide du bocage est protégée avec le classement des zones humides au titre du L.151-23 au zonage	

2 Compléter et renforcer la justification de la participation de la commune aux objectifs de réduction de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers fixés par le SCoT	Rapport de présentation	Le rapport est complété par ces différents points : Le développement de la commune se fera uniquement en densification du tissu urbain (dents creuses bourg, quelques hameaux sous condition, changement de destination et reconquête logements vacants, et ZAC + 9 secteurs d'opérations d'ensemble). Il n'y a que peu de développement en extension de l'enveloppe urbaine (seul Chateauloup Ouest est hors de l'enveloppe urbaine, les 2 autres 2AUb de Chateauloup Est et Espace du Marais sont dans l'enveloppe urbaine). La carte p68 du RP est complétée de la délimitation de la zone agglomérée pour bien montrer la seule densification de l'enveloppe urbaine. Le Chapitre 4 du Titre III est complété des objectifs chiffrés du SCoT en matière de réduction de consommation d'espaces à vocation d'habitat, à vocation d'activités économiques et en matière de densités attendues.
3 - Préciser et ajuster l'enveloppe urbaine.	Rapport de présentation	Le rapport va être complété à différents endroits. Le PLU arrêté parle de zone agglomérée et non de l'enveloppe urbaine. Or il faut parler de : • La zone agglomérée pour le profil du bourg à terme avec les 2AUb • L'enveloppe urbaine pour la zone urbanisée à ce jour. Donc dans le diagnostic, le document est corrigé pour parler plutôt d'enveloppe urbaine. La réduction de consommation d'espace se calcule par rapport à l'enveloppe urbaine. Il y a 12.6 ha de zone 2AUb et Ubo hors enveloppe urbaine soit 1.2 ha par an. Par rapport au 5 ha par an depuis 10 ans, ceci correspond à une réduction de 76%.
3 bis- Préciser l'identification de STECAL	RP	Il n'y a que 3 STECAL à vocation économique, comme précisé dans le rapport de présentation (zone NI). Il n'y a aucun STECAL « habitat ».
4 - Compléter les mesures permettant de protéger la zone de sensibilité autour du marais de Brière.	Rapport de présentation	Comme l'expose le PNR, la notion de zone de sensibilité autour des marais de la charte du Parc même si elle n'apparaît pas en tant que tel, dans le PLU, est traduite à travers l'identification de la TVB dans le diagnostic, le PADD et le zonage N et A. Effectivement non identifiée précisément dans le zonage du PLU, la zone de sensibilité de bordure de marais du Plan de la Charte du PNR a été prise en compte dès les études de diagnostic et intégrée au PADD dans le « secteur sous influence du Marais de Brière ».

		Lors de sa traduction au zonage du PLU, une attention particulière lui a été apportée en y excluant toute zone urbaine ou à urbaniser : majoritairement classée en zones Ap, Ai, N et Nn, le règlement du PLU y limite fortement l'urbanisation et y autorise sous condition d'intégration patrimoniale : les activités agricoles, forestières, extension mesurée des habitations existantes, CINASPIC et réseaux. Rappelons également que la servitude du site inscrit s'y applique aussi. En outre, le PLU y protège les zones humides, les zones inondables, les boisements et haies, les sites d'intérêt paysager et les bâtis patrimoniaux. Au Nord du chemin des Gascieux il n'y a pas de nouvelles constructions de logements, même en dents creuses. Parallèlement, les extensions sont limitées, la taille des annexes réglementée, des recommandations sont faites sur les matériaux des annexes de même que pour les éléments du patrimoine architectural. Ainsi la commune a pris toute une série de précautions visant à protéger les abords du Marais en instaurant une zone sous influence du Marais plus large que la zone de sensibilité.
--	--	---

Avis de : Parc de Brière		Notifié le : 16/10/18	Reçu le : 08/12/17
Remarque : avis favorable	Pièces du PLU	Réponse de la collectivité	
1-Le règlement ou son annexe de prescriptions architecturales mériterait d'être plus prescriptif pour éviter le bardage notamment PVC sur le bâti ancien.	Règlement annexe 1 patrimoine identifié au titre du L 151-19 et L 151-11	Correction est faite pour interdire les bardages PVC dans les fiches de l'annexe 1 du règlement	
2-La zone 2AUe des Tétras mériterait une étude sur les enjeux d'économie d'espace, d'intégration architecturale et paysagère, de traitement des franges et lisières urbaines dans les futures opérations dédiées aux activités économiques.	Zonage et rapport de présentation	Cette remarque est hors de propos. En effet, La CARENE consent que cette zone soit supprimée. Dans ce cas, le site passerait en zone Ab.	
3-Le classement EBC des boisements situés dans les marais privés (en bordure de marais indivis) serait à réinterroger au regard de leurs enjeux écologiques, de l'intérêt de cette protection et des besoins de gestion des bords du marais, ainsi qu'en fonction des essences présentes.		Ces protections sont conformes aux protections environnementales. La réglementation des EBC permet l'entretien, l'élagage.	
4- Problème de correspondance entre le plan de zonage et le règlement pour le bâti patrimonial. Repérage des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11.	Légende du zonage	La référence à l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme est rajoutée dans la légende des plans de zonage.	
5- La toponymie pourrait être ajoutée.	Zonage	Ceci est non souhaité car cela alourdi le zonage. Par contre il y a une carte en début du rapport de présentation qui situe tous les lieux-dits.	
6- La notion de réhabilitation dans le lexique mériterait d'être précisée car les projets peuvent comprendre un changement de destination d'un bâtiment.	Règlement	La définition n'est pas modifiée car les termes « réhabilitation » et « changement de destination » recouvrent des notions différentes : - la réhabilitation est une notion de type de travaux d'un point de vu structurelle sans forcément de lien avec la destination - le changement destination tient à la notion de destination et génère des demandes d'autorisation du droit des sols	
7- L'annexe devrait être renommée : valeur de recommandations ou prescriptions.	Règlement annexe 1 patrimoine	Le titre de l'annexe 1 est complété ainsi : « INVENTAIRE DES BATIMENTS DE CARACTERE PATRIMONIALE ET CEUX SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION, ACCOMPAGNE DE PRESCRIPTIONS ET/OU RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES »	

8- Page 161 : il manque la légende des cartes.	Rapport de présentation	Ceci est fait
9- La notion de zone de sensibilité autour des marais de la charte du Parc même si elle n'apparaît pas en tant que tel dans le PLU, est traduite à travers l'identification de la TVB dans le diagnostic, le PADD et le zonage N et A.	Rapport de présentation	Cette remarque est une réponse à la remarque du SCoT sur ce thème.
Avis de : la Préfecture		Notifié le : 11/10/17
		Reçu le : 10/01/18
Remarque : avis favorable sous réserve de la suppression de la zone des Tétras et des quelques autres remarques	Pièces du PLU	Réponse de la commune
1- Sans justification plus fournie, ce secteur est à reclasser en zone agricole via un zonage Ab comme recommandé par la charte agricole.		La CARENE consent que cette zone soit supprimée. Dans ce cas, le site passerait en zone Ab.
2- Stationnement et Transports collectifs	Rapport de présentation	Au niveau de la ZAC centre-bourg et des zones Ubo, l'exigence en matière de stationnement a été modulée à la baisse par rapport aux zones urbaines équivalentes. En effet, il est tenu compte de l'offre en transport collectif dont le cadencement va augmenter en septembre 2018.
3- Indicateur de suivi logement sociaux	Rapport de présentation	Cet indicateur est rajouté
4- PLH et PLU	Rapport de présentation	Le Rapport est complété avec les éléments suivants. Le projet de PLU intègre les demandes du PLH. Le calcul de la production de logements sociaux est fait sur la durée d'application du PLH qui intègre le rattrapage du retard de production de logements sociaux comme inscrit dans la loi SRU. Dans son projet de PLU, la collectivité poursuit ce rythme de production du PLH « scénario de rattrapage », au-delà de la durée du PLH. Le projet inscrit clairement un % de logements sociaux dans les OAP, allant de 20 à 32% de logements sociaux suivant la taille de l'opération. Parallèlement existe une forte production de logements sociaux dans le projet de ZAC encore à venir.
5 – Les besoins en termes de typologie de logements devraient compléter les choix portés par		Les élus n'ont pas souhaité rendre les OAP trop contraignantes afin de laisser une marge de manœuvre dans leur application et faciliter leur application opérationnelle

le PLU dans les OAP.		dans un souci d'urbanisme de projet. la demande évolue au fil du temps. La souplesse des OAP va permettre d'adapter le programme en adéquation avec la demande et la situation du parc de logements de la commune. Parallèlement, l'OAP peut difficilement imposer une taille de logements, ceux-ci étant à la libre discrétion du pétitionnaire privé en fonction du marché.
6- L'aire d'accueil des gens du voyage : justifier ce choix eu égard à son éloignement du bourg, des transports collectifs et de son implantation dans une zone accueillant des entreprises industrielles.	Rapport de présentation et règlement	Le rapport est complété. L'éloignement du bourg est relatif dans la mesure où les gens du voyage résidant sur l'aire d'accueil voisin à la Baule, utilisent les services publics de Saint André des Eaux, sans difficultés particulières (Cette aire de La Baule est à 300 mètres plus loin du bourg que le projet d'aire envisagé). D'autre part, comme indiqué dans le rapport de présentation page 44, les Transports collectifs sont présents sur la RD 47 face à l'aire prévue. La zone passant en Ab (cf. Remarque précédente), le règlement de la zone Ab est complété pour autoriser la réalisation d'aire d'accueil des gens du voyage.
7- Prise en compte de l'atlas des zones inondables dans le règlement (clôture, équipements vulnérable, citerne)	règlement	Des prescriptions sur les clôtures existent déjà dans les dispositions générales applicables à toutes les zones, Chapitre I article 8. Cet article est complété par des dispositions sur les équipements et les citernes.
8 – Une délimitation graphique de la zone inondable aurait été pertinente pour les zones A et N.		La zone inondable en N n'est pas identifiée car il y aurait alors superposition d'une 4 ^{ème} trame. Parallèlement la zone N est non constructible, sauf les zones Nf, NI et Nlg qui sont hors zones inondables. Il n'y a donc pas d'enjeux forts. Pour une bonne identification, les zones inondables sont cartographiées dans le diagnostic du rapport de présentation. En zone A , a été créée une zone Ai.
9a- Servitudes Le rapport de présentation ne mentionne pas l'existence du Pipeline		Le rapport de présentation (version arrêtée) mentionne bien p165 l'existence du pipeline au Sud de la commune. Le tracé du Pipeline a été transmis sur une carte A4 sur fond IGN ne permettant pas de le transcrire en SIG. La demande au service compétent d'un tracé précis a été faite par la CARENE. Mais la transmission n'a pu être effectuée pour des raisons de sécurité nationale.
9b- Servitudes Les servitudes d'utilité publiques ne sont pas visibles dans le règlement graphique		Les SUP sont représentées sur un plan de servitude en annexe 5 du PLU. Les remettre sur le plan de zonage rendrait celui-ci illisible.
9c- Servitudes	OAP	Les OAP précisent la présence de SUP, le Rapport de présentation est complété :

Le document ne met pas en avant la prise en comptes des servitudes d'utilité publiques dans les OAP		- Les Fosses Paviolles : pour partie dans le périmètre de Monument Historique de la Croix de la Ville Au Jau - Au Pré Alain, présence du faisceau hertzien pour partie
9 d-Ordre du sommaire du rapport de présentation	Rapport de présentation	Les Titres III et IV du rapport ont été inversés afin de présenter dans l'ordre l'analyse de l'état initial de l'environnement (toutes thématiques), puis les éléments de consommation d'espaces avec l'identification des sites de projets.
9e-Explications sur la détermination de la trame verte et bleue	Rapport de présentation	Le rapport de présentation sera complété.
10 – Justifications du choix des secteurs d'OAP	Rapport de présentation	Le texte est complété ainsi : - Les OAP sectorielles sont toutes dans la zone agglomérée ; elles comprennent toutes les zones Ubo et les zones 2AUb à Chateauloup Ouest. Ces secteurs ont été choisis car ils sont suffisamment grands pour permettre de créer au moins 9 logements (comme à la Garenne). A Châteauloup Ouest, une OAP est créée car existent des préoccupations environnementales importantes, ainsi qu'un lien important entre la zone Ubo et 2AUb qui nécessite une cohérence d'ensemble. - De plus l'OAP à la Métairie Neuve a été choisie pour assurer la connexion viaire entre la voirie structurante de la zone Ubo et la voirie de la ZAC. - Aucun échéancier n'est mis entre les différentes OAP car la faisabilité se fera en fonction des accords fonciers. - Les OAP ont été réalisées sur toutes les zones Ubo ; et ces zones Ubo sont sur les sites les moins impactant en terme agricole et environnemental
11 – Les OAP Métairie Neuve et Châteauloup Ouest auraient dû décrire les enjeux liés à un potentiel futur dossier Loi sur l'Eau.		Les OAP de la Métairie Neuve et de Chateauloup ouest feront l'objet d'un dossier Loi sur l'Eau au moment de l'opérationnel. Par contre, une étude de définition des zones humides suivant les critères de la Loi sur l'Eau a été faite. Elle montre l'absence de zones humides à la Métairie Neuve et a permis de formuler l'OAP de Chateauloup Ouest et Est.
12- Souhaite des précisions sur les typologies de logements pour pallier le besoin de petits logements dans les OAP. Demande pourquoi la taille des logements devrait être uniforme dans la Métairie neuve		La volonté de densifier d'une part, et les objectifs des OAP (traduits de façon littérale), d'autre part, conduisent à proposer une typologie variée qui se concrétise par la mise en place de parcelles de tailles différentes et non uniformes. Parallèlement chaque opération réalisée sur les OAP sera adaptée aux besoins réels du parc à l'instant T, la collectivité restant l'interlocuteur privilégié des opérateurs.

Avis de : LA CDPENAF		Notifié le : 09/01/18	Reçu le : 10/01/18
Remarque : favorable avec remarques	Pièces du PLU	Réponse de la collectivité	
1-Requalifier en STECAL, à travers un classement en zone Ah, le secteur dénommé Kerméans compte tenu de sa situation en discontinuité avec la zone agglomérée.	Zonage + PADD + règlement	La collectivité regrette que cette suggestion de STECAL habitat n'ait jamais été évoquée lors des réunions de travail avec les PPA. Au stade actuel de la procédure, cette modification nécessite de créer une zone Ah non existante à ce jour, ce qui ne peut être fait sauf à reprendre une partie de la procédure. D'autre part, cette zone Uha de Kerméans : • compte environ 50 logements existants • comme dans les autres zones Uha, le raccordement assainissement collectif est prévu d'ici 2023 • ne donne pas plus de droit à construire que si c'était une zone Ah : le nombre de logement neuf est le même. Un classement en zone Ah est par contre étudié lors au PLUi en cours.	

Avis de : Chambre d'agriculture		Notifié le : 3/10/17	Reçu le : 18/01/18
Remarque : avis favorable sous réserves de prise en compte des observations	Pièces du PLU	Réponse de la collectivité	
1-La nécessité de maintenir la zone 2AU des Tétras, déjà identifiée depuis 10 ans sur le précédent PLU sans aucun projet d'urbanisation.	Zonage + rapport de présentation	La CARENE consent que cette zone soit supprimée. Dans ce cas, le site passerait en zone Ab.	
2-A Kerméans, un classement en STECAL répondrait mieux à la définition de cette zone.		La collectivité regrette que cette suggestion de STECAL habitat n'ait jamais été évoquée lors des réunions de travail avec les PPA. Au stade actuel de la procédure, cette modification nécessite de créer une zone Ah non existante à ce jour, ce qui ne peut être fait sauf à reprendre une partie de la procédure. D'autre part, cette zone Uha de Kerméans : • compte environ 50 logements existants • comme dans les autres zones Uha, le raccordement assainissement collectif est prévu d'ici 2023 • ne donne pas plus de droit à construire que si c'était une zone Ah : le nombre de logement neuf est le même. Un classement en zone Ah est par contre étudié lors au PLUi en cours.	
3-Réduction de la zone Ab notamment à l'Est et au Nord du bourg.		Dans ces parties à l'Est et au Nord du bourg, le PLU a classé en zone Ab d'anciennes zones 2AU, redonnant ainsi à l'agriculture des surfaces importantes (près de 53.35ha). Ainsi, la zone Ab permet le maintien de l'agriculture tout en préservant la zone agglomérée de ses impacts. La zone agricole Ab est une zone à vocation agricole de moyen ou long terme ; les constructions y sont interdites.	
4-Supprimer la limitation à un seul logement et retenir comme principe la justification du lien de nécessité.		Par le passé, la réalisation de plusieurs logements de fonction sur une même exploitation a abouti à un mitage du territoire. De plus le règlement autorise un logement supplémentaire en fonction de la taille et de l'importance de l'activité. Le règlement n'est donc pas modifié.	

Avis de : CONSEIL DEPARTEMENTAL		Notifié le : 13/10/17	Reçu le : 19/01/18
Remarque : avis favorable sous réserves de prise en compte des remarques	Pièces du PLU	Réponse de la collectivité	
1-Préciser page 85 qu'aucun accès direct ne sera autorisé sur la portion de RD47 créée en déviation du bourg	Rapport de présentation	Les corrections demandées sont faites.	
2-La liste des emplacements réservés appelle plusieurs corrections - o Emplacement réservé n°2 : à maintenir au bénéfice de la commune et non du Département. Ce carrefour est situé dans un environnement semi urbanisé. Suite à la commission de sécurité routière du 20 novembre 2014, un abaissement de limitation de vitesse à 50 km/h a été mise en place. Les améliorations devront portées sur l'insertion depuis la voie communale sur la RD 47. - o Emplacement réservé n°3 : à maintenir au bénéfice de la commune et non du Département. Il s'agit d'un problème d'insertion de la voie communale 201 sur la RD 247. Le Département propose un aménagement de cette voie communale avec mise en place d'un sens unique de circulation. - o Emplacement réservé n°20 : il s'agit du carrefour RD 47/ RD 48. Il doit être maintenu au bénéfice du Département et non de la commune. Il est destiné à la réalisation d'un dégagement de visibilité. - o Emplacement réservé n°1 : pas de modifications, il est à maintenir au bénéfice du Département.	Zonage et rapport de présentation	Les corrections demandées sont faites dans le zonage et le rapport de présentation.	
3- Le département n'est pas favorable au développement du droit à construire en zone Uhg du golf.		Le PLU n'augmente pas le droit à construire au niveau de la zone Uhg. Au contraire il limite la constructibilité voir même réduit certaines zones constructibles.	
4-Les parcs pointus : le croisement avec la RD247 est dangereux. Il conviendra de prévoir un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour sécuriser cet accès ainsi que l'arrêt de bus.	Zonage	Si le problème est bien une question de visibilité, la règles sur les clôtures s'applique (conférer Titre II.1 chapitre 9, dernier paragraphe). Dans ce cas, un emplacement réservé n'est pas nécessaire. Cependant, si celui-ci s'avère réellement nécessaire, un ER pourra être étudié dans le cadre du PLUi à l'appui d'informations plus précises. A confirmer	
4 bis - - Zone 2AUe débouchant sur la RD 127		Cette remarque devient hors propos. En effet, la CARENE consent que cette zone soit supprimée. Dans ce cas, le site passerait en zone Ab.	
5-Le Département proscriit tout nouvel accès sur le tronçon de RD47 au niveau de la déviation du bourg. Par contre il demande que sur les autres tronçons de la Rd 47 et sur les autres RD de la commune, les créations d'accès peuvent être autorisées, sous réserve que les conditions de	Règlement	La collectivité ne souhaite pas modifier son règlement. En effet la modification du règlement proposé permettrait aux constructions existantes de réaliser de nouveaux accès. Or, comme au niveau du Golf, plusieurs maisons sont le long de la RD et desservies par une voie interne. Ceci pourrait augmenter le nombre d'accès sur les RD alors même qu'il y a déjà des soucis de sécurité sur ces axes.	

sécurité soient satisfaisantes.		
6-Mentionner dans le règlement des zones 2AU la pose des pré-équipements (fourreaux) nécessaires à la desserte en très haut débit de ces zones	Règlement	Ceci est autorisé dans la destination équipements d'intérêt collectif et de service public.
Interrogation sur la consommation d'espaces agricoles à destination de la zone d'activités des Tétrás.		La CARENE consent que cette zone soit supprimée. Dans ce cas, le site passerait en zone Ab.

Avis de : CCI		Notifié le : 16/01/18	Reçu le : 19/01/18
Autres remarques	Pièces du PLU	Réponse de la collectivité	
1 - En zone UA et UB : - Autoriser l'ensemble de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » - Autoriser l'industrie tant qu'elle est compatible avec l'habitat	Règlement	La définition des destinations et sous-destinations ayant connue des éclaircissements, la rédaction des articles 1 et 2 de chaque zone est ponctuellement revue afin de parfaire la compréhension. Parallèlement, le règlement est remodelé afin d'autoriser : • La création et l'extension des activités commerciales et artisanales de détails en zone Ua et Ub • L'extension des activités artisanales du secteur de la construction en zone Ub	
2 - En zone UE, il faudrait : - Regrouper sous le même terme « l'artisanat et le commerce de détail » et de même que l'hébergement hôtelier. pour les interdire.	Règlement	La collectivité ne souhaite pas interdire toutes les activités d'artisanat et de commerce de détail, mais les autorise sous des conditions. Par contre l'hôtellerie est bien interdite.	
3 - La hauteur de 6 m pour les activités de bureaux et 12 m pour les autres activités.	Règlement	La collectivité a souhaité reconduire les règles actuellement en vigueur.	

Avis de : MRAE		Notifié le : 7/02/18	Reçu le :
Remarque :	Pièces du PLU	Réponse de la collectivité	
1 - Compléter les légendes, les échelles et les titres des cartographies sur l'ensemble du dossier de PLU.	Rapport de présentation	Les compléments demandés sont faits	
2 - Revoir la légende des OAP et zonage	OAP et zonage	Les compléments demandés sont faits	
3 - Regrouper en un seul chapitre l'ensemble des documents cadre pour l'environnement (PGRI, SDAGE, SAGE, SRCE, DTA...)	Rapport de présentation	Pas de modification. La présentation des documents d'ordre supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible est faite au Ch2 du Titre II. Les autres documents à considérer (du fait de l'existence d'un SCoT intégrateur) sont présentés dans l'Etat initial de l'Environnement, thème par thème (rappel des enjeux et objectifs spécifiques propres à chaque thématique).	
4 - Joindre en annexe la méthodologie et le détail des résultats des inventaires de zones humides menés.	Rapport de présentation	Les éléments demandés sont portés en annexe du RP	
5 - Compléter la partie relative aux incidences du PLU sur l'environnement au sein du résumé non technique et ...	Rapport de présentation	Les compléments demandés sont faits	
6 - Compléter le dispositif de suivi en fournissant un état zéro et les objectifs quantifiés pour les indicateurs retenus	Rapport de présentation	A condition d'être quantifiables, les compléments demandés pour les indicateurs de suivi sont apportés	
7 - Le maintien de la zone d'extension de la zone d'activités des Pédras sur le site des Tétras interroge. La MRAe recommande d'apporter des éléments de justification supplémentaires.		La CARENE consent que cette zone soit supprimée. Dans ce cas, le site passerait en zone Ab.	
8 - Bilan du SPANC	Rapport de présentation et Annexes	Les données seront intégrées dans le Rapport de présentation et en annexe du PLU	
9 - Zones inondables : incohérence entre les enjeux et la zone inondable	Rapport de présentation	Le rapport sera modifié pour préciser qu'il existe bel et bien des enjeux humains en ZI et qu'ils ont été intégrés dans le projet de PLU.	
10 - Report des zones inondables	Zonage	Ceci est non souhaité car cela alourdi le zonage. Par contre il y a une carte en début du rapport de présentation qui situe tous les lieux-dits.	

Avis de : Préfecture - Annexe technique		Notifié le : 13/10/17
Autres remarques	Pièces du PLU	Réponse du BE
Les légendes, les échelles et les titres des cartographies à compléter pour prise en compte de l'environnement.	Rapport de présentation	Les corrections demandées sont faites.
p56 : compléter les chiffres des deux dernières années.		Comme explicité à la p56, le travail ayant été fait au stade PADD début 2016, l'analyse réglementaire de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a donc été calculée sur les dix dernières années, soit entre 2004 et 2015. Les données 2016 (2017 non disponible) ont été prises en considération dans l'analyse de la capacité d'accueil (« coups partis »).
p120 : les hameaux à structure linéaire sont considérés comme des écarts à rendre inconstructibles selon les prescriptions du SCoT.		Les corrections demandées sont faites.
p158 l'origine de l'identification des enjeux de protection sur le grand triton.		Les compléments demandés sont faits.
p174 : traitement des eaux usées.		Les informations données dans l'avis sont reprises dans le rapport.
p190 : point 3.		Les corrections demandées sont faites.
p193 : projet du PADD d'un bourg des courtes « distances ».		Les corrections demandées sont faites.
p194 : transports collectifs / nouvelles pratiques de mobilité.		Les corrections demandées sont faites.
p200 et 293 : appuyer les justifications du PADD par les schémas cartographiques.		Les corrections demandées sont faites
p202 : la détermination et la protection de la TVB.		Les corrections demandées sont faites.
p203 : préserver les espaces agricoles pérennes.		Les corrections demandées sont faites.
p204 : l'attractivité des marais, des coupures d'urbanisation.		Les corrections demandées sont faites.
p205 : diminution de la consommation d'espaces naturels et agricoles / prise en compte des risques et des nuisances.		Les corrections demandées sont faites.
p206 : s'appuyer sur les potentialités est un principe de réalité et de pragmatisme.		Les corrections demandées sont faites.
p207 : respect du scénario.		Les corrections demandées sont faites.
p208 : préserver l'identité des différents secteurs.		Les corrections demandées sont faites.

Les chiffres p209 du rapport // chiffres p60 du rapport.		Le texte est revu car il y a la suppression de la zone des Tétras et la notion d'enveloppe urbaine réintégrée.
p209 : erreur de rédaction.		Les corrections demandées sont faites.
p211 : présenter une carte générale des OAP.		Les corrections demandées sont faites.
p217		Les corrections demandées sont faites.
p231 : choix de l'ER 19 (aire d'accueil des gens du voyage)		P.44 du rapport de présentation, la commune expose que plusieurs sites ont été étudiés et les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été retenus.
p338 : indicateurs du PLU		Les indicateurs proposés sont rajoutés
Règlement	Règlement	Les tableaux de destination et de sous-destinations de chaque zone ainsi que leurs articles 1 et 2 sont mis en adéquation, en complément de la remarque de la CCI.
Dispos générales		Des corrections sont faites.
Article 2.2		Les corrections demandées sont faites.
EBC à créer le long de la RD		Cet EBC existait au PLU en vigueur : il identifiait des haies à préserver, à conforter et à créer. Il est maintenu. Nota : Au niveau de la servitude I4 (ligne HT), l'EBC sera redécoupé.
Servitude		Les fiches reçues sont réintégrées dans les annexes.

Retour sur l'Enquête Publique– Saint André des Eaux

Juin 2018

Réserves du CE	Réponse de la collectivité
L'orientation du PLU visant à préserver les zones agricoles n'est pas sans incidence sur le patrimoine des propriétaires fonciers. C'est de cela que la majeure partie des personnes qui sont venues me rencontrer lors des permanences souhaitaient discuter. Plusieurs sont venus me voir en famille s'agissant de patrimoine familial. Cette orientation de la commune et de la communauté d'agglomération est conforme aux lois et aux documents supra-communaux. Elle est nécessaire pour lutter contre l'étalement urbain avec ses conséquences (consommation des terres agricoles, diminution des espaces naturels, développement des réseaux, allongement des parcours, éloignement des services publics, des écoles, ...). La collectivité doit cependant faire attention à ce que l'application de ces orientations d'une façon trop systématique ne provoque pas des « dents creuses » ou des terrains qui risquent de devenir des friches, la configuration ou l'environnement des terrains ne permettant pas une exploitation agricole. C'est pour cela que j'ai fait trois observations en ce sens en réponse à des requêtes des propriétaires.	Les terrains concernés ne sont pas situés en continuité d'une zone constructible du projet du PLU, mais au cœur d'une vaste zone Ap d'influence Marais, zone de sensibilité mise en avant par le Parc de Brière, la DDTM et le SCoT. La collectivité ne peut regarder ces demandes particulières sans étudier les autres cas similaires, par équité d'application du droit des sols. Rendre constructible l'ensemble de ces terrains signifierait une augmentation significative de la capacité d'accueil hors zones urbaines et impliquerait de créer des STECAL. Or ceci nécessiterait de réduire d'autant les zones 2AU remettant en cause les fondements du PADD, ce qui n'est pas souhaité. Le choix du PADD dans le secteur Ap est de respecter la préservation des espaces agricoles, mais également de protéger l'environnement en recréant des espaces non dédiés ayant un développement spontané, sans usage particulier. Parler de « friche » pour ces espaces n'est pas adapté ; il s'agit de zone « naturelle », au sens « non dédiée à un usage précis ».
Il est envisagé dans le projet de PLU une extension de la zone d'activités des Pédras sur les Tétrás.	La collectivité consent à supprimer la zone 2AUe des Tétrás. Cette zone repasse en zone Ab avec maintien de l'Emplacement Réservé (ER) 19 pour créer une aire d'accueil des gens du voyage.

La collectivité lors des différents échanges durant l'enquête publique a concédé à classer celle-ci en zone Ab. Il conviendra de définir un zonage spécifique qui permette réellement d'accueillir une aire d'accueil. Peut-être serait-il judicieux d'intégrer les travaux préparatoires du PLUi pour définir le zonage ad hoc.	L'accès à cette aire se fait par la voie communale de Bugal (commune de la Baule) et non par une voie départementale. Suite à la suppression de la zone 2AUe au profit d'une zone Ab, le règlement de celle-ci est complété afin que l'article 2 autorise clairement la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage au niveau de l'ER 19.
--	---

Corrections demandées par la commune de Saint André des Eaux et validées par le Commissaire Enquêteur		
Règlement		
Définition de la surface totale	Lexique	Compléter la définition p13 afin de faciliter la compréhension et lever tout doute d'application entre surface plancher, emprise au sol et surface totale.
Clôtures zones Ua, Uaz, Ub, Ubz, Uh, Ug, A, N	Correction de l'article 4.1.5 sur les clôtures en mur de pierre p39, 48, 59, 69, 82, 92, 126, 137	L'article est réécrit pour faciliter sa compréhension : « Les murs sont autorisés jusqu'à 0.8m maximum. Seuls les murs en pierres apparentes sont autorisés en clôtures sur une hauteur supérieure à 0.80 m, dès lors qu'il s'agit de remettre en état ou de prolonger un mur existant sur la même unité foncière ou dans la continuité de ce mur existant sur une unité foncière contiguë, et ce afin de préserver le caractère du lieu. Dans ce cas la hauteur maximale du mur est celle du mur en pierres apparentes existant. Les murs existants constitués de pierres apparentes, pourraient être conservés, remis en état ou compléter en longueur sur une hauteur maximum égale à l'existant, même si le mur dépasse la hauteur autorisée. »
Clôtures zones Ua, Uaz, Ub, Ubz	Correction article 4.1.5 sur la nature des matériaux des clôtures en limite d'espace public p39, 48, 59, 69	Cette suppression évite une redite car les plaques sont déjà réglementées et autorisées d'une manière générale, jusqu'à 0.25m. « Les matériaux type plaques de béton (exemple palplanches de béton...) sont interdits. Cette réécriture permettra de mieux appliquer la règle. Les matériaux de type claustras ou lames, plastiques ou bois, sont interdits. Les matériaux de type brande végétale et panneau plein de tout type, sont interdits. »
Clôtures zone Ua	Correction article 4.1.5 sur la hauteur des portails p40	Par soucis de cohérence, la règle de la zone Ua reprend celle de la zone Uaz et Ub : « Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1.20 m. La hauteur du portail devra être en cohérence avec la hauteur du reste de la clôture. »
Clôtures zone A et N	Correction de l'article 4.1.3 sur les clôtures p125 et 136	Mise en cohérence de la règle des clôtures de la zone N avec celle de la zone A qui précise que la règle n'est valable que au niveau des maisons d'habitation, car il y a aussi des habitations en zone N. De plus le règlement précise que la règle ne s'applique qu'aux habitations. La notion de « fond de parcelle » est précisée. <u>Clôtures implantées le long des voies, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :</u> Au niveau des parcelles d'habitation, les clôtures seront constituées d'une haie vive éventuellement doublée par un grillage d'une hauteur de 1,2m maximum, situé à l'intérieur de la propriété, la haie se situant côté espace public. La hauteur du portail devra être en cohérence avec la hauteur du reste de la clôture. <u>Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives et fond de parcelle</u> Au niveau des parcelles d'habitation, les clôtures seront constituées d'un grillage d'une

		hauteur maximale de 1.20m jusqu'à 5m de recul par rapport à la voie éventuellement doublée d'une haie vive. Au-delà des 5m recul, la clôture est libre et d'une hauteur maximale de 1.80m. Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle Au niveau des parcelles d'habitation, les clôtures en limite de zone agricoles ou naturelles doivent être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.80 m
Annexes zones A et N	Correction de l'article 3.1.1 zone A sur l'emprise au sol p122 et p134	La rédaction est simplifiée : « L'emprise au sol totale des annexes autorisées (extensions comprises) des bâtiments existants à destination d'habitation est limitée à 30m² (à l'exclusion des piscines non couvertes). »
Annexes zone A	Correction de l'article 4.1.4 zone A sur l'aspect des annexes aux bords d'unités agricoles et naturelles	Afin d'avoir des matériaux sombres en bord d'unités agricoles et naturelles même sur les annexes inférieures à 20 m², la rédaction est corrigée : • « En secteur Aa, Ab, Ai et Al, les constructions d'annexes doivent utiliser des matériaux identiques à celui de la construction principale ou de tout autre matériau de tenue et d'aspect identique, ou bien de couleurs sombres (noir, marron ou gris foncé). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface au sol inférieure ou égale à 20 m² et aux piscines couvertes. • En zone Ap, les constructions d'annexes doivent utiliser des matériaux identiques à celui de la construction principale ou de tout autre matériau de tenue et d'aspect identique, ou bien être de couleurs sombres (noir, marron ou gris foncé). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface au sol inférieure ou égale à 20 m² et aux piscines couvertes. Par contre, lorsque l'annexe se situe dans les 10 mètres en limite avec une unité agricole ou naturelle, les annexes doivent être de couleur sombre (noir, marron ou gris foncé par exemple) indépendamment de la surface de l'annexe et des matériaux de la construction principale. »
Annexes zones Ub et Ubo	Correction de l'article 3.1.2 zones Ub et Ubz sur la hauteur des annexes p55	La hauteur est abaissée à 2.5 m pour l'acrotère afin d'être en cohérence avec la règle de la zone Ua, les autres hauteurs étant les mêmes : « En zone Ub et Ubo, la hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 2.50 mètres à l'égout du toit, 3.5m au faitage ou 3.00 2.50 m au sommet de l'acrotère en cas de toit terrasse. »
Annexes et implantation zone Ub, Uh, Ug	Correction d'une coquille dans le texte	Les annexes doivent s'implanter : - en recul de 1m minimum quand elles ont une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²

		- en recul de 3 m minimum quand elles ont une emprise au sol inférieure supérieure à 20m ²
Bande d'implantation dominante zone Ug	Modification de l'illustration - article 3.2.1 zone Ug p79	L'illustration de l'implantation dominante de la zone Ug est modifiée.
Matériaux Ua, Uaz, Ub, Ubz, Uh, Ug, A, N	Correction de l'article 4.1.2 sur les matériaux de façades p38, 47, 57, 67, 81, 912, 124, 137	Précision sur les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales.
Implantation des constructions	Corrections article 3.2.1 zone A p122 pour préciser le recul le long des autres voies. La précision de l'article des dispositions générales est supprimée	Le long des voies, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux, leurs annexes et leurs extensions doivent s'implanter : - hors agglomération à 25m minimum de l'axe des RD47, 47a, 48, 247 et 127 - en agglomération à 5m minimum de l'axe des RD47, 47a, 48, 247 et 127 - 5 m minimum de l'alignement des autres voies. (...) Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.
OAP		
OAP Chateauloup	Correction du texte afin de s'assurer que l'aménagement se sera en trois tranches mais surtout que la tranche a se fera en une et seule fois.	