

Annexe 1 : Observations sur les pièces du PLU de Vritz

Les remarques ci-dessous sont classées par pièce du PLU.

Pièces administratives

Il faut intégrer dans le dossier, l'ensemble des pièces administratives de la procédure ; il manque notamment la délibération de prescription et la délibération actant le débat du PADD.

PADD

p. 9: la station d'épuration actuelle n'est pas à sa capacité maximale, mais l'atteindra après 2023. C'est pourquoi la COMPA réalise actuellement une étude pour la reconstruction et l'agrandissement de la STEP.

p.17 : enlever le terme ripisylve dans la phrase suivante : « Préserver les milieux humides les plus remarquables : zones humides de bords de cours d'eau (ripisylves) notamment celles situées le long du ruisseau du Mandit » puisque les zones humides de bords de cours d'eau et la ripisylve sont deux choses bien distinctes.

Rapport de présentation- tome 1

Il aurait été souhaitable d'avoir des informations complémentaires sur l'offre sociale sur la commune (nombre de locatifs sociaux), compte tenu qu'une partie du parc social est mise en vente depuis quelques années.

p.9 : il faut revoir le nombre d'agents COMPA ; la COMPA comporte 140 agents à l'heure actuelle.

p. 11 : le SAGE Estuaire de la Loire ne couvre pas de période ; il convient d'enlever la mention « 2016-2021 » .

p.11, p.48 : il faut actualiser le paragraphe sur le PCAET ; le Conseil communautaire de la COMPA a approuvé le PCAET le 13 décembre 2018.

p. 11 : il convient d'ajouter le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets et Economie Circulaire (PRPGDEC) des Pays de la Loire qui est en cours d'élaboration. Des évolutions législatives récentes, liées à la Loi NOTRe, ont confié l'élaboration d'un plan de prévention et de gestion des déchets à l'échelon régional. Cette planification régionale permettra de cibler les priorités en fonctions des spécificités locales. Les Pays de la Loire se caractérisent par une importante activité touristique, par une richesse de territoires, avec une métropole qui représente un quart de la population, plusieurs villes moyennes et des zones rurales.

p.11 et 12 : Il y a une erreur dans la date d'approbation du SCOT et du PLH ; il s'agit du 28/02/2014 et non le 28/02/2016.

p.12 il faut remplacer « SCOT d'Ouest Cornuaille » par « SCOT du Pays d'Ancenis dans le titre 3.3 ».

p.17 : il y a un problème dans la numérotation des 5 enjeux du SAGE.

p.22 : il convient de préciser « eaux usées urbaines ».

p.35 : la commune déléguée de Vritz n'est pas située au sein du bassin versant de la Loire : elle est située sur les bassins versants de l'Erdre et du Don.

Il convient de remplacer « *Ces deux rivières sont classées en liste 1, la Loire est également classée en 2, conformément à l'article L214-17 du Code de l'Environnement* » par « *L'Erdre est classée en liste 1 depuis sa source jusqu'à sa confluence avec la Loire, et en liste 2 du pont de la RD14 à Riaillé jusqu'à la confluence avec la Loire. Les affluents de l'Erdre situés sur la commune de Vritz ne sont pas classés.* »

Dans le second tableau, il faut enlever les informations sur la Loire et ajouter les informations pour le Don. De plus, il convient de préciser où sont situées exactement les stations de prélèvements à l'amont et à l'aval de Vallons-de-l'Erdre (St Mars la Jaille).

p.37 : il faut revoir les objectifs de bon état ; l'objectif de bon état pour le don et ses affluents : 2021 ; pour l'Erdre, l'objectif est 2027.

p.43 : le bilan réalisé est réglementaire (a minima 1 bilan par an). En 2017, le bilan indiquait une charge hydraulique à 42% et une charge organique de 34%. Le curage des lagunes va être réalisé au printemps 2019 afin de permettre de récupérer de la capacité de traitement. L'étude de faisabilité sur le devenir de la lagune a été réalisée en 2018. Cette étude montre, avec les projections de développement communal, qu'à échéance 2023, la capacité nominale de la STEP n'est pas atteinte. Par contre, les 300 EH seront dépassés à échéance 2030. Des solutions techniques de traitement et de foncier sont actuellement à l'étude afin d'implanter une nouvelle unité de traitement des eaux usées.

p. 48 : Il convient de mettre à jour le paragraphe sur le PCAET.

Le SRCAE a été le fil conducteur de la réalisation du PCAET de la COMPA. L'ensemble des acteurs du territoire ayant été mobilisés afin de définir des objectifs et actions appropriés au contexte de la région, la COMPA a souhaité capitaliser ce travail lors de la réalisation du PCAET en :

— Reprenant les objectifs du SRCAE lors du dimensionnement du PCAET de la COMPA :

	Objectifs nationaux 2020	Objectifs régionaux 2020	Objectifs régionaux 2050 (ERE)
Consommation d'énergie	-20% par rapport au scénario tendanciel	-23% par rapport au scénario tendanciel	-47% par rapport au scénario tendanciel
Part des énergies renouvelables (y compris consommation régionale de biocarburant)	23% de la consommation d'énergie finale	21% de la consommation d'énergie finale	55% de la consommation d'énergie finale
Emission de gaz à effet de serre	-20% par rapport à la situation de 1990	En volume : stabilisation par rapport à la situation de 1990	(non estimé)

Source : SRCAE Pays de la Loire

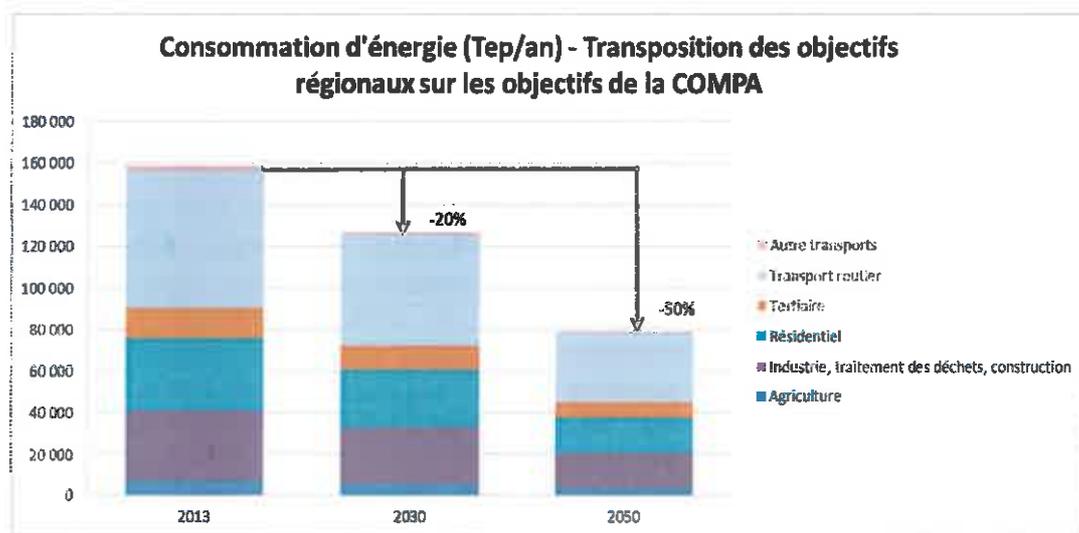
Le scénario validé par le conseil communautaire est le suivant :

Scénario 2
Assurer les besoins énergétiques du territoire en diminuant les émissions des gaz à effet de serre au travers d'une démarche multipartenariale

- Sensibiliser à la transition énergétique
- Proposer à l'ensemble des acteurs du territoire (collectivités, associatifs, entreprises) de développer des projets autour d'une thématique "économie d'énergie"
- Réduire les besoins en énergie des habitants, des constructions, des activités économiques, des transports et des loisirs
- S'inscrire dans une dynamique globale et apporter de la lisibilité

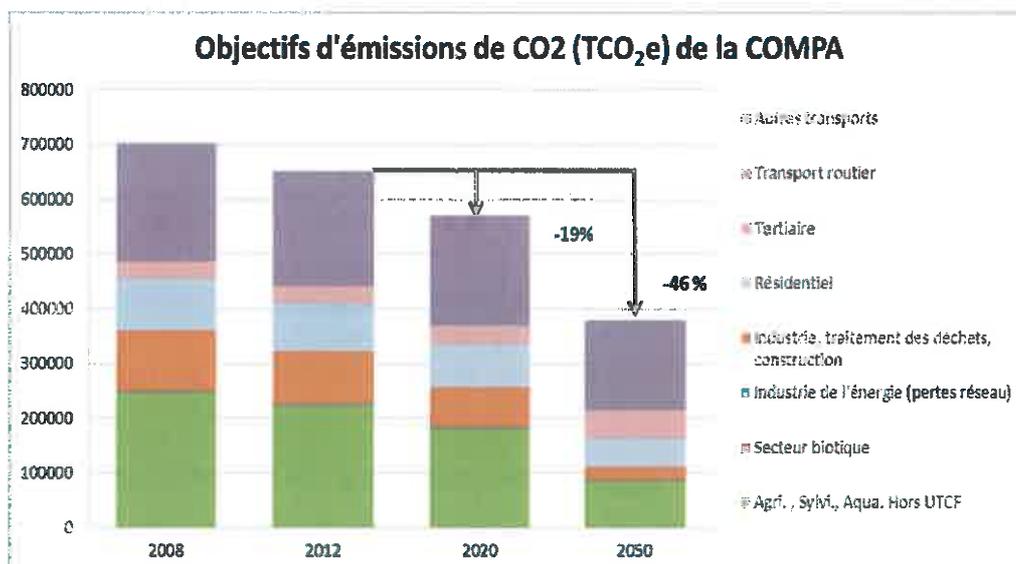
Ce scénario s'accompagne des objectifs territoriaux suivants :

- Objectifs territoriaux visés concernant les consommations d'énergie : -20% en 2030, -50% en 2050



Source : BASEMIS 2014 - Traitement Carbone Consulting et COMPA

- Evolution visée concernant les émissions de GES : -19% en 2020, -46% en 2050



Source : BASEMIS 2014 - Traitement Carbone Consulting et COMPA

Sur cette base et les analyses de la concertation interne et externe le programme d'actions du Plan Climat Air Energie Territorial de la COMPA est structuré autour de 3 axes :

- Axe 1 : L'efficacité énergétique des bâtiments résidentiels et tertiaires,
- Axe 2 : L'Economie locale, de la production à la consommation,
- Axe 3 : Un aménagement du territoire et des transports durables.

Ces 3 axes se déclinent en 17 objectifs et 32 fiches actions concernant à la fois le volet territorial et le volet patrimoine et compétences.

p. 50 : la commune détournée sur le graphique « consommation énergie finale » n'est pas la bonne ; il s'agit de Varades.

P55 : Dans la ligne hydrographie du tableau : il faut revoir l'échéance d'atteinte du bon état des eaux (2027 et non 2015), enlever la notion à la Loire ; proposition de modifier la qualification des enjeux sur ces aspects (cours d'eau, qualité) de forts et non moyens.

p.69 : il faut actualiser le chapitre sur la présentation des installations pour le traitement des déchets présentes sur le territoire de la COMPA. Il convient de :

- Remplacer « *celle de Saint-Mars-la-Jaille* » par « *celle de Vallons-de-l'Erdre (Saint-Mars-la-Jaille)* »
- Remplacer « *Une installation de stockage des déchets non dangereux (ISDND) sur la commune de Mésanger, au lieu-dit « la Coutume ». Ce site sera exploité jusqu'en octobre 2016, les ordures ménagères seront ensuite acheminées jusqu'à un quai de transfert.* » par « *Un centre de transfert des ordures ménagères situé à Ancenis, créé et exploité par la société BRANGEON. Les ordures ménagères sont ensuite acheminées vers l'usine d'incinération énergétique Arc-En-Ciel située à Couëron. Cet équipement a été créé pour incinérer les déchets ménagers et assimilés, et produire de l'électricité revendue à EDF et de la vapeur d'eau réutilisée dans le process industriel des entreprises situées à proximité. Plusieurs camions transitent vers ce site chaque jour pour y déposer les ordures ménagères.* »
- Ajouter : « *Une écocyclerie, TROCANTONS, présente sur l'emprise du territoire de la commune de Vallons-de-l'Erdre (Saint-Mars-la-Jaille)* »
- Supprimer « *Une plateforme de compostage est aussi située sur le site de l'ISDND, et reçoit les déchets verts des 5 déchetteries du territoire* »

Il est proposé de revoir la formulation pour la collecte des ordures ménagères : « *Depuis le 1^{er} janvier 2019, les ordures ménagères sont collectées toutes les deux semaines, au sein de sacs fermés dans des conteneurs individuels munis de puces, celles-ci permettant d'identifier les bacs, de mesurer les levées et facturer la Redevance Incitative.* » Dans la phrase suivante, il convient de remplacer « *emballages et déchets recyclables* » par « *emballages ménagers* »

p.74 et p. 28 du RP2 : il est évoqué la réalisation d'inventaire complémentaire de zones humides sur les secteurs de projets or le rapport de présentation ne présente pas ces inventaires. Les éléments de prospection des zones humides sur les zones d'extension (localisation, résultats obtenus) devront figurer au sein des justifications du rapport de présentation. Par ailleurs, il convient de mentionner la suppression de l'identification d'une zone humide à protéger au sein de la carrière dans le rapport de présentation.

p.74-75 : deux cartes des zones humides sont présentées (source DREAL et COMPA), ce qui porte à confusion.

- P.74 : La carte présentée des zones humides potentielles (source DREAL) est à remplacer par la carte des inventaires réalisés par la COMPA pour le compte de la commune ; le texte est à modifier en conséquence.
- P.75 : La carte « Envolis » est la carte des zones humides identifiées par la COMPA. C'est à préciser.

p. 87 le choix de la localisation et la fonctionnalité écologique des corridors écologiques terrestres communaux sont peu développés dans le rapport de présentation. Il faudrait notamment expliquer les compléments et modifications apportées entre la trame verte et bleue identifiée à l'échelle du SCOT et la TVB communale.

p.103 : il est dommage qu'aucune photographie ne vienne illustrer le patrimoine bâti.

p. 105 : il pourrait être ajoutée une carte de localisation des deux zones de présomption de prescription archéologiques.

Page 126 : Il convient de remplacer :

- « *La compétence relative à l'assainissement des eaux usées a été transférée à la COMPA. La nouvelle STEP pour la commune de déléguée Vritz n'est pas prioritaire sur le territoire intercommunal* » par « *La compétence assainissement collectif a été transférée à la COMPA au 01/01/2015. Les études concernant la construction de la nouvelle STEP de Vritz sont en cours pour des travaux intégrés au prochain programme pluriannuel d'investissement (2020-2022)* ».
- « *Selon le bilan d'autosurveillance de 2014, cette station est conforme à la directive eaux résiduaires urbaines [...] aucun nouveau raccordement au réseau public d'assainissement ne doit être accordé* » par « *Les concentrations en sortie de traitement en MES, DCO et DBO sont importantes, mais les flux respectent les valeurs de l'arrêté préfectoral. De même, les rendements atteints respectent l'arrêté du 21/07/2015. L'étude de faisabilité sur le devenir de la lagune a été réalisée en 2018. Cette étude montre, avec les projections de développement communal, qu'à échéance 2023, la capacité nominale de la STEP n'est pas atteinte. Par contre, les 300 EH seront dépassés à échéance 2030. Des solutions techniques de traitement et de foncier sont actuellement à l'étude afin d'implanter une nouvelle unité de traitement des eaux usées afin de respecter les contraintes environnementales et réglementaires.*»

Par ailleurs, il faut actualiser les données.

Données de 2017 :

- Charge organique : 101 EH
- Charge hydraulique : 42%

Il conviendra de nuancer le paragraphe suivant sur l'assainissement non-collectif : « *La Communauté de Communes du Pays d'Anceis est compétente en matière d'assainissement non collectif (SPANC). Il conviendra de procéder à la mise aux normes des installations individuelles dans le cadre du SPANC* ». « Il est proposé la reformulation suivante : « *La Communauté est compétente en matière d'assainissement non collectif (SPANC). Le SPANC a pour missions le contrôle des installations d'assainissement non collectif sur la commune selon la réglementation en vigueur, et le suivi des réhabilitations dans les délais impartis (application, en particulier de l'arrêté du 27 avril 2012, définissant les modalités de contrôle et les délais de réalisation de travaux des installations susceptibles de provoquer des problèmes sanitaires ou environnementaux, lorsque ces installations sont absentes ou dysfonctionnent). Il conviendra de veiller à ce que....* »

p 148 -151 : quelques modifications sont demandées concernant les sites économiques présents sur la commune. Il convient de remplacer le terme « zones d'activités » par « espaces économiques ». De plus, les trois espaces économiques mentionnés ont fait l'objet d'une étude dans le cadre du transfert des zones communales vers la COMPA (étude KPMG) ; ils ne constituent pas des zones d'activités transférables dans le cadre de la loi NOTRE puisqu'ils ne correspondent pas aux critères retenus par la CLECT (commission locale d'évaluation des charges transférées). Il faut actualiser le rapport de présentation sur ce point.

P : 151, il convient de revoir le paragraphe sur les difficultés rencontrées pour le développement / maintien des activités présentes sur le territoire.

Il est proposé de :

- Remplacer « *Le manque de visibilité de la zone artisanale qui est enclavée* » par « *Le manque de visibilité des activités artisanales qui sont enclavées* »
- Supprimer « *Prévoir une autre zone d'activités sur la commune* » et « *Une meilleure accessibilité à l'aéroport* » ainsi que « *La zone artisanale actuelle ne répond pas à la demande notamment au regard de sa visibilité et de son accessibilité. Il est donc nécessaire de prévoir du foncier disponible à vocation économique et adéquat au regard de la demande.* »

p. 160 : la carte ne fait pas apparaître les périmètres RSD.

p. 164 : il faut actualiser le paragraphe sur le transport scolaire ; c'est désormais la région qui est compétente et qui gère les transports scolaires (service de transports Aléop).

La ligne régulière entre Saint-Mars-la-Jaille et Ancenis ne fonctionne plus. Par contre, il y a des lignes régulières vers Nantes.

Les points d'arrêt qui sont mentionnés concernent le transport scolaire vers l'école primaire du Dauphin de Vritz.

p. 165 : le diagnostic mentionne les liaisons douces sur le bourg. Il aurait été intéressant que le projet présente les liaisons douces en dehors du bourg et notamment la liaison douce entre le bourg et Candé qui est évoqué dans le PADD.

Rapport de présentation- tome 2

P. 8 et 10 : il convient de nuancer les propos sur la capacité de la station d'épuration dans les lignes « maîtriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire » (p.8) et « anticiper les besoins en équipement de traitement des eaux usées sur la commune » (p.10)

p.10 : préserver les ressources en eau : il faut supprimer la référence à la Loire et ajouter le Don.

p.11 : état écologique médiocre (et non moyen).

p.17 : il manque les fins de phrases dans le tableau OAP patrimoine.

p.19 : il convient de nuancer les propos sur la capacité de la station d'épuration dans le premier paragraphe. A l'heure actuelle, la STEP n'est pas à saturation.

p. 27 : il manque des photographies du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

p.30 : remplacer dans le paragraphe des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination « Possibilité de réaliser un assainissement autonome » par « Possibilité de réaliser un assainissement non collectif »

P.31 : les phrases sur les périmètres de protection rapprochés ne sont pas terminées.

p.52 et 63 : il est précisé que les cours d'eau sont protégés par des zones tampon d'une largeur minimum de 10m, largeur variable en fonction de l'intérêt du cours d'eau. Il serait intéressant d'indiquer les cours d'eau ayant bénéficié d'une largeur plus importante (laquelle) et les motivations.

p.53 : Le rapport de présentation détaille le projet de l'EARL Le Petit Don et évoque la création d'un ANC avec finition piscine naturelle. Il conviendra de vérifier l'adaptabilité au sol en place et le bon dimensionnement des dispositifs préalablement à la réalisation du projet. Le SPANC assurera l'examen préalable de la conception du projet d'assainissement non collectif (ANC), examen qui vise notamment, à partir d'une étude de sol et de faisabilité ANC fournie par le demandeur, à :

- vérifier l'adaptation du projet au type d'usage, aux contraintes sanitaires et environnementales, aux exigences et à la sensibilité du milieu, aux caractéristiques du terrain et au projet desservi,
- la conformité de l'installation envisagée au regard de la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009 modifié relatif aux prescriptions techniques, ou de l'arrêté 21 juillet 2015).

p. 74-75 : la prise en compte du potentiel dans le cadre de changements de destination est peu explicitée.

Il n'est pas précisé comment les nouvelles habitations construites sur la commune entre 2016 et l'arrêt du PLU sont comptabilisées dans le projet.

p.103 : paragraphe 1.2.5 : la STEP actuelle n'est pas à sa capacité maximale. Le foncier pour la future installation n'est à ce jour pas choisi. Plusieurs sites sont à l'étude.

p.108 : paragraphe 2.4.3 : revoir la formulation (cf. commentaire de la page 43 du RP1).

p.116 : incohérence avec la page 39 concernant les sous-secteurs Ub1. En effet, en page 39 est indiqué que Ub1 n'est pas desservi par l'assainissement collectif, et page 116 c'est le contraire qui est indiqué.

p.123 : pour le suivi des indicateurs, il aurait été intéressant de préciser l'état 0 ou les tendances actuelles.

p. 130 : il faudrait que les fiches détaillées des changements de destination soient également annexées dans le règlement écrit. Les fiches ne sont pas très claires sur la proximité avec une exploitation agricole ; tout en indiquant que le bâtiment se situe hors exploitation agricole, il est parfois indiqué la présence d'un bâtiment agricole à moins de 100 mètres.

OAP

Il pourrait être précisé à titre indicatif le nombre de logements projetés sur les OAP sectorielles.

Il convient de privilégier des opérations d'ensemble sur les secteurs d'OAP, notamment pour le raccordement futur à l'assainissement collectif.

p.3 : il faut modifier le nom de la commune (remplacer Plogastel -Saint-Germain par Vritz)

p.4 : Il est précisé comme enjeu de densifier le secteur sud du centre-bourg. A quoi correspond ce secteur sud ?

p.6 OAP Les Lilas - La Jaunais : dans le projet d'orientation, la haie bocagère identifiée sur le plan de zonage n'est pas protégée. Il convient de vérifier la cohérence entre les pièces du PLU et s'assurer que la haie identifiée sur le plan de zonage ne soit pas bloquante pour l'aménagement futur du secteur. Si c'est le cas, il serait souhaitable de la faire également figurer également sur l'OAP.

p.8 OAP secteur entrée de bourg : il est proposé de créer une lisière bocagère d'essences locales et de hautes tiges ; à voir s'il ne serait pas intéressant de proposer plusieurs strates.

Règlement (plan de zonage et règlement écrit)

Il faudra indiquer la source du fond de plan sur le plan de zonage.

Il faudra ajouter un plan de zonage cartographiant l'ensemble du zonage et des prescriptions du document d'urbanisme à l'échelle de la commune déléguée.

Compte tenu de la charte graphique, la distinction entre les zones Ub et Ub1 n'est pas très visible ainsi que les zones inondables sont peu lisibles.

Il conviendra de vérifier les haies à protéger sur le secteur Les Lilas - La Jaunais (cf. remarque OAP).

Les cours d'eau ne figurent pas dans la légende des plans de zonage. De plus, plusieurs cours d'eau figurant sur la carte ne sont pas protégés par des zonages An ou Nn :

- Ruisseau au nord/ouest du bourg, au niveau de La Gicquelais (secteur zoné en Ab et Ub1) ;
- Ruisseau traversant la carrière (secteur zoné en Nk) ;
- Ruisseau de Bellevue, situé au sud du territoire, à l'extrémité est du zonage Nk (zoné Nk sur un côté du linéaire) ;
- Amont du ruisseau de la Huberdière, entre le carrefour (au niveau de la D134) et la zone humide (parcelle ZH22).

Afin de faciliter la lecture et compréhension relative à la protection des abords des cours d'eau, il convient de prévoir un zonage strictement inconstructible le long des cours d'eau et de privilégier un zonage Nn/An au sein des secteurs Ab.

L'emplacement réservé ER07 rend illisible le cours d'eau qui remonte jusqu'au plan d'eau situé de l'autre côté de la route (à l'est du secteur Nk). Il convient de rendre visible ce cours d'eau sur le plan de zonage.

p. 22 : les préconisations de protection des haies pour l'enjeu fort (type 2) ne sont pas claires ; la notion de compensation doit apparaître clairement. Aussi, il convient d'imposer explicitement en cas d'arrachage d'une haie pour l'activité agricole, une compensation en cohérence avec les obligations pour les haies de type 3. Aussi, il est proposé de remplacer « possibilité de replanter une haie » par « obligation de replanter une haie ».

p. 24 : Dans le paragraphe sur les zones humides, il est proposé de préciser « *Par exception peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement)* » et d'ajouter à la fin de la liste des exceptions que : « *Ces installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.* » Cette condition est seulement indiquée pour l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » or il est intéressant de l'élargir à l'ensemble des exceptions.

p. 24 : a priori, la protection par les zonages An et Nn intègre les linéaires de cours d'eau supplémentaires identifiés dans le référentiel de la DDTM. Néanmoins, le fait que les cours d'eau soient protégés par un zonage ne permet pas leur protection en cas d'évolution du référentiel.

Il est proposé d'ajouter un article en ce sens (exemple ci-dessous) à la suite du paragraphe sur la protection des zones humides :

« Les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 m des rives des cours d'eau.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

Les cours d'eau identifiés sur le plan de zonage sont issus de l'inventaire communal de 2010 et du référentiel des cours d'eau soumis à la loi sur l'eau (à adapter fonction de la/ des source(s)). Les cours d'eau inventoriés peuvent faire l'objet de compléments ou de requalification suite à une expertise et après validation des services compétents. En cas d'évolution, c'est le nouveau référentiel qui sera pris en compte pour l'instruction ADS. »

p.25 : remplacer dans le paragraphe des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination « *Possibilité de réaliser un assainissement autonome* » par « *Possibilité de réaliser un assainissement non collectif* »

p.34 : pour le stationnement lié à l'hébergement des personnes âgées dépendantes, il pourrait être précisé qu'il ne pourra pas être exigé plus d'une place pour 3 logements.

p.36 : pour le stationnement vélo des équipements, il serait préférable de remplacer « clients » par « usagers » dans la phrase « Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des employés et des clients. »

p.41 : le schéma ne permet pas de comprendre la règle.

p. 44-45 et 53-54 : tels que sont présentées les articles 1 et 2, il ne semble pas avoir de conditions pour autoriser les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Il serait préférable de soumettre à des conditions particulières ces activités en cœur de bourg (secteur Ua).

p.83 : Il convient d'ajouter dans le titre « « Dans la zone A et les secteurs indicés à l'exception du secteur An » l'exception du secteur Ab également.
Pour davantage de clarté, il pourrait être précisé que les constructions à sous-destination d'exploitation agricole sont interdites dans les secteurs Ab et An.

p.82-84: le projet de station d'épuration étant prévu en zone A, il conviendrait de le sécuriser juridiquement en mentionnant clairement la possibilité qu'il s'implante dans cette zone, avec les locaux techniques, et toutes constructions nécessaires à son bon fonctionnement.

p. 84 : il serait intéressant d'intégrer un schéma pour expliquer les conditions d'emprise au sol des extensions et en particulier la règle d'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments.

p. 87-88 : il convient de préciser les dispositions du secteur AI et notamment les règles d'emprise au sol et de hauteur. De plus, compte tenu du projet à la Balaiserie, il faudrait vérifier s'il n'est pas nécessaire d'élargir les sous-destinations autorisées (logement et activité de service où s'effectue la clientèle par exemple). Des sous-secteurs peuvent être envisagés s'il est nécessaire de différencier les règles entre le secteur AI à la Galnais et à la Balaiserie.

p.88 article A.3.2.2 concernant les règles d'implantation : il est impossible de s'implanter en limite séparative, ceci semble strict notamment dans les hameaux où la densité peut être plus importante.

p.95 : coquille dans le titre de la zone N « secteur équipé ou on »

p.99 : le règlement autorise un logement de fonction pour la carrière. Y-a-t-il un besoin ? Dans le cas contraire, il convient de supprimer cette disposition.

p. 117 : Il faut revoir l'annexe 6 « Synthèse des dispositions du SDAP pour les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales » puisqu'elle porte à confusion sur l'application de coefficient d'imperméabilisation. En effet, étant donné que le règlement du PLU ne semble pas imposer des coefficients d'imperméabilisation, il est préférable de ne pas en faire mention dans cette annexe.

Par ailleurs, il est indiqué dans cette annexe qu'il est prévu une gestion des eaux pluviales (infiltration ou stockage/restitution) à la parcelle ou à l'échelle de la zone Ueb1 situées dans le secteur de La Grée Saint-Jacques. Or, cette disposition n'est pas indiquée aux articles 5.3 et 8.2 du sous-secteur Ueb1. Ce complément semble indispensable pour s'assurer de l'opposabilité de cette disposition.

p.114 annexe 3 sur la liste des bâtiments pouvant changer de destination : pour plus de lisibilité, il serait opportun de reprendre les fiches qui sont p.187 du rapport de présentation.

Liste et plan de servitudes

Il manque dans les annexes la liste des servitudes d'utilité publique avec les règlements correspondants.

Il manque également le périmètre d'exploitation de carrières et les bois ou forêts relevant du régime forestier.

Annexes sanitaires

Zonage assainissement

Il faudra joindre le zonage en vigueur dans l'attente de la révision du zonage actuel ou de l'élaboration du schéma directeur eaux usées.