

ANNEXE DEUBERATION N° 9_14-09-17

AVIS FAVORABLE DE LA PREFECTURE - 24 JUILLET 2013

Examen de la légalité du document	- Ajouter un indicateur relatif à la consommation des espaces - Corriger les données présentées dans le tableau des indicateurs - Ajouter les données « état zéro » - Intégrer dans le PADD des objectifs quantifiés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain	Le tableau des indicateurs sera corrigé et complété en ce sens. Le tableau des indicateurs sera corrigé et complété en ce sens. Le tableau des indicateurs sera corrigé et complété en ce sens. Le PADD sera complété afin de préciser l'économie de consommation des espaces recherchée.
	- Corriger l'incohérence entre les chiffres de croissance indiqués entre PADD (+1000 habitants, soit 2%) et RP (1.75%)	Les documents seront remis en cohérence.
	- Affirmer la nécessité d'une mixité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel - Expliciter le mode de calcul des densités car la surface des zones AU et le nombre de logements affichés tendent vers une densité inférieure à 18 logts/ha	Le rapport de présentation sera complété en ce sens. Les OAP seront modifiées pour tenir compte des surfaces classées en zone naturelle situées au cœur des opérations d'urbanisation. Ainsi, le rapport de présentation et les OAP seront en cohérence sur les surfaces et densités affichées. La zone étant fermée à l'urbanisation, une OAP pourra n'être prévue que lors de l'ouverture de cette zone afin d'en assurer la maîtrise.
	- Rajouter une OAP pour la zone 2AU au sud du centre-bourg	Une introduction générale aux OAP pourra être rédigée afin de présenter les objectifs communaux en la matière. Ceci évitera de distinguer les deux secteurs inclus dans un périmètre de ZAC.
Politiques de l'Etat	- Traduire avec davantage de précision les objectifs de réalisation de logements aidés dans les OAP	La nature humide des terrains ou leur classement en zone N ne mettent pas en péril la pérennité des zones agricoles. A ce jour, aucune cartographie des Zones Agricoles Pérennes sur le secteur n'a été entérinée.
	- Démontrer dans le rapport de présentation la prise en compte des zones agricoles pérennes car beaucoup de zones N sont en zones humides et donc ne peuvent être comptabilisées intégralement en zones agricoles pérennes	
	- Faire apparaître le PPM qui n'est pas dans le dossier arrêté - Il devrait être effectué un recensement des bâtiments présentant un caractère patrimonial pour lever toute ambiguïté lors de l'instruction des demandes de changement de destination	Le PPM faisait l'objet d'une enquête publique conjointement à celle du PLU. Il sera donc intégré au PLU lors de son approbation. L'appréciation du caractère patrimonial des bâtiments est laissée au service instructeur, le territoire de Prinquiau ne comptant que peu de patrimoine architectural.



Le Président
Némy NICOLEAU

	- Veiller à ce que l'extension de la STEP soit opérationnelle avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation - Adopter un zonage spécifique pour la STEP et son périmètre de protection	Le zonage d'assainissement a fait l'objet d'une enquête publique conjointement à celle du PLU. Ces données seront donc intégrées au PLU.
	- Le rapport de présentation doit être complété pour indiquer que l'Atlas des zones inondables de l'Estuaire de la Loire sera bientôt validé et le PLU devra intégrer ces données	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
	- Mettre en cohérence l'article 11 de la Ubi pour interdire les clôtures pleines ou opaques qui feraient obstacle à l'écoulement des eaux - Compléter les dispositions générales du règlement avec la réglementation en vigueur sur la prise en compte du risque sismique	Le règlement sera corrigé en ce sens. Le règlement sera corrigé en ce sens.
	- Mettre à jour le rapport de présentation pour tenir compte du risque Transport des matières dangereuses	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
Remarques techniques	Rapport de présentation : - Corriger pages 44 et 77 : RN 171 et non 1741 - Expliquer la notion de surface de plancher - P.13 : préciser que la reconstruction après sinistre vaut pour les bâtiments régulièrement édifiés - P.206 : rappeler la réglementation du bruit lié aux axes à grande circulation - P.156 : préciser les emplacements réservés au bénéfice de l'Etat pour l'aménagement d'aires de repos et revoir le zonage de ces secteurs (voir avec Campbon ?) - Mentionner le projet de reconfiguration d'un échangeur complet entre la RD 100 et la RN 171	L'ensemble de ces remarques sera pris en compte dans le rapport de présentation. Les emplacements réservés prévus au POS seront re-transposés dans le PLU.
	OAP et PADD : - Corriger les noms des axes en P.3 : RD 35 et non 100, RD 25 et non 771 - OAP de la Haute Lande doit tenir compte du projet d'échangeur mentionné précédemment	Le Conseil Général indique au contraire que cet échangeur n'est plus d'actualité. Les corrections seront apportées. Voir précédemment.

Règlement : - Article 2AU.6 incohérent avec les OAP : implantation des constructions à l'alignement - Renforcer les interdictions de commerces de détail dans l'article Ue1 pour préserver le commerce du centre-bourg - P.72 : corriger le caractère de la zone Nh qui mentionne la zone A	Le règlement sera corrigé. Le règlement de la zone Ue sera revu selon les remarques de la CCI (voir plus loin) afin de renforcer les interdictions de commerces de détail. Le règlement sera corrigé.
Servitudes : Voir remarques concessionnaires	

AVIS FAVORABLE DU CONSEIL GENERAL – 24 JUILLET 2013

Routes départementales	Rapport de présentation - Intégrer les données du nouveau Schéma Routier (classification des voies et marges de recul) - Préciser que les changements de destination sont en principe interdits dans les marges de recul mais que le Conseil Général étudie les demandes au cas par cas si le bâtiment est patrimonial et que sa desserte présente une visibilité satisfaisante - Augmenter le recul des constructions nécessaires à l'exploitation des voiries et réseaux à 7m	Le rapport de présentation et le règlement seront revus afin d'intégrer le nouveau Schéma Routier et ces remarques.
	Dispositions réglementaires : - Définir les notions de « en agglomération » et « hors agglomération » dans les dispositions générales - Préciser l'article Ub6 quant aux marges de recul - Interdire tout projet utilisant un accès non sécurisé dans l'article Ue3 - Préciser les articles 6 des zones A, Ah, Ahe, N et Nh quant aux marges de recul - Précisions à apporter au règlement de toutes les zones traversées par des RD (recul des équipements, distance d'implantation des éoliennes, clôture...)	Le règlement sera corrigé afin de tenir compte de l'ensemble de ces remarques.

	- P.14 du rapport de présentation : revoir paragraphe sur projet de barreau routier entre RN 171 et 165 car projet non repris dans le dernier Schéma Routier	Le rapport de présentation précisera donc le non aboutissement de ces réflexions à ce jour.
	- OAP de la Bosse de Caudry : intersection entre RD 204 et rue de l'Hôtel Rigaud insatisfaisante (problème de visibilité) et recommandation de déplacement de l'entrée d'agglomération - OAP des Basses Landes : visibilité à droite insuffisante pour la sortie sur la RD 771, interdire les tourne-à-gauche	Les zones ZAU sont pour le moment fermées à l'urbanisation. Une réponse technique à ces notions de sécurité des accès sera apportée dans le cadre de la procédure de ZAC et lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones. De plus, certains accès seront à confirmer par la suite.
Développement de l'urbanisation	- Préciser le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones ZAU en privilégiant le Champoulain plus proche du centre-bourg - Harmoniser PADD et Rapport de présentation en affichant systématiquement une densité minimale de 18 logts/ha - Préciser ces densités minimales dans les OAP	Le rapport de présentation sera complété en ce sens. Les documents seront remis en cohérence. Les OAP afficheront dans une introduction commune cet objectif de densité.
	- Faire référence au Plan Départemental de l'Habitat dans le rapport de présentation - Retranscrire les objectifs de logements sociaux dans les OAP - Décliner la volonté de diversification des typologies de logements et formes urbaines dans les OAP	Le rapport de présentation sera complété. Les objectifs de logements sociaux seront précisés dans le rapport de présentation. Les OAP feront l'objet d'une introduction précisant les densités, objectifs de mixité recherchés à l'échelle de l'ensemble de la ZAC.
Divers	Assainissement : - P.116 du rapport de présentation : préciser la construction d'une STEP de 2200 eq.hab	Le rapport de présentation sera complété avec les informations sur le projet de STEP.
	Déchets : - P.115 du rapport de présentation : faire référence au Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés	Le rapport de présentation sera complété en ce sens en mentionnant notamment le Syndicat Mixte Centre Nord Atlantique.

	<p>Activités économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préciser les entreprises intéressées pour s'installer dans la zone de 5 ha des Hautes Landes - Interdire le commerce de détail en zone Ue 	<p>La zone économique des Hautes Landes est destinée aux entreprises artisanales locales et aux artisans installés aujourd'hui en cœur de zone agglomérée ou de hameaux. Le règlement de la zone Ue sera revu selon les remarques de la CCI (voir plus loin).</p>
	<p>Climat –Energie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des études ont été menées pour la création de ZDE mais l'instruction par la préfecture n'a pu aboutir au regard de la suppression des ZDE. Pour autant le rapport de présentation (P.15, 21 et 22) peut mentionner les « localisations privilégiées » issues de ces études - P.99 du rapport de présentation : préciser le nombre d'exploitations recensées sur la commune. - Préciser qu'il n'existe pas de chaufferie collective fonctionnant au bois mais pas que le bois n'est pas une énergie utilisée - Actualiser les informations P.99 puis que le Schéma Régional Eolien a été approuvé en janvier 2013 - Ajouter dans le règlement qu'« en cas d'habitat bio climatique (toiture végétalisée, dispositifs solaires...), des pentes ou matériaux de toits différents seront autorisés si le projet s'intègre dans son environnement ». 	<p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p> <p>Les exploitations ne sont pas recensées.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p> <p>Le règlement sera complété en ce sens.</p>
	<p>Aménagement numérique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire référence au Schéma Départemental d'Aménagement du Numérique dans le rapport de présentation - L'article 16 du règlement des zones AU pourrait imposer la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique pour les opérations d'ensemble 	<p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p> <p>Les zones 2AU sont fermées à l'urbanisation. Le règlement pourra être complété lors de leur ouverture à l'urbanisation.</p>

AVIS FAVORABLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LOIRE ET SILLON – 15 JUILLET 2013

<p>Compatibilité avec le Schéma de Secteur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Densifier davantage les opérations du Champoulain et de la Bosse de Caudry pour tendre vers les 21 logts/ha préconisés par le Schéma de Secteur Loire et Sillon - Définir des secteurs de mixité sociale en précisant la destination et la vocation des constructions pour les opérations de plus de 20 logements - Identifier les éléments patrimoniaux du territoire dans le rapport de présentation, dans le zonage et en annexe pour les protéger 	<p>La révision du PLH a débuté avec une phase de diagnostic au début de l'année 2013. Le PLU s'appuie donc sur les données existantes au moment de son arrêt, soit les données issues du PLH précédent.</p> <p>Les zones de développement de l'urbanisation sont déjà intégrées dans une procédure de ZAC faisant l'objet de dossiers propres répondant aux enjeux de mixité et de densité.</p> <p>Il n'existe que peu de patrimoine en dehors du manoir de l'Escuray.</p>
--	---	--

AVIS FAVORABLE DE LA COMMUNE DE DONGES – 19 JUILLET 2013

Pas de remarques

AVIS FAVORABLE DE LA COMMUNE DE BESNE – 17 JUILLET 2013

Pas de remarques

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE – 16 JUILLET 2013

<p>Qualité du rapport de présentation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Evoquer la Charte du Parc Naturel de Brière - Expliciter comment le PLU s'inscrit en compatibilité avec les documents supra-communaux - Compléter les cartes avec leurs légendes et distinguer les différentes entités - Identifier les enjeux de connexions à maintenir ou recréer - Améliorer la lisibilité des hypothèses démographiques retenues - Affiner l'analyse des incidences du projet notamment sur les secteurs destinés à l'urbanisation - Préciser le degré de prise en compte des remarques de l'évaluation environnementale dans le dossier de PLU arrêté - Corriger le tableau des indicateurs de suivi 	<p>L'ensemble de ces remarques seront prises en compte afin de compléter et corriger le rapport de présentation.</p>
---	--	--

Prise en compte de l'environnement <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'objectif de densité dans les OAP - Préciser la vocation de la zone 2AU de la Ramée par un indice - Incohérence entre rapport de présentation et règlement par rapport aux abris pour animaux en zone N - Re-justifier le zonage A du Bois de Sem, trop important s'il n'y a pas d'activité agricole existante - Préciser le projet de STEP 	<p>Les OAP seront corrigées pour bien préciser les surfaces concernées. Le PADD précise déjà la vocation de loisirs de ce secteur. Le site étant fermé à l'urbanisation, la zone 2AU n'a pas besoin d'être plus définie. Le règlement sera revu selon la remarque de la Chambre d'Agriculture (voir plus loin). Il existe une exploitation agricole en place.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p>
--	--

AVIS FAVORABLE DU SCOT – 18 JUIN 2013

<ul style="list-style-type: none"> - Inscrire les objectifs de densité dans les OAP - Mentionner l'étude de Zones Agricoles Pérennes menée par la Communauté de Communes Loire et Sillon dans le rapport de présentation 	<p>Les OAP feront l'objet d'une introduction précisant les densités, objectifs de mixité recherchés à l'échelle de l'ensemble de la ZAC. L'étude menée n'a pour l'instant connu aucune validation. Il en sera fait mention dans le rapport de présentation.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les moyens réglementaires permettant de garantir la réalisation des objectifs de logements sociaux (dans les OAP) 	<p>Les objectifs sont mentionnés dans le PADD. Ils seront reprécisés dans le rapport de présentation.</p>

AVIS FAVORABLE DU PARC NATUREL REGIONAL DE BRIERE – 12 JUILLET 2013

<p>OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préciser que les aménagements hydrauliques doivent être multifonctionnels - Inscrire la notion de préservation de l'intimité des futurs résidents en soignant les transitions entre espaces privés et publics pour contrebalancer l'effort de densification - Favoriser une approche bioclimatique pour le secteur de la Bosse de Caudry - Préciser que la zone tampon des Basses Landes devra être plantée d'arbres et arbustes d'essences locales - Prescrire des gestions alternatives des eaux pluviales dans la zone d'activité - Créer une OAP pour la zone d'équipement de la Ramée en raison de la sensibilité paysagère du secteur et des perspectives depuis le sud 	<p>Les secteurs à vocation d'habitat sont inclus dans un périmètre de ZAC qui est soumise à des procédures propres avec notamment des cahiers des charges et des cahiers de prescriptions paysagères. Ces notions seront donc traitées à cette échelle.</p> <p>L'OAP pourra préciser l'importance de l'intégration dans le paysage local au travers notamment de la plantation d'essences locales.</p> <p>La zone de la Ramée est fermée à l'urbanisation, une OAP pourra donc n'être réalisée que lors de son ouverture à l'urbanisation. Toutefois, le rapport de présentation pourra mentionner la sensibilité paysagère du site.</p>
---	--

<p>Préservation des structures agro-naturelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - P.132 du rapport de présentation : compléter en identifiant les continuités entre réservoirs de biodiversité - Préciser dans le PADD les outils de préservation associés aux cours d'eau et milieux partiellement inondables et au milieu naturel sensible - Mentionner dans le rapport de présentation que les zones agricoles pérennes sont incluses dans la zone A - Rajouter le symbole qui correspond au « maintien de la vocation agricole » sur la carte du PADD - Vérifier la présence des toponymes sur le plan de zonage 	<p>L'ensemble de ces remarques sera pris en compte dans le rapport de présentation.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Reporter le cône de vue à préserver de part et d'autre de la RN 171, identifié dans la Charte du Parc de Brière 	<p>Un cône de vue sera rajouté le long de la RN. Pour autant, le cône de vue identifié dans la Charte n'est pas précis.</p>
<p>Zone de sensibilité autour des marais :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reporter la zone de sensibilité autour des marais sur le PADD - Compléter l'article A.2 par une condition d'implantation des nouvelles constructions liée à la recherche de la meilleure insertion possible dans le paysage 	<p>Les marais font l'objet de protections fortes qui sont prises en compte réglementairement par un zonage N.</p>
<p>Patrimoine bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger le patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 7° avec un développement de l'article 11 (prescriptions plus précises sur les aspects extérieurs) et du rapport de présentation (références d'expressions architecturales de la commune) 	<p>Il n'existe pas d'inventaire du patrimoine sur le territoire communal, le règlement laisse ainsi la liberté de pérenniser les hameaux.</p>

<p>Clôtures et plantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 11 : remplacer « clôture pleine ou opaque » par « clôture maçonnée » - Préciser que les clôtures peuvent être doublées ou constituées d'une haie vive - Interdire l'utilisation de plaques de béton, de matériaux nus destinés à être enduits, de claustras, de palplanches... - Préciser pour toutes les zones que les clôtures des parcelles situées au contact des espaces agricoles et naturels seront perméables et constituées de haies vives d'essences locales - Article 13 : préciser « plantations existantes de qualité et d'essences locales » 	<p>Le règlement pourra être complété en ce sens.</p>
<p>- Rajouter les légendes manquantes aux cartes</p>	<p>Le rapport de présentation sera corrigé.</p>

AVIS FAVORABLE DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE – 24 JUILLET 2013

<p>- Supprimer la mention du « commerce » dans les caractéristiques de la zone Ue</p> <p>- Article Ue1 : inscrire les interdictions dans l'ordre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.1 les constructions à usage d'habitation • 1.2 les constructions à usage d'activité industrielle ou de commerce de détail, autres que celles visées à l'article Ue2 • 1.3 les constructions liées aux activités agricoles... <p>- Préciser l'article Ue2 : les constructions et installations à usage de commerce de détail à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée sur la zone, qu'elles soient incluses dans le bâtiment principal d'activité et que leur surface de plancher n'excède pas 10 % de la surface de plancher total dudit bâtiment dans la limite de 100 m²</p>	<p>L'ensemble de ces remarques est intégré afin de corriger le règlement.</p>
---	---

AVIS FAVORABLE DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE – 22 JUILLET 2013

<p>Rapport de présentation et PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incompréhension de la carte de la trame agricole, P.133 - Aurait souhaité une évaluation du potentiel d'accueil en dents creuses dans les hameaux 	<p>La légende de la carte sera rajoutée.</p> <p>Le potentiel a été étudié en phase de diagnostic et présentait une capacité d'accueil trop importante au regard du développement souhaité à l'échelle du territoire.</p>
<p>Zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aurait souhaité la préservation de terres agricoles autour du bourg en privilégiant la constructibilité de parcelles non agricoles dans les hameaux - Revoir les limites des zones N en fonction de critères objectifs et non de limites de parcelles 	<p>Le projet de développement du territoire tente de répondre au mieux aux objectifs d'accueil de nouvelle population tout en tenant compte d'un grand nombre de critères incluant notamment, la limitation de consommation des espaces, la concentration des constructions dans la zone agglomérée à proximité des équipements et services et la préservation des terres agricoles.</p> <p>Les zones N s'appuient sur les zones ND du POS. Avec la révision de certains périmètres de protection environnementale, les zones N pourront être revues afin de mieux correspondre aux périmètres naturels.</p>
<p>Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappeler l'application de la règle de réciprocité dans les dispositions générales - Supprimer la règle en A2 qui impose une distance de 100 m entre le nouveau bâtiment agricole et les limites des zones U, AU, Ah et Nh - Autoriser en Ah les constructions, extensions, installations et aménagements des sièges d'exploitation existants - Compléter la règle en N autorisant les abris pour animaux en précisant qu'il s'agisse de bâtiments légers, démontables sans fondation, ni soubassement, à raison d'un seul bâtiment par unité foncière, implanté en limite de parcelle, à 100 m de toute habitation - Permettre en zone A et N le renforcement et l'aménagement des accès et chemins, y compris dans les zones humides 	<p>Cette règle ne dépend pas du Code de l'Urbanisme, il n'est donc pas nécessaire de la rappeler dans le PLU.</p> <p>Les limites des zones sont les plus éloignées possibles des bâtiments à usage agricole. En contrepartie, la commune ne souhaite pas que de nouvelles exploitations s'installent près des zones bâties au risque de grever la capacité d'accueil communale.</p> <p>Les bâtiments à usage agricole ne sont pas situés en zone Ah mais en zone A dans laquelle ils peuvent évoluer.</p> <p>Le règlement sera revu en ce sens.</p> <p>En zone humide, seul l'entretien est autorisé. En revanche, en zone A, en dehors des zones humides, l'aménagement de chemins et accès peut être autorisé.</p>

REMARQUES DE RTE – 03 JUILLET 2013

<ul style="list-style-type: none"> - Préciser les noms des ouvrages dans le rapport de présentation - Préciser dans le règlement des zones traversées par un ouvrage existant : <ul style="list-style-type: none"> • Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV) • Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques - S'assurer du juste report des axes des ouvrages et des bandes dégagées au sein des EBC - Préciser dans la description des servitudes d'utilité publique les noms des lignes existantes et les coordonnées du service d'exploitation 	L'ensemble de ces remarques est pris en compte.
---	---

REMARQUES D'ORANGE – 05 JUILLET 2013

<ul style="list-style-type: none"> - Corriger le type de servitude : PT2 et non PT1, protection des couloirs hertziens contre les obstacles - Revoir le plan des servitudes - Supprimer la notion de charge financière de l'enfouissement - Revoir l'obligation d'enfouissement des réseaux 	<p>Les servitudes seront corrigées.</p> <p>La commune souhaite que les raccordements soient enterrés dès lors que le réseau principal est enterré. Le règlement est revu dans ce sens.</p>
---	--

REMARQUES DE GRT GAZ –

<ul style="list-style-type: none"> - Reprendre le tracé des bandes de dangers sur le plan des servitudes - Préciser que la canalisation de transport de gaz est soumise à l'arrêté du 04 août 2006. - Rajouter dans le rapport de présentation la demande de consultation de GRT Gaz, du Guichet Unique... 	L'ensemble de ces remarques est pris en compte.
---	---

AVIS FAVORABLE DU CONSEIL REGIONAL – 28 MAI 2013
Pas de remarque

Annexe

Thème	Remarques du Commissaire Enquêteur	Remarques de la collectivité
Ah	Pérenniser les certificats d'urbanismes concernant les déclarations préalables ainsi que les permis de construire, obtenus sous l'ancienne réglementation.	<p>Ces autorisations ont été délivrées sur le fondement du Plan d'Occupation des Sols en vigueur à ce jour. Les permis et déclarations préalables autorisés assurent à leur bénéficiaire le maintien des droits à construire pendant leur durée de validité.</p> <p>Le zonage du projet de PLU traduit les orientations de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui a notamment pour objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De préserver l'identité des hameaux en veillant à la maîtrise de leur développement (p2 du PADD) - De maîtriser le développement urbain pour préserver la ruralité et l'environnement urbain (p7 du PADD) <p>La déclinaison du PADD dans le zonage et le règlement amène donc à des évolutions du zonage entre POS et PLU, et ce malgré le bénéfice d'autorisations ou de certificats d'urbanisme délivrés à ce jour.</p>
	Garder le bénéfice du POS en particulier pour les gros hameaux zonés Ah, comme la Marzière, Le Tilon, La Ferrière, etc..., qui en vertu de leur étendue, de leur compacité et de leurs équipements, ont vocation à être classés en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) zonés U.	<p>A l'instar de la précédente remarque, il a été choisi dans le projet d'aménagement de ne pas ouvrir à l'urbanisation nouvelle les hameaux et d'y autoriser uniquement les réhabilitations, les changements de destination et les extensions (cf. p143 du rapport de présentation). Les hameaux et construction isolées sont par conséquent classés en zone Ah/Nh.</p> <p>Cette orientation s'inscrit en cohérence avec l'objectif de maîtrise de la capacité d'accueil du territoire en développant l'urbanisation sur la partie agglomérée de la commune, et ce en privilégiant des opérations d'ensemble (ZAU).</p> <p>Elle découle d'un souci de modération de la consommation d'espace et d'offrir un meilleur niveau de service et d'équipement à la population par les équipements du bourg.</p> <p>Cette disposition est également conforme aux orientations du SCoT de la métropole Nantes-Saint Nazaire.</p>
	Justifier et compenser, aux propriétaires concernés, le préjudice économique direct et certain provoqué par la perte de constructibilité par rapport au POS.	Les propriétaires ne peuvent se prévaloir du maintien des règles d'urbanisme en vigueur au POS. La réduction ou la suppression de « droits à construire » ne peut être garanti et n'ouvre le droit à aucune indemnisation.

Tracé des zones	Reclasser des parcelles ou modifier les limites de zonage (certaines de ces demandes avaient été acceptées dans le projet de PLU).	Demandes d'extension de la zone UB sur des zones agricoles (A) ou naturelles (N)	
			L'unité foncière concernée par cette demande est localisée au-delà de l'enveloppe urbaine du bourg. Un classement en zone urbaine serait constitutif d'une extension d'urbanisation, non justifié dans le projet d'aménagement du PLU.
			La parcelle se situe en dehors de la zone agglomérée. Elle en est séparée par les lignes électriques Haute Tension. Une extension de la zone Ub n'est pas justifiée.
		Parcelle ZP27 Rue de Caudry	La propriété peut être intégrée dans sa totalité en zone urbaine Ub.
		Demandes d'adaptation de zones Ah et Nh comprenant à ce jour des constructions	
		Parcelle 187 rue des Courtils Parcelle ZP100 impasse de l'Hôtel Rigaud Parcelle 159 à la Chudais	La délimitation de ces zones Ah et Nh semblent en effet un peu proche des constructions. Leur découpage est adapté en ce sens.
	Les zones Ah et Nh ne sont pas constructibles et intègrent uniquement des constructions préexistantes pour assurer des extensions modérées et l'implantation d'annexes. Ces propriétés ne présentent à ce jour aucune construction. Elles demeurent par conséquent en zone agricole (A) ou naturelle (N). Si certaines constructions seraient réalisées au regard de déclarations préalables ou de permis de construire délivrés sur le fondement du POS en vigueur, la prochaine révision du PLU les prendra en considération dans son zonage et son règlement		
Demande de classement de zones naturelles (N) en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU)			

2/5

			La zone N identifiée correspond à un terrain humide à valeur environnementale forte selon l'étude d'impact de la ZAC. D'où ce découpage entre zone 2AU et zone N. Ces parcelles ne sont pas constructibles et constituent une zone naturelle à conserver.
Tracé des zones	Reclasser des parcelles ou modifier les limites de zonage (certaines de ces demandes avaient été acceptées dans le projet de PLU).		La parcelle est partiellement classée zone naturelle, car non constructible au regard de ses contraintes (lignes hautes tension, roches affleurantes, classement partiel en zone humides) A noter également que la propriété longe un virage de la route départementale (manque de visibilité d'éventuels accès à la propriété)
		Déclassement d'un espace boisé classé	
			La parcelle est en effet partiellement classée en espace boisé classé, dont l'objectif est d'assurer la préservation de la ripisylve le long du ruisseau. Cet espace est également classé en zone humide, ce qui justifie son classement en zone naturelle (N)
Nouvelles zones	Créer de nouvelles zones ou modifier le zonage de zones existantes.	Demandes de classement en zone constructible (UAU)	
			La motivation du classement en zone agricole ou naturelle est similaire à celle relative aux demandes de constructibilité dans les villages traités dans la partie « Ah - Garder le bénéfice du POS en particulier pour les gros hameaux zonés Ah... »
			La propriété est classée en secteur à urbaniser (2AU), fermée à l'urbanisation. Elle deviendra constructible lors de son ouverture par modification du PLU.
			La zone est agricole c'est-à-dire dévolue à l'activité agricole, adaptée à l'activité de maraîchage. Elle n'a pas vocation à être classée en secteur à urbaniser, déconnectée du bourg.
Emplacements réservés	Revoir le tracé de l'emplacement réservé n°3 (erreur manifeste d'appréciation).		La commune a étudié comment adapter le tracé de l'emplacement réservé mais il n'y a pas d'autres solutions car le cheminement propriété de la commune arrive au niveau de cette parcelle. L'ER est maintenu en l'état.

3/5

	Supprimer l'emplacement réservé n°7.		La commune a instauré cet emplacement réservé afin de créer un sentier entre Besné et Prinquiau qui évite la RD204 (dangerosité).
Divers	Règlement écrit : rappeler la définition du terme « alignement ».		Cette définition sera rajoutée dans le règlement.
Divers	Rapport de présentation et règlement graphique : identifier une construction ancienne d'intérêt patrimonial local.		Il s'avère qu'il n'existe plus de construction en soit, mais uniquement une ruine ne justifiant pas intérêt patrimonial particulier.
	Règlement écrit : modifier les prescriptions des zones 2AU pour un bon voisinage des futurs habitants avec les zones adjacentes.		Les zones 2AU constituent des secteurs à urbaniser fermés à ce jour, nécessitant une modification du PLU pour leur ouverture à l'urbanisation. Le contenu de leur aménagement, dont le traitement des abords vis-à-vis des habitations existantes, seront donc établies ultérieurement.
	Rapport de présentation : justifier le périmètre de protection du château de l'Écuray.		Le Périmètre de Protection Modifié du monument historique a fait l'objet d'une délimitation et d'une justification adoptées en 2013. Elle constitue une procédure distincte du PLU, mis en œuvre au titre du Code du patrimoine.
	Règlement écrit et règlement graphique : mentionner avec un indice spécial les réserves de carrière.		La demande concerne des carrières dont l'autorisation d'exploitation est achevée. Le PLU n'a pas pour objet d'anticiper leur réouverture ou leur extension en l'absence d'autorisation. Le plan de zonage du PLU intègre à ce titre une trame spécifique sur l'ancienne carrière pour mémoire.
	Mettre le PLU en compatibilité pour permettre le raccordement de parc éolien en mer.		Le PLU intégrera la mise en compatibilité sollicitée par RTE.