

SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AVIS ÉMIS PAR LE PUBLIC LORS DE LA MISE À DISPOSITION

CHOIX DES MODIFICATIONS APPORTÉES, LE CAS ÉCHÉANT, AU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Date de mise à disposition : 30 novembre 2021-30 décembre 2021

TITRE 01

BILAN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Envoyé en préfecture le 26/01/2022

Reçu en préfecture le 26/01/2022

Affiché le 27 JAN. 2022

ID : 085-200023718-20220120-DL_2022_01_08-DE

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES		DATE DE RÉCEPTION	OBJET DE LA REMARQUE	COMMENTAIRES MAIRIE
CONSEIL DÉPARTEMENTAL VENDÉE		23/12/2021	Pas de remarque particulière sur le projet de modification simplifiée	Sans objet
DDTM 85 / UDAP		17/12/2021	Sans remettre en considération la faisabilité de l'implantation du nouveau SDIS, le bâtiment accueillant actuellement le service s'avère être un ensemble d'intérêt architectural et patrimonial. Celui-ci mérite donc une attention particulière dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU. C'est pourquoi, de manière à préserver ce patrimoine, il est impératif que le bâtiment actuel du SDIS soit protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	Le sujet des bâtiments du SDIS avait déjà fait l'objet d'une telle sollicitation lors de la révision du PLU. Le discours avait été alors de ne pas obérer la mutation de ce bâtiment, du fait d'un changement de destination, lors du déménagement du SDIS. En effet, l'application du L.151-19 pourrait s'avérer problématique d'un point de vue réglementaire. La prise en compte des normes PSH et du CCH pourrait, si la démolition était interdite, empêcher toute nouvelle occupation. De plus, protéger le bâtiment au titre de l'article L.151-19 et en cas de démolition rendu nécessaire par le changement de destination, fragiliserait la position de la ville sur les autres éléments emblématiques. En l'état, la mairie ne souhaite pas mettre en place une protection réglementaire à ces bâtiments. Néanmoins, s'agissant d'un foncier public, la ville sera vigilante à préserver au maximum la superstructure.
CONSEI RÉGIONAL PAYS DE LA LOIRE		08/12/2021	Pas d'observation particulière sur le projet de modification simplifiée	Sans objet
DDTM 85		09/12/2021	Les évolutions réglementaires telles que la modification de l'emplacement réservé (ER) n°15 (augmentation de sa superficie), l'élargissement de la bande constructible en zone UB (de 15 à 20m) et les ajustements apportés aux dispositions réglementaires de l'article 5.8 relatif aux annexes (augmentation de la superficie des annexes et locaux accessoires de 12m² à 20m² d'emprise au sol) interrogent le champ d'application de la modification simplifiée, celles-ci paraissant créatrice d'une servitude supplémentaire dans le 1er cas et comme une majoration de plus de 20% des possibilités de construire (art L.153-41 du CU) pour les cas suivants. A ce titre, le dossier mériterait de faire l'objet d'une motivation renforcée ou bien d'interroger l'opportunité de basculer vers la procédure de modification "classique" (avec enquête publique) si la commune juge utile de mieux sécuriser juridiquement la procédure.	1. Concernant la remarque relative à l'emplacement réservé Considérant que l'article L.153-31 qui précise que le PLU est révisé lorsque la commune décide : - soit de changer les orientations définies par le PADD - soit de réduire un EBC une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; - soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; - soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU qui, dans les 6 ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier - soit de créer des OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAV Considérant que l'article L153-41 précise que la modification est soumise à enquête publique dès lors que les modifications ont pour effet : 1° soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° soit de diminuer les possibilités de construire ; 3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme. Considérant que la modification du tracé de l'ER 15 n'entre pas dans le champ des articles L.153-31 et L.153-41, et que par conséquent est fait application de l'article L.153-45 1°, la procédure de modification simplifiée apparaît pleinement justifiée pour cet élément en particulier, d'autant que le projet esquissé n'est pas de nature à entraîner de graves risques de nuisances s'agissant de l'aménagement d'une piste cyclable.

2. Concernant que la présente procédure n'est pas de 20% des possibilités de construire
- Vous soulignez que les annexes ont été revues à 20 m2 au lieu des 12 m2 initialement prévus. Aujourd'hui, le règlement permet la réalisation de deux annexes maximums avec une limite de 50m² maximum par annexe à usage d'habitation tel que les garages ou 12m² pour les abris de jardin. Le nouveau règlement limite toujours à 2 annexes maximum mais selon des emprises différentes : 50m² pour les garages et 20m² pour les autres annexes. La classification est donc différente.
- Vous soulignez également que l'augmentation de la bande de constructibilité de 15m à 20m participerait à une majoration de 20% des possibilités de construire. Or, l'article L.153-41.1° précise bien le principe d'une majoration de plus de 20% des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Or, pour le premier cas des annexes, nous sommes inscrits dans le cadre de modification de l'écriture réglementaire portant uniquement sur les annexes et non sur les potentialités de majoration à l'échelle d'un terrain, qui plus est de l'ensemble des règles du plan.
- Pour le second cas à savoir l'évolution des règles en zone UB, l'augmentation de la bande de constructibilité de 15m à 20m a été pensée en parallèle de deux autres modifications :
- la première sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques passant de l'alignement ou recul de 5 mètres (bande constructible comprise entre 15 et 10 mètres) à un recul de 3 mètres (bande constructible de 17 mètres)
 - la seconde sur la hauteur avec la réduction d'un niveau.
- Ces trois règles modifiées reviennent à maintenir les droits à construire actuels voire à les augmenter légèrement.
- En ce sens, il nous semble que les modifications apportées au règlement écrit sont conformes à la présente procédure.

TITRE 02 BILAN DES AVIS ÉMIS LORS DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

DEMANDEUR	DATE DE RÉCEPTION	OBJET DE LA REMARQUE	COMMENTAIRES MAIRIE
ASSOCIATION VIE ET GARENNE (registre)	13/12/2021	L'association demande à ce que le PLU interdise, sur la promenade Marie de Beaucaire, les activités de restauration et d'hôtellerie s'agissant d'un secteur fragile et résidentiel.	Tel qu'il est mentionné par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre plusieurs objectifs dont la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général (...). Qui plus est, il convient de rappeler que la commune est une station touristique.

GROUPE SATOV (mail)	23/12/2021	Règles relatives à la hauteur : la combinaison des nouvelles règles conduit à diminuer significativement les droits à construire en conduisant à concevoir des immeubles sans étage courant, ce qui a un impact significatif sur les coûts de conception et de construction et tend à obérer la réalisation de stationnements souterrains. Ces nouvelles règles vont à contre-courant des opérations de renouvellement urbain, là où elles seraient nécessaires, dans un contexte législatif global qui exige la sobriété dans la consommation de foncier. Les modalités de prise en compte des balcons, orfèls, loggias en saillie et les reculs supplémentaires qu'elles impliquent n'encouragent pas les constructeurs à réaliser des opérations favorisant l'aménagement d'espaces privatifs extérieurs. Une étude conduite démontre que les nouvelles règles conduiraient à perdre 25% de droits à construire et autant de logement (à périmètre foncier constant), sous réserve même de la faisabilité de certaines opérations. Indice de majoration : l'Indice est maintenu et approfondi de 15 à 20 mètres. Cette disposition est cohérente avec les contraintes techniques liées à la réalisation d'aires de stationnement en souterrain (au moins 18,50 mètres). Toutefois, la disparition de l'étage courant dans les opérations ainsi que le moindre nombre de logements par immeuble rendront très précaire l'équilibre économique de ces opérations. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle : la libéralisation de ces exigences apporte une ouverture significative dans la conception des opérations groupées. Ambitions architecturales : le demandeur salue les précisions qui permettront de promouvoir une architecture plus contemporaine et de mettre en œuvre des solutions techniques plus innovantes. Les modalités de calcul du CBS sont pénalisantes dans les opérations de constructions de maisons individuelles groupées. À ce jour, le CBS est calculé maison par maison ou propriété par propriété et n'encourage pas l'aménagement d'espaces naturels communs alors qu'un espace vert mutualisé pourrait être plus grand et plus qualitatif du point de vue environnemental s'il était mutualisé. Les OAP pourraient être mises en ligne afin de faciliter l'accès aussi bien du public que des usagers professionnels des documents d'urbanisme	08/12/2021 MADAME SANDERS (mail)
1.		Bien que le groupe mette en avant son expertise du territoire, il semble ne pas considérer un élément important : il appartient aux collectivités de fixer les règles régissant les droits à construire sur un territoire, dans la logique du parti retenu et exprimé dans son PADD. Aussi, il appartient à la ville de fixer le cap constructif sur son territoire, en recherchant à appréhender au mieux les capacités de constructibilité. Le PLU opposable est conforme aux exigences de la loi et des règles édictées dans les documents supra-communaux (DOO du SCOT). En l'espèce, le demandeur commet une erreur en stipulant que les nouvelles règles du PLU vont à contre-courant du contexte législatif global. La réglementation vise à résoudre les recours contentieux des tiers au travers, notamment, des vus sur fonds voisins, notamment en cas de collectif. Par ailleurs, il convient de rappeler au demandeur, que pour le calcul des règles de prospects, tous les éléments du bâtiment doivent être pris en compte dès lors qu'ils sont indissociables de celui-ci (CAA Nancy, 11 octobre 2007, CE, 23 août 2006, CCA Lyon 28 décembre 2010, etc.) Cf. réponse points 1 et 4. Il est précisé que l'indice de majoration n'a pas évolué, la hauteur majorée s'applique toujours sur une bande de 20 mètres depuis les voies et emprises publiques. En revanche, en zone UB, la bande relative à l'implantation en limite séparative a été revue à la hausse de +5,00 mètres afin de compenser la réduction en termes de hauteur (-3,00 mètres). Aussi, les droits à construire ne sont pas stigmatisés à la baisse, mais revu différemment, horizontalement et non plus verticalement. Par ailleurs, le PLU ne contraint pas l'infrastructure au plomage de la superstructure. Sans objet Sans objet L'intention propre à la commune est de permettre des constructions respectueuses de l'environnement et des risques hydrauliques, d'où la mise en place du CBS et ce, lot par lot, en propriété ou en jouissance. Cela permet aux futurs acquéreurs d'avoir des terrains "aux normes" du PLU et ne pas voir des opérateurs programmer des espaces relictuels pour satisfaire aux obligations du CBS. Qui plus est, rien n'interdit aux opérateurs de faire des espaces communs d'agrément, bien au contraire. La commune entend par cet outil satisfaire aux objectifs nationaux, législatifs et réglementaires. Sur ce point, la commune ne s'inscrit pas à contre-courant des enjeux contemporains. En tant que professionnel, le demandeur n'est certainement pas sans savoir que l'intégralité des documents d'urbanisme doivent être publiés au géoportail de l'urbanisme. Tel est le cas pour le PLU de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et la ville confirme que l'intégralité du dossier est accessible (y compris le dossier OAP), conformément à la législation en vigueur.	La modification n'a pas opéré de changements sur ce secteur, ni sur la ZAC. Conformément à la délibération du 15 novembre 2021 approuvant la création de la ZAC.
		En conclusion, la mairie comprend le parti pris du demandeur dont la préoccupation est plus l'optimisation foncière que l'intérêt général. S'agissant de défendre l'intérêt général, la mairie ne souhaite pas donner satisfaction au demandeur. Néanmoins, pour éviter toute interprétation, mention sera ajoutée au règlement sur les possibilités d'implantation des infrastructures à l'alignement quand bien même les règles imposent le recul.	La modification n'a pas opéré de changements sur ce secteur, ni sur la ZAC. Conformément à la délibération du 15 novembre 2021 approuvant la création de la ZAC.

de la Croix, le périmètre de la ZAC s'étend sur la zone UC, UP et UEc. Il convient de préciser que les dossiers de création et de réalisation de ZAC. Les autorisations d'urbanisme sont quant à elles instruites au regard du PLU en conformité du règlement et en comptabilité avec l'OAP.

La demande n'implique pas de réponse précise au regard de la procédure.

OLIVIER COSSON (mail)	28/12/2021	1. Constate que les préconisations prévues en zone UBa ne répondent pas aux revendications des riverains concernés par la création d'immeubles. Ainsi, l'effort consenti et revendiqué sur la hauteur des bâtis est complètement annulé par la baisse de retrait de limite de 5,00 à 3,00 mètres. 2. Met en avant que les infrastructures actuelles des rues Laennec et Ambroise Paré ne sont pas adaptées à l'arrivée massive de nouveaux habitants. 3. Pourquoi une seule place de parking prévue par appartement et qu'il y a déjà pénurie de places disponibles dans ces deux rues ? 4. Met en avant que la beauté typique et la tranquillité sont mis en danger devant « l'appétit » des promoteurs.	1. Il convient de rappeler que les enjeux de la ville et le contexte législatif imposent une constructibilité et une densification du tissu. En outre, il est nécessaire de préciser que la procédure de modification simplifiée n'autorise pas la réduction des droits à construire. Nonobstant, la ville a par ailleurs consenti à réduire la hauteur comme le souhaitait les riverains. Il est rappelé que l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB était de 0 (à l'alignement) ou à 5 mètres minimum et passent à 3 mètres minimum. Il ne sera donc plus possible d'implanter une construction à l'alignement sauf si elle répond aux dispositions particulières. 2. Les aspects programmatiques en termes de constructibilité n'impliquent pas systématiquement une hausse démographique. En effet, le desserrement des ménages constaté ces dernières années, la notion du point mort, implique une certaine part de construction pour maintenir la population à un instant T. En outre, la densification est cadrée par le Document d'Objectifs et d'Orientations du SCOT de la communauté de communes. Considérant la ZAC de la Croix engagée, il fallait nécessairement que le PLU de Saint Gilles Croix de Vie prévoit une constructibilité de 55% au sein de son tissu urbain (et donc une certaine densification) et 45% en extension urbaine. Rappelons également que les textes de lois s'inscrivent dans la limitation de la circulation automobile. 3. Le PLU n'impose pas 1 place de stationnement par logement, mais 1 place minimum par logement par tranche de 80 m² de SDP en zone UB. A titre liminaire, il apparaît superflu d'imposer trop de places de stationnement surtout si le programme prévoit des T1. Rappelons que le PLU précise que le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Enfin, le PLU prévoit 10% de places supplémentaires pour les visiteurs dans le cas d'opération de plus de 10 logements. 4. Il apparaît nécessaire de préciser qu'une nouvelle urbanisation n'est pas de facto systématiquement contraire aux attentes de qualité et d'intégration urbaine et paysagère. S'agissant de prendre en compte les remarques de riverains et de s'inscrire dans la légalité de la procédure, la ville a souhaité réduire la hauteur des bâtiments mais en permettant d'équilibrer les droits à construire de façon horizontale. Aussi, la mairie ne peut pas donner satisfaction au demandeur.
--------------------------	------------	---	--

Sophie et Patrice CHAILLOU (mail +registre)	28/12/2021	1. Constate que les nouvelles règles ne correspondent pas aux éléments communiqués lors de la réunion riverain qui avait précisé que les hauteurs seraient réglementées de la façon suivante : RDC + 1 étage + attique. En donnant la possibilité aux constructeurs de faire 2 attiques, ceux-ci vont diminuer les hauteurs de plafond pour arriver à quatre niveaux comme avant. 2. Pourquoi réglementer les 2 attiques puisque les résidents pourront sortir autour de la bande de 1,50 mètre et avoir des vues sur fond voisin.	1. La Ville a en effet annoncé lors de la réunion avec les riverains que la modification prévoyait de limiter le nombre de niveaux à 3 en zone UBA (hors indice 1) avec la répartition suivante : RDC + 1 étage + attique. L'article de la zone UBA n°4.2.3 prévoit d'une part que la hauteur ne pourra pas dépasser 10,50 mètres pour les toitures en pentes, soit R+1+attique. Et d'autre part, que le ou les derniers niveaux soient réalisés en attique sur la façade principale sur rue et sur la façade côté fond de parcelle. Si le pétitionnaire prévoit des attiques sur les deux derniers niveaux, le projet accordé correspondrait à R + 2 attiques. Il y aurait toujours 3 niveaux et non 4. 2. La mairie relève une incompréhension de la règle. La réglementation des attiques sur les façades arrière et avant permet d'éviter la création de
--	------------	--	--

			balcons/terrasses filants sur le pourtour de directes côté limites séparatives, ce qui administrés.	Aussi, la mairie ne peut pas donner satisfaction au demandeur.
Isabelle BALTZINGER (courrier)	28/12/2021	N'accepte pas que la ville se transforme à l'image de ce que sont devenus certains quartiers des Sables d'Olonne : de grandes barres d'immeubles sans âme ni respect de l'architecture locale.	II n'appartient pas de commenter les propos considérant que tous les textes de lois imposent dorénavant une densification des tissus urbains. Ensuite, il convient de pondérer l'argumentaire, les règles du PLU de Saint Gilles Croix de Vie n'ont rien à voir avec la notion de grandes barres d'immeubles.	
Pierre BALTZINGER (courrier)	28/12/2021	En ce qui concerne les attiques, demande à ce qu'ils soient édifiés en retrait de 1,50 mètres sur le pourtour de la construction et non seulement du côté des façades avant et arrière.	La réglementation des attiques sur les façades arrière et avant permettent d'éviter la création de balcons/terrasses filants sur le pourtour de la construction et ainsi éviter des vues directes côté limites séparatives, ce qui est une inquiétude de certains administrés. Aussi, la mairie ne souhaite pas donner satisfaction au demandeur.	
Jean Luc VERAY (mail)	29/12/2021	S'oppose au projet de construction d'immeuble dans la rue Laennec quel que soit la nature aux motifs suivants : 1. Perte de lumière et d'ensoleillement quotidien 2. Perte d'intimité sur les parties privées 3. Gènes quotidiennes des travaux et dégradations couteuses de l'espace public 4. Souligne le mécontentement des promoteurs et se pose la question des intérêts 5. Augmentation du trafic et des nuisances sonores 6. Les besoins en stationnement seront à mettre en place par la commune limitant ainsi la circulation des piétons et vélos 7. Met en avant que les autres concitoyens partagent cette opinion et soutient le maire dans les voles electorales a condition d'être écouté.	1. L'article A-424-8 du code de l'urbanisme, précise que le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme. 3. Les règles de retrait dépendant de la hauteur, ainsi que les règles de vue comme l'interdiction des balcons/attiques coté limites latérales, ... sont autant de prescriptions concourant à conserver l'intimité sur fond voisin 4. Malheureusement les travaux sans gêne n'existent pas. 5. Sans objet. 6. Une nouvelle construction n'induit pas forcément une augmentation de la population et une augmentation du trafic et des nuisances sonores (notion de point mort). 7. Le PLU précise que les stationnements doivent être prévus en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques. 8. La ville rappelle que la somme des intérêts privés ne fait pas forcément l'intérêt général, or la réglementation mis en place vise l'intérêt général. Aussi, la mairie ne peut pas donner satisfaction au demandeur.	
Jorge DE ALMEIDA (mail)	29/12/2021	Souhaite que le projet de construction de l'immeuble OPUS soit revu par le constructeur en considérant que celui-ci ne s'intègre pas à l'environnement pavillonnaire. Il souligne certaines incohérences considérant que la hauteur des installations techniques est exclue de la hauteur de la construction. La règle est trop générale pour ne pas ouvrir la porte à des excès en tout genre. Il faudrait que ces infrastructures soient totalement invisibles depuis l'ensemble des espaces et bâtiments alentours.	La requête concerne l'instruction d'un permis de construire et n'a pas de rapport avec la présente procédure. Le lexique urbanisme unifié du ministère (juin 2017) précise bien que les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Aussi, la mairie ne peut pas donner satisfaction au demandeur.	
Bénédicte COUDRIEU (mail + registre)	29/12/2021	1. Constate que la perte des droits à construire consécutive à la perte d'un espace est compensée par l'augmentation de la largeur de la bande de constructibilité.	1. Il convient de rappeler que les enjeux de la ville et le contexte législatif imposent une constructibilité et une densification du tissu. En outre, il est nécessaire de	

		Cette baisse de hauteur n'est pas suffisante pour permettre de conserver une composition du bâti raisonnable et que l'augmentation de la bande de constructibilité est tout à fait importante pour les propriétaires riverains. 2. Aussi, elle demande la suppression purement et simplement de l'indice 1 et l'annulation de l'augmentation de la largeur de la bande de constructibilité. 3. Demande à ce que le retrait par rapport aux limites séparatives soit égale à la hauteur du point le plus proche de telle sorte que L doit être supérieur ou égale à la hauteur. 4. S'interroge sur la gestion de la circulation induite et le renforcement des bouchons 5. S'interroge sur les stationnements, considérant que tous les ménages ont deux voitures alors que les constructeurs ne prévoient que 1 stationnement par appartement	préciser que la procédure de modification des droits à construire. 2. Les aspects programmatiques en termes de constructibilité n'impliquent pas systématiquement une hausse démographique. En effet, le desserrement des ménages constaté ces dernières années, la notion du point mort, implique une certaine part de construction pour maintenir la population à un instant T. En outre, la densification est cadrée par le Document d'Objectifs et d'Orientations du SCOT de la communauté de communes. Considérant la ZAC de la Croix engagée, il fallait nécessairement que le PLU de Saint Gilles Croix de Vie prévoit une constructibilité de 55% au sein de son tissu urbain (et donc une certaine densification) et 45% en extension urbaine. Rappelons aussi que le SPR et le PPRL viennent limiter les potentialités de densification. L'indice 1 constitue un secteur stratégique pour permettre de respecter les enjeux et les documents supra-communaux. 3. Inscrit dans une logique de rationalisation de la consommation foncière au sein de l'enveloppe urbaine, les règles de prospects visent à permettre une densification limitée en tenant compte du postulat suivant : plus la construction est haute, plus elle devra s'éloigner des limites séparatives. 4. Les textes de lois s'inscrivent dans la limitation de la circulation automobile ; ils demandent aux PLU d'engager des orientations visant à réduire le recours au véhicule (Grenelle de l'Environnement). 5. Le PLU n'impose pas 1 place de stationnement par logement, mais 1 place minimum par logement par tranche de 80 m² de SDP en zone UB. A titre liminaire, il apparaît superflu d'imposer trop de places de stationnement surtout si le programme prévoit des T1. Rappelons que le PLU précise que le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Enfin, le PLU prévoit 10% de places supplémentaires pour les visiteurs dans le cas d'opération de plus de 10 logements. Les demandes s'inscrivent en faux au regard de la présente procédure et au contexte législatif et réglementaire, la ville ne peut donner satisfaction au demandeur.
--	--	---	---

Micheline POUVREAU (mail)	29/12/2021	S'oppose aux dispositions du PLU autorisant des constructions de 13 mètres de hauteurs dans la rue Laennec. Ceci dénature complètement le paysage sans compter les nuisances liées au trafic automobile, aux nuisances sonores et à la perte totale de la commune comme ville balnéaire.	Il convient de rappeler que les enjeux de la ville et le contexte législatif imposent une constructibilité et une densification du tissu. En outre, il est nécessaire de préciser que la procédure de modification simplifiée n'autorise pas la réduction des droits à construire. Concernant l'altération du paysage à laquelle il est fait référence, il convient de rappeler que le PLU prescrit les points suivants : - Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. - Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. - Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
--------------------------------------	-------------------	---	--

		• s'insérer dans leurs abords ; et • paysagère et urbaine, dans le respect de la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
		Les demandes s'inscrivant en faux au regard de la présente procédure et au contexte législatif et réglementaire, la ville ne peut donner satisfaction au demandeur.

Maryse COURBET CASAGRANDE (mail)	29/12/2021	1. La possibilité de construire des immeubles de 13 mètres de hauteur lui paraît être contraire à l'harmonie de cette rue et à la conservation du patrimoine vendéen. 2. Les vis-à-vis sur les jardins sont contraires à la liberté de vivre sereinement chez soi 3. La circulation intra-muros devient infernale au moment des vacances ou des entrées et sorties de bureau
		1. Il convient de rappeler que les enjeux de la ville et le contexte législatif imposent une constructibilité et une densification du tissu. En outre, il est nécessaire de préciser que la procédure de modification simplifiée n'autorise pas la réduction des droits à construire. Concernant l'altération du paysage à laquelle il est fait référence, il convient de rappeler que le PLU prescrit les points suivants : - Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. - Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. - Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à : • s'insérer dans leurs abords ; et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ; • et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale. 2. Le PLU a mis en place des prescriptions visant à réduire les impacts sur les fonds voisins, plus restrictifs que le code civil et le règlement national de l'urbanisme. 3. Le PLU n'a pas compétence sur la circulation, il ne s'agit pas d'un plan local de déplacement qui est un autre document d'urbanisme. Rappelons également que les textes de lois s'inscrivent dans la limitation de la circulation automobile et que la construction de logements n'implique pas systématiquement l'arrivée de nouveaux habitants (point mort) Les demandes s'inscrivant en faux au regard de la présente procédure et au contexte législatif et réglementaire, la ville ne peut donner satisfaction au demandeur.

Mélanie COQUELIN (mail)	29/12/2021	1. S'oppose à la dévalorisation des maisons existantes avec la construction d'immeubles de 10,5 mètres de hauteur dans la rue Laennec. Cette rue doit garder son charme avec ses maisons de plain-pied ou d'un étage. 2. Ces constructions auront des vues sur les jardins et vont cacher la lumière dans les maisons. 3. Se plaint des nuisances induites (travaux, nuisances sonores, circulation, fissures des routes et des constructions, etc.)
		- Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de

Envoyé en préfecture le 26/01/2022
Reçu en préfecture le 26/01/2022
Affiché le 27 JAN. 2022
ID : 005-20003776-20220130-DL-2022_01_09-DE

			l'environnement. Le projet peut n'être accablé de prescriptions spéciales si, par son impact, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à : • s'insérer dans leurs abords ; et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ; • et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale. 2. Le PLU a mis en place des prescriptions visant à réduire les impacts sur les fonds voisins, plus restrictifs que le code civil et le règlement national de l'urbanisme. 3. Oui, aucune solution n'existe à ce jour pour limiter les nuisances pour les travaux quel qu'ils soient. Les demandes s'inscrivant en faux au regard de la présente procédure et au contexte législatif et réglementaire, la ville ne peut donner satisfaction au demandeur.
Sébastien GROLEAU (mail + registre)	29/12/2021	1. S'oppose à la construction, rue René Laennec, de grands immeubles dans un quartier constitué à ce jour uniquement de maisons individuelles. Souhaite une baisse significative de la hauteur autorisée. Certes la modification a concédé une diminution de 2 mètres - ce qui ne représente pas même la hauteur d'un étage - mais parallèlement autorisé une augmentation notable de la largeur de la bande de constructibilité. 2. Afin de limiter l'impact pour les propriétés des riverains et conserver une hauteur de bâti raisonnable, demande la suppression de l'indice 1 pour la rue René Laennec ainsi qu'une limitation à 2 étages et le retrait de l'augmentation de la bande de constructibilité. 3. De manière à éviter les vis-à-vis et limiter les vues directes sur les parcelles voisines, je demande également que le retrait par rapport aux limites séparatives (article 4.4.2.1) soit égale à la hauteur du point le plus proche de la limite séparative ($L \geq H$) et non à la moitié seulement ($L \geq H/2$). Cette proposition vise à faire évoluer le PLU dans un sens plus favorable aux riverains.	1. Il convient de rappeler que les enjeux de la ville et le contexte législatif imposent une constructibilité et une densification du tissu. En outre, il est nécessaire de préciser que la procédure de modification simplifiée n'autorise pas la réduction des droits à construire. 2. Les aspects programmatiques en termes de constructibilité n'impliquent pas systématiquement une hausse démographique. En effet, le desserrement des ménages constaté ces dernières années, la notion du point mort, implique une certaine part de construction pour maintenir la population à un instant T. En outre, la densification est cadrée par le Document d'Objectifs et d'Orientations du SCOT de la communauté de communes. Considérant la ZAC de la Croix engagée, il fallait nécessairement que le PLU de Saint Gilles Croix de Vie prévoit une constructibilité de 55% au sein de son tissu urbain (et donc une certaine densification) et 45% en extension urbaine. Rappelons aussi que le SPR et le PPRL viennent limiter les potentialités de densification. L'indice 1 constitue un secteur stratégique pour permettre de respecter les enjeux et les documents supra-communaux. 3. Inscrit dans une logique de rationalisation de la consommation foncière au sein de l'enveloppe urbaine, les règles de prospects visent à permettre une densification limitée en tenant compte du postulat suivant : plus la construction est haute, plus elle devra s'éloigner des limites séparatives. Les demandes s'inscrivant en faux au regard de la présente procédure et au contexte législatif et réglementaire, la ville ne peut donner satisfaction au demandeur.
A.V. (registre)	29/12/2021	N'accepte pas un projet qui aura pour conséquence l'accroissement inconsiderable de la circulation des rues Laennec et Ambroise Paré.	Le PLU n'a pas compétence sur la circulation, il ne s'agit pas d'un plan local de déplacement qui est un autre document d'urbanisme. Rappelons également que les textes de lois s'inscrivent dans la limitation de la circulation automobile et que la construction de logements n'implique pas systématiquement l'arrivée de nouveaux habitants (point mort).

AGENCE A4PLUSA – ARCHITECTURE & URBANISME
17, RUE RAMPONEAU 75020 PARIS

9

Jacques NAULEAU (registre)	29/12/2021	Constate que les modifications apportées ne sont que marginales et que le cadre de vie n'est pas respecté au profit des promoteurs « qui se frottent les mains ».	Envoyé en préfecture le 26/01/2022 Reçu en préfecture le 26/01/2022 Admis le 27 JAN. 2022 ID : 035-200023775-20201201-DL-2022_01_00-DE Il n'appartient pas à la ville de commenter de tels propos, mais la commune s'inscrit dans le cadre légal en veillant à préserver la maîtrise et la qualité des nouveaux projets. Il convient ici de rappeler que le promoteur qui s'est exprimé a, de son côté, jugé que la modification briderait leur constructibilité.
-------------------------------	------------	---	---

Joël ROCHARD (registre+courrier)	29/12/2021	1. S'agissant de la composition architecturale, demande le maintien du nuancier. 2. Demande le maintien de la règle qui prévoyait exclusivement l'emploi de matériaux nobles 3. Demande que soit indiqué que les enduits et matériaux employés et la couleur sans tenir compte des nouvelles possibilités de l'article 5.3.5	1. La ville souhaite ouvrir le règlement à l'architecture contemporaine. 2. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site, donc la ville ne comprend pas la remarque. 3. La ville souhaite ouvrir le règlement à l'architecture contemporaine considérant néanmoins que l'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant. Aussi, la mairie ne peut pas donner satisfaction au demandeur.
-------------------------------------	------------	--	--

M. VERAY (registre)	29/12/2021	1. Ne peut concevoir la réalisation d'un bâtiment de 26 logements dans la rue Laennec 2. Les nouvelles constructions vont entraîner une densification de la circulation 3. Les travaux vont entraîner d'importantes nuisances 4. Ajoute qu'il est déjà difficile de trouver un médecin traitant 5. S'interroge sur le stationnement et comment vont stationner les invités. 6. Met en avant les contradictions de la mairie sur les jardins ; comment réussir à accueillir les oiseaux et insectes lorsque le soleil est caché par des constructions	1. S'agissant d'un avis sur un permis de construire, sans objet dans le cadre de la procédure. 2. Le PLU n'a pas compétence sur la circulation, il ne s'agit pas d'un plan local de déplacement qui est un autre document d'urbanisme. Rappelons également que les textes de lois s'inscrivent dans la limitation de la circulation automobile et que la construction de logements n'implique pas systématiquement l'arrivée de nouveaux habitants (point mort) 3. Oui, aucune solution n'existe à ce jour pour limiter les nuisances pour les travaux quel qu'ils soient. 4. Sans objet quand bien même le PLU n'interdit pas l'implantation d'activités médicales. La Ville rappelle par ailleurs qu'elle a ouvert un Centre Municipal de Santé au 20 rue Laennec en 2021 avec 3 médecins généralistes. 5. Le PLU prévoit 10% de places supplémentaires pour les visiteurs dans le cas d'opération de plus de 10 logements. 6. La ville invite le demandeur à regarder l'intégralité des pièces du PLU : le CBS, l'OAP trame verte trame bleue Aussi, la mairie ne peut pas donner satisfaction au demandeur.
------------------------	------------	---	--

Pierre BALTZINGER (registre + mail)	29/12/2021	1. Souligne l'augmentation de la densité du fait de la modification des règles d'implantation passant de 5,00 mètres à 3,00 mètres et l'augmentation de la bande de constructibilité de 15,00 mètres à 20,00 mètres. Demande donc que le retrait soit porté à 5,00 mètres comme initialement 2. De manière à éviter les vis-à-vis et les vues directes sur les parcelles voisines, demande que le retrait par rapport aux limites séparatives soit égal à la hauteur du bâtiment et non la moitié de la hauteur 3. Concernant l'attique, demande à ce que le retrait de 1,50 mètre soit sur tout le pourtour de l'étage.	1. Il convient de rappeler que les enjeux de la ville et le contexte législatif imposent une constructibilité et une densification du tissu. En outre, il est nécessaire de préciser que la procédure de modification simplifiée n'autorise pas la réduction des droits à construire. Il est rappelé que l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB était de 0 (à l'alignement) ou à 5 mètres minimum et passait à 3 mètres minimum. Il ne sera donc plus possible d'implanter une construction à l'alignement sauf si elle répond aux dispositions particulières. Les aspects programmatiques en termes de constructibilité n'impliquent pas systématiquement une hausse démographique. En effet, le desserrement des ménages constaté ces dernières années, la notion du point mort, implique une certaine part de construction pour maintenir la population à un instant T. En outre, la densification est cadrée par le Document d'Objectifs et d'Orientations du SCOT de la communauté de communes. Considérant la ZAC de la Croix engagée, il fallait nécessairement que le PLU de Saint Gilles Croix de Vie prévoit une
--	------------	--	--

constructibilité de 55% au sein de son PPRL vient limiter les potentialités de densification. L'indice 1 constitue un secteur stratégique pour permettre de respecter les enjeux et les documents supra-communaux.

2. Inscrit dans une logique de rationalisation de la consommation foncière au sein de l'enveloppe urbaine, les règles de prospects visent à permettre une densification limitée en tenant compte du postulat suivant : plus la construction est haute, plus elle devra s'éloigner des limites séparatives.

3. La demande est surprenante puisque contraire au point 2. La réglementation des attiques sur les façades arrière et avant permettrait d'éviter la création de balcons/terrasses filants sur le pourtour de la construction et ainsi éviter des vues directes côté limites séparatives, ce qui est une inquiétude de certains administrés.

Aussi, la mairie ne peut pas donner satisfaction au demandeur.

Madame VERAY (registre)	29/12/2021	Le PLU a supprimé les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Cette suppression n'est pas justifiée alors qu'elle permettait d'éviter une densification excessive et permettait de conserver un maximum d'ensoleillement dans les logements existants	Malgré le fait que l'application du R.151-21 vient cadrer fortement la distance entre deux constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, la mairie consent à remettre les prescriptions réglementaires initiales.
----------------------------	------------	--	--

Alain VERAY (registre)	29/12/2021	Le PLU a supprimé les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Cette suppression n'est pas justifiée alors qu'elle permettait d'éviter une densification excessive et permettait de conserver un maximum d'ensoleillement dans les logements existants	Malgré le fait que l'application du R.151-21 vient cadrer fortement la distance entre deux constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, la mairie consent à remettre les prescriptions réglementaires initiales.
---------------------------	------------	--	--

Alain MERIEAU (mail + registre)	30/12/2021	Exprime son désaccord sur les futurs projets immobiliers qui sont à l'étude qui sont de nature à densifier l'habitat et dénaturer la ville et s'opposer à la biodiversité, la résilience et l'harmonie architecturale, sans compter l'explosion démographique trop rapide.	La mairie invite le demandeur à considérer l'intégralité du PLU avec la mise en place du coefficient de biotope de surface (CBS) et l'OAP trame verte et bleue.
------------------------------------	------------	--	---

M & Me VERAY (mail)	30/12/2021	1. La suppression des dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière sont supprimées et cette suppression de la règle d'implantation n'est pas justifiée alors même qu'elle permettait d'éviter une densification excessive et avait notamment pour objet de conserver un maximum d'ensoleillement dans les logements construits. 2. S'opposent catégoriquement aux dispositions du PLU autorisant des constructions de 13 m de hauteur dans la rue René Laennec. Cette rue doit garder ses caractéristiques actuelles : principalement des maisons individuelles de plain-pied, ou d'un étage 3. Les rues Ambroise Paré et Laennec sont la devanture de Saint Gilles Croix de Vie. station balnéaire où il fait bon vivre.	1. Malgré le fait que l'application du R.151-21 vient cadrer fortement la distance entre deux constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, la mairie consent à remettre les prescriptions réglementaires initiales. 2. Il convient de rappeler que les enjeux de la ville et le contexte législatif imposent une constructibilité et une densification du tissu. En outre, il est nécessaire de préciser que la procédure de modification simplifiée n'autorise pas la réduction des droits à construire. Concernant l'altération du paysage à laquelle il est fait référence, il convient de rappeler que le PLU prescrit les points suivants : - Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. - Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux
------------------------	------------	---	--

		avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et aux perspectives monumentales. - Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à : • s'insérer dans leurs abords ; et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ; • et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale. 3. Le renouvellement urbain n'implique pas forcément une dégradation des fronts bâtis sur les votes mentionnées. Aussi, la mairie ne peut pas donner satisfaction au demandeur.
--	--	--

Dominique BONNET Jeannine BONNET (mail)	30/12/2021	1. Les hauteurs des installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur de la construction. La règle est trop générale. Il faudrait que ces infrastructures soient totalement invisibles depuis l'ensemble des espaces et bâtiments alentours. 2. En secteur UBa, la perte de droits à construire consécutive à la diminution d'un étage est compensée par l'augmentation de la largeur de la bande de constructibilité. Cette baisse de hauteur n'est pas suffisante 3. Demande la suppression de l'indice 1 4. S'oppose à l'augmentation de la largeur de la bande de constructibilité. 5. Concernant l'attique, demande à ce qu'ils soient édifiés en retrait sur tout le pourtour de la construction et non seulement du côté des façades avant et arrière. 6. S'agissant de l'implantation des bâtiments, la diminution des distances participe à l'augmentation des droits à construire, ce qui correspond à une augmentation de la densité 7. Afin d'éviter les vis-à-vis et limiter les vues directes, demande à ce que la distance de retrait soit la hauteur et non la moitié de la hauteur. 8. La suppression des dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière sont supprimées et cette suppression de la règle d'implantation n'est pas justifiée alors même qu'elle permettrait d'éviter une densification excessive et avait notamment pour objet de conserver un maximum d'ensoleillement dans les logements construits. 9. Les règles relatives aux annexes (page 20 - § 5.8) sont modifiées avec une diminution de leur surface de 50 m2 d'emprise à 20 m2 sauf pour les garages pour lesquels il n'y a pas de changement. La règle n'est toujours pas d'une grande clarté, nous demandons à ce qu'il soit bien précisé, dès lors qu'il est possible de construire jusqu'à deux annexes, que les règles d'emprise sont fixées pour l'ensemble des annexes et non cumulable pour chacune d'entre elles. 10. S'agissant de la composition architecturale, nous demandons le maintien du nuancier pour éviter toute dérive incontrôlée des couleurs. Nous demandons aussi le maintien de la règle actuelle qui prévoyait exclusivement l'emploi de matériaux nobles (actuel article 5.3.4). Nous demandons que l'article 5.3.1 soit modifié et qu'il soit indiqué « les enduits et matériaux employés et la couleur... » aux lieu et place de « les enduits employés et la couleur... » de manière à tenir compte des nouvelles possibilités offertes par l'article 5.3.5. 11. S'oppose catégoriquement aux dispositions du PLU autorisant des constructions de 13 m de hauteur dans la rue René Laennec. Cette rue doit garder ses caractéristiques actuelles : principalement des maisons individuelles de plain-pied, ou d'un étage. 12. S'oppose catégoriquement aux dispositions du PLU autorisant des constructions de 10,5 m de hauteur dans la rue René Ambroise Paré. Cette rue doit garder ses caractéristiques actuelles : principalement des maisons individuelles de plain-pied, ou d'un étage. 13. Les modifications apportées au PLU, que le Maire avait présenté comme devant tenir compte des inquiétudes légitimes des riverains de voir leurs rues se transformer en étroites enfilades	1. Le lexique urbanisme unifié du ministère (juin 2017) précise bien que les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. 2. Il convient de rappeler que les enjeux de la ville et le contexte législatif imposent une constructibilité et une densification du tissu. En outre, il est nécessaire de préciser que la procédure de modification simplifiée n'autorise pas la réduction des droits à construire. Les aspects programmatiques en termes de constructibilité n'impliquent pas systématiquement une hausse démographique. En effet, le desserrement des ménages constaté ces dernières années, la notion du point mort, implique une certaine part de construction pour maintenir la population à un instant T. En outre, la densification est cadrée par le Document d'Objectifs et d'Orientations du SCOT de la communauté de communes. Considérant la ZAC de la Croix engagée, il fallait nécessairement que le PLU de Saint Gilles Croix de Vie prévoit une constructibilité de 55% au sein de son tissu urbain (et donc une certaine densification) et 45% en extension urbaine. Rappelons aussi que le SPR et le PPRL viennent limiter les potentialités de densification. L'indice 1 constitue un secteur stratégique pour permettre de respecter les enjeux et les documents supra-communaux. 3. Cf. point 2. 4. Cf. point 2. 5. La demande est surprenante puisque contraire au point 2. La réglementation des attiques sur les façades arrière et avant permettent d'éviter la création de balcons/terrasses filants sur le pourtour de la construction et ainsi éviter des vues directes côté limites séparatives, ce qui est une inquiétude de certains administrés. 6. Comme indiqué précédemment, la réduction de l'implantation au regard des voies et emprises publiques vise à compenser la perte d'un niveau en termes de hauteur. De plus cela permet d'éviter le stationnement aérien en front à rue, jugé quelque peu inesthétique. 7. Inscrit dans une logique de rationalisation de la consommation foncière au sein de l'enveloppe urbaine, les règles de prospects visent à permettre une densification limitée en tenant compte du postulat suivant : plus la construction est haute, plus elle devra s'éloigner des limites séparatives. Dans l'absolu, les règles du PLU sont supérieures à celles du code civil et du règlement national de l'urbanisme. 8. Malgré le fait que l'application du R.151-21 vient cadrer fortement la distance entre deux constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, la mairie consent à remettre les prescriptions réglementaires initiales.
--	------------	--	--

Envoyé en préfecture le 26/01/2022 Recu en préfecture le 26/01/2022 Affiché le 7 JAN. 2022 ID : 085-20023778-20220120-DL_2022_01_09-DE		d'immeubles de grande hauteur, ne s'avèrent que tout à fait marginales, ce qui est concédé d'un côté est repris de l'autre. Il ne voit que les promoteurs immobiliers qui peuvent se froter les mains. 14. Fait part d'appréhensions à utiliser les vélos dans les rues concernées (Laennec et Ambroise Paré), compte tenu des aménagements en place (parkings en saillie de voirie, dos d'âne, terres pleins centraux), d'une circulation importante presque permanente.	9. La ville consent à réfléchir à l'amélioration des modalités de calcul. 10. La ville souhaite ouvrir le règlement à l'architecture contemporaine considérant néanmoins que L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site, donc la ville ne comprend pas la remarque. 11. Cf point 2. 12. Cf point 2. 13. La mairie a répondu le plus favorablement compte tenu de la procédure, les inquiétudes les plus fortes résultant de la hauteur. 14. Sans objet dans le cadre de la procédure
--	--	---	---

Association défense rue Laennec (courrier)	30/12/2021	1. Il sera possible d'édifier les constructions avec un recul de 3,00 mètres au lieu de 5,00 mètres ; cela participe à une augmentation des droits à construire. Demande à ce que la règle de 5,00 mètres soit maintenue 2. Demande que la bande de constructibilité soit maintenue à 15,00 mètres 3. Demande que le retrait par rapport aux limites séparatives (article 4.4.2.1) soit égal à la hauteur du point le plus proche de la limite séparative ($L \geq H$) et non à la moitié seulement ($L \geq H/2$).	1. Comme indiqué précédemment, la réduction de l'implantation au regard des voies et emprises publiques vise à compenser la perte d'un niveau en termes de hauteur. De plus cela permet d'éviter le stationnement aérien en front à rue, jugé quelque peu inesthétique. De plus, il n'est pas possible de réduire les droits à construire dans la présente procédure. De fait, la diminution de la hauteur est compensée par une augmentation de l'implantation horizontalement. Il est aussi rappelé que l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB était de 0 (à l'alignement) ou à 5 mètres minimum et passent à 3 mètres minimum. Il ne sera donc plus possible d'implanter une construction à l'alignement sauf si elle répond aux dispositions particulières. 2. Cf. point 1 3. Inscrit dans une logique de rationalisation de la consommation foncière au sein de l'enveloppe urbaine, les règles de prospects visent à permettre une densification limitée en tenant compte du postulat suivant : plus la construction est haute, plus elle devra s'éloigner des limites séparatives. Dans l'absolu, les règles du PLU sont supérieures à celles du code civil et du règlement national de l'urbanisme.
---	-------------------	--	---