

# Europe Écologie Les Verts – Groupe local Sud Estuaire

Observations sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Brevin les Pins, dossier arrêté le 05/02/2013.

## Sommaire

I.Éléments socio - économiques.....	1
1.Le développement urbain et le foncier.....	1
a)La consommation du foncier.....	1
b)Projets d'éco-village.....	2
c)Mixité dans le logement.....	3
d)Remarques diverses.....	3
2.Activité et tourisme.....	3
3.Les infrastructures routières.....	4
II.Protection de l'environnement.....	4
1.Paysages et patrimoine.....	5
2.Ressource - alimentation - assainissement de l'eau.....	5
3.Les risques.....	6
III.Le Boisement.....	6
1.Espaces Boisés Classés.....	6
2.Espaces Boisés Remarquables du POS.....	6
3.Boisement à protéger au titre de l'article 123-1-5-7°.....	6
IV.Inventaire des zones humides et cours d'eau (ZH et CE).....	8
V.Plan de zonage et différentes cartes.....	9
VI.Observations générales.....	10
VII.Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	11
VIII.Observations spécifiques sur le règlement.....	14

# I. ÉLÉMENTS SOCIO – ÉCONOMIQUES

---

## 1. Le développement urbain et le foncier

### a) *La consommation du foncier*

À long terme, pratiquement tout le territoire de la commune sera urbanisé, hormis les coupures d'urbanisation. Les zones agricoles pérennes ont une visibilité sur 20 ans. Ce qui va à l'encontre de l'axe V du PADD (page 15) : « *La préservation des espaces agricoles comme outils d'animation et de développement économique constitue **un objectif majeur du PLU*** »

Il n'y a qu'une zone agricole de transition<sup>1</sup> (secteur de la Nonluce OAP page 12) : « *Une zone tampon entre la partie habitat Ah1 et la zone économique (2AUf) sera mise en œuvre au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUf.* »

la quasi absence (ou le sauvetage symbolique !) de zones agricoles de transition enclenche de manière irréversible l'urbanisation de la commune, en condamnant les zones agricoles à se réduire jusqu'à disparaître. C'est tourner le dos à toute possibilité d'installer une agriculture paysanne durable et de proximité sur notre commune, alors même que les réseaux de distribution locaux arrivent enfin à se faire reconnaître comme des modes économiques, sociaux et environnementaux

Après l'ouverture à l'urbanisation des zones fermées<sup>2</sup>, peu de zones resteront non urbanisées.

Comment peut-on envisager des aménagements (jardins familiaux avec cabanons, projet de cimetière paysager) et ne pas en prévoir les règlements ? Rien ne peut actuellement certifier que de tels aménagements soient possibles dans des coupures d'urbanisation. Le Conseil Général observe qu'il n'y a aucune précision rendant les coupures d'urbanisation inconstructibles.

**Nous demandons que ces prescriptions soient rajoutées au règlement.**

Tout ceci laisse supposer que même ces zones ne garderont pas un aspect naturel.

« *L'environnement urbain dans lequel s'inscrit la ferme des Abeilles, à Grandville, apparaît à terme non conciliable avec la pérennité de l'exploitation* ». (Rapport de présentation pages 16 et 17).

Cette phrase laisse supposer une volonté d'exclure cette exploitation de la zone, propos en contradiction avec la volonté citée quelques lignes avant : « *L'un des enjeux pour l'évolution du territoire communal réside donc dans la confortation des activités agricoles et leur pérennité.* »

### b) Projets d'éco-village

Dans le rapport de présentation (page 14) :

---

1 C'est une zone intermédiaire entre une zone urbanisée et une zone agricole.

2 Des zones sont actuellement fermées à l'urbanisation, mais peuvent ne plus l'être sur décision du conseil municipal.

« Pour chaque village, hameau ou forme complexe moderne, **les communes élaborent un projet d'éco-village ou d'éco-hameau** qui précise les conditions relatives aux possibilités de constructions, réhabilitation et évolution du bâti, ainsi que d'aménagement. Cela comprend les éléments relatifs à la desserte en transport collectif, le développement des lieux de vie sociale, la maîtrise foncière, la diversité de l'habitat (mixité sociale et intergénérationnelle). »

Dans le SCOT est écrit : « *On pourrait d'ailleurs imaginer que l'admissibilité de projets de construction en campagne dans les zones délimitées par les PLU soit subordonnée **au respect de cahiers des charges stricts** en matière de qualité environnementale* » Dans le PLU de St Brevin il n'existe pas de cahier des charges de ce type (dans le document OAP ce ne sont que des listes de principe). Dans ce cas, pourquoi se référer à ce type de projet et comment seront garanties les qualités urbanistique, paysagère et environnementale (PADD page 10) ?

Certes un label « éco » n'est pas forcément une garantie, car tout dépend du cahier des charges ! Puisque les engagements dans le PADD doivent se retrouver dans le PLU en réalisations, nous demandons l'élaboration d'une véritable réglementation de développement durable inscrite et validée dans les OAP portant notamment sur : la récupération des eaux pluviales, l'assainissement, les énergies renouvelables, les procédés d'économie d'énergie, le compostage, les espaces collectif... concernant l'axe IV du PADD (*Repenser le modèle urbain dans une perspective de développement durable*). Par ailleurs, il convient de s'assurer que les réglementations des zonages encouragent la mise en œuvre d'équipements collectifs adaptés à la taille des villages ou hameaux : mini station d'épuration, plate-formes de compostage... il s'agit de penser les équipements à plusieurs échelles.

### *c) Mixité dans le logement*

15% de logements neufs en logements locatifs sociaux annoncés (rapport de présentation page 98). Est-ce que cela amènera la part des logements sociaux par rapport à l'ensemble des logements de la commune à 20% ? Le taux de 2007 était annoncé de 4,7%.

Nous remarquons que dans les OAP, il est spécifié 20% pour 8 secteurs. Par contre, pour 3 secteurs, il est noté « bâti diversifié », ce qui ne donne aucune règle.

Aujourd'hui la commune ne raisonne qu'en pourcentage de logement neuf, mais ne se fixe aucun objectif de pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logement. C'est effectivement le meilleur moyen de remettre à... dans longtemps ! un véritable parcours résidentiel adapté aux histoires de vie...

### *d) Remarques diverses*

- Quelle est réellement la superficie de la commune ?

Dans le tableau du rapport de présentation (page 114) il y a une augmentation entre le POS et le PLU de 61,68 ha !! Dans ce tableau la superficie totale est de 2 154,97 ha alors que dans le rapport d'inventaire des zones humides (page 116) elle est de 1 929 ha.

Est-ce dû aux marées basses ? Cela est plutôt rassurant dans un contexte mondial de montée des eaux...

Dans ce cas, comment peut-on se fier aux autres surfaces données ?

- Malgré l'augmentation de la population il n'y a pas d'emplacement réservé pour un futur cimetière. (Rapport de présentation page 117).  
Ce n'est pourtant pas faute d'en avoir fait un serpent de mer durant ce mandat !

## 2. Activité et tourisme

« *La commune a plutôt une vocation de tourisme « populaire », et ne dispose pas d'hôtel haut de gamme* ». (Rapport de présentation page 18).

Dans le PADD (page 16), il est noté « *en développant l'hôtellerie de haut de gamme et/ou de grande capacité. »*

L'évolution est donc clairement orientée vers une certaine catégorie de tourisme.

Pourtant dans le PADD (page 4) est noté « *le risque majeur étant la perte de l'identité balnéaire (notamment par un développement urbain trop poussé)*. »

L'évolution envisageable de la démographie sur du long terme nous interpelle sur la perte d'identité à venir de la station balnéaire familiale qu'était St Brevin, au détriment d'aménagements soi-disant « haut de gamme », avec une notion non définie.

Et pourtant, ce tourisme « populaire » que vous semblez dénigrer n'est-il pas l'expression d'un droit aux vacances pour tous ?

## 3. Les infrastructures routières

« *Le Conseil Général souligne que les marges de recul par rapport à la Route Bleue s'appliquent sur la totalité de son linéaire, y compris aux projets de constructions situés dans le bourg, à proximité de la RD 213, la notion de « hors agglomération » s'entendant par rapport à la route départementale concernée. Or, la Route Bleue n'est jamais située en agglomération sur l'ensemble de son tracé.* » (Rapport de présentation pages 25).

Ce n'est pas le cas, notamment au niveau des Maillardières. Cette zone est classée Ubb sur le plan de zonage, ce qui est aussi noté page 57 du rapport de présentation.

## II. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

---

C'est le rapport de présentation qui doit mettre en avant les spécificités de la commune auprès de l'état pour argumenter les choix, notamment les surfaces des parcelles ; et c'est dans celui-ci que doit figurer la justification des dispositions retenues, et les prescriptions ou mesures à assurer les protections.

Le document démontre que le renouvellement de la population et son augmentation se font avec « un apport de population » non originaire de la commune, d'où l'importance d'une politique volontariste d'informations sur les spécificités de la commune et de protections clairement définies, que nous ne retrouvons pas dans le règlement du PLU. Cela nous semble pourtant essentiel, afin que ces nouveaux habitants puissent comprendre que la réglementation actuelle s'inscrit dans l'histoire de la commune.

Nous constatons aussi que dans le rapport de présentation, les spécificités du milieu physique de la commune ne sont pas assez soulignées. L'expression « *ambiance végétale* » n'est pas adaptée, et semble même contre productive, renvoyant l'espace naturel à un usage restreint à celui du bien-être, de loisirs. Nous refusons de vivre dans un parc de loisirs, même

reconnu pour la qualité de son « ambiance », ce terme nous enferme dans une relation d'usager de l'espace.

L'identité communale n'est pas seulement basée sur le boisement, mais aussi sur son sol particulier, les dunes, l'estuaire, le marais, l'importance de la strate arbustive sur la protection du sol.

D'autre part la forêt n'a pas comme seul rôle la fixation des sables. Ses autres fonctions, non moins négligeables sont le frein au vent et à l'érosion des sols, le maintien d'une couverture végétale, l'absorption des excédents d'eau lors de périodes pluvieuses, la régulation d'un micro climat, la protection des habitations contre le criblage sable/sel... Fonctions mises en danger par une densification urbaine trop poussée.

D'où l'importance de la préservation du boisement sur toute la commune, au vu des risques de tempêtes (Rapport de présentation pages 38 et 65), car il a déjà été observé que les dégâts sur les arbres sont plus importants quand les arbres sont isolés, d'où l'intérêt de protéger aussi le boisement sur le nord de la commune, ce qui manque dans ce PLU.

« Dans la partie nord de la commune, les espaces urbanisés ne connaissent pas la même densité (que sur St Brevin l'Océan). Ils recèlent cependant **un certain nombre de sujets isolés ne formant pas boisement**, mais tout aussi emblématiques de l'histoire de la commune : les arbres de hauts jets se trouvent essentiellement en fond de jardin, représentés par des pins maritimes ». (Rapport de présentation page 40) :

Pourtant la trame végétale existe aussi au nord de la commune avec un certain nombre de propriétés boisées et de petits parcs. D'ailleurs des boisements significatifs au nord de la commune sont identifiés sur la carte de synthèse du PADD.

Le nord de la commune est « sacrifié » par rapport au sud. Des parcelles boisées au nord ouest existent encore et ne sont pas des pavillons récents, mais des propriétés anciennes avec un boisement originel.

Le renouvellement de la forêt urbaine est aussi à prendre en considération, ainsi que l'évolution des essences en fonction de l'évolution climatique.

## 1. Paysages et patrimoine

« La commune de Saint Brevin les Pins est concernée par l'application de cet article (L.111-1-4 Code de l'Urbanisme), *puisque'elle est traversée par les routes départementales RD 213 et RD 277, classées à grande circulation : l'espace défini est de 75 m de part et d'autre de la route.* » (Rapport de présentation page 55)

Hors, sur le plan de zonage, la marge de recul n'est pas identifiée notamment sur une partie des zones Uba et 2Auh, et leur règlement (respectivement article 6, page 33 et article 7, page 82) indique 50 m de marge de recul.

**Nous demandons d'appliquer 75 m. c'est une condition de base pour garantir un espace résidentiel permettant une qualité de vie en terme de bruit, de sécurité.**

## 2. Ressource – alimentation – assainissement de l'eau

« Le Boivre. Les données de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne permettent de constater que le Boivre est dans un **mauvais état écologique (2009)** ». (Rapport de présentation pages 64).

D'autre part, les problématiques de sécurisation de l'alimentation en eau potable, et de l'assainissement, développées dans le rapport, sont non seulement dépendantes de l'augmentation démographique, mais sont aussi accentuées par les pics démographiques estivaux, problématiques non résolues par le PLU.

Le bassin d'orage sud sera-t-il suffisant après le doublement de la zone d'activité de la Guerche ?

Il est bien remarqué dans le rapport de présentation (page 85) pour le cycle de l'eau :

« Augmentation des rejets d'eaux usées/ Imperméabilisation des sols (percolation plus limitée, ruissellement accru.) **Risque de saturation des réseaux d'eau pluvial. Risque d'inondation renforcé.** » Et dans les mesures d'intégration : « **Prévoir des dispositifs appropriés (bassins de rétention, noues) dans les opérations d'urbanisation + coefficient de pleine terre** »

*Il est à noter que pour une commune touristique du littoral, il n'existe pas dans le rapport de présentation d'étude sur les eaux pluviales.*

### 3. Les risques

- Inondations : elles sont accentuées par l'imperméabilisation des sols, d'où l'importance du coefficient de pleine terre.
- Érosion côtière : « *Plus au Sud (du Boivre), la dominante reste une tendance générale à l'érosion qui devrait cependant restée limitée en raison de la présence des éperons rocheux naturels et des ouvrages de protection de type épis* ». (Rapport de présentation pages 68 et 69). Dans la réalité ces protections n'existent pas.
- Pollution des sols : (Tableau du rapport de présentation page 71) – pourquoi sur la ligne « *PAL4403419 COMMUNE de St BREVIN LES PINS, Dépôt de boues et immondices Activité terminée Inventorié* », l'adresse n'est pas notée ?

Est-ce que cela correspond à l'**ancienne décharge du Bodon** ou celle sous l'actuel terrain de sport, à aller **vers la Courance** ?

Donc au moins une des deux anciennes décharges n'est pas notée.

## III. LE BOISEMENT

---

### 1. Espaces Boisés Classés

- 1 EBC sur le plan de zonage du POS ne se retrouve pas sur le plan du zonage du PLU : ceci équivaut à un déclassement :
  - EBC au bout Av. Thiers et Av. Louis Ferrand devenu Np : pourquoi ?
- Concernant L'EBC qui est traversé par la rue de la Riveauderie ; la pointe nord sur le zonage est en Uba : **la limite de la zone Np devrait coïncider avec les limites de l'EBC.**
- Créations d'EBC

Vu la surface sur le plan de zonage, difficile de comprendre la différence négative donnée page 114 du rapport de présentation (moins 0,83 ha). Est-ce dû à la surface du camping des Pierres Couchées ?? Ou bien erreurs sur les surfaces du POS ??

## 2. Espaces Boisés Remarquables du POS

Sur le plan de zonage du POS, étaient des boisements identifiés comme « *espaces boisés remarquables en application de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme* ».

Sur le plan de zonage du PLU, ils se retrouvent identifiés comme « boisement à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7° », mais au nord, le secteur 6 des OAP devient une zone 2AUh pour extension future.

(Voir nos observations dans le chapitre VII. Orientations d'Aménagement et de Programmation).

## 3. Boisement à protéger au titre de l'article 123-1-5-7°

Ce que dit l'Article 123-1-7° Code de l'Urbanisme :

« La collectivité peut « identifier » et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots,..... à protéger pour des motifs.... d'ordre historique ou **écologique et définir les prescriptions de nature à assurer leur protection** (haies, réseaux de haies, plantations d'alignement, arbres isolés ...) »

Dans le rapport de présentation (page 107 et 108) est écrit :

« 1.5. La protection de la « trame verte et bleue » :

La trame végétale caractéristique des espaces urbanisés de Saint Brevin les Pins est protégée au titre de l'**Inventaire (L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)**, un certain nombre d'arbres étant même protégés de manière ponctuelle (repérage précis sur les plans de zonage) »

Rapport de présentation (page 118) :

« le PLU identifie les arbres isolés les plus **caractéristiques**, c'est-à-dire ceux qui participent indéniablement à la forte présence végétale dans le paysage urbain **des quartiers de L'Océan et des Pins.** »

**Quels critères de caractères ont été retenus ?**

**Nous ne pouvons considérer ce qui a été retranscrit sur le plan de zonage comme un inventaire.**

Les reports graphiques ne correspondent pas à la réalité, et ne sont pas à jour. Certains arbres isolés n'existent plus ou n'existeront plus au moment de la finalité du PLU. Par exemple, autour de la place Baslé, les pins ne sont pas inventoriés ainsi que les arbres le long de l'avenue du Pré aux Belles alors que ceux le long de la rue des Sableaux le sont.

D'autre part, les propriétaires des terrains sur lesquels sont « inventoriés » arbres et haies sont-ils tenus au courant, la protection ne devant pas se faire qu'à l'occasion de demande de permis de construire ?

Quant au coefficient de pleine terre, lors de la dernière réunion publique du 16/01/2013, Monsieur le Maire annonçait **20% sur toute la commune**. Ce qui ne se retrouve pas dans le règlement du PLU.

**Nous demandons 40% de coefficient de pleine terre.**

Dans le règlement, la protection se fait au niveau de l'article 13 de chaque zone.

Nous considérons que les prescriptions définies sous l'article L.123-1-5 7° du règlement du PLU sont trop faibles et peu adaptées. Notamment les expressions du (2) reportées ci-dessous sont trop vagues :

« 2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme **doit être conservée**.

*Toute construction ou installation à proximité **des arbres de haut jet** constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable, ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.*

Cependant, la suppression **ponctuelle** d'arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront **remplacés** par la plantation d'arbres de haut jet à raison de **2 arbres plantés pour 1 abattu**. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées **en annexe** au présent règlement. »

Qu'implique comme protection le « doit être conservée » ? (beaucoup trop vague).

« Arbres de haut jet » : quels critères définissent ces arbres ?, alors que l'annexe préconise des arbustes.

« Distance raisonnable » : ce n'est pas une protection précise.

Que signifie « suppression ponctuelle » ?

Concernant l'annexe du règlement (page 103) : c'est une liste limitée d'arbustes pour remplacer des arbres de haut jet.

Même si sur certaines zones la plantation d'arbres comme les pins ou chênes n'est pas réalisable, pourquoi ne pas donner une liste plus complète pouvant s'adapter aux terrains.

## IV. INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU (ZH ET CE)

---

Le rapport d'inventaire est bien annexé, par contre nous demandons que soit aussi annexée la validation par la Commission Locale de l'Eau.

Il est très difficile de comparer la carte N°3 de l'inventaire des ZH recensées et le plan de zonage notamment pour les petites ZH.

**Il manque en ZH le bassin d'orage sud au niveau de la Guerche**, par son positionnement elle récupère une partie des eaux de ruissellement de la zone d'activité.

Pourquoi les CE ne sont pas reportés sur le plan de zonage, puisqu'ils ont été recensés (carte N°4/Page 20 du rapport d'inventaire), alors que sur le plan de zonage il y a un « inventaire » des arbres et des haies.

L'un des objectifs du SAGE Estuaire de la Loire (approuvé par arrêté préfectoral le 09/09/2009) est la prise en compte des zones humides et des réseaux hydrographiques dans les documents d'urbanisme.



La protection peut se faire soit par un classement en zone A ou N, soit par l'application de l'article L.123-1-5-7°.

Dans le rapport de présentation il est bien noté :

- (page 83) : *La protection de 159,24 hectares de zones humides inventoriées au titre du SAGE*. et dans tableau (page 85) **Protection des zones humides au titre de l'Inventaire (L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme)** dans la colonne *Orientations du projet communal*, ce qui ne se retrouve pas dans le règlement.
- (page 85) : **Protection des abords des cours d'eau (zones N)**.

Hors, pour toutes les ZH représentées sur le plan de zonage, hors les zones Np ou NL 146.6, il n'existe aucune protection.

Nous demandons pour les zones inventoriées au titre du SAGE et identifiées sur les documents graphiques, une protection en application de l'article L123-1-5-7° interdisant toute forme d'occupation des sols susceptibles d'entraîner leur destruction ou de compromettre leurs fonctionnalités, en particulier les remblais, déblais, assèchements, affouillements.

(SAGE : orientations et conditions de réalisations des objectifs – QM5).

D'autre part, dans le règlement des zones A et N, il n'y aucune mesures compensatoires et /ou restauration en cas de destruction.

Nous demandons que dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide, les mesures compensatoires devront correspondre au moins au double de la surface détruite, de préférence près du projet, Elles permettront :

- la restauration ou reconstruction de zones humides dégradées, de fonctionnalité équivalente ;
- la création d'une zone humide de fonctionnalité équivalente.

(SAGE : orientations et conditions de réalisations des objectifs – QM6).

Quant aux cours d'eau, leur report sur le document graphique permettrait de connaître l'impact possible vers eux de l'écoulement des eaux de ruissellement etc...

Nous demandons leur identification sur le plan de zonage ainsi qu'une protection sous l'article L.123.1.5-7°.

## V. PLAN DE ZONAGE ET DIFFÉRENTES CARTES

---

- Le plan de zonage est très difficile à déchiffrer ainsi que les prescriptions graphiques des OAP qui n'ont pas de limites de zonage.

Les limites des zones en rouge d'une manière générales ne sont pas bien identifiables, notamment : zone Np à côté du Parc de la Saulzaie séparée de celle incluant la Zone Humide de la Courance et qui va jusqu'au giratoire rattrapant la route bleue.

Les limites du domaine maritime n'ont pas de légende (sur le plan de zonage).

Nous observons des différences sur les limites entre le plan de zonage Ua du Centre les Pins et le zonage des îlots A – A' – B – C – D – E – F (portés dans l'encadré en bas du plan) pour l'application du règlement de la zone Ua.

Nous demandons que les limites des îlots coïncident avec ceux du plan de zonage (et non l'inverse).

Il serait nécessaire de porter la déchetterie et ses accès.

Sur le plan de zonage sont répertoriés les emplacements réservés mais aucun document ne précise leurs justifications.

Il y a des incohérences pour la zone Uf (activités et équipements) et UL (entre autres médico-sociales et enseignement) : le secteur avec le laboratoire d'analyses médicales est positionné en Uf.

Les coupures d'urbanisation n'apparaissent pas sur le plan de zonage, ce qui rend leurs limites difficiles à identifier.

Nous demandons à ce qu'elles soient reportées.

Il est difficile de juxtaposer les cartes du rapport de présentation, du PADD et le plan de zonage.

Notamment pour la carte « Zones inondables du Boivre et zones basses inondables » (rapport de présentation page 67) (voir secteur N° 6 des OAP : zone 2AUh).

Une carte des déplacements doux sur l'ensemble de la commune (et non seulement des secteurs OAP) et le plan de circulation seraient nécessaires, pour comprendre les maillages d'un secteur à un autre.

- Caractère balnéaire de la commune

Le PADD (page 10) fait référence « à la charte architecturale d'ores et déjà définie sur la commune », hors il n'y a aucune annexe au PLU correspondant à cette charte.

- Il n'y a aucune annexe concernant le réseau d'eaux pluviales. Nous demandons qu'une annexe avec plan et caractéristiques soit jointe.
- Les plans des réseaux eau potable et assainissement des eaux usées ne sont pas transposables sur le plan de zonage du PLU.
- L'annexe « notice d'assainissement » n'est pas une notice mais un document privé et publicitaire.

## VI. OBSERVATIONS GÉNÉRALES

---

Les conditions nécessaires pour que les protections soient efficaces sont qu'elles soient contrôlées et suivies de sanctions en cas d'infractions.

Dans le cas du PLU, la « compensation » de la densification sur les centres devrait être la moindre consommation foncière sur l'Est de la Route Bleue.

L'augmentation démographique et le développement de la zone d'activité de la Guerche impliquent d'autres aménagements à anticiper notamment pour les transports de marchandises. L'étude d'ensemble de cette zone d'activité n'est pas réalisée.

## VII. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il y a 14 secteurs et non 12.

Zones	O.A.P.	Observations EELV
1.La Grandville 2. La Quatretais / La Corbinais	4. <i>Espèces à planter, de type bocager</i>	trop vague comme préconisation.
1.La Grandville	➤ <i>Une exploitation agricole.... A l'ouest du chemin</i>	de quel chemin s'agit-il ?
1.La Grandville 2. La Quatretais / La Corbinais 3. La Vallée	9. <i>Gestion de l'eau - 10. Déchets - 11. Energies</i>  <i>La gestion de l'eau : récupération des eaux pluviales à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération, <b>limitation de l'imperméabilisation des sols.</b></i>  <i>Économie d'énergie et production d'énergies renouvelables :</i> <b>Les constructions s'implanteront au plus près de ces haies, néanmoins une distance suffisante doit être prévue afin de garantir la pérennité de la haie</b>	<b>Voir notre remarque chapitre I - 1 sur la réglementation</b> sur les éco villages.  Sur secteur 2AU : aucun coefficient de pleine terre dans règlement ; sur secteurs Uc et Ah1 10% : contradiction pour limiter l'imperméabilisation. Taux ridicule  Très peu précis (pas de règles). Comment concilier près des haies et une distancesuffisante, ainsi que la surface des parcelles ?  Quelle production d'énergie renouvelable?
Carte du	Sur le plan de zonage, existe 6 zones humides dont 4	<b>Nous demandons la correction pour ces six</b>

secteur page 6 : La Grandville	sont pas reportées sur cette carte, parmi ces 4 une d'importance (Np en plan de zonage) <b>qui est transformée en dent creuse sur cette carte.</b> Sur les deux portées au sud de cette carte, une est mal positionnée (extrémité d'un accès unique au site)	zones humides et que cette dent creuse soit supprimée et reste une zone humide
Carte du secteur page 9 : La Quatremais/La Corbinais	La zone humide du plan de zonage n'est pas reportée sur cette carte.	Nous demandons qu'elle soit reportée.
Carte du secteur page 11 : La Vallée	La zone humide du plan de zonage n'est pas reportée sur cette carte.	Nous demandons qu'elle soit reportée.
4. La Nonluce 5. Rue de la Cathelinère	<p>8. Gestion de l'eau - 9. Énergies</p> <p><i>La gestion de l'eau : récupération des eaux pluviales à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération, <b>limitation de l'imperméabilisation des sols.</b></i></p> <p><i>Économie d'énergie et production d'énergies renouvelables :</i> <b>Les constructions s'implanteront au plus près de ces haies, néanmoins une distance suffisante doit</b></p>	<p>Voir notre remarque chapitre I - 1 sur la réglementation sur les éco villages</p> <p>Sur secteur Ah1 : coefficient de pleine terre 10% : contradiction pour limiter l'imperméabilisation. Taux ridicule</p> <p>Très peu précis (pas de règles). Comment concilier près des haies et une distance</p>

	<b><i>être prévue afin de garantir la pérennité de la haie</i></b>	suffisante, ainsi que la surface des parcelles ?
--	--------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

## VIII. OBSERVATIONS SPÉCIFIQUES SUR LE RÈGLEMENT

---

Articles du P.L.U.	Texte du P.L.U.	Observations EELV
	<b>Zone Ua</b>	<b>CENTRES PINS ET OCEANS</b>
<b>Article 2</b>	<p>6. Les constructions et installations <b>doivent préserver les arbres de haut jet (pins maritimes, chênes verts...)</b> situés <b>dans les secteurs repérés sur les documents graphiques</b> au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Toute implantation à proximité de ces arbres doit respecter une <b>distance raisonnable</b> ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.</p>	<p><b>Voir nos observations : chapitre III Le Boisement (Boisement à protéger au titre de l'article 123-1-5-7°)</b>  <b>qu'est-ce qu'une distance raisonnable ?</b>  <b>Les documents graphiques ne sont pas des inventaires permettant un travail de suivi.</b></p>
<b>Article 10</b>	<p>Les hauteurs des constructions sur le plan d'épennelage du centre les Pins sont portées en mètre.  Celles sur l'Océan sont portées en niveaux</p>	<p>Pourquoi une différence de critères ?  Nous demandons l'usage des mêmes critères sur les 2 secteurs.  Cet article impose de fait une construction verticale plus importante sur le centre des pins que sur celui de l'océan. Pourquoi ce choix ? Sans explication objective, cela relève d'une inégalité de traitement, premier pas d'une injustice entre les citoyens.</p>
<b>Article 11</b>	<p>Les teintes des façades peuvent être blanches....</p>	<p>Il n'est pas fait référence à un nuancier. Et tant mieux ! Cette pratique est obsolète : vous serait-il venu à l'esprit de confier votre aménagement aux goûts de vos élus ?  Nous défendons la diversité des</p>

		couleurs, des formes...
<b>Article 13</b>	<p>2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme <b>doit être conservée.</b></p> <p>Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance <u>raisonnable</u> ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.</p> <p>Cependant, la suppression <b>ponctuelle</b> d'arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation d'arbres de haut jet à raison <b>de 2 arbres plantés pour 1 abattu.</b> Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées <u>en annexe</u> au présent règlement.</p> <p>3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.</p> <p>5. Espaces non bâtis : <b>les îlots ci-après sont identifiés sur le</b></p>	<p><b>Voir nos observations : chapitre III Le Boisement (<u>Boisement à protéger au titre de l'article 123-1-5-7°</u>)</b></p> <p><b>Nous demandons que le coefficient de pleine terre soit augmenté. Sans être sur un coefficient unique sur la commune, nous demandons que les coefficients soient tous autour de 40% : l'eau doit s'écouler et être absorbée partout !</b></p> <p>Dans cette zone, les surfaces de terrain le permettront-elles ? Il faut veiller aux espèces utilisées : si les pins se justifient dans un milieu dunaire, ils n'ont pas leur place dans un espace goudronné car leurs racines restent en surface. Il faut donc privilégier des arbres à racines pivotantes. Cela est valable aussi pour les trottoirs ! Il s'agit de penser à la durabilité de notre voirie ... et à la santé de nos cyclistes !</p> <p>Devons-nous considérer que sur cette</p>



	<p><b>règlement graphique</b></p> <p>Ilot A et A' : 20% minimum de la superficie du terrain devront être perméables ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. 10% devront être traités en pleine terre.  Ilot E, E' et F : 10% minimum de la superficie du terrain devront être traités en pleine terre.</p> <p>Dans le cas d'une situation existante ne respectant pas les règles ci-dessus, elles ne sont pas appliquées lorsque le projet n'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.</p> <p>Dans le cas où les aménagements futurs dépasseraient ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriées sur le terrain d'assiette du projet. Elles doivent être indiquées dans le volet paysager des autorisations d'urbanisme.</p>	<p>zone la réglementation du (5) n'est valable que pour les îlots ? Et pour les autres secteurs Ua, quelle réglementation ?  Cet article est suffisamment incompréhensible pour ne pas être applicable.</p> <p>Le stockage des eaux pluviales apparaît être présentée comme une solution pour la régulation du réseau des eaux pluviales pour compenser un réseau déficient.  Il n'y a aucune présentation de réseaux d'eau pluviale. Ceci s'expliquant sans doute par le fait qu'une partie conséquente de la commune n'est toujours pas équipée  ...</p>
	<b>Zone Uag</b>	
<b>Article 11</b>	<p>11.3 Les teintes des façades devront être choisies parmi celles proposées dans le <b>nuancier annexé</b> au présent règlement.</p> <p>11.4 L'édification de clôtures tant sur voie que sur les limites séparatives, dont les prescriptions sont rapportées <b>dans l'annexe n° 2 du présent règlement</b>, est soumise à déclaration</p>	<p>Pas de nuancier joint au règlement.  Commentaire déjà fait  Pas d'annexe n° 2 jointe.</p>
<b>Article 13</b>	<p>Pas de protection par l'article 123-1-5-7 ;</p>	<p>Alors qu'une zone identifiée « verte » apparaît sur le plan de zonage ! Il y a une incohérence entre le règlement et le zonage.</p>

	<b>Zone Ub</b>	
<b>Page 30</b>	<p>La zone Ub comprend deux secteurs :</p> <p>le secteur Uba correspondant aux abords de Saint Brevin les Pins, où l'article 5 : « superficie minimale de la parcelle » n'est pas règlementé ;</p> <p>le secteur Ubb correspondant aux abords de Saint Brevin l'Océan, où l'article 5 est règlementé et limité à 800m<sup>2</sup> pour conserver le caractère originel du tissu urbain et notamment son couvert boisé.</p>	<p>D'après le plan de zonage, secteur Uba aussi au nord est de St Brevin l'Océan : Est-ce une omission ? Une erreur ? Une volonté ?</p> <p><b>Voir nos observations : Chapitre II Protection de l'environnement.</b>  Nous sommes d'accord sur le fait qu'il faille varier les zonages. Par contre il nous semble incohérent de diviser la commune. Nous proposons que le principe de zonage en Uba et Ubb soit utilisé au nord et au sud de la commune.  La défense de l'environnement ne peut pas être un motif de stratification sociale.</p>
<b>Article 8</b>	Il n'est pas fixé de règle particulière.	Cela veut dire que l'on peut « diviser » les parcelles ; contradiction avec la superficie règlementée.
<b>Article 9</b>	Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0.30 en secteur Uba. Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0.20 en secteur Ubb.	<b>Nous sommes d'accord ... à condition qu'il y ait une répartition équitable des secteurs uba et ubb sur l'ensemble de la commune. La protection du boisement concerne TOUTE la commune.</b>
<b>Article 11</b>	11.3 Tout projet de construction ou de modification de l'aspect extérieur des constructions devra prendre en compte son environnement immédiat <b>et s'harmoniser au caractère traditionnel du secteur.</b>	Très subjectif, pas de critères définis sans aucune règle. Comment concilier « caractère

	Les teintes des façades seront de couleur claire.	<p>traditionnel » et « secteur pavillonnaire récent » ? comment intégrer des projets architecturaux novateurs ? Comment intégrer les innovations écologiques ?</p> <p>Ce refus de la diversité relève d'une culture étriquée ... qui se réfugie dans la banalisation des espaces.</p> <p>Au contraire, nous revendiquons le caractère hétérogène des architectures de notre commune</p> <p>Pas de référence à un nuancier</p>
<b>Article 13</b>	2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme <b>doit être conservée.</b>	<b>Voir nos observations : chapitre III Le Boisement (Boisement à protéger au titre de l'article 123-1-5-7°)</b>
<b>Zone Uc</b>		
<b>Article 2</b>	<p>6. Les constructions et installations <b>doivent préserver les arbres de haut jet (pins maritimes, chênes verts...)</b> situés <b>dans les secteurs repérés sur les documents graphiques</b> au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Toute implantation à proximité de ces arbres doit respecter une <b>distance raisonnable</b> ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.</p>	<b>Voir nos observations : chapitre III Le Boisement (Boisement à protéger au titre de l'article 123-1-5-7°)</b>
<b>Article 11</b>	11.3 Tout projet de construction ou de modification de l'aspect extérieur des constructions devra prendre en compte son environnement immédiat <b>et s'harmoniser au caractère traditionnel du secteur.</b>	Très subjectif, pas de critères définis sans aucune règle. Comment concilier « caractère traditionnel » et « secteur

	Les teintes des façades seront de couleur claire.	pavillonnaire récent » ? Pas de référence à un nuancier
<b>Article 13</b>	2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme <b>doit être conservée.</b> .....	<b>Voir nos observations : chapitre III Le Boisement (Boisement à protéger au titre de l'article 123-1-5-7°)</b>
	<b>Zone Uf</b>	
<b>Article 11</b>	Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé, <b>doublées d'une haie végétale composée d'arbres de haut jet et d'essences autochtones.</b>	Pourquoi des essences autochtones, quelles sont-elles, pourquoi pas de référence à l'annexe ?
<b>Article 13</b>	Pas de protection par l'article 123-1-5-7 ;  Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement.	alors que zone identifiée sur le plan de zonage.  <b>Ainsi que des aires de stationnement engazonnées.</b> <b>+ espèces à racines pivotantes</b>
	<b>Zone UL</b>	
<b>Article 2</b>	5. Les constructions et installations <b>doivent préserver les arbres de haut jet (pins maritimes, chênes verts...)</b> situés <b>dans les secteurs repérés sur les documents graphiques</b> au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.  Toute implantation à proximité de ces arbres doit respecter une <b>distance raisonnable</b> ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.	<b>Voir nos observations : chapitre III Le Boisement (Boisement à protéger au titre de l'article 123-1-5-7°)</b>
	<b>Zone Un</b>	
<b>Article 2</b>	. prévoir une règle pour le risque submersion ?	Nous proposons que nous écrivions un règlement annexe permettant de poser les règles posant des

		<p>questions. Comment peut-on mettre un point d'interrogation dans un règlement de PLU.</p> <p>Il paraît important qu'il y ait une règle.</p>
<b>Article 13</b>	<p>Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces <b>paysagers adaptés à l'environnement.</b></p> <p>Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement.</p>	<p>Trop subjectif, sans règle précise cette zone est dans une coupure d'urbanisation, terrain boisé et entouré de haies</p> <p>Nous demandons même protection que pour les autres zones.</p> <p>Cet article vient renier la coupure d'urbanisation et n'a pas lieu d'être. Le PLU doit uniquement confirmer la protection de cette zone.</p> <p>La coupure d'urbanisation doit apparaître précisément dans le document de zonage.</p>
	<b>Zone Up</b>	
<b>Article 11</b>	<p><b>11.2 - Toitures</b> Le matériau utilisé pour les toitures devra avoir l'aspect <b>des matériaux traditionnels (ardoises, tuiles) utilisés dans la Région.</b></p> <p><b>11.3 - Clôtures</b> L'édification de clôtures tant sur voie que sur les limites séparatives, dont les prescriptions sont rapportées <b>dans l'annexe n° 2</b> du présent règlement, est soumise à déclaration.</p>	<p>Pourquoi pour cette zone particulièrement et pas les autres ? Cette réglementation ne semble s'adresser qu'au centre nautique ?</p> <p>Pas d'annexe n° 2 jointe.</p>

<b>Zone Utl</b>		
<b>Article 2</b>	<p>3. Les constructions et installations doivent préserver les arbres de haut jet (pins maritimes, chênes verts...) situés dans les secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Toute implantation à proximité de ces arbres doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés</p>	<p><b>Voir nos observations : chapitre III Le Boisement (Boisement à protéger au titre de l'article 123-1-5-7°)</b></p>
<b>Article 13</b>	<p>2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme <b>doit être conservée.</b></p> <p>.....</p>	<p><b>Voir nos observations : chapitre III Le Boisement (Boisement à protéger au titre de l'article 123-1-5-7°)</b></p> <p>Nous demandons à ce que les coefficients de pleine terre soient beaucoup plus importants sur les espaces « d'activités d'hébergement touristique » (pour faire court, les campings), au nord comme au sud. Finalement, l'équité semble plus vraie pour les touristes que pour les résidents à l'année !</p>
<b>Zone 1 AU</b>		
<b>Page 75</b>	<p>La zone 1 AU se décline <b>en plusieurs secteurs :</b></p> <p>Le secteur 1 AUf à vocation exclusive d'activités scolaires, de loisirs, d'équipements publics, sportifs, socioculturels...</p> <p>La zone <b>1AUuf</b> est une zone destinée aux opérations d'aménagement d'ensemble où doivent trouver place les activités et équipements (<b>artisanat, industries, commerces, bureaux</b>, équipements scolaires...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.</p>	<p>Erreur de sigle Erreur dans la destination entre la présentation de la zone et l'article 1 AUf 2</p> <p><b>Alors qu'on n'arrive pas aujourd'hui à</b></p>

		mesurer ce qu'il restera sur la commune en ha non urbanisés, , il faut déjà retirer ce qui est marqué en 1AU : il apparaît que 75ha sont voués à une urbanisation à court ou moyen terme ! Le minimum serait de pouvoir le comparer avec le cadastre (dont nous nous étonnons qu'il ne soit pas joint à l'enquête publique). Combien restera-t-il à terme d'ha non urbanisés ?
<b>Article 12</b>	<p>5. Modalités d'application</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, <b>le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m.</b> de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.</p> <p>Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Nous refusons que dans un aménagement AU, les questions de stationnement puissent être repoussées, détournées ... s'il y a impossibilité, cela renvoi à une opportunité douteuse d'installation. Par ailleurs, cet article ne permet pas d'envisager le principe de parkings partagés selon différents usages. Il reconduit par ses manques, l'errance de l'aménagement du plateau de la Guerche tel qu'on peut le connaître aujourd'hui, avec un schéma daté d'un parking pour un équipement.</p>
<b>Article 13</b>	<p>Secteur 1AUf</p> <p>Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement.</p>	<p>Nous demandons des aires de stationnement engazonnées + coefficient de pleine terre</p>

<b>Zone 2 AU</b>		
<b>Page 81</b>	<p>La zone 2 AU se décline en plusieurs secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur 2 AUh à vocation principale d’habitat,</li> <li>• Le secteur 2 AUf à vocation principale d’activités.</li> </ul>	Sur le plan de zonage, au sud du parc d’activité : 1 zone 2 AUL : sans règlement associé
<b>Article 13</b>	<p>2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme <b>doit être conservée.</b></p> <p>.....</p>	<p><b>Voir nos observations : chapitre III Le Boisement (Boisement à protéger au titre de l'article 123-1-5-7°)</b></p> <p>Nous demandons les mêmes protections du (4) au (6) que pour les zones urbanisées.</p>
<b>Zones Agricoles</b>		
<b>SECTION I</b>	<b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<p>Très difficile de compréhension les interdictions et les autorisations par secteur vu l’écriture du document. Qu'en conclure ?</p> <p>Renvoi au chapitre 4 zones humides</p>
<b>Article 1</b>	<p><b>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. De plus, les exhaussements et affouillements sont interdits, exceptés s’ils sont d’intérêt collectif et qu’il est démontré qu’il n’existe pas d’alternative à leur mise en œuvre dans la zone humide.</p>	<p>Nous demandons :</p> <p>Est interdit toute forme d’occupation des sols susceptibles d’entraîner leur destruction ou de compromettre leurs fonctionnalités, en particulier les remblais, déblais, assèchements, affouillements.</p> <p>Dès lors que la mise en œuvre d’un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d’une zone humide, les mesures compensatoires devront correspondre</p>



		<p>au moins au double de la surface détruite, de préférence près du projet, Elles permettront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la restauration ou reconstruction de zones humides dégradées, de fonctionnalité équivalente ;</li> <li>• la création d'une zone humide de fonctionnalité équivalente.</li> </ul>
<b>Article 2</b>	<p><b>2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :</b></p> <p>10. Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments agricoles traditionnels existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial.</p> <p>13. La construction de <b>piscines</b> pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.</p> <p>14. La construction <b>d'annexes et d'abris de jardin</b> liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.</p>	<p>Très subjectif, pas de critères définis sans aucune règle. Sous conditions particulières ... mais lesquelles ? Elles ne sont pas définies.</p> <p>Rien pour les piscines et les abris de jardin dans les autres zones (sauf A ET N) : pourquoi ??</p>
<b>Article 6</b>	<p>* y compris les activités d'hébergement (hôtels, chambres d'hôtes...) <b>et les établissements d'enseignement (scolaires, professionnels...).</b></p>	<p>Établissements d'enseignement en zone A ? Chiche ! Vive l'éducation en plein air ! Nous sommes POUR l'éducation par la découverte du milieu !</p>
<b>Article 13</b>	<p>2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme <b>doit être conservée.</b> .....</p> <p>Les espèces préconisées en plantation sont rappelées <del>en annexe</del>. La liste</p>	<p><b>Voir nos observations : chapitre III Le Boisement (Boisement à protéger au titre de l'article 123-1-5-7°)</b></p> <p>Pourquoi dernière phrase rayée ??</p>

	sera dressée	
	<b>Zones Naturelles</b>	
<b>Page 94</b>	La zone N comporte plusieurs secteurs : Le secteur NL146-6, couvrant les espaces remarquables en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme,	Cet article n'est pas reporté dans l'article IV : « AUTRES DISPOSITIONS REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE » (page 9 du règlement) Nous demandons que soit reporté cet article, aujourd'hui une personne non initiée qui vient consulter le règlement d'urbanisme de la commune ne verra nulle part qu'elle doit faire référence à la Loi Littoral !
<b>Article 1</b>	<b>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES</b> Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. De plus, les exhaussements et affouillements sont interdits, exceptés s'ils sont d'intérêt collectif et qu'il est démontré qu'il n'existe pas d'alternative à leur mise en oeuvre dans la zone humide.	Nous demandons : Est interdit toute forme d'occupation des sols susceptibles d'entraîner leur destruction ou de compromettre leurs fonctionnalités, en particulier les remblais, déblais, assèchements, affouillements.  Dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide, les mesures compensatoires devront correspondre au moins au double de la surface détruite, de préférence près du projet, Elles permettront : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la restauration ou reconstruction de zones humides dégradées, de fonctionnalité équivalente ;</li> <li>• la création d'une zone humide</li> </ul>

		de fonctionnalité équivalente.
<b>Article 2</b>	<p>Secteurs Nh1 et Nh2</p> <p>5. La construction de <b>piscines</b> pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.</p> <p>6. La construction <b>d'annexes et d'abris de jardin</b> liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.</p> <p>Secteur NL 146-6</p> <p>Les aménagements mentionnés aux a, b et <b>d</b> du présent article (NL 146-6) doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.</p> <p>Secteurs Ner et Np</p> <p>2. Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public (<i>tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public</i>),....</p>	<p>Rien pour les piscines et les abris de jardin dans les autres zones (sauf A ET N) : pourquoi ??</p> <p>Nous considérons que les piscines dans leur proposition courante n'ont pas lieu d'être dans les zones naturelles. Nous proposons que, le cas échéant -parce que l'on peut aussi s'interroger sur le mode de consommation que suppose les piscines privées - la réglementation impose plutôt des aires de baignades végétalisées, avec filtrage naturel.</p> <p>Le (d) de l'article n'est pas mentionné dans le règlement du PLU. Quant au c manquant ?</p> <p>Nous demandons qu'il soit spécifié que les aires de stationnement ne peuvent être bétonnées.</p>
<b>Article 9</b>	<p><b>En zone N, sauf secteurs Nh1 et Nh2</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle particulière.</p> <p><b>En secteurs Nh1, Nh2 et Ntl</b></p> <p>Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0.20</p>	<p>Ne serai t-il pas nécessaire d'avoir une règle sur l'emprise au sol en zone N ?</p>
<b>Article 13</b>	<p>2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme <b>doit être conservée.</b></p> <p>.....</p>	<p><b>Voir nos observations : chapitre III Le Boisement (Boisement à protéger au titre de l'article 123-1-5-7°)</b></p>