

COMMUNE D'ANGLES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-neuf, le douze mars à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune d'Angles, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur le Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : le 7 mars 2019.

Nombre de membres en exercice : 19

PRESENTS : M. MONVOISIN Joël – M. CAILLIEZ Michel – M. KAUFFMANN Michel – Mme JOUANE Françoise – Mme LECRUBLIER Annick – M. RAZAT Frédéric – M. CHALEMBERT-AVISSE Michel – M. PERROY Pierre – M. GABORIEAU Romain – Mme VASSEUR Pascale – M. GUERINEAU Jean-Michel – Mme CHEVRIER Lysiane – M. DINCHER Xavier – M. SUJEVIC Bruno – Mme VIALLE Marie-France.

POUVOIRS : Mme CROS Yvette à M. MONVOISIN Joël – M. BACHELET Gérard à Mme VASSEUR Pascale – Mme GREGOIRE Sophie à M. SUJEVIC Bruno.

ABSENT : M. HUNAUT Richard.

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. PERROY est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, qu'il assure avec l'assistance de M. DROMART, Directeur général des services.

Délibération n°12/03/19 - 01

Approbation du Plan Local d'Urbanisme d'Angles

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L103-6 et suivants et L153-14 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 20 janvier 2015 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ayant défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Vu le débat au sein du conseil municipal en date du 21 mars 2017 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 mai 2018, tirant le bilan de la concertation avec le public et arrêtant le projet de PLU,

Vu l'arrêté municipal 20181003 du 16 octobre 2018 portant ouverture d'une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Angles,

Vu les avis sur le PLU arrêté, des services de l'Etat et des personnes publiques associées, de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels et Agricoles et Forestiers (CDPENAF), du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, de la Région des Pays de la Loire, du Département de Vendée, de la Chambre d'agriculture, du Syndicat mixte Vendée Cœur Océan (SCOT), de la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Vu les modifications apportées au projet à l'issue de l'enquête publique et de la consultation des services et organismes associés, présentées dans le tableau joint à la présente délibération,

Vu le dossier du PLU joint à la présente délibération, comprenant : les pièces administratives, rapport de présentation, le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, le règlement écrit et les annexes,

Considérant l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Ouest Vendéen en date du 7 février 2019 par le Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan,

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'Urbanisme,

M. le Maire expose les éléments suivants :

Rappel de la procédure :

Le conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 20 janvier 2015, les principaux objectifs évoqués dans la délibération étant :

- Elaborer un projet de développement et d'aménagement du territoire à l'horizon 20 ans et inscrire dans le PLU les moyens de sa mise en œuvre à 10 ans ;
- Prendre en compte dans le PLU les éléments qui seront issus d'une réflexion urbaine globale qui sera engagée dans la démarche du PLU ;
- Développer dans le PLU une réflexion sur l'organisation urbaine du centre bourg et les programmes d'équipements à réaliser à terme ;
- Développer une stratégie d'aménagement des liaisons douces sur le centre bourg ;
- Définir une stratégie et un projet réglementaire sur l'urbanisation des secteurs urbanisés hors agglomération.

Une étude a été conduite mettant en exergue les enjeux du territoire. Sur la base de ce diagnostic, un débat a eu lieu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lors de la séance du conseil municipal du 21 mars 2017.

Les objectifs se déclinent en 3 grands axes, qui trouvent leur traduction dans le PLU :

1. Respecter l'environnement et l'identité angeoise (son cadre de vie lié à ses espaces agricoles et naturels et à son patrimoine),
2. Soutenir la vitalité de l'agglomération et des cœurs de vie, par le développement maîtrisé de l'habitat,
3. Renforcer la vitalité des cœurs de vie et d'activités économiques.

La traduction de ces orientations a été formalisée dans le projet de PLU arrêté par le conseil municipal du 15 mai 2018. Tout au long de la procédure une concertation auprès de l'ensemble de la population a permis d'aboutir à un projet partagé. Le bilan qui en a été dressé lors de la séance du conseil municipal du 15 mai 2018 démontre l'implication et l'intérêt des administrés.

Transmission du dossier de PLU arrêté aux personnes publiques associées et enquête publique :

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été notifié aux services de l'Etat Préfecture, Sous-Préfecture et Direction départementale des territoires et de la mer et transmis pour avis aux personnes publiques associées, à la CDPENAF, à la Mission régionale d'autorité environnementale, à la Région des Pays de la Loire, au Département de Vendée, à la Chambre d'agriculture, à la Chambre de commerce et d'industrie, à la Chambre des métiers, au Syndicat mixte Vendée Cœur Océan (SCOT), à la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral, aux Communes limitrophes, au Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, au Comité régional de la conchyliculture des Pays de la Loire, aux Centres national et régional de la propriété forestière, à l'Association Syndicale de la Vallée du Lay et à l'Association Syndicale des Marais desséchés de Morigq.

Les avis sont globalement favorables, pour certains assortis de réserves, d'observations ou de recommandations. Les principales réserves et observations émises sont :

- Justifier le potentiel urbanisable défini dans le projet de PLU au regard de celui établi dans le projet de SCOT du Sud-Ouest Vendéen
- Augmenter la densité brute moyenne des opérations de logements (sur les OAP),
- Approfondir et généraliser à tous les secteurs OAP, la réflexion sur les formes urbaines (innovantes et qualitatives),
- Apporter des justifications quant au développement envisagé de la Z.A.E. de "La Dugeonnaire",
- Apporter des informations supplémentaires sur les impacts du projet de PLU sur les exploitations agricoles en place et présenter des éventuelles compensations individuelles envisagées,
- Renforcer la prise en compte du volet patrimonial,
- Ajuster certains points du règlement graphique et écrit, selon les observations émises à l'annexe technique jointe à l'avis du Préfet ou selon les observations émises par la Chambre d'agriculture, par le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin ou par le Conseil départemental, et en particulier,
- Appliquer le critère d'extension mesurée des habitations existantes dans les zones A et N,
- Prendre en compte l'annexe technique à l'avis du Préfet pour améliorer la qualité du PLU.

Le tableau en annexe de la présente délibération fait état des ajustements ayant été apportés au projet de PLU arrêté, prenant en compte ces observations et avis émis par les personnes publiques associées.

Le tribunal administratif de Nantes a désigné M. Jacky TOUGERON en tant que commissaire enquêteur. L'enquête publique s'est tenue du 5 novembre 2018 au 8 décembre 2018 inclus. Selon le rapport du commissaire, l'enquête s'est tenue dans de bonnes conditions relationnelles et matérielles. 31 observations concernant le PLU ont été recueillies et 34 personnes se sont déplacées lors des permanences.

Ces observations ont fait l'objet :

- d'un procès-verbal de synthèse du Commissaire-enquêteur reçu en Mairie le 15.12.2018 ;
- d'un mémoire en réponse de la Commune établi le 27.12.2018.

Au regard du projet de PLU établi et prenant en compte les éléments de réponse apportés par la Commune au procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

Chaque remarque formulée, par les organismes ou les personnes publiques associées, ou lors de l'enquête publique a été présentée et soumise au Comité de Pilotage (COPIL) en charge de l'élaboration du PLU. Comme elle s'y était engagée dans son mémoire en réponse, la Commune à travers son COPIL en charge de l'élaboration du PLU, a rencontré le 14 janvier 2019, l'Architecte des Bâtiments de France pour s'accorder sur les modalités d'une meilleure prise en compte du volet patrimonial par le PLU, dans le respect des orientations générales du PADD.

Le projet de PLU arrêté est modifié dans le respect des orientations du PADD, conformément à la liste des modifications jointe en annexe de la présente délibération (cf. tableau en annexes). Celle-ci détaille les ajustements apportés suite aux différentes observations et remarques émises.

Les pièces du PLU sont complétées et rectifiées en conséquence.

Les dispositions produites dans le PLU répondent aux objectifs initiaux de l'élaboration.

Les principales dispositions du PLU et évolutions apportées quant à la gestion et l'occupation des sols concernent :

- La définition d'un rythme de production de logements à dix ans, notamment à vocation sociale, en accord avec les objectifs du projet du SCOT Sud-Ouest Vendéen,
- La définition d'un projet global de développement de l'agglomération, prenant en compte les objectifs de modération de la consommation d'espace agricole et ménageant des capacités de développement à long terme et dans cette logique :
- Le recentrage du développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et dans la mesure du possible, à proximité des principaux cœurs de vie et du centre de l'agglomération,
- Une volonté de conserver des espaces de respiration urbaine et lieux de vie d'intérêt collectif, notamment au sein de l'agglomération à proximité des quartiers d'habitat,
- Une volonté de mieux maîtriser les densités, les formes et la qualité du développement urbain, par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation, sur les principaux secteurs destinés à permettre les futures opérations d'aménagement de l'agglomération,
- L'inscription au projet de PLU de possibilités de développement économique, ayant pour objectif de conforter la vitalité du centre-bourg tout en prévoyant des capacités de développement complémentaire de la ZAE de La Dugeonnière, dans le respect des objectifs du projet du SCOT et du statut de polarité de la Commune d'Angles perçu à cette échelle intercommunale,
- La pérennité des exploitations et des activités agricoles, garantes du maintien de la qualité du cadre de vie, passant par la préservation des conditions de développement des exploitations,
- L'affirmation de dispositions en faveur de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager,
- La préservation des continuités écologiques liées aux trames vertes et bleues, et notamment les zones humides, dans le respect du projet du SCOT et du SAGE du bassin versant du Lay,
- La prise en compte des risques liés à l'environnement, notamment par les dispositions liées aux risques d'inondation et de submersion,
- L'affirmation d'un maillage de liaisons douces sur l'agglomération et sur l'ensemble du territoire en vue notamment d'améliorer l'accessibilité aux cœurs de vie, les liaisons inter-quartiers et les liaisons entre l'agglomération et les secteurs en campagne.

Le dossier établi en vue de l'approbation du PLU, annexé à la présente délibération, traduit les orientations générales. Il comprend le rapport de présentation, le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les plans de zonage (règlement graphique), le règlement écrit et les annexes.

Le Conseil Municipal,

Considérant que les avis formulés par les personnes publiques associées et les résultats de ladite enquête publique justifient les modifications exposées précédemment, et qu'elles ne remettent pas en cause les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables et du projet de PLU arrêté ;

Considérant que l'ensemble des pièces composant le PLU et celles relatives à la procédure conduisant à l'approbation du PLU étant tenu à la disposition des membres du conseil ;

Considérant le dossier de PLU, tel qu'il est joint à la présente délibération,

Après en avoir délibéré, par 14 voix pour, 3 contre (M. CHALEMBERT-AVISSE, M. SUJEVIC, Mme GREGOIRE), 1 abstention (Mme LECRUBLIER),

- **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **INDIQUE** que :
 - la présente délibération et toutes les pièces composant le dossier du PLU annexé à cette dernière seront transmises au Sous-Préfet des Sables d'Olonne,
 - le dossier du PLU tel qu'il est approuvé par le conseil municipal est tenu à la disposition du public à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture,
 - conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois ; mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département.
- **NOTIFIE** que, compte-tenu que la Commune est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé, conformément à l'article L.153.23 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en sous-préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

Pour copie conforme,

Le Maire,



085-218500049-20190312-120319-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/03/2019

Publication : 18/03/2019

Le Maire, M. MONVOISIN Joël.

Le Maire

Joël MONVOISIN

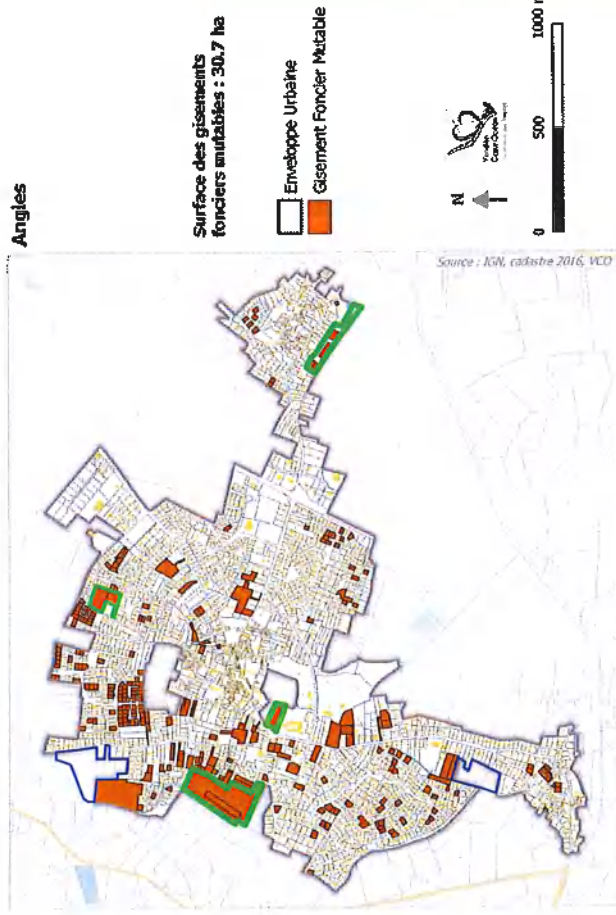


Annexe à la délibération du conseil municipal du 12 mars 2019
Liste des modifications apportées au projet de P.L.U. arrêté
suite aux avis des personnes publiques associées et du commissaire-enquêteur après enquête publique

<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>
<p>Complément apporté au rapport de présentation relatif à l'enveloppe urbaine de l'agglomération et au potentiel urbanisable</p> <p>Justifier le potentiel urbanisable défini dans le projet de PLU au regard de celui établi par le SCOT Sud-Ouest Vendéen, au vu des différences existantes entre ces deux estimations</p>	<p>Compléments apportés au rapport de présentation, afin de :</p> <ul style="list-style-type: none">- justifier la définition de l'enveloppe urbaine adoptée par le PLU et le décalage par rapport à celle initialement établie par le projet de SCOT : cf. Titre 1, chapitre 2.3.3- justifier en conséquence l'estimation du potentiel urbanisable au sein de l'enveloppe de l'agglomération "par renouvellement urbain" : cf. Titre 1, chapitre 2.3.3 et Titre 2, chapitre 1.3.2 <p>Le chapitre 2.3.3 du Titre 1 doit intégrer les justifications de l'enveloppe urbaine et du potentiel urbanisable défini par le PLU en cohérence avec le SCOT, tout en évoquant les raisons expliquant les légères différences entre SCOT et PLU :</p> <ul style="list-style-type: none">- Enveloppe urbaine de l'agglomération d'Angles définie par le SCOT légèrement différente de celle du PLU ;- l'enveloppe urbaine du SCOT englobe des secteurs perçus comme extension de l'enveloppe urbaine (cf. secteur des Chaigneaux à l'ouest du bourg et secteur au Sud de Moricq, le long de l'ancienne voie ferrée) : ces secteurs sont exclus de l'enveloppe urbaine par le PLU ;- l'enveloppe urbaine du SCOT intègre les permis d'aménager validés (cf. page 48 du rapport de présentation du SCOT), mais sa définition antérieure à celle réalisée par le PLU, n'englobe pas des lotissements plus récents. Par rapport à celle du SCOT, l'enveloppe urbaine du PLU a, quant à elle, bien intégré les derniers lotissements validés, en cours de réalisation (viabilisés et recevant déjà quelques constructions), comme le recommande le SCOT.- Mise à jour du gisement foncier réalisé dans le cadre du PLU à l'année 2018, sur la base du questionnaire réalisé auprès des propriétaires, des relevés de permis de construire et de logements déjà réalisés sur l'agglomération (notamment au sein des lotissements), des objectifs de densité de logements prévus sur les principaux secteurs visés par des OAP, faisant défaut au projet de SCOT dont les études ont été engagées antérieurement à celle du PLU. <p>Voir en page suivante : cartes des gisements fonciers et des enveloppes urbaines.</p>

Enveloppe urbaine d'Angles
définie par le projet de SCOT Sud-Ouest Vendéen

Carte extraite des annexes du SCOT (indicatives)



- Secteur intégré à l'enveloppe urbaine au projet de SCOT, défini en tant qu'extension de l'enveloppe par le PLU
- Secteur faisant l'objet de lotissements en cours de réalisation, viabilisés, (voire constructions commencées), non compris dans l'enveloppe urbaine au projet de SCOT

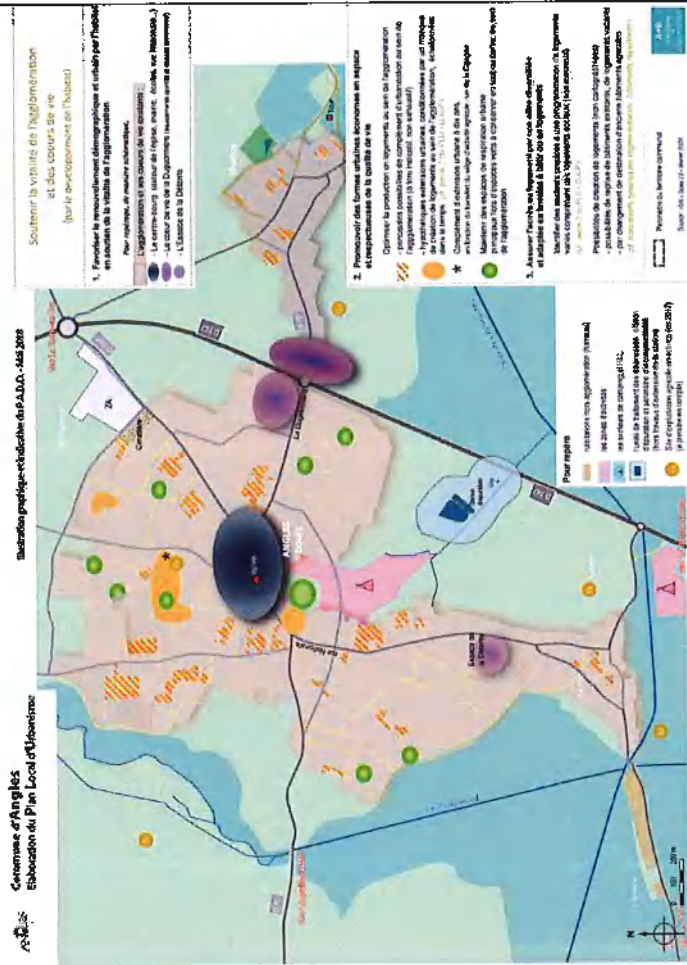
Enveloppe urbaine d'Angles
défini par le projet de PLU

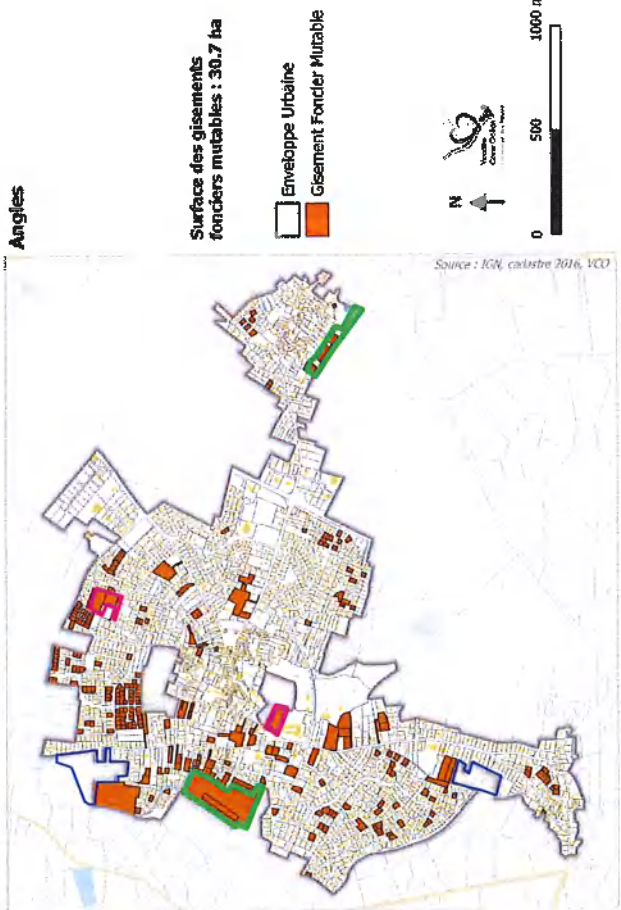
Carte extraite du PADD – projet de PLU arrêté

(voir aussi carte p 92 du rapport de présentation)

Enveloppe urbaine mise à jour au regard des dernières réalisations de lotissements

A noter que les cartes en page 97 du rapport de présentation et en page 14 du PADD doivent être rectifiées pour mettre à jour la délimitation de l'enveloppe urbaine au regard de la situation réelle.



<p><u>Gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine d'Angles défini par le projet de SCOT SOV</u></p>	<p><u>Gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine d'Angles défini par le projet de PLU</u></p>
<p><u>Carte extraite des annexes du SCOT (indicatives)</u> Gisement foncier intégrant des possibilités de création de logements localisés en extension de l'enveloppe urbaine, qui étaient initialement permises par l'ancien POS devenu caduc (cf. secteurs entourés en bleu).</p>  <p>Voir commentaires et légende en page ci-contre</p>	<p><u>Analyse du gisement foncier défini par le SCOT au regard du projet de PLU arrêté *</u></p> <p>* Gisement foncier au projet de PLU prenant en compte l'enquête menée auprès des propriétaires et les logements récemment réalisés ou en cours de construction</p> <p>Potential de gisement foncier défini par le projet de SCOT, non retenu par le projet de PLU car correspondant à des terrains non bâtis, situés en extension de l'enveloppe urbaine ne s'inscrivant pas dans les orientations du PADD</p> <p>Secteur faisant l'objet de lotissements en cours de réalisation, viabilisés, (voire constructions commencées) : lots disponibles compris dans le potentiel de logements défini par le projet de PLU, non retenu par le SCOT</p> <p>Secteur aussi pris en compte dans le gisement foncier par le projet de PLU, mais en tant qu'extension de l'enveloppe urbaine</p> <p>Le projet de PLU arrêté prend en compte l'ensemble des lots disponibles de lotissements viabilisés, en cours de commercialisation, dont le nombre a été mis à jour en avril 2018 (en vue de l'arrêt du PLU), représentant un potentiel de création de 149 logements.</p> <p>Il est à noter que la carte d'analyse du gisement foncier insérée en page 98 du rapport de présentation, n'intègre pas ces lots disponibles (pour une question de représentation graphique).</p>

<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>						
<p>Ajustements opérés dans les OAP et modifications en conséquence du rapport de présentation sur les densités</p> <p><u>Augmenter la densité brute globale des opérations d'habitat, dans les OAP, densité jugée insuffisante en l'état s'agissant d'une commune littorale</u></p> <p>Réexaminer les objectifs de densité des OAP dans une perspective plus volontariste, conciliant maîtrise de la consommation d'espace et qualité de vie</p>	<p><u>Modification des OAP :</u></p> <p><u>Ajustement des objectifs de densité de logements requise dans les OAP, dans le respect des orientations générales du PADD</u></p> <p>La densité minimale requise est légèrement augmentée* sur certains secteurs, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les secteurs visés par les OAP n°1, 2, 3, 6b, 9, - les secteurs 2A et de la route de Fontaine et de la rue Albert Deman. <p>* Cette augmentation implique une exigence de production allant globalement d'un à deux logements supplémentaires par secteur concerné jusqu'à 4 logements supplémentaires pour le secteur 6b pour lequel la densité initiale était jugée insuffisante (au regard des objectifs émis par les services de l'Etat).</p> <p>L'augmentation de densité est évaluée au regard de la capacité pressentie du secteur à recevoir plus de logements, en fonction de son contexte, de sa configuration et/ou de ses conditions de desserte. Les secteurs faisant l'objet d'opérations en cours ou de permis d'aménager autorisés ne peuvent être visés par cette augmentation de densité.</p> <p>L'objectif de densité, respectant celui défini par le projet du SCOT Sud-Ouest Vendéen pour un pôle comme Angles, est donc réévalué pour l'ensemble des secteurs concernés par les OAP comme suit :</p> <table border="1" data-bbox="1002 315 1169 1608"> <tr> <td data-bbox="1002 1279 1102 1608">OAP</td> <td data-bbox="1002 808 1102 1279"> PLU arrêté (mai 2018) densité en logts/ha selon la surface aménageable des OAP </td> <td data-bbox="1002 315 1102 808"> PLU destiné à l'approbation densité en logts/ha selon la surface aménageable des OAP </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1102 1279 1169 1608">Densité moyenne en logements / ha</td> <td data-bbox="1102 808 1169 1279">22,37</td> <td data-bbox="1102 315 1169 808">23,4</td> </tr> </table> <p>cf. en page suivante, tableau par secteur visé par des OAP et évolution proposée d'augmentation ou non de densités (en bleu gras, modification apportée, remplaçant ce qui est en rouge barré)</p> <p><u>Les OAP* et le rapport de présentation sont modifiées en conséquence :</u></p> <p>* OAP : les tableaux en pages 9, 10, 16 et 20 des dispositions générales et les données relatives au programme de logements pour les OAP de secteurs concernés par ces ajustements, sont modifiées.</p>	OAP	PLU arrêté (mai 2018) densité en logts/ha selon la surface aménageable des OAP	PLU destiné à l'approbation densité en logts/ha selon la surface aménageable des OAP	Densité moyenne en logements / ha	22,37	23,4
OAP	PLU arrêté (mai 2018) densité en logts/ha selon la surface aménageable des OAP	PLU destiné à l'approbation densité en logts/ha selon la surface aménageable des OAP					
Densité moyenne en logements / ha	22,37	23,4					

Classement PLU	N° OAP	Nom / localisation secteur	Superficie	Surface non aménageable et/ou surface déjà bâtie	Surface aménageable*	Nombre minimal de logements à réaliser	Densité moyenne en logements/ha	Surface par logement	Commentaires sur le potentiel d'accroissement ou non de la densité
Ua	1	Centre-bourg Ouest - Rue du Moulin du Plessis	3763	0	3763	8 9	22 24	455	Opération projetée
1AUa	2	Rue du Stade / Rte de La Dugeonnière	9109	0	9109	20 23	22 25	455	Possibilité de monter à 25 log/ha, au regard de sa situation proche du centre-bourg ? (soit +3 logts)
1AUa	3	Rte de La Dugeonnière / Impasse des Saules	4100	580	3520	6 8	18 23	556	Secteur proche du centre-bourg mais accès restreint
1AUa	4	Rue du Pilaïron / Route de La Roche-sur-Yon	5568	556	5012	11	22	455	Secteur excentré, difficile de densifier plus au regard du contexte
Ua	5	Route de la Roche sur Yon	6060	0	6060	13	22	455	Difficile de densifier plus au regard du contexte et de la qualité de desserte (accès étroit)
1AUa	6a	Rue du 8 mai - secteur Ouest - Rue des Motettes	9179	0	9179	18	20	500	Opération en cours (PA validé)
1AUa	7	Rue de la Tranche	12370	0	12370	27	22	455	Eviter d'accroître les densités au regard de la proximité du camping
1AUa	8	Rue des Cèllets - Sud bourg - Pont du Poiré 2	7156	0	7156	18	25	400	Opération en cours (déjà 25 logts /ha)
1AUa	9	Reliquat rue Antoine Lavoisier Ouest	7998	0	7998	18 19	23 24	435	Densité déjà réaliste au regard de la configuration du terrain et du contexte
2AUa	Non défini	Route de Fontaine NW agglo	13357	0	13357	29 31	22 23	455	Densité déjà réaliste au regard de la configuration des terrains en second rideau, du voisinage et des densités existantes riveraines

Sous-total RU	78660	77524	168 177	24,7 22,8	Soit + 9 logements par rapport au PLU arrêté
---------------	-------	-------	------------	-------------------------	--

**OAP en extensions de l'enveloppe urbaine
(EU)**

Classement PLU	N° OAP	Nom / localisation secteur	Superficie	Surface non aménageable et/ou surface déjà bâtie	Surface aménageable*	Nombre minimal de logements à réaliser	Densité moyenne en logements/ha	Surface par logement	Commentaires sur le potentiel d'accroissement ou non de la densité
1AUa	6b	Rue du 8 mai - secteur Est	11098	0	11098	22 26	20 23,5	500	Densité pouvant être légèrement accrue (+1 logt), tout en restant en cohérence avec l'opération voisine récente (OAP6a)
1AUa	10a	Rue Nationale - Ilot NORD	3610	0	3610	7	20	500	Sensibilité patrimoniale près de la maison de Réaumur, éviter une trop forte densité près de la maison de Réaumur. Sensibilité également foncière
1AUa		Rue Nationale - Sud maison Réaumur / Extension liée à l'EPAHD	7962	0	7962	24	30	333	Objectif de densité déjà élevé
2AUa	Non défini	Rue Deman	34044	1040	33004	77 78	23 23,6	429	Secteur d'extension du centre-bourg à densifier à hauteur de 25 logts/ha, mais comprenant un îlot d'environ 4000 m ² en second rideau difficile à aménager et à densifier dont la densité pourrait se limiter à 20 logts/ha, soit une moyenne de 24 logts/ha
Sous-total EU						77			
Sous-total EU						130 135	23,4 24,2		Soit + 5 logements par rapport au PLU arrêté

Il est à noter que le tableau en page 20 des OAP doit être rectifié : le secteur 6b est reconnu comme extension urbaine et non comme opération en renouvellement urbain.

<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>
<p>Ajustements opérés dans les OAP et modifications en conséquence du rapport de présentation sur les zones à urbaniser (échéancier)</p> <p>Augmenter la densité brute globale des opérations d'habitat, dans les OAP, densité jugée insuffisante en l'état s'agissant d'une commune littorale</p> <p>Réexaminer les objectifs de densité des OAP dans une perspective plus volontariste, conciliant maîtrise de la consommation d'espace et qualité de vie</p>	<p>Ajustement de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et programmation de la production de logements des secteurs à urbaniser</p> <p>cf. chapitre 2 : OAP générales relatives aux secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat</p> <p>Prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les orientations du PADD (et notamment les objectifs de production de logements à dix ans défini par le PADD et de modération de la consommation d'espace liée à l'urbanisation), - le léger accroissement du potentiel urbanisable à dix ans lié à l'augmentation des objectifs de densités sur certains secteurs visés par les OAP, <p>l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser est modifié, en programmant l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUa, route de Fontaine, à plus de dix ans ou dans les dix ans mais à long terme sous condition suivante.</p> <p>Il est ainsi ajouté à l'OAP générale (chapitre 2) :</p> <p>« L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de ce secteur 2AUa (route de Fontaine) pourra être anticipée à long terme et à moins de 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU, si son utilité peut être justifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au regard de la production effective de logements ou la production engagée de logements (permis en cours de validation, permis validés, opérations en cours), jugée sensiblement inférieure aux objectifs définis par le PADD, - si ce secteur présente une capacité à mobiliser tout ou partie du foncier pour son urbanisation. <p>L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur respectera les dispositions de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme. »</p> <p>Cette évolution est donc reprise dans le rapport de présentation dans la justification de l'estimation du potentiel de création de logements escompté dans les dix années à venir, au chapitre 1.3.2 du rapport de présentation.</p>

<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>												
<p>Ajustements opérés dans les OAP sur les formes urbaines</p> <p>Approfondir et généraliser à tous les secteurs OAP, la réflexion sur les formes urbaines</p>	<p>Ajustement de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et programmation de la production de logements des secteurs à urbaniser</p> <p>cf. chapitre 3 : OAP relatives aux secteurs à enjeux urbains / dispositions spécifiques par secteur à vocation principale d'habitat</p> <p>Des précisions ou compléments sur les formes urbaines préconisées sont apportées aux OAP sectorielles : OAP2, OAP4, OAP5, OAP6b, OAP7, OAP9 et OAP10a.</p> <table border="1" data-bbox="703 259 1315 1599"> <thead> <tr> <th data-bbox="703 1480 767 1599">° OAP</th> <th data-bbox="703 1173 767 1480">Nom / localisation secteur</th> <th data-bbox="703 259 767 1173">Formes urbaines à préconiser sur le secteur dans les OAP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="767 1480 999 1599">2</td> <td data-bbox="767 1173 999 1480">Rue du Stade / Dugeonnière (W)</td> <td data-bbox="767 259 999 1173">Complément aux orientations relatives aux formes urbaines : (validé suite à la rencontre avec l'ABF) prévoir l'intégration de petites maisons en bande ou bâtiments jumelés (implantation sur au moins 1 limite séparative latérale, donnant sur la voie publique) et de préférence à l'alignement et/ou proche de la voie. Possibilités d'implantation à l'alignement par le "pignon" : Implantations devant profiter au maximum d'expositions sud.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="999 1480 1126 1599">4</td> <td data-bbox="999 1173 1126 1480">Cité du Pilaïron / Route de La Roche</td> <td data-bbox="999 259 1126 1173">Complément aux orientations relatives aux formes urbaines : prévoir l'intégration de petites maisons en bande ou bâtiments jumelés (implantation sur au moins 1 limite séparative) + aménagement d'un espace commun (placette) pouvant être utilisé pour le stationnement</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1126 1480 1315 1599">5</td> <td data-bbox="1126 1173 1315 1480">Rte de la Roche-sur-Yon</td> <td data-bbox="1126 259 1315 1173">Complément aux orientations relatives aux formes urbaines : prévoir l'intégration de maisons en bande ou jumelées, ou de petits blocs intermédiaires ou collectifs à hauteur R+1+attique ou R+1+c (type 4 à 6 logements), accompagnés d'espaces verts et maintenant des espaces tampons (reculs) par rapport aux limites de site, évitant notamment l'impact des ombres portées sur le voisinage</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">.../...</p>	° OAP	Nom / localisation secteur	Formes urbaines à préconiser sur le secteur dans les OAP	2	Rue du Stade / Dugeonnière (W)	Complément aux orientations relatives aux formes urbaines : (validé suite à la rencontre avec l'ABF) prévoir l'intégration de petites maisons en bande ou bâtiments jumelés (implantation sur au moins 1 limite séparative latérale, donnant sur la voie publique) et de préférence à l'alignement et/ou proche de la voie. Possibilités d'implantation à l'alignement par le "pignon" : Implantations devant profiter au maximum d'expositions sud.	4	Cité du Pilaïron / Route de La Roche	Complément aux orientations relatives aux formes urbaines : prévoir l'intégration de petites maisons en bande ou bâtiments jumelés (implantation sur au moins 1 limite séparative) + aménagement d'un espace commun (placette) pouvant être utilisé pour le stationnement	5	Rte de la Roche-sur-Yon	Complément aux orientations relatives aux formes urbaines : prévoir l'intégration de maisons en bande ou jumelées, ou de petits blocs intermédiaires ou collectifs à hauteur R+1+attique ou R+1+c (type 4 à 6 logements), accompagnés d'espaces verts et maintenant des espaces tampons (reculs) par rapport aux limites de site, évitant notamment l'impact des ombres portées sur le voisinage
° OAP	Nom / localisation secteur	Formes urbaines à préconiser sur le secteur dans les OAP											
2	Rue du Stade / Dugeonnière (W)	Complément aux orientations relatives aux formes urbaines : (validé suite à la rencontre avec l'ABF) prévoir l'intégration de petites maisons en bande ou bâtiments jumelés (implantation sur au moins 1 limite séparative latérale, donnant sur la voie publique) et de préférence à l'alignement et/ou proche de la voie. Possibilités d'implantation à l'alignement par le "pignon" : Implantations devant profiter au maximum d'expositions sud.											
4	Cité du Pilaïron / Route de La Roche	Complément aux orientations relatives aux formes urbaines : prévoir l'intégration de petites maisons en bande ou bâtiments jumelés (implantation sur au moins 1 limite séparative) + aménagement d'un espace commun (placette) pouvant être utilisé pour le stationnement											
5	Rte de la Roche-sur-Yon	Complément aux orientations relatives aux formes urbaines : prévoir l'intégration de maisons en bande ou jumelées, ou de petits blocs intermédiaires ou collectifs à hauteur R+1+attique ou R+1+c (type 4 à 6 logements), accompagnés d'espaces verts et maintenant des espaces tampons (reculs) par rapport aux limites de site, évitant notamment l'impact des ombres portées sur le voisinage											

Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur		Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications	
Approfondir et généraliser à tous les secteurs OAP, la réflexion sur les formes urbaines		.../...	
OAP présumptueuses sans l'accord de l'ABF sur les jardins des deux logis du XVIème (OAP2 et OAP10a)		N° OAP	Nom / localisation secteur
		6b	Rue du 8 mai / Est
		7	Rue de la Tranche
		9	Rue Lavoisier (Ouest)
		10a	Rue Nationale
		<p style="text-align: center;">Formes urbaines à préconiser sur le secteur dans les OAP</p> <p><u>Complément aux orientations relatives aux formes urbaines :</u> Insérer des maisons jumelées, en imposant sur ces lots la réalisation de constructions sur au moins une limite séparative (limite latérale donnant sur la voie) et / ou permettre la réalisation de constructions groupées autour d'une placette ou d'un commun.</p> <p><u>Complément aux orientations relatives aux formes urbaines :</u> intégrer une mixité de types de logements : maisons en bande ou jumelées et/ou petits blocs intermédiaires, voire de petits logements individuels. Les façades principales seront exposées vers le Sud (Sud-Ouest à Sud-Est), au moins pour celles implantées le long des voies orientées Est – Ouest.</p> <p><u>Complément aux orientations relatives aux formes urbaines :</u> insérer des maisons en bande ou jumelées, en imposant sur tout ou partie des lots, la réalisation de constructions sur au moins une limite séparative (limite latérale donnant sur la voie). Privilégier des alignements de façades de constructions les unes par rapport aux autres perçues depuis la voie de desserte</p> <p><u>Complément aux orientations relatives aux formes urbaines :</u> précisé ci-après. habitat individuel ou groupé, de préférence édifié de manière à reprendre les formes urbaines du site de la maison de Réaumur : il est fortement recommandé la réalisation de constructions de type "longère", à l'instar des constructions d'intérêt patrimonial existantes sur ce site, pour accueillir de nouveaux logements, reprenant également les orientations de la maison de Réaumur (exposition principale vers le Sud-Ouest).</p>	

<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>
<p>Ajustements opérés dans le rapport de présentation</p> <p>Apporter des justifications quant au développement envisagé de la ZAE de « la Dugeonnière »</p>	<p>Ajustements opérés dans le rapport de présentation, le règlement et l'OAP11 relatifs au projet d'extension de la Z.A.E. de La Dugeonnière</p> <p><u>Compléments apportés à l'argumentaire déjà avancé au rapport de présentation, relatifs à l'extension de la ZAE de La Dugeonnière</u>, afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - reprendre les justifications énoncées par la Communauté de communes Vendée Grand Littoral, motivant le projet d'extension de la ZAE de La Dugeonnière (acté par le PADD), évoquant : cf. Titre 2, chapitre 1.4.4 ; 4) <ul style="list-style-type: none"> ▪ le manque de disponibilités foncières sur les zones stratégiques définies sur l'axe La Roche – La Tranche* intégré au PADD, en cohérence avec le projet du SCOT <ul style="list-style-type: none"> * zones stratégiques définies sur l'axe La Roche – La Tranche : <ul style="list-style-type: none"> - ZAE de la Boissière complète, - ZAE des Moutiers-les-Mauxfaits : plus que trois parcelles disponibles (dont une en négociation pour vente), - ZAE de la Dugeonnière existante : plus de disponibilité. ▪ la volonté de profiter de l'effet 'vitrine' depuis la RD 747 et de le valoriser de manière qualitative, afin de répondre à la sollicitation d'entreprises recherchant une implantation le long de cet axe car souhaitant 'être vues' (déjà évoqué au chapitre 2.3 du Titre 2 du rapport de présentation du PLU arrêté). ▪ la volonté d'accueillir des emplois de proximité et de retenir de jeunes actifs sur le territoire. <p>- renforcer les arguments ayant prévalu au choix d'extension nord de la ZAE de La Dugeonnière, par un zonage 1AUe le long de la RD747 au Nord, privilégiant ainsi : cf. Titre 2, chapitre 2.3.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une extension plutôt retirée des secteurs d'habitat pour éviter d'amener des risques de gênes ou de nuisances pour le voisinage et offrir des conditions de développement optimales pour les entreprises : en ce sens, la Communauté de communes et la Commune d'Angles préfèrent éviter d'étendre la zone d'activités plus à l'Est, à revenir sur les fonds de terrains d'habitations de Moricq. Une extension vers l'Est de la 1ère tranche de la Dugeonnière est aussi à exclure au regard de la proximité d'une exploitation agricole. <p style="text-align: right;">.../...</p>

<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>
<p>Apporter des justifications quant au développement envisagé de la ZAE de « la Dugeonnière »</p>	<p>.../... (suite)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une extension portant sur une seule parcelle cadastrée, cela facilitant la négociation et limitant les gênes sur l'agriculture, d'autant que la Communauté de communes (Cdc) dispose d'un dispositif d'indemnisation destiné à assurer des compensations à l'exploitant agricole concerné. ▪ Une extension soucieuse d'un aménagement de qualité, valorisant les entreprises et "l'effet vitrine", soucieuse aussi d'une gestion économe et rationnelle de l'espace, à travers la définition d'OAP. A ce titre, le projet d'extension prévoit de limiter à 15 mètres la marge de recul par rapport à l'axe de la RD 747, en vue d'optimiser l'utilisation de l'espace pour les entreprises. <p>L'OAP 11 et le règlement seront ajustés en conséquence (voir modification suivante).</p>
<p>Demande de limiter de manière significative, la marge de recul de 35 m (prévue dans l'OAP-11) par rapport à l'axe de la RD 747</p>	<p>Modification de l'OAP11 et du règlement concernant la zone 1AUe : Réduction de la marge de recul de 35 mètres à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 747. La règle de recul par rapport à la RD747 est inscrite au chapitre 2 du Titre II (règles générales applicables sur la commune), du règlement, comme suit :</p> <p>« En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie départementale 747, sauf pour le secteur 1AUe, pour lequel le recul est limité à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 747, »


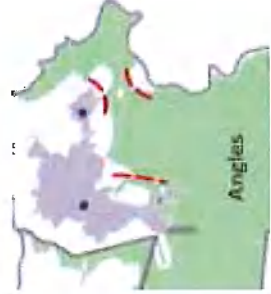
<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>
<p>Ajustements opérés dans le rapport de présentation relatifs aux impacts du projet de P.L.U sur les exploitations agricoles et présenter d'éventuelles compensations individuelles envisagées</p>	<p>Ajustements opérés dans le rapport de présentation relatifs aux impacts du projet de P.L.U sur les exploitations agricoles</p> <p><u>Compléments apportés à l'argumentaire déjà avancé au rapport de présentation, relatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- aux impacts du projet de P.L.U sur les exploitations agricoles,- aux éventuelles compensations individuelles envisagées pour pallier les pertes d'exploitation <p>Des informations spécifiques (fiches) sur les impacts sur le projet sur les exploitations agricoles et sur les éventuelles compensations sont insérés dans la continuité des incidences sur la consommation d'espace, au chapitre 3 du Titre 3 du rapport de présentation, traitant des incidences du projet sur l'environnement et des mesures compensatoires envisagées. Ces informations reprennent celles émises dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur.</p>

<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>
<p>Ajustements opérés dans le rapport de présentation</p>	<p>Ajustements opérés dans le rapport de présentation et le règlement relatifs au volet patrimonial</p> <p>Compléments apportés au rapport de présentation, relatifs à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'analyse des formes urbaines et architecturales au sein de l'agglomération, - l'insertion d'un inventaire d'éléments du patrimoine bâti et du "petit patrimoine" sur les secteurs du centre-bourg, de Moricq et du Port de Moricq et sur celui de La Ville. <p>cf. Titre 1, chapitre 1.2.3</p> <p>Complément apporté au règlement écrit :</p> <p>Pour mieux préserver la qualité des éléments les plus remarquables du patrimoine bâti inventoriés sur le règlement graphique, les dispositions relatives à ces éléments sont complétées au chapitre 2. (2.4.2) du Titre II (règles générales applicables sur la commune).</p> <p>Elles réglementent le recours aux énergies renouvelables et aux dispositifs permettant des économies d'énergie sur ces éléments :</p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'isolation par l'extérieur des constructions inventoriées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, - L'implantation de petites éoliennes sur les unités foncières recevant des bâtiments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, - La mise en place de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sur les bâtiments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. <p style="text-align: right;">.../...</p>

<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>
<p>Renforcer le volet patrimonial (suite)</p> <p>Etendre la protection au titre de l'article L.151-19 du CU à d'autres éléments bâtis)</p>	<p>.../... (suite)</p> <p><u>Compléments apportés au règlement graphique</u></p> <p>Légers compléments d'éléments de "petit patrimoine" (murs ou murets de clôtures, puits, piliers...) à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, compte tenu de leur qualité et de leur intérêt patrimonial.</p> <p>Au regard des informations véhiculées auprès du public lors de l'enquête publique, il a été convenu, d'un commun accord avec l'architecte des bâtiments de France (ABF) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'éviter d'étendre la préservation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à d'autres éléments du patrimoine bâti pourtant inventoriés dans le diagnostic, ▪ de conserver les périmètres des secteurs d'intérêt urbanistique et paysager et des secteurs d'intérêt patrimonial, définis au projet de PLU arrêté. <p>Une extension de préservation à d'autres éléments de patrimoine bâti et une évolution des périmètres des secteurs cités précédemment pourront le cas échéant être réalisée par le biais d'une future procédure permettant de faire évoluer le PLU.</p>

<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>						
<p>Ajustements opérés dans le rapport de Zoner en espace remarquables (zone Nr) ou bien justifier l'absence de caractère remarquable pour la Vallée de Troussepoil, située en zone Natura 2000</p>	<p>Ajustement des surfaces en zone naturelle (extrait)</p> <table border="1" data-bbox="877 1232 1109 1556"> <tr> <td>Projet de PLU arrêté (mai 2018)</td> <td>PLU destiné à l'approbation (février 2019)</td> </tr> <tr> <td>84,7 ha</td> <td>14,9 ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>69,8 ha</td> </tr> </table> <p>Le rapport de présentation est aussi complété :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au chapitre 2.5 du Titre 2, en introduisant une présentation du secteur Nr, - au chapitre 2.6 du Titre 2, par un ajustement du tableau des surfaces, comme suit : 	Projet de PLU arrêté (mai 2018)	PLU destiné à l'approbation (février 2019)	84,7 ha	14,9 ha	-	69,8 ha
Projet de PLU arrêté (mai 2018)	PLU destiné à l'approbation (février 2019)						
84,7 ha	14,9 ha						
-	69,8 ha						

<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>									
<p>Ajustements opérés dans le rapport de</p>	<p>présentation et le règlement graphique relatifs aux espaces remarquables en zone agricole (canal du Milieu)</p> <p><u>Modification du règlement graphique en zone A (secteur A et secteur Ar) de manière à :</u></p> <p>Classer en secteur Ar (espace remarquable), plutôt qu'en zone A, des prairies permanentes localisées au Nord du canal du Milieu, situées en zone humide du marais poitevin (voir périmètre ci-contre des terrains concernés par un possible redassement en zone Ar).</p> <p>Le rapport de présentation est modifié en conséquence, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au chapitre 2.6 du Titre 2, par un ajustement du tableau des surfaces, comme suit : 									
<p>Intégrer aux espaces remarquables, les marais de la zone humide du Marais poitevin en soulignant l'appartenance de la commune au Parc naturel : prairies subsaumâtres, telles que celles situées au nord du canal du Milieu. devant être préservées en espace remarquable.</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;">Ajustement des surfaces en zone agricole (extrait)</th> <th style="width: 20%;">Projet de PLU arrêté (mai 2018)</th> <th style="width: 40%;">PLU destiné à l'approbation (février 2019)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface du secteur A</td> <td style="text-align: center;">759,4 ha</td> <td style="text-align: center;">713,6 ha</td> </tr> <tr> <td>Surface du secteur Ar</td> <td style="text-align: center;">2147,7 ha</td> <td style="text-align: center;">2193,5 ha</td> </tr> </tbody> </table>	Ajustement des surfaces en zone agricole (extrait)	Projet de PLU arrêté (mai 2018)	PLU destiné à l'approbation (février 2019)	Surface du secteur A	759,4 ha	713,6 ha	Surface du secteur Ar	2147,7 ha	2193,5 ha
Ajustement des surfaces en zone agricole (extrait)	Projet de PLU arrêté (mai 2018)	PLU destiné à l'approbation (février 2019)								
Surface du secteur A	759,4 ha	713,6 ha								
Surface du secteur Ar	2147,7 ha	2193,5 ha								
<p>Ajustements opérés dans le rapport de</p>	<p>présentation et le règlement graphique relatifs aux haies à préserver (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)</p> <p><u>Modification du règlement graphique par un ajout de haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :</u></p> <p>Inventaire de haies à préserver, complété des linéaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - haies à l'Est de Morigq en direction de saint-Benoist-sur-Mer (le long de la voie) et plus à l'est, quasiment en limite communale de Saint-Benoist-sur-Mer, - haies à préserver sur les marges Sud de La Ville. <p>Le rapport de présentation est ajusté en conséquence, pour prendre en compte mettre les nouvelles surfaces de haies préservées (énoncées pour l'essentiel au chapitre 3).</p>									
<p>Demande de préservation de haies complémentaires</p>										

<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>
<p>Ajustements opérés dans le rapport de demande de préciser l'emprise des coupures d'urbanisation et veiller au respect du principe d'inconstructibilité qui les fonde (recommandation)</p> <p>Demande de compléter la coupure d'urbanisation aux abords de la vallée de Troussepoil à Angles</p>	<p>Ajustements opérés dans le rapport de présentation sur la carte indicative insérée au PADD, relatifs aux coupures d'urbanisation</p> <p><u>Complément d'information en carte indicative et illustrative insérée au PADD et au rapport de présentation.</u></p> <p>Le PADD indique des limites aux extensions d'urbanisation, dénommées "coupures d'urbanisation" allant plus loin que la notion de coupures d'urbanisation définies au titre de la loi Littoral. Il convient de préciser et d'ajuster légèrement la carte illustrative et indicative insérée au PADD "respecter l'environnement et l'identité angloise" et au rapport de présentation (cf. Titre 2 - 3.2.6), en ajoutant la mention suivante en légende :</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <p>Coupures d'urbanisation à respecter (taquets aux extensions de l'agglomération)</p> </div> <p>Le rapport de présentation est complété pour préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral (tel qu'elles sont prédéfinies par le projet de SCOT arrêté - cf. page 79 du rapport de présentation du PLU), en y intégrant celle du vallon de Troussepoil, - la compatibilité du projet du PLU avec les coupures d'urbanisation "au sens de la loi Littoral" : classement en zones Ar et N (Nr) des secteurs concernés, interdisant toute construction nouvelle. <div style="text-align: right;">  </div>

<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>
<p>Modifications du règlement écrit relatives au secteur Alt, aux zones humides, à l'extension mesurée des habitations en zones A et N</p>	<p>Modification du règlement, au Titre III, chapitre 5 relatif au secteur Alt, de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Supprimer les possibilités de déconstruction / construction. ▪ Autoriser la réfection, les travaux d'entretien et de mise aux normes en plus de l'extension (mesurée) des constructions existantes.
<p>Demande de supprimer les possibilités d'extension et de constructions nouvelles pour les campings</p>	<p>Modification du règlement, au Titre II, chapitre 3 (règles communes) relatif aux zones humides, de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ faire appliquer le principe et la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) à tout projet susceptible d'avoir un impact sur des zones humides (n'étant déjà pas dégradées). <p>Cette nouvelle rédaction doit permettre de soumettre également au principe et à la démarche ERC, les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation), au même titre que tout autre aménagement pouvant être exceptionnellement être admis en zone humide sous réserve qu'aucune alternative n'ait été trouvée pour éviter l'impact du projet sur les zones humides.</p> <p>La rédaction du dernier alinéa de ces dispositions relatives au zones humides est ajustée pour faire référence à la démarche ERC.</p> <p><i>Les opérations susceptibles d'avoir un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables adoptant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser), dans les conditions et selon les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE du bassin versant du Lay).</i></p>
<p>Demande de limiter les extensions à 30 % de l'emprise au sol existante et interdire les annexes en zone A et N</p>	<p>Modification du règlement, au Titre III, chapitre 5 (zone agricole) et au chapitre 6 (zone naturelle), de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ limiter les possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation existante, à une emprise au sol ne pouvant excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU (sous réserve de respecter des dispositions plus contraignantes du PPRL), sauf (en zone A), à permettre une extension par reprise d'un bâtiment existant, jouxtant la construction principale et présentant une emprise au sol supérieure. <p>Les articles 2.4 et 3.1.1. du règlement de la zone A et 3.1.1 du règlement de la zone N sont modifiés en conséquence.</p>

Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur	Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications
Autre modification du règlement écrit relative au secteur Ad	
Demande de préciser que les possibilités d'extensions des constructions au sein des secteurs Ad doivent être limitées	<u>Modification du règlement écrit du secteur Ad, de manière à :</u> <ul style="list-style-type: none">▪ Limiter l'extension (en emprise au sol) des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, à 30 % de leur emprise au sol existante à cette date.

<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>
<p>Autre complément au rapport de présentation relatif à la prise en compte des risques</p>	<p>Modification apportée au <u>rapport de présentation</u>, de la manière à justifier de la cohérence du projet de PLU avec le PGRI, en rappelant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La prise en compte du PPRL, s'imposant au PLU et les dispositions du règlement écrit faisant référence au PPRL pour les zones concernées démontrent la prise en compte de ce risque, évitant notamment l'accueil de nouveaux tiers (habitations nouvelles) dans ces zones, suivant les dispositions fixées par le PPRL. - Le règlement du PLU intègre en outre des dispositions pour limiter les excès en eau de ruissellement dans les zones agglomérées, en appliquant des coefficients d'imperméabilisation maximale à ne pas dépasser par zone, pour les unités foncières concernées ou à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération en zone à urbaniser : cf. Titre 2, chapitre 5.
<p>Complément d'information en annexes du PLU</p>	<p>: annexe 6 (servitudes d'utilité publique) relative au PPRL</p>
<p>Recommandation : Compléter l'information sur les risques (PPRL) : il serait utile d'ajouter la notice de présentation du PPRL en annexe</p>	<p><u>Insertion de la notice de présentation du PPRL</u> à cette annexe 6 du PLU</p>
<p>Complément d'information en annexes du PLU</p>	<p>: annexe sanitaire relative à l'assainissement des eaux usées (station d'épuration)</p>
<p>Demande de justifier la capacité de la station d'épuration de la commune à traiter les effluents à venir</p>	<p><u>Intégration à l'annexe sanitaire (cf. pièce n° 7 du PLU) de la note relative au projet d'extension de la station d'épuration</u>, précisant les aménagements prévus sur la station d'épuration, dont les travaux sont envisagés à l'automne 2019.</p>

<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>
<p>Autres modifications du règlement écrit relatif aux accès sur routes départementales</p>	<p>Le règlement du PLU est complété pour rappeler ces dispositions communes à toutes les zones.</p> <p>Cette rédaction émise par le conseil départemental, est reprise dans le règlement du PLU, au chapitre 5 (cf. accès) du Titre II des règles générales.</p>
<p>Autres modifications du règlement écrit relatif aux dispositions générales (Titre 1 – 4.2)</p>	<p>Rectification des informations contenues au 4.2 du Titre 1 du règlement écrit :</p> <p>La référence aux dispositions du SAGE du Lay et aux règles d'urbanisme des lotissements n'est pas adaptée et doit donc être supprimée du 4.2 relatif aux prescriptions se superposant aux règles propres du P.L.U.</p>
<p>Autres modifications du règlement écrit relatif aux dispositions générales (Titre 1 – 4.2)</p>	<p>Clarifier les dispositions du règlement écrit en matière de superposition des dispositifs et des textes</p>

<p>Avis, observations émises par les PPA ou par le commissaire-enquêteur</p>	<p>Modifications apportées au projet de P.L.U arrêté et leurs justifications</p>
<p>Mise en forme et rendu des pièces graphiques du règlement</p>	
<p>Rendre les planches de zonage lisibles et utilisables par le public et par les services instructeurs des autorisations de construire, indiquant les numéros de parcelles, noms de rue et de lieux-dits</p>	<p>Les numéros et limites des parcelles et les trames du bâti, les noms de rue et de lieux-dits sont noircis afin qu'ils ressortent mieux sur les documents graphiques, notamment en présence d'autres éléments d'informations (tels que les trames liées à d'autres prescriptions graphiques). Par ailleurs, les échelles graphiques restent celles couramment utilisées et normées pour les PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Echelle au 1/5000 pour les plans à l'échelle communale, - Echelle au 1/2500 ou 1/2000 pour les plans à l'échelle d'un bourg, d'une agglomération ou de secteurs constructibles (village...) pour lesquels les enjeux de construction imposent d'avoir des plans plus précis.
<p>Compléter la légende des planches graphiques par la zone Ah</p>	<p>La légende sera complétée de la référence à la zone Ah, reprenant la définition intégrée au règlement écrit (cf. page 76 du règlement écrit).</p>

D'autres légers ajustements ont été apportés, notamment au rapport de présentation, prenant en compte les observations émises, destinés à renforcer la qualité et la compréhension du projet de PLU.

Les observations ne s'inscrivant pas dans les orientations générales du PADD n'ont donc pas fait l'objet de modifications du projet de PLU arrêté.