

**Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur
émis à l'issue de l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la Commune d'Angles**

Monsieur le commissaire enquêteur,

en application de l'article R 123-1B du code de l'environnement, je vous prie de trouver ci-après les observations de la commune d'Angles, en réponse à votre procès-verbal de synthèse des observations du public et des personnes publiques associées.

Source Public N° réf. Obs...	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
<p>1 courrier du 07.12.2018</p>	<p>OAP10 Conservé un espace suffisant autour de la maison des Forges pour ne pas la dévaloriser</p>	<p><u>Généralités</u> La maison de Réaumur est localisée au cœur de l'agglomération et du centre-bourg d'Angles, marqué à la fois par sa qualité patrimoniale et paysagère mais aussi par une densité de constructions caractérisant le centre-bourg. Ce secteur est inscrit dans le périmètre de protection de l'église, au titre des monuments historiques. Dans ce cadre-ci, l'aménagement envisagé sur ce secteur rue Nationale, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n° 10, peut encore être amendé pour prendre en compte les observations de l'architecte des bâtiments de France que la commune entend rencontrer en vue de l'approbation du PLU (cf. avis des PPA), tout en répondant aux objectifs et orientations générales définies au PADD. <u>Réponse au point 1.</u> L'unité foncière recevant la maison de Réaumur, couvré une surface de 5400 m², située en centre-bourg. La limite du secteur 1A4a destiné à une opération d'aménagement d'ensemble s'appuie au Nord sur le mur de clôtures (à préserver), ceinturant le terrain recevant le Logis des Forges (maison de Réaumur). Entre le mur de clôture et la façade principale sud de la maison de Réaumur, soit sur une distance de 38 mètres, est conservé un espace vert (parc existant du logis), formant donc une césure entre la maison et la limite de la zone 1A4a. La conservation du mur de clôture (en pierres), refermant le site de la maison de Réaumur et en limitant sa perception depuis la rue Nationale et le maintien de ce parc végétal (proche de 40 m de profondeur) à l'arrière de la maison, limitent sensiblement le risque de dévalorisation de cette maison localisée au cœur du bourg.</p>

Source Public N° réf. Obs...	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
1	<p>Mme De Jerphanion - OAP10 – parcelle AB 362 Abandonner le projet de part public donc supprimer l'emplacement réservé n° 8 : espace vert collectif et le passage</p> <p>Opposition d'un accès par la rue des Forges</p>	<p>La Commune souhaite maintenir ses projets relevant de l'intérêt collectif, notamment la réalisation d'un parc public sur la partie Est du secteur (cf. OAP10b) et le projet pour accueillir des structures d'hébergement pour personnes âgées en lien avec l'EHPAD riverain (cf. OAP10a).</p> <p>L'accès, s'il est acquis par la Commune pour desservir le secteur Nc (projet de parc public), pourra toujours être utilisé par le pétitionnaire, au titre d'une occupation temporaire du domaine public, pour tous travaux sur ses bâtiments. La Commune souhaite maintenir l'emplacement réservé sur cet accès, pour assurer la desserte à la parcelle classée en secteur Nc, comme c'est le cas d'ailleurs à l'heure actuelle.</p>
3	<p>Mme De Jerphanion - OAP10 – parcelle AB 361 Conserver un espace suffisant autour de la maison des Forges pour ne pas la dévaloriser</p> <p>et offrir une surface à lotir plus importante pour construire et pour financer la viabilisation et la réhabilitation des Forges</p>	<p>Il est à préciser que la CDPENAF, lors de la séance du 23/08/2018, avait apprécié favorablement la réflexion sur les formes urbaines et les densités définies sur l'OAP10.</p> <p>Par ailleurs, la conservation en espace vert du secteur Nc, garantit aussi le maintien d'un espace non bâti au Sud-Est de la maison Réaumur, qui ne dévalorise donc pas ce bâtiment sur sa façade sud-est.</p>

N° observation	Observations	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
1	Mrs Pellerin (père et fils) Camping Moncalm Intéressé pour récupérer une bande de terrain sur la partie en espace vert (parcelle A6 362)	La Commission ne souhaite pas une extension du terrain de camping (dans le respect des orientations générales du PADD) se rapprochant davantage du centre-bourg, pour éviter de l'exposer aux incidences des activités de camping et notamment des éventuelles nuisances de bruit qui en sont liées. Néanmoins, la Commune pourrait étudier la possibilité de consentir une ouverture piétonne du terrain de camping sur le futur espace vert collectif pour faciliter les liaisons 'douces' du terrain de camping vers le centre-bourg.
2	Mr Brin OAP7 Demande du Camping de l'Atlantique pour y réaliser un projet (villages de bourrines)	La Commission n'est pas favorable à la construction de bourrines, qui ne répondent pas à l'architecture traditionnelle locale et encore moins à celle du centre-bourg.
2	Mme Pinocheau (p. AK 81) Mr Lebois S. et F. (AK 79) – Consorts Lebois (AK 79, 80, 81, 82 et 83) OAP7 Demande pour sortir de l'OAP7 les parcelles AK 79, 80, 81, 82 et les classer en Ua (sauf parcelle AK82 pouvant rester en zone verte pour Consorts Lebois)	Même si ces parcelles étaient sorties de la zone 1AUa pour être classées en Ua, une OAP devrait y être définie pour ne serait-ce qu'imposer la création d'un minimum de logements, afin de respecter les objectifs de réduction de consommation d'espace et les orientations du PADD. L'absence d'OAP et un seul classement en zone Ua ne permettraient plus de garantir la réalisation d'un minimum de logements. Or, sur une partie de secteur représentant une surface de 6170 m ² , il n'est plus admissible au regard de la loi ALUR, de laisser la possibilité de ne réaliser qu'1 seul ou 3 logements (1 par parcelle), là où il est possible d'y réaliser au moins 10 logements. En reproduisant systématiquement ce mode d'urbanisation spontanée, sans définition d'une densité minimale de logements, la Commune serait contrainte de définir plus de zones à urbaniser en extension de l'agglomération pour répondre aux objectifs de production de logements définis par le PADD. Cela irait à l'encontre des objectifs de modération de la consommation d'espace, à l'encontre de la loi ALUR et des objectifs définis par le PADD. La Commission souhaite maintenir les objectifs de production de logements définis sur l'OAP7 et son classement en zone 1AUa.

N° observation	Observations	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
3	<p>Mme Pimochau – Mr Lebois S. – Mr Palimbaud Secteur des Chaigneaux, route de Longeville : Demande de classement en constructible d'une bande de terrain des parcelles AC 14, 12, 13</p>	<p>Demande logique, compte tenu de la desserte par la route de Longeville, pour une bande de terrain localisée dans l'agglomération au sens du code de la route. Il n'en demeure pas moins qu'une bande de terrains constructibles reste assimilée à une extension de l'agglomération (au sens de la loi Littoral), générant un prélèvement d'espace agricole (même contenu) Avis défavorable de la Commission à cette demande, pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur d'extension de l'agglomération, offrant en effet un potentiel de création de logements, mais potentiel déjà couvert par ailleurs (secteurs de la rue Nationale et de la rue Deman en priorité). - Ajouter ce secteur d'extension urbaine irait à l'encontre des orientations générales du PADD. - Laisser une bande de terrains constructible le long de la route de Longeville ne doit pas compromettre un éventuel développement urbain sur ce secteur à plus long terme. En l'occurrence, il semblerait intéressant de valoriser à long terme ces terrains pour de la construction mais aussi pour permettre la création d'une voie de desserte d'un futur quartier, reliant la route de Longeville à la rue de l'Épinasse (plus au Nord). Mais s'il est opportun d'anticiper la réflexion sur le développement à plus long terme, de telles perspectives de développement ne s'inscrivent pas dans les orientations générales du PADD à 10 ans. - Cette demande ne va pas dans le sens des avis des personnes publiques associées (PPA) invitant la Commune à essayer d'accroître les possibilités de densification pour réduire encore davantage la consommation d'espace (agricole ou naturel).
4	<p>Mr Pellerin - Route de la Tranchée Demande de classement en zone constructible de la parcelle AK 97, sur une largeur de 25 m, par M. Pellerin du camping Moncalm, qui souhaite réaliser un lotissement sur les parcelles AK 89, 90, 91, 95 et 96, classées en zone Ua.</p>	<p>L'extension de l'urbanisation à cette parcelle (97) n'est pas opportune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une telle extension impliquerait de reculer la limite de la zone constructible sur les parcelles riveraines au Sud et au Nord (respectivement n° 4 et n° 83 voire n° 82), accroissant le potentiel de création de logements alors que les services de l'Etat et la CDPENAF, à travers leur avis, invitent la Commune à plus de densités de logements au sein de l'agglomération à une limitation des extensions urbaines et de la consommation d'espace. - Une extension sur ces parcelles approcherait davantage l'habitat du terrain de camping, ce qui accroît les risques d'exposition des habitants aux bruits liés aux activités du terrain de camping et donc les risques de problème de voisinage. <p>Pour ces premières raisons, la Commission est plutôt défavorable à cette demande.</p>

N° observation	Observations	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
5	<p>Propriétaires des terrains classés en 2AUa (AD 86, 87, 88, 89, 90)</p> <p>Secteur 2AUa, route de Fontaine : demande d'un classement des terrains en zone Ua, pour vendre ou construire quand ils voudront (propriétaires aujourd'hui non vendeurs).</p>	<p>Ces terrains classés en zone 2AUa couvrent une superficie de 1,3 ha, représentant un potentiel de création d'environ 29 logements, comme le précise le tableau en page 10 des OAP (cf. pièce n° 3 du PLU).</p> <p>Classer ce secteur dans la zone Ua, sans OAP, laisserait l'opportunité aux propriétaires de construire comme ils l'entendent, ce qui signifie que chacun d'entre eux pourrait même ne prévoir qu'un seul logement sur son terrain (en l'absence d'OAP). Un tel classement n'est pas envisageable sans OAP, afin que l'urbanisation de ces terrains participe aux efforts de densification urbaine et de réduction de la consommation d'espace liée à la création de logements, exigés par la loi ALUR et repris par le projet de PLU.</p> <p>Par ailleurs, les propriétaires de ces terrains, sollicités par la Commune par questionnaire, pour savoir s'ils étaient intéressés pour vendre, construire ou favoriser la construction sur leur terrain, ont en effet exprimé dans leur grande majorité qu'ils n'étaient pas vendeurs, ni disposés à construire.</p> <p>Afin de réguler au mieux les apports de logements à dix ans et d'éviter un accueil trop rapide et subit de constructions (pour mieux gérer le fonctionnement des équipements collectifs), la Commune veille à éviter de classer trop de secteurs en zone constructible à court terme (Ua, 1AUa) et à réserver des potentialités de création de logements à moyen et long terme (cf. zones 2AUa). Compte tenu des réponses exprimées par les propriétaires et du positionnement de ces arrières de parcelles un peu en retrait du centre-bourg, l'urbanisation de ce secteur n'apparaît aujourd'hui pas prioritaire, notamment par rapport aux autres secteurs d'extensions urbaines (1AUa ou 2AUa). De surcroît, il est à rappeler que les avis des services de l'Etat invitent la Commune à favoriser une plus forte densité de logements, pour s'il y a lieu, réduire la consommation d'espace.</p> <p>Aujourd'hui, les 1,3 ha de ces terrains représentent un potentiel de création de logements intéressant à condition d'y respecter un minimum de densité urbaine comme le demandent les OAP et exigent les services de l'Etat.</p> <p>D'un autre côté, la Commune dispose déjà d'un potentiel de création de logements à dix ans pouvant être satisfait par ailleurs, sans compléter le secteur 2AUa de la route de Fontaine. L'urbanisation de ce secteur constitue donc un potentiel de création de logements à plus long terme, d'autant plus que les propriétaires ne sont dans leur majorité pas vendeurs à l'heure actuelle.</p>

N° observation	Observations	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
5	<p>Propriétaires des terrains classés en ZAUa (AD 86, 87, 88, 89, 90) Secteur ZAUa, route de Fontaine : demande d'un classement des terrains en zone Ua, pour vendre ou construire quand ils voudront (propriétaires aujourd'hui non vendeurs).</p> <p>Mir et Mme Hemoux – parcelle AD 89 : terrain amputé par l'accès prévu pour l'opération.</p>	<p><i>.../...</i></p> <p>Si d'ici quelques années et avant une dizaine d'années, le bilan de la construction de logements réalisé sur la commune montre un déficit de création de logements par rapport à l'objectif de 50 à 55 logements défini par le PADD ;</p> <p>si les propriétaires s'accordent pour réaliser ou faire réaliser une opération d'aménagement (sur le secteur ZAUa, des ajustements de périmètres restant encore possibles à l'avenir, dans le cadre d'une modification du PLU de toute manière nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation ce secteur) ;</p> <p>l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourrait alors être anticipée et s'inscrire dans les dix années à venir, ce qui justifie le maintien de ce secteur en zone ZAUa.</p> <p>Par ailleurs, classer en zone Ua ce secteur et laisser chacun des propriétaires construire librement, compromet la cohérence d'un aménagement de ce secteur en risquant de multiplier les accès sur la voie publique, alors que l'objectif du classement en zone AUa accompagné d'une OAP consiste justement à favoriser un aménagement d'ensemble de ce secteur.</p> <p>Dans l'état actuel et au regard des orientations générales du PADD et des OAP, la Commission n'est pas favorable à ces demandes.</p> <p>La parcelle 89 représente une possibilité d'accès pour desservir ce terrain dans toute sa profondeur et les fonds des autres parcelles intégrés au secteur ZAUa, évitant la réalisation de maisons "en drapeaux" sur chacune des parcelles et la multiplicité d'accès, susceptibles d'apporter plus de nuisances pour les habitants présents et pour la circulation publique sur la route de Fontaine. Le choix de l'accès sur la parcelle ZAUa a été défini par la Commune de manière à maintenir des possibilités de création et de valorisation de cette parcelle, en laissant la possibilité à son propriétaire de négocier le recours à sa parcelle pour desservir l'ensemble du secteur ZAUa.</p>
5	<p>Mir et Mme Le Cam - Projet de construction d'un hangar et cabane de jardin, sur la parcelle AD90</p>	<p>La Commune a défini une bande constructible d'une profondeur de 60 mètres pour chacun des propriétaires concernés, permettant de leur ménager des possibilités de construction à l'arrière de leurs habitations sans compromettre les possibilités d'aménagement sur le restant de la zone ZAUa. Laisser davantage de possibilités de constructions (notamment pour des annexes comme cela est demandé), plus en profondeur par rapport à la voie publique, amputerait des capacités de création de logements sur le secteur concerné et d'aménagement cohérent de ces arrières de parcelles.</p>

N° observation	Observations	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
6	<p>Mme Morin - Secteur 2A0a, rue Albert Deman, nord du bourg : -projet de lotissement à court terme de Mme Morin</p>	<p>Face au potentiel de reprise et de création de logements pouvant être réalisés à court terme sur l'agglomération (voir page 154 du rapport de présentation du projet de PLU arrêté), la Commune se doit de réguler et d'échelonner dans le temps le développement de l'habitat pour éviter que trop de logements puissent être réalisés à court terme. Cette régulation est indispensable à un fonctionnement équilibré des équipements collectifs (écoles, réseaux, station d'épuration, locaux pour les associations, etc.). C'est pourquoi, la Commune reste très attentive et intéressée à tout projet de lotissement, permettant de renouveler les capacités de création de logements et d'offrir à des ménages des possibilités d'accéder au logement, mais elle souhaite que l'urbanisation soit progressive. Le secteur de la rue Deman représente un secteur stratégique (cf. OAP) pour la création de logements et pour améliorer des conditions de déplacements (notamment "doux") entre quartiers. C'est en ce sens un secteur prioritaire pour une urbanisation future proche du centre-bourg, mais qui mérite une réflexion approfondie d'aménagement avant d'engager toute opération. Par conséquent, la Commune est favorable à une opération d'aménagement d'ensemble sur ce secteur, devant répondre aux objectifs fixés par le PADD mais à condition d'intervenir à <u>moyen terme</u>, dans le respect des OAP (cf. échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU).</p>
7	<p>Mme Morin - Secteur 2A0a, rue Albert Deman, nord du bourg : -- interrogation du classement en zone Ab en continuité du lotissement des Férétes, alors que bouclage de voirie demandé.</p>	<p>La Commune dispose déjà d'un potentiel de création de logements à dix ans pouvant être largement satisfait par ailleurs, notamment par l'ensemble des (nombreux) lots disponibles, les "dents creuses" encore présentes et sur les principaux secteurs d'extension urbaine identifiés au cœur de l'agglomération, rue A. Deman et rue Nationale. Le PADD a dû établir des choix parmi le nombreux potentiel de création de logements présent au sein de l'agglomération et sur ses pourtours. Au final, il privilégie des secteurs situés au plus proche du cœur de l'agglomération (centre-bourg), des secteurs faisant l'objet de permis validés et en dernier lieu, des secteurs focalisés au sein de l'enveloppe globale de l'agglomération. L'urbanisation de ce secteur classé en zone Ab, si elle doit avoir lieu, doit donc être différée dans le temps.</p>

N° observation	Observations	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
8	<p>Mr Rambaud Moricq : secteur bordant l'ancienne voie ferrée : Demande de classement en zone constructible des parcelles AN255, 224, 225, 226 et accessoirement de la parcelle AN 53 au Nord-Ouest du village</p>	<p>Réponse similaire à celle formulée pour la demande de classement en zone constructible d'une bande de terrains, route de Longeville (cf. n°3)</p> <p>Le fort potentiel de création de logements subsistant par ailleurs au sein de l'agglomération (lots, dents creuses) et les objectifs de création de logements au plus proche du centre-bourg obligent la Commune à restreindre les possibilités d'extensions urbaines par ailleurs, notamment sur ce secteur localisé en extension sud de Moricq.</p>
9	<p>Indivision Pondevie - Moricq, rue des Motettes : Demande de classement en zone Ua et non en secteur Ah de la parcelle bâtie ZC. 69. (point de la parcelle voisine classée en Ua).</p>	<p>La parcelle ZC 69 et pour partie la parcelle 68, classées en secteur Ah, sont situées en excroissance de Moricq, ceinturées de terres agricoles. Elles ne s'inscrivent pas directement dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération. La Commune ne souhaite pas permettre la création de logements supplémentaires sur ces parcelles situées dans une zone encore très agricole, même si elle est localisée en entrée de Moricq.</p> <p>L'excroissance urbaine en zone agricole, que constituent ces habitations implantées sur les parcelles 68 et 69, n'avait pas lieu d'être. Elle ne serait aujourd'hui plus admise sous cette forme-ci.</p> <p>Aujourd'hui, il convient d'éviter d'amplifier l'urbanisation sur ces parcelles même si elles sont déjà bâties et ne présentent aucun intérêt pour l'agriculture.</p> <p>Renforcer un nombre de logements sur ces parcelles risque d'apporter des gênes supplémentaires pour les exploitants agricoles concernés : cela pourrait occasionner des problèmes de cohabitation avec la circulation d'engins agricoles rue des Motettes, des risques de gênes réciproques liées à des épandages et pratiques agricoles...</p> <p>De surcroît, admettre de nouvelles constructions destinées à l'habitation sur ces parcelles (68 et 69) serait une forme d'incitation aux propriétaires riverains à demander des extensions urbaines en vis-à-vis de ce secteur, générant plus de pression sur le monde agricole et le fragilisant.</p> <p>La Commission est donc défavorable à cette demande.</p>

N° observation	Observations	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
10	<p>Mr Guignard, paysagiste (selon lui, activité d'artisanat de de services et non plus para-agricole). Parcelle ZC 19 : demande de classement d'un secteur comprenant son bâtiment professionnel et sa maison dans une zone permettant de faire évoluer le bâti</p>	<p>Cette activité a pu se développer sur son site (regroupant un bâtiment professionnel et un logement "de fonction") en zone agricole, en faisant reconnaître un statut lié à l'activité agricole. Le projet de PLU établit des règles en zone agricole, dans le respect de la réglementation en vigueur (loi Littoral, loi ALUR et récente loi ELAN) et dans le respect des orientations générales du PADD. Dans ce cadre-ci, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les extensions ou annexes (accolées) de bâtiments d'habitation peuvent être admises dans cette zone A. Si l'activité développée sur ce site nécessite des projets de constructions ou d'installations, c'est donc seulement dans ces conditions et sous réserve de respecter les dispositions issues de la loi Littoral (cf. article L. 121-B et L.121-10 du code de l'urbanisme), que des constructions et installations (relevant des régimes de déclaration ou de permis au titre du code de l'urbanisme) peuvent être admises dans cette zone. Si le statut ou la destination de l'activité en question est ou était amené à évoluer sur la parcelle concernée, cette activité peut s'y maintenir, en revanche, elle ne devrait pas bénéficier de possibilités de constructions ou d'installations nouvelles si elles ne sont pas liées et nécessaires à l'activité agricole. Seule l'extension de la construction destinée à l'habitation et la réalisation d'annexes accolées à celle-ci peuvent être admises. Dans le respect des orientations générales du PADD, la Commune entend préserver la zone agricole (cf. orientation 1.1. du PADD, en page 10) et éviter toute forme de mitage de l'espace agricole par le développement d'activités qui ne seraient pas liées et nécessaires à l'activité agricole (cf. PADD : orientation 3.4 page 28). Celles existantes, même si elles ne sont ni liées ni nécessaires aux activités agricoles peuvent s'y maintenir mais il n'y a pas lieu de permettre leur développement en zone agricole De plus, le développement de nouvelles constructions liées à de l'artisanat ou à des activités de services, dès lors qu'elles ne seraient pas nécessaires aux activités agricoles (ou forestières), fait à l'encontre des dispositions de la loi Littoral (notamment, du principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomération, villages et depuis la loi ELAN, dans des secteurs urbanisés selon les conditions apportées par cette loi). Si l'activité développée sur ce site s'oriente vers une destination de commerce et activités de services, comme cela semble suggéré, son besoin de constructions nouvelles pourrait être satisfait dans des secteurs d'activités économiques (liées à l'agglomération).</p>

N° observation	Observations	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
11 (R.14)	Mr Pateau Albert Parcelle ZC 55	Cette parcelle (agricole) est située en extension du secteur Ah énoncé précédemment. Cette demande d'extension d'urbanisation va à l'encontre des orientations générales du PADD, en favorisant une extension linéaire d'urbanisation le long de la RD1 et de la rue des Mobettes, vers des espaces agricoles. Avis défavorable. Voir aussi réponse à l'observation 9
11 (R.14 bis)	Mr Pateau Albert Parcelle AN131 : conteste le classement en zone inondable (Nri au PPRU)	Le PPRU est une servitude d'utilité publique s'imposant au PLU. Le PLU ne peut donc pas modifier les limites des zones inondables. Une modification de limite de zone inondable, si elle peut être justifiée, n'est pas du ressort de la Commune.
11 (R.14 bis)	Mr Pateau Albert Parcelles AN 120, 129, 130, 132, 244 : conteste le classement en zone inondable	Le PPRU est une servitude d'utilité publique s'imposant au PLU. Le PLU ne peut donc pas modifier les limites des zones inondables. Une modification de limite de zone inondable, si elle peut être justifiée, n'est pas du ressort de la Commune.
11 (R.14 ter)	Mr Pateau Albert Demande la constructibilité de la parcelle n° ZC 44 ou 45 (ou les 2?) classés en zone Ab au Nord de La Chenillée	Ces parcelles agricoles, constitueraient une extension urbaine conséquente de l'agglomération (environ 6 ha avec la parcelle 323 riveraine), représentant un potentiel de création d'au moins 120 logements, dépassant très largement les besoins définis par le PADD. Cette possibilité d'extension urbaine, qui a par ailleurs fait l'objet d'un examen par la Commune dans d'autres scénarii de développement (cf. chapitre 1.5 du Titre 2 du rapport de présentation), n'a pas été retenue dans les choix retenus pour le PADD. Cette demande va à l'encontre des orientations générales du PADD.

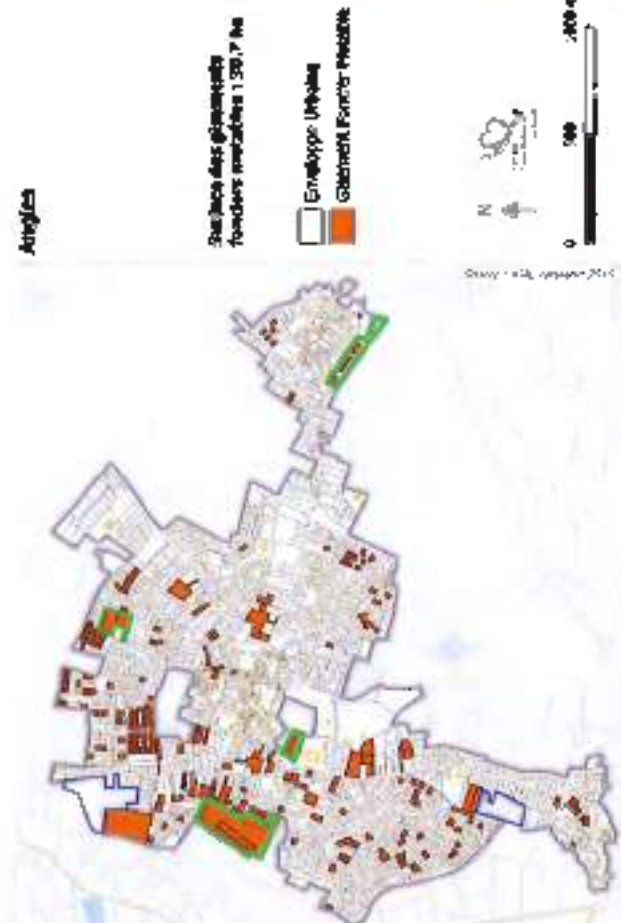
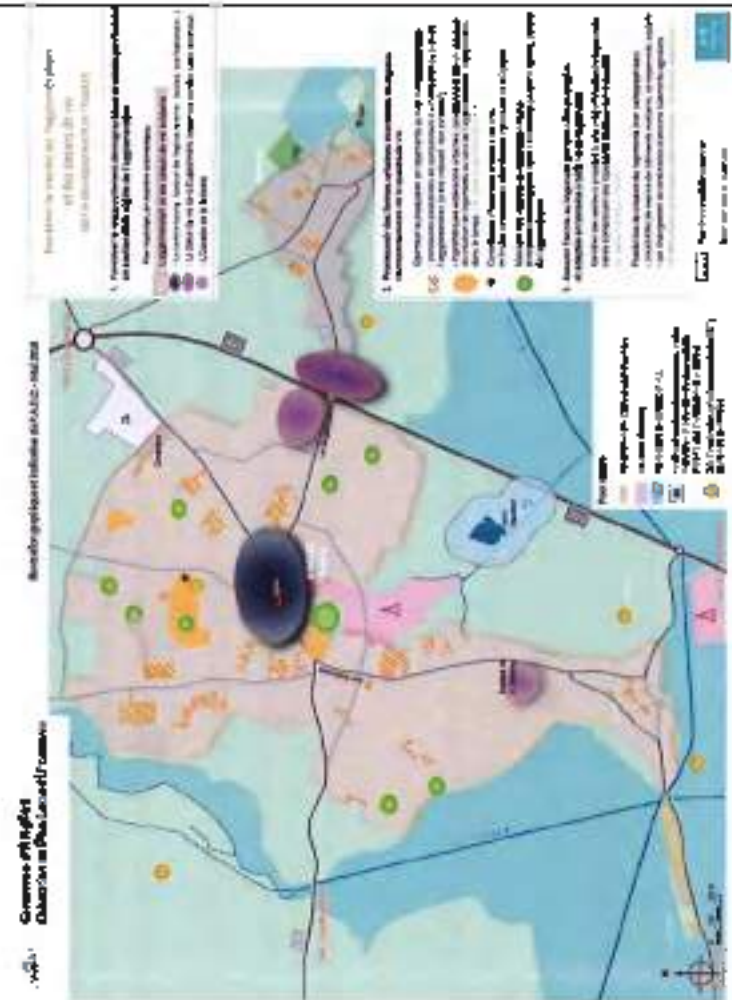
N° observation	Observations	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
11 (R.14 quater)	Mr Pateau Albert Remarque : exploitation de Mr Guiet inscrite sur le plan (étoile) n'existe plus depuis 10 ans.	A supprimer du plan : la cessation d'activité agricole est bien confirmée par la propriétaire. Aucune reprise d'exploitation n'est envisagée.
11 (R.14 quinquiés)	Mr Pateau : ZAE de la Dugeonnière	Voir réponses de la Commune aux avis des PPA justifiant des besoins d'extension de la ZAE de La Dugeonnière. Le projet d'extension (zones 1AUe) est calé sur l'intégralité de la parcelle ZC 46.
12	Mr et Mme Bourget : ven deurs de la parcelle devant recevoir l'extension de la ZAE de La Dugeonnière et pas d'une partie seulement	La Communauté de communes et la Commune d'Angles sont favorables au classement de la parcelle ZC 46 en 1aué dans son intégralité.
13	Mr et Mme Moizeau - Demande la constructibilité de la parcelle AC n° 232, route de Longeville (la Laiterie)	Application de la loi Littoral : ce terrain est situé en pleine zone agricole, (retiré de l'agglomération), toute construction et installation y sont interdites en application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.
14	Mr Gauducheau - Projet de garage sur le secteur de la Laiterie, route de Longeville	Application du règlement de la zone Ah, adoptée au regard de la loi Littoral : Une construction annexe serait seulement possible en continuité de la construction principale à usage d'habitation.

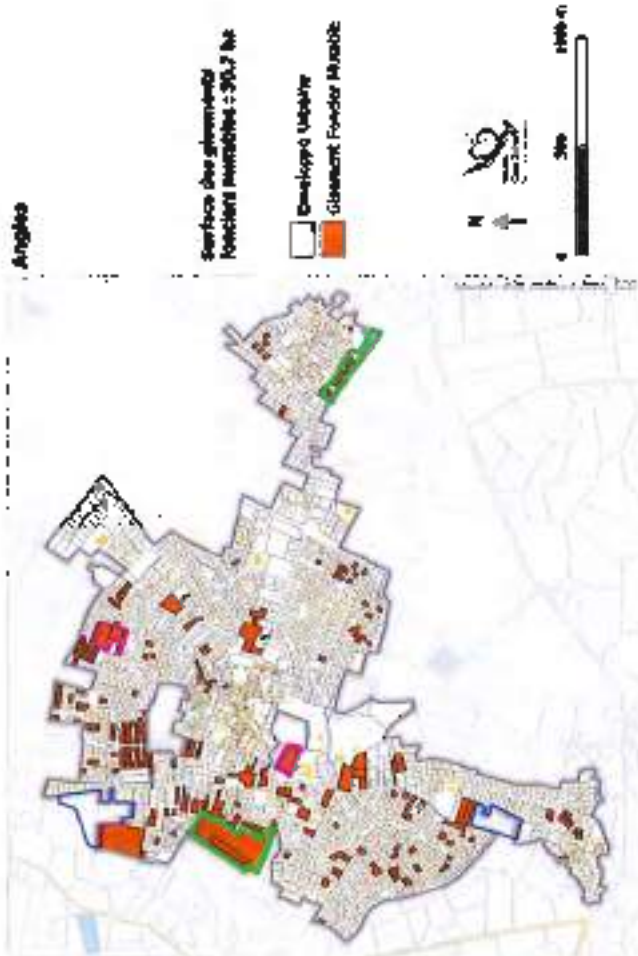
N° observation	Observations	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
15	Mr Favre – Parcelle AL 60 Route du Pont Poiré Demande si constructible	Il peut construire sur la partie de terrain classée en zone Ua, sous réserve de respecter en particulier les limites d'imperméabilisation des sols.
16	Mr et Mme Gentils Parcelle AH 226 et 227 Route de la Cigogne	Le terrain est classé en zone Ua. Il peut donc construire (sous réserve de justifier des accès dans les conditions prévues par le règlement du PLU).
17	Mr Porcher – Ferme des Mottes	L'exploitation est bien en zone A
18	Mr le Maire	<ul style="list-style-type: none"> · La Commission soutient la demande relative au projet d'extension de la station d'épuration. · La Commission est favorable à la réduction de la marge de recul par rapport à la RD 747 : elle doit être limitée à 20 mètres par rapport à l'axe de la voie, au lieu de 35 mètres.

Examen des avis des personnes publiques associées

Source (PPA)	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
Commissaire-enquêteur	<u>Choix du développement urbain et maîtrise de l'étalement urbain</u> Obs Préfet, MIBAE, Parc : Harmoniser les chiffres du PLU avec ceux du SCOT (potential urbain/densité).	<i>Voir réponses ci-après aux avis des PPA relatives au potentiel urbanisable défini par le PLU par rapport au projet de SCOT</i>
CDPENAF Préfet : dérogation prévue par l'article L.142-5 du CU Préfecture (DDTM) Chambre d'agriculture	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	Potentiel urbanisable défini par le PLU (cf. page 154 du rapport de présentation) défini en cohérence avec le SCOT, de légères différences entre SCOT et PLU s'expliquant notamment pour les raisons suivantes : <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 recommandait 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), faisant défaut au projet de SCOT dont les études ont été engagées antérieurement à celle du PLU.

Voir en page suivante : cartes des gisements fonciers et des enveloppes urbaines.

<p style="text-align: center;"><u>Enveloppe urbaine d'Angles</u> <u>définie par le projet de SCOT Sud-Ouest Vendéen</u></p> <p><u>Carte extraite des annexes du SCOT (indicatives)</u></p>  <p style="text-align: right;"> <input type="checkbox"/> Secteur intégré à l'enveloppe urbaine au projet de SCOT, défini en tant qu'extension de l'enveloppe par le PLU <input type="checkbox"/> Secteur faisant l'objet de lotissements en cours de réalisation, viabilisés, (voire constructions commencées), non compris dans l'enveloppe urbaine au projet de SCOT </p>	<p style="text-align: center;"><u>Enveloppe urbaine d'Angles</u> <u>défini par le projet de PLU</u></p> <p><u>Carte extraite du PADD – projet de PLU arrêté</u> (voir aussi carte p 92 du rapport de présentation) Enveloppe urbaine mise à jour au regard des dernières réalisations de lotissements</p> <p>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> 
---	---

<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 localisées en extension de l'enveloppe urbaine, qui étaient initialement permises par l'ancien POS devenu caduc (cf. secteurs entourés en bleu).</p> 	<p><u>Analyse du gisement foncier défini par le SCOT au regard du projet de PLU arrêté *</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * 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>Potentiel 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 PADID</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>

Voir commentaires et légende en page ci-contre

Source (PPA)	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)																
Commissaire-enquêteur	<u>Obs. Préfet, MRAE, Parc, CDPENAF, Chambre d'Agriculture.</u> : Augmenter la densité moyenne des OAP	Voir réponses ci-après aux avis émis PPA relatives aux densités et formes urbaines																
CDPENAF	Approfondir et généraliser à tous les secteurs OAP, la réflexion sur les formes urbaines afin d'augmenter la densité brute globale des opérations d'habitat, insuffisante en l'état s'agissant d'une commune littorale (cf. avis CDPENAF sur le projet de SCOT SOV) et	Estimation des densités minimales moyennes de logements exigées sur les secteurs visés par les OAP. Les densités définies par le projet de PLU arrêté sont supérieures à celles définies par le projet de SCOT arrêté (environ 20 logements / ha pour un pôle comme Angles) et en cohérence avec la proposition de 22 logements / ha reprise par l'avis du Syndicat Mixte du 11 septembre 2018 (pour le SCOT).																
Préfet : dérogation prévue par l'article L.142-5 du CU																		
Préfecture (DOTM)	Diminuer en conséquence les surfaces mobilisées																	
Chambre d'agriculture																		
MRAE	Reexaminer les objectifs de densité des OAP dans une perspective plus volontariste, conciliant maîtrise de la consommation d'espace et qualité de vie																	
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>OAP</th> <th>surfaces en m² aménageables</th> <th>nb logements demandés</th> <th>PLU arrêté : densité en logts/ha selon la surface aménageable des OAP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Total</td> <td>133198</td> <td>298</td> <td>22,37</td> </tr> </tbody> </table> <p>Prenant en compte les avis des PPA, ces densités peuvent néanmoins être légèrement réévaluées sur certains secteurs, en fonction de leur environnement (contexte urbain, capacités à insérer plus de logements sur le site sans altérer la qualité de vie des habitants).</p> <p><u>Proposition d'augmentation des densités sur les secteurs OAP en vue du projet destiné à l'approbation du PLU</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>OAP</th> <th>surfaces en m²</th> <th>nb logements demandés</th> <th>Densité en logts/ha selon la surface aménageable des OAP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Total</td> <td>133198</td> <td>312</td> <td>23,4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ci-après, deux tableaux explicatifs par secteur visé par des OAP et évolution proposée d'augmentation ou non de densités.</p>	OAP	surfaces en m ² aménageables	nb logements demandés	PLU arrêté : densité en logts/ha selon la surface aménageable des OAP	Total	133198	298	22,37	OAP	surfaces en m ²	nb logements demandés	Densité en logts/ha selon la surface aménageable des OAP	Total	133198	312	23,4
OAP	surfaces en m ² aménageables	nb logements demandés	PLU arrêté : densité en logts/ha selon la surface aménageable des OAP															
Total	133198	298	22,37															
OAP	surfaces en m ²	nb logements demandés	Densité en logts/ha selon la surface aménageable des OAP															
Total	133198	312	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
----------------	--------	----------------------------	------------	--	----------------------	--	---------------------------------	----------------------	--

OAP de renouvellement urbain (RU)

Ua	1	Centre-bourg Ouest - Rue du Moulin du Plessis	3763	0	3763	6 9	22 24	415	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 Saulas	4100	580	3520	6 8	18 23	556	Secteur proche du centre-bourg mais accès restreint
1AUa	4	Rue du Pillaton / Route de La Roche-sur-Yon	5668	556	5012	11	22	495	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 Néobates	9179	0	9179	16	20	590	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	16	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	666	177	34,7	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	11096	0	11096	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 - îlot 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'EPAPD	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 niveau difficile à aménager et à densifier dont la densité pourrait se limiter à 20 logts/ha, soit une moyenne de 24 logts/ha
Soins-total EU						77			
						130	23,4		Soit + 5 logements par rapport au PLU arrêté
						135	24,2		

Soit une demande de création de 14 logements supplémentaires
 [+ 9 en renouvellement urbain et + 5 en extension de l'enveloppe urbaine, rue du 8 mai et rue Deman]

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.

Source (PPA)	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)																																				
CDPENAF Préfet : dérogation prévue par l'article L. 142-5 du CU Préfecture (DDTM) Chambre d'agriculture	<p><i>Approfondir et généraliser à tous les secteurs OAP, la réflexion sur les formes urbaines afin d'augmenter la densité brute globale des opérations d'habitat, insuffisante en l'état s'agissant d'une commune littorale (cf. avis CDPENAF sur le projet de SCOT SOV) et</i></p> <p><i>Diminuer en conséquence les surfaces mobilisées</i></p>	<p>Conclusion : La proposition d'augmentation des objectifs de densités sur certains secteurs visés par les OAP, se traduit par un potentiel de création de 14 logements supplémentaires par rapport à celui défini par le projet de PLU arrêté. Cette évolution modifierait donc légèrement l'estimation du potentiel de création de logements escompté dans les dix années à venir, inscrite au PLU arrêté (cf. page 154 du rapport de présentation).</p> <p style="text-align: center;"><u>Potentiel de création de logements escompté dans les dix années à venir</u> (cf. rapport de présentation ; page 154 – Titre 2).</p> <p style="text-align: center;">Projet de PLU ARRETE</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Potentiel de création de logements à dix ans (en nb de logements) <i>fourchette basse</i></th> <th>Potentiel de création de logements à dix ans (en nb de logements) <i>fourchette haute</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) lots disponibles</td> <td>149</td> <td>149</td> </tr> <tr> <td>b) Potentiel selon enquête hors OAP</td> <td>60</td> <td>102</td> </tr> <tr> <td>c) Potentiel en RU en OAP*</td> <td>168</td> <td>168</td> </tr> <tr> <td>d) Potentiel en EU en OAP*</td> <td>130</td> <td>130</td> </tr> <tr> <td></td> <td>507</td> <td>549</td> </tr> </tbody> </table> <p>* dont 29 logements incertains à 10 ans (cf. p 154 du rapport de présentation)</p> <p style="text-align: center;">Evolution envisagée du PLU suite aux avis des PPA</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Potentiel de création de logements à dix ans (en nb de logements) <i>fourchette basse</i></th> <th>Potentiel de création de logements à dix ans (en nb de logements) <i>fourchette haute</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Lots disponibles</td> <td>149</td> <td>149</td> </tr> <tr> <td>b) Potentiel selon enquête hors OAP</td> <td>60</td> <td>102</td> </tr> <tr> <td>c) Potentiel en RU en OAP*</td> <td>177</td> <td>177</td> </tr> <tr> <td>d) Potentiel en EU en OAP*</td> <td>135</td> <td>135</td> </tr> <tr> <td></td> <td>521</td> <td>563</td> </tr> </tbody> </table> <p>* dont 31 logements incertains à 10 ans (cf. p 154 du rapport de présentation)</p>		Potentiel de création de logements à dix ans (en nb de logements) <i>fourchette basse</i>	Potentiel de création de logements à dix ans (en nb de logements) <i>fourchette haute</i>	a) lots disponibles	149	149	b) Potentiel selon enquête hors OAP	60	102	c) Potentiel en RU en OAP*	168	168	d) Potentiel en EU en OAP*	130	130		507	549		Potentiel de création de logements à dix ans (en nb de logements) <i>fourchette basse</i>	Potentiel de création de logements à dix ans (en nb de logements) <i>fourchette haute</i>	a) Lots disponibles	149	149	b) Potentiel selon enquête hors OAP	60	102	c) Potentiel en RU en OAP*	177	177	d) Potentiel en EU en OAP*	135	135		521	563
	Potentiel de création de logements à dix ans (en nb de logements) <i>fourchette basse</i>	Potentiel de création de logements à dix ans (en nb de logements) <i>fourchette haute</i>																																				
a) lots disponibles	149	149																																				
b) Potentiel selon enquête hors OAP	60	102																																				
c) Potentiel en RU en OAP*	168	168																																				
d) Potentiel en EU en OAP*	130	130																																				
	507	549																																				
	Potentiel de création de logements à dix ans (en nb de logements) <i>fourchette basse</i>	Potentiel de création de logements à dix ans (en nb de logements) <i>fourchette haute</i>																																				
a) Lots disponibles	149	149																																				
b) Potentiel selon enquête hors OAP	60	102																																				
c) Potentiel en RU en OAP*	177	177																																				
d) Potentiel en EU en OAP*	135	135																																				
	521	563																																				

Source (PPA)	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
<p>COPENAF</p> <p>Préfet :</p> <p>dérogation prévue par l'article L.147-5 du CU</p> <p>Préfecture (DDTM)</p> <p>Chambre d'agriculture</p>	<p><i>Approfondir et généraliser à tous les secteurs QAP, la réflexion sur les formes urbaines afin d'augmenter la densité brute globale des opérations d'habitat, insuffisante en l'état s'agissant d'une commune littorale (cf. avis COPENAF sur le projet de SCOT SOV) et</i></p> <p><i>Diminuer en conséquence les surfaces mobilisées</i></p>	<p><u>Diminution des surfaces mobilisées à dix ans au regard des objectifs d'accroissement des densités de logements escomptées sur les secteurs visés par des QAP : proposition d'aménagement de l'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation de zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (cf. QAP : page 9).</u></p> <p>Au regard des besoins en logements définis par le PADD à dix ans (500 à 550 logements à dix ans), la Commune d'Angles souhaite que les apports en logements soient régulés et échelonnés au mieux dans le temps. En ce sens, prenant en compte les observations des PPA, elle propose d'amender légèrement l'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser à dominante d'habitat, afin de garantir que les surfaces mobilisées à l'urbanisation d'ici dix ans, respectent bien les objectifs à dix du PADD.</p> <p>Prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'absence de volonté forte des propriétaires concernés par le secteur ZAUA, de la route de Fontaine, - la localisation de ce secteur un peu plus excentré par rapport aux principaux cours de vie de l'agglomération (centre-bourg, espaces commerciaux et d'équipements d'intérêt collectif...). <p>la Commune propose que l'ouverture à l'urbanisation du secteur ZAUA (route de Fontaine) soit repoussée à plus de dix ans (et donc s'inscrive dans une future révision du PLU), sauf si le manque de production effective de logements ou la production engagée de logements (permis en cours de validation, validés, opérations en cours) au sein de l'agglomération par rapport aux objectifs du PADD et la capacité à mobiliser tout ou partie du foncier de ce secteur permet de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de ce secteur (dans le respect des dispositions de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme).</p> <p>* Article L. 153-31 : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :</p> <p>4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant 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 ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.</p>

L'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser à dominante d'habitat, inséré en page 9 des OAP, serait donc amendé comme suit :

L'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser à dominante d'habitat défini par le projet de PLU amendé

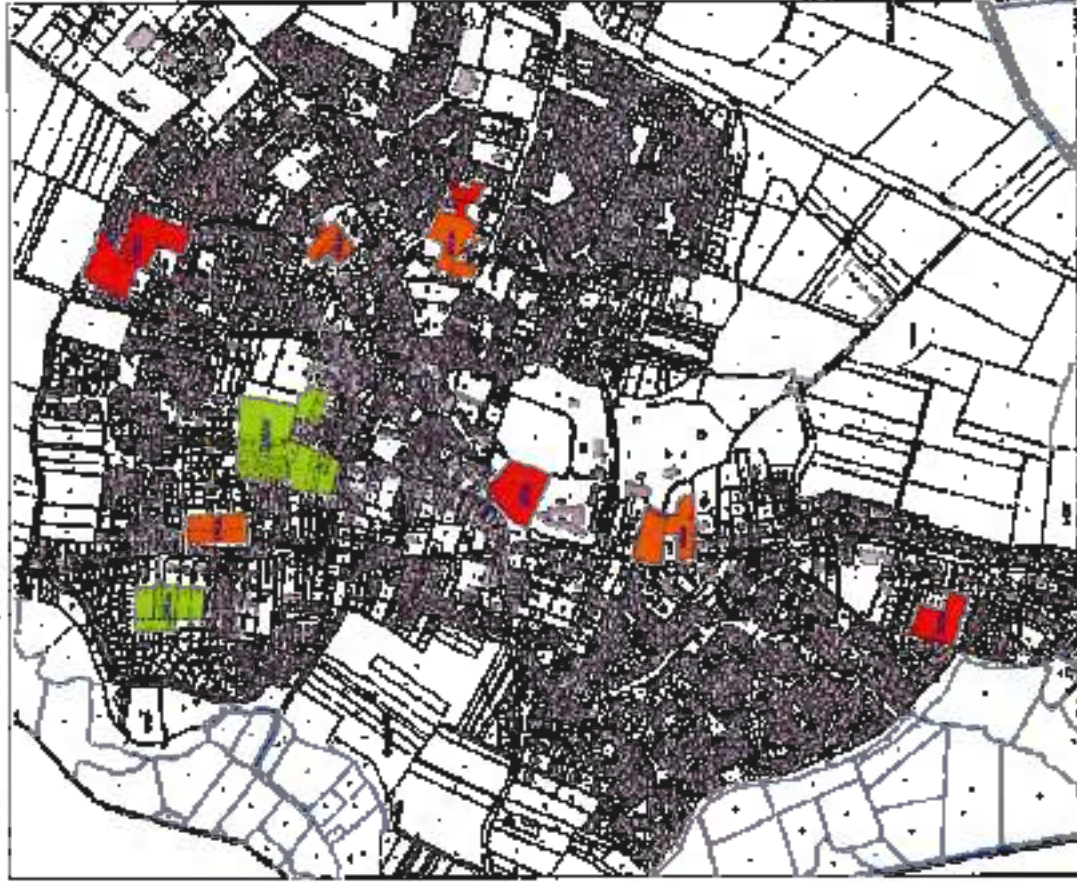
ÉVALUATION PRÉVISIONNELLE D'OUVERTURES À L'URBANISATION

ET PROGRAMMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR ESPACES À VULNÉRABILITÉS ÉCARTÉES

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser doit respecter l'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs à urbaniser, présenté en page suivante et illustré par le document graphique ci-dessous.

Ainsi, les ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser doivent être compatibles avec cet échéancier.

Échéancier prévisionnel d'urbanisation des zones à urbaniser		Surfaces	Nb logements
COURT TERME (sur 3 ans : 2023-2025)		35404	71
MOYEN TERME (sur 3 ans : 2023-2025)		77905	36
LONG TERME (sur 10 ans : 2026-2029)		42451	101
		46358	106



VU EN COMMISSION 24/10/2018

Proposition de modification de l'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser à dominante d'habitat
 suite aux avis des personnes publiques associées

**ÉVALUATION PRÉVISIONNELLE D'OUVERTURES À L'URBANISATION
 SUR LA COMMUNE DE LA COMMUNE DE FORTAINE**

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser, doit respecter l'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs à urbaniser, prévu en page suivante et basé sur le document juridique ci-dessus.

Ainsi, les ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser doivent être impuables avec cet échéancier.

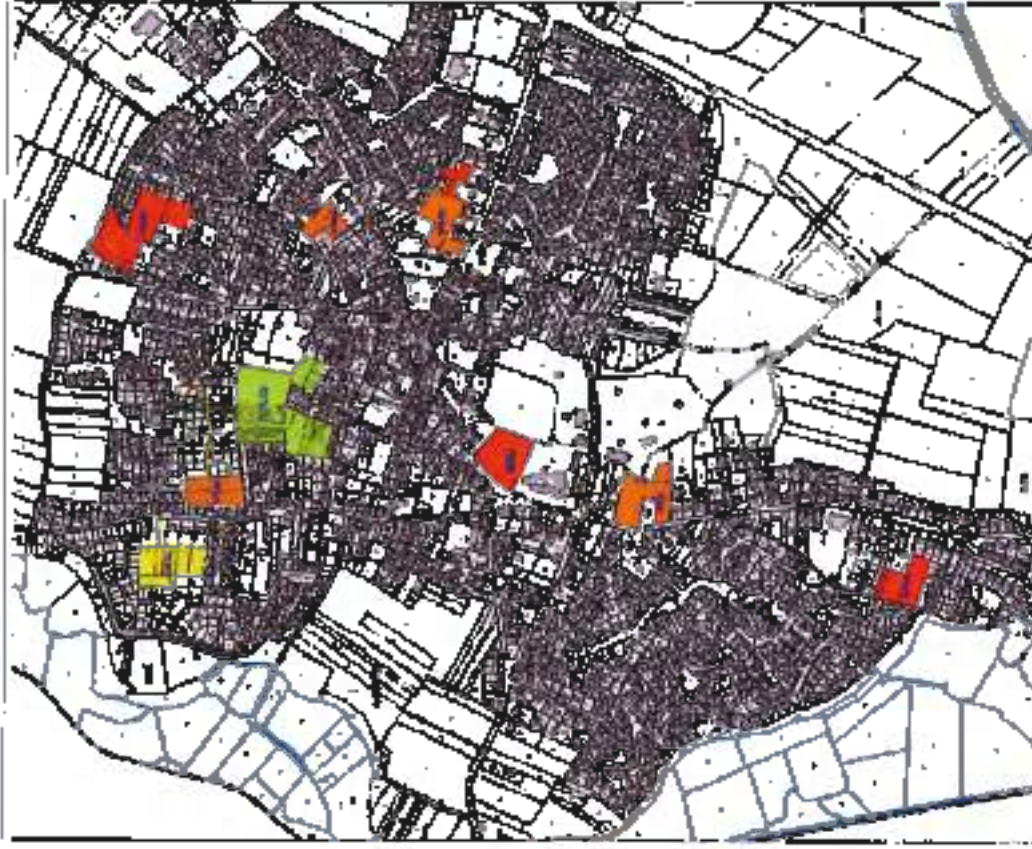
Remarque :
 L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU doit au cours des travaux de regard être basée en logements définis par le PADD et des capacités d'absorption ainsi que l'implication des autres acteurs (notamment et de la faisabilité économique d'un projet dans ces zones" (cf article L. 153-34 du code de l'urbanisme).

Echéancier prévisionnel d'urbanisation des zones AU		Surfaces des zones (AU)	Les logements
ZONES À URBANISER (sur 3 ans : 2018-2021)		35133	77
MOYEN TERME (sur 3 ans : 2023-2025)		43007	104
LONG TERME (sur 3 ans : 2026-2029)		34044	78
LONG TERME (+ de 10 ans sauf cas particulier) *		13357	51

* Ce tableau ne concerne pas les zones d'urbanisation à dominante d'habitat et d'urbanisation de ce secteur 2018.

L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de ce secteur 2018 (zone de Fortaine) pourra être anticipée à long terme et à moins de 10 ans à compter de la date d'adoption du P.L.U. si son utilité peut être justifiée au regard de :
 - la production effective de logements ou la production anticipée de logements (permis en cours de validation, permis traités, opérations en cours), après satisfaction préalable aux objectifs définis par le PADD,
 - si ce secteur présente une capacité à accueillir tout ou partie du logement pour son urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur respectera les dispositions de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme.



VU EN COMMISSION 24/10/2018

Source (PEA)	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
Com. Enq.	<i>Obs Préfet, MRAE, Parc. ; Recherche de formes urbaines innovantes</i>	<i>Voir réponses ci-après aux avis des PPA relatives aux formes urbaines</i>
CDPENAF	<i>Approfondir et généraliser à tous les secteurs OAP, la réflexion sur les formes urbaines afin d'augmenter la densité brute globale des opérations d'habitat, insuffisante en l'état s'agissant d'une commune littorale (cf. avis CDPENAF sur le projet de SCOT SOV) et</i>	<i>Précision à apporter sur les formes urbaines sur les secteurs OAP concernés</i>
Préfet : dérégulation prévue par l'article L 142-S du CU		Formes urbaines à préconiser sur le secteur dans les OAP cf. page 23 OAP
Préfecture (DDTM)		cf. page 26 et 29 OAP ⁽¹⁾ ; prévoir l'intégration de des petites maisons en bande ou bâtiments jumelés (implantation sur au moins 1 limite séparative) 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.
Chambre d'agriculture	<i>Diminuer en conséquence les surfaces mobilisées</i>	cf. page 27 et 29 OAP (1)
		cf. page 30 OAP ; 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
		p 31 OAP : 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
ABF	<i>OAP présumptiveuse sans l'accord de l'ABF sur les jardins des deux logis du XVIIIème (OAP2 et OAP10a)</i>	cf. page 32 OAP – Opération en cours (PA validé)
		(1) Principes d'aménagement devant être précisés et validés avec l'ABF. Secteurs dont l'aménagement est soumis à l'accord de l'ABF. Rencontre planifiée le 14 janvier 2019

VU EN COMMISSION 24/10/2019

Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)	
Source (PPA)	Avis, observations principales
<p>COPENAF Préfet : dérogation prévue par l'article L.142-5 du CU</p> <p>Préfecture (DDTM)</p> <p>Chambre d'agriculture</p>	<p>Avis, observations principales</p> <p>Approfondir et généraliser à tous les secteurs OAP, la réflexion sur les formes urbaines afin d'augmenter la densité brute globale des opérations d'habitat, insuffisante en l'état s'agissant d'une commune littorale (cf. avis COPENAF sur le projet de SCOT SOV) et</p> <p>Diminuer en conséquence les surfaces mobilisées</p>
<p>ABF</p>	<p>OAP présumptive sans l'accord de l'ABF sur les jardins des deux logis du XVIIIème (DAP2 et DAP10a)</p>
	(suite)
	Formes urbaines à préconiser sur le secteur dans les OAP
N° OAP	Nom / localisation secteur
7	Rue de la Tranche
8	Rue des Ceillets (Sud bourg) Rue Lavoisier (Ouest)
9	
n.d.	Route de Fontaine
6b	Rue du 8 mai / Est
10a	Rue Nationale
n.d.	Rue A. Deman
	Formes urbaines à préconiser sur le secteur dans les OAP
	p. 31 OAP : Intégrer une mixité de types de logements : des maisons en bande ou jumelées, ou de réaliser de petits blocs intermédiaires, voire de petits logements individuels reprenant la forme de bâti traditionnel des marais (type bourrine) devant être à haute performance écologique (isolation thermique, ventilation, matériaux renouvelables / recyclables, ...). 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.
	Opération en cours – PA validé
	p. 38 OAP : suggérer : insérer des maisons en bande ou jumelées, en imposant la réalisation de constructions sur au moins une limite séparative (limite latérale). Privilégier des alignements de façades de constructions les unes par rapport aux autres perçues depuis la voie de desserte
	Non défini
	cf. page 32 OAP – suggérer : insérer des maisons jumelées, en imposant sur ces lots la réalisation de constructions sur au moins une limite séparative (limite latérale) et / ou permettre la réalisation de constructions groupées autour d'une placette ou d'un commun.
	cf. page 43 OAP - A préciser avec l'ABF (1)
	Emplacement réservé ?
	PAS D'OAP de secteur pour la zone 2AUB, rue Deman

(1) Principes d'aménagement doivent être précisés et validés avec l'ABF. Secteurs dont l'aménagement est soumis à l'accord de l'ABF. Rencontre planifiée le 14 janvier 2019

VU EN COMMISSION interne du 17/10/2018 et validation le 24/10/2018

Source (PPA)	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
Commissaire-enquêteur	Obs Préfet, MRAE, Parc, CDPENAF, Chambre d'Agriculture : Alternatives à proposer au développement de la ZAF linéaire de la Dugeonnière	La Commune maintient sa position, soutenue en cela par le projet de SCOT (devant être approuvé en janvier 2019), la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral. Voir les réponses ci-dessous apportées à ce sujet aux PPA.
CDPENAF Préfet : dérégation prévue par l'article L.142-5 du CU	Apporter des justifications quant au développement envisagé de la ZAE de « la Dugeonnière » ou report des disponibilités foncières présentées dans le projet de PLU et de SCOT et envisager une alternative plus économe en consommation d'espace au développement linéaire prévu pour cette ZAF.	<p> Voir la note écrite de la Communauté de communes Vendée Grand Littoral, accompagnant son avis. Justifications du choix retenu pour étendre vers le Nord, la ZAE de la Dugeonnière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une extension pour affirmer une zone de rayonnement intercommunal, en cohérence avec le SCOT, nécessitant un renouvellement de l'offre foncière au regard d'un manque de disponibilités foncières sur les 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. • Une extension devant profiter d'un effet vitrine depuis la RD 747 et ainsi répondre à la sollicitation d'entreprises recherchant une implantation le long de cet axe car souhaitant "être vues" (cf. note de la Cdc) : demandes de l'entreprise de Mr Barré, de l'établissement de Mrs Mallet et Annereau. • 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. • 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 devant permettre d'accueillir des emplois de proximité et de retenir de jeunes actifs sur le territoire. • Suite : Voir page suivante .../...
MRAE	Reconsidérer l'implantation de l'extension de la zone d'activités au regard des besoins et des enjeux énumérés, en particulier paysagers	
Chambre d'Agriculture	Justifier (en lien avec les disponibilités existantes et à l'échelle intercommunale) et retravailler l'implantation de la zone d'activités	
Syndicat mixte Vendée Cœur Océan	ZAE de la Dugeonnière, zone à rayonnement intercommunal au projet de SCOT arrêté. à développer limiter la marge de recul de 35 m de manière significative, prévue dans l'OA P11	
Cdc VGL	Voir page suivante	

Source (PPA)	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
<p>Communauté de communes Vendée Grand Littoral</p>	<p><i>Justification des besoins en ZAE de la Cdc : note technique justifiant le volet économique intercommunal du projet de PLU, notamment le projet d'extension de la ZAE de la Dupéconnière</i></p>	<p><i>././..</i> (suite) 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, la Commune d'Angles accepte de limiter la marge de recul par rapport à la RD 747, comme le demande le syndicat mixte Vendée Cœur Océan et propose de la réduire à 15 m par rapport à l'axe de la RD 747, sous réserve d'un avis favorable du Département (avis favorable selon le courrier en date du 31 octobre 2018 adressé à Monsieur le Maire, reçu en main le 09/11/2018). L'OAP 11 et le règlement seront ajustés en conséquence.</p>

Source	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
Commissaire-enquêteur	<u>Obs Préfet, MRAE, Parc :</u> Patrimoine : renforcer le volet consacré au patrimoine bâti et vernaculaire des bourgs d'Angles et Marzac	<i>Volonté de la Commune de renforcer le volet relatif à la préservation du patrimoine bâti et vernaculaire : elle rencontrera en ce sens l'ABF (rencontre le 14 janvier 2019).</i> <i>Voir réponses plus précises ci-après.</i>
Préfecture (DDTM) ABF	Approfondir l'analyse urbaine (formes urbaines et architecturales et capacités de densification). Analyse du patrimoine bâti ancien (notamment sur la base des cadastres napoléoniens) pour en assurer la préservation	A compléter L'analyse urbaine sera complétée, en prenant appui sur le travail de terrain réalisé par le bureau d'études, sur le dossier de proposition d'un nouveau périmètre des abords (PDA) et sur des données bibliographiques existantes. L'analyse du patrimoine bâti pourra être précisée à partir des relevés de terrain du bureau d'études, des données bibliographiques et notamment de la base du cadastre primitif (1811) et du cadastre napoléonien (1846) énoncés par l'avis de l'ABF.
ABF MRAE	Étendre la protection au titre de l'article L151-19 du CU à d'autres éléments bâtis	l'inventaire établi sur la base du cadastre napoléonien et des relevés de terrain, pour valider les bâtiments anciens présentant encore un état au moins raisonnable de conservation et n'ayant pas été trop altéré ou dénaturé par des travaux. Celui-ci sera complété en concertation avec l'ABF rencontre prévue le 14 janvier 2019.
Préfecture (DDTM) ABF	Reprendre le périmètre des bourgs anciens pour délimiter les secteurs patrimoniaux et paysagers jugés trop restreints	Rencontre avec l'ABF le 14 janvier 2019. Voir proposition sur document joint en annexe A1.

Source	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
Commissaire-enquêteur	<p>Loi Littoral et Natura 2000</p> <p><i>Obs.Préfet, MRAE, Pdz : Envisager le classement de la vallée de Trousepoil (Natura 2000) en zone Nr au lieu de N et Préciser les coupures d'urbanisation</i></p>	<p><i>Volonté de la Commune de suivre ces avis.</i></p> <p><i>Voir réponses plus précises ci-après.</i></p>
Préfecture (DDTM)	<p>Vallée de Trousepoil, située en zone Natura 2000 :</p> <p>à zoner en Nr ou bien justifier l'absence de caractère remarquable</p> <p>Recommandation :</p> <p>Réexaminer le projet de PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En considérant "espaces remarquables" les sites Natura 2000 - En justifiant les aménagements prévus 	<p>La Commission est favorable à classer la vallée de Trousepoil [site Natura 2000], en zone Nr, en tant qu'espace remarquable.</p> <p>Les règlements graphique et écrit seront modifiés en conséquence : le règlement de la zone Nr introduit au règlement écrit, doit reprendre celui de la zone Ar dans le respect de la loi Littoral (cf. articles L.121-24 à 26 et R. 121-5 du code de l'urbanisme).</p>
MRAE	<p>Recommandation :</p> <p>Préciser l'emprise des coupures d'urbanisation et veiller au respect du principe d'inconstructibilité qui les fonde</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 "respect environnement et d'identité angloise" et en page 233 du rapport de présentation [cf. Titre 2 - 3.2.6], en ajoutant la mention suivante en légende :</p>
PNR Marais Poitevin	<p>Demande au SCOT (et donc application au PLU) de compléter la coupure d'urbanisation aux abords de la vallée de Trousepoil à Angles</p>	<p>(taquets aux extensions de l'agglomération liées à l'habitat)</p> <p>Le rapport de présentation sera 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 Trousepoil, - 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.

Source	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
Commissaire-enquêteur	<p><u>Loi Littoral et Natura 2000</u></p> <p><u>Obs Préfet, Parc</u> : Supprimer les possibilités d'extension et de constructions nouvelles pour les campings</p>	<p>(suite)</p> <p>Volonté de la Commune de suivre cet avis, comme cela est précisé ci-après :</p>
Préfecture (DORM) PNR Marais Poitevin	<p>Déconstruction et construction nouvelles à supprimer en zone Alt (camping)</p>	<p>Autoriser seulement les travaux d'entretien de réfection, de mise aux normes et d'extension mesurée des constructions existantes.</p> <p>Supprimer les possibilités de déconstruction / construction</p>
Commissaire-enquêteur	<p><u>Obs. MRAE</u> : Mieux justifier les choix concernant les aménagements en zone humide, notamment les retenues d'eau</p>	<p>Proposition de modifier le règlement de la manière suivante :</p>
MRAE	<p>Recommandation :</p> <p>Mieux justifier les choix concernant les aménagements admis en zones humides (en particulier les retenues d'eau à usage d'irrigation en zones humides, à étayer en pré-identifiant le besoin, les secteurs humides pressentis, l'absence de localisation alternative hors zone humide, la possibilité de mettre en œuvre des mesures de réduction et de compensation)</p>	<p>Préciser au chapitre 3 du Titre 2 (règles communes...) du règlement écrit, les dispositions relatives aux zones humides, de manière à 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> <p>L'article 3.3.2 de ce chapitre 3, Titre 2, pourrait être modifié comme suit (voir en page suivante) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en bleu : rédaction complémentaire proposée - en rouge barré : rédaction du PLU arrêté à supprimer <p>Cette nouvelle rédaction doit permettre d'également soumettre 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 admis en zone humide sous réserve qu'aucune alternative n'ait été trouvée pour éviter l'impact du projet sur les zones humides.</p>

- . en bleu : rédaction complémentaire proposée
- . en rouge barré : rédaction du PLU arrêté à supprimer



Extrait du règlement écrit à modifier, chapitre 3 du Titre 2 :

3.3.2 Occupations et usages des sols exceptionnellement admis sous conditions

Par exception au 3.3.1, peuvent être autorisés sous conditions et si le règlement des zones (cf. Titre II) ne s'y oppose pas :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o la sécurité des personnes ;
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau,
- l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, et les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).
 - o à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées ;
 - o des nécessités de construction, de mise aux normes de bâtiments et d'installations agricoles,
~~les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation)~~
- des équipements devant satisfaire un intérêt collectif (ex : passage de réseaux...) et l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles lorsqu'ils sont admis par le règlement des zones (cf. Titre III),
 - . sous réserve de respecter toute autre disposition réglementaire (ex : PPR),
 - . sous réserve qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

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), visant à leur protection à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions dans les conditions et selon les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE du bassin versant du Lay).

		Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)	
Source	Avis, observations principales	(suite)	
Commissaire-enquêteur	<p>Loi Littoral et Natura 2000</p> <p><i>Obs PNR : Intégrer la totalité des marais de la zone humide du Marais poitevin en soulignant l'appartenance de la commune au Parc nature)</i></p>	<p>Avis du PNR ci-après, pris en compte par la Commission :</p> 	
PNR Marais Poitevin	<p><i>Zone humide du marais poitevin non identifiée dans sa globalité en espace remarquable. Si cela peut être justifié dans le rapport de présentation pour des parcelles cultivées, des prairies subaquatiques perdurent, telles que celles situées au nord du canal du Milieu. Ce secteur devrait être préservé en espace remarquable.</i></p>	<p>Il sera proposé au conseil municipal de suivre l'avis du PNR du Marais poitevin en reclassant en zone Ar des prairies permanentes, selon les données RGP2107 (cf. illustration ci-contre extraite de Géoportail), localisées au Nord du canal du Milieu, ces prairies étant qui plus est situées en zone humide du marais poitevin (voir périmètre ci-contre des terrains concernés par un possible reclassement en zone Ar).</p> <p>Seules les prairies localisées au plus proche de l'exploitation agricole existante seront maintenues en zone A, afin de ne pas compromettre des possibilités de développement de cette exploitation, dont le maintien doit être soutenu pour favoriser l'entretien et la valorisation des espaces qu'elle exploite.</p> 	

Source		Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
Commissaire-enquêteur	Agriculture	<i>Obs. Préfet, Chambre Agri, CDPENAF :</i> Traiter davantage les impacts du PLU sur les exploitations agricoles et préciser les compensations	Avis pris en compte par la Commission, de la manière suivante :
CDPENAF Préfecture (DDTM)	Préciser les réels impacts du projet de PLU sur les exploitations en place et présenter les mesures de compensation individuelles envisagées et le cas échéant pour pallier la perte d'exploitation générée		Les projets d'extensions urbaines destinées à l'habitat sont retenus au regard de leur faible impact sur l'agriculture. Ils ont d'ailleurs fait l'objet d'une concertation auprès des agriculteurs, lors de rencontres individuelles, à l'appui d'un questionnaire faisant office de fiches d'informations (exemple de fiche jointe ci-après). Le projet d'extension de la ZAE de La Dugeonnière représente finalement le projet ayant un impact plus significatif sur l'agriculture, en prévoyant l'urbanisation progressive d'une parcelle agricole sur une surface de 4,3 ha.
Chambre d'agriculture	Définir l'impact agricole des zones constructibles et le préjudice à compenser pour maintenir le potentiel de production à l'échelle du territoire : - Evaluation des conséquences des projets sur les exploitations agricoles à préciser - Travail sur les compensations agricoles à engager		Ces impacts des projets d'extensions urbaines sur les exploitations agricoles et les éventuelles compensations agricoles sont précisés, comme suit.

<p align="center">Projet d'extension urbaine au PLU susceptible d'avoir un impact sur l'agriculture</p> <p align="center">Destination principale du secteur : habitat (0,8 ha)</p>		<p>Site 1AUa - OAP9</p> <p>Rue Antoine Lavoisier (bourg)</p>	
<p>Diagnostic synthétique de l'exploitation concernée</p>	GAEC	<p>Diagnostic du site visé par le projet de zone constructible et impact present!</p>	
<p>Localisation de l'exploitation</p>	Nord de l'agglomération	<p>Intégré au tissu urbain au Nord-Ouest de l'agglomération, à côté du lotissement du Puits Rose</p>	
<p>Périennité de l'exploitation selon l'âge de l'exploitant</p>	2 jeunes exploitants (40 à 50 ans)	<p>Localisation du site</p>	
<p>Surface exploitée</p>	170 ha	<p>Surface prélevée par le projet</p>	
<p>dont surface sur Angles</p>	30 ha	<p>en % par rapport à l'exploitation</p>	
<p>Surfaces irriguées</p>		<p>Statut foncier du site pour l'exploitant</p>	
<p>Surfaces irrigables</p>	20 ha en moyenne sur Angles	<p>Non</p>	
<p>Surfaces drainées</p>	Pas sur Angles	<p>Non</p>	
<p>Surfaces sous MAE</p>	non	<p>Non</p>	
<p>Surfaces en agriculture biologique</p>	non	<p>Non</p>	
<p>Activité principale de l'exploitation sur la commune</p>	Céréales	<p>Entretien du site plus que production</p>	
<p>Autres activités de l'exploitation sur la commune</p>	Volailles	<p>Urban (en agglomération)</p>	
<p>Épandage</p>	Oui, autour du siège	<p>Non</p>	
<p>Localisation globale des surfaces exploitées par rapport au siège</p>	Proche (autour du siège)	<p>à environ 570 m du siège, dans le bourg</p>	
<p>Problème de circulation</p>	Besoin d'élargissement route des Mollettes	<p>Accès par la route de Fontaine, dans le bourg</p>	
<p>Exploitation déjà impactée par le développement urbain par le passé</p>	Delocalisé, transfert du bourg au Nord de l'agglomération il y a plus de 20 ans	<p>Très faible</p>	
<p>Projets particuliers pour l'exploitation</p>	Non	<p>Impact pressenti du projet sur l'exploitation</p>	

Impact sur projet sur l'exploitation agricole concernée		Mesures compensatoires
Diminution des surfaces de l'exploitation		Exemple de mesures compensatoires : Indemnité d'éviction, Compensation équivalente en surface
Part de surfaces prélevée sur l'exploitation	0,5 %	
Impact sur une grande emprise parcellaire si oui, quelle part ?	Non	
Perturbation du système d'exploitation, risque de fragmentation de l'espace exploité	Non	
Coupure des réseaux d'irrigation et de drainage	Non	
Impact sur un plan d'épandage	Non	
Allongement de parcours de matériels	Non	
Remise en cause de plan d'épandage	Non	
Incidence sur les surfaces ayant souscrit des engagements à long terme : MAE, surfaces en agriculture biologique	Non	
Présence des bâtiments agricoles sur le site	Non	
Impact pressenti du projet sur l'exploitation	Très faible	

<p>Projet d'extension urbaine au PLU susceptible d'avoir un impact sur l'agriculture</p>		<p>Site 2AUa</p> <p>Rue Deman (centre-bourg Nord)</p>	
<p>Destination principale du secteur : habitat (3,4 ha)</p>			
<p>Diagnostic synthétique d'une des exploitations concernées</p>		<p>Diagnostic du site visé par le projet de zone constructible et impact pressenti</p>	
<p>Localisation de l'exploitation</p>	<p>GAEC</p>	<p>Localisation du site</p>	<p>Intégré au tissu urbain au Nord du centre-bourg, au Sud du récent lotissement du Puits Rose</p>
<p>Pérennité de l'exploitation selon l'âge de l'exploitant</p>	<p>Fief Chevallier</p>	<p>Surface prélevée par le projet en % par rapport à l'exploitation</p>	<p>0,6 ha sur 3,4 ha en 2AUa</p>
<p>Surface exploitée</p>	<p>2 exploitants (50 à 60 ans) + fils intéressé</p>	<p>Statut foncier du site pour l'exploitation</p>	<p>0,6 %</p>
<p>dont surface sur Angles</p>	<p>103 ha</p>	<p>Surfaces irriguées sur le site</p>	<p>Locataire</p>
<p>Surfaces irriguées</p>	<p>~50 ha</p>	<p>Surfaces irriguables sur le site</p>	<p>Non</p>
<p>Surfaces irriguables</p>	<p>20 ha sur Angles</p>	<p>Surfaces drainées sur le site</p>	<p>Non</p>
<p>Surfaces drainées</p>	<p>non</p>	<p>Surfaces sous MAE sur le site</p>	<p>Non</p>
<p>Surfaces sous MAE</p>	<p>44 ha sur Angles (en Natura 2000)</p>	<p>Surfaces en agriculture biologique sur le site</p>	<p>Non</p>
<p>Surfaces en agriculture biologique</p>	<p>non</p>	<p>Occupation des sols sur le site (activité développée)</p>	<p>Entretien du site plus que production</p>
<p>Activité principale de l'exploitation sur la commune</p>	<p>Bovins viande</p>	<p>Contexte du site</p>	<p>Urbain (en agglomération)</p>
<p>Autres activités de l'exploitation sur la commune</p>		<p>Epannage sur le site</p>	<p>Non</p>
<p>Epannage</p>	<p>?</p>	<p>Localisation du site par rapport au siège de l'exploitation</p>	<p>Accès par la route de fontaine, dans le bourg</p>
<p>Localisation globale des surfaces exploitées par rapport au siège</p>	<p>Proche (autour du siège)</p>	<p>Problème de circulation pour le site</p>	<p>Très faible</p>
<p>Problème de circulation</p>	<p>Rte des Conches et ralentisseurs bourg</p>	<p>Impact pressenti du projet sur l'exploitation</p>	
<p>Exploitation déjà impactée par le développement urbain par le passé</p>	<p>Localité de 20 à 25 ha urbanisés (les Hâteaux + près clémetière)</p>		
<p>Projets particuliers pour l'exploitation</p>	<p>Non</p>		

Impact sur projet sur l'exploitation agricole concernée		Mesures compensatoires
Diminution des surfaces de l'exploitation		
Part de surfaces prélevée sur l'exploitation	0,6 %	Exemple de mesures compensatoires :
Impact sur une grande emprise parcellaire si oui, quelle part ?	Non	Indemnité d'éviction, Compensation équivalente en surface
Perturbation du système d'exploitation, risque de fragmentation de l'espace exploité	Non	
Coupure des réseaux d'irrigation et de drainage	Non	
Impact sur un plan d'épandage	Non	
Allongement de parcours de matériels	Non	
Remise en cause de plan d'épandage	Non	
Incidence sur les surfaces ayant souscrit des engagements à long terme : MAE, surfaces en agriculture biologique	Non	
Présence des bâtiments agricoles sur le site	Non	
Impact présumé du projet sur l'exploitation	Très faible	

<p>Projet d'extension urbaine au PLU susceptible d'avoir un impact sur l'agriculture</p>		<p>Site 2AUa Rue Deman (centre-bourg Nord)</p>	
<p>Destination principale du secteur : habitat (3,4 ha)</p>			
<p>Diagnostic synthétique d'une des exploitations concernées</p>		<p>Diagnostic du site visé par le projet de zone constructible et impact présent</p>	
<p>Localisation de l'exploitation</p>	<p>EARL</p>	<p>Intégré au tissu urbain au Nord du centre-bourg, au Sud du récent lotissement du Puits Rose</p>	
<p>Périennité de l'exploitation selon l'âge de l'exploitant</p>	<p>Bourg - Rue de la Cigogne 2 exploitants (+ de 60 ans) + fils (40 à 50 ans)</p>	<p>1 ha sur 3,4 ha en 2AUa</p>	
<p>Surface exploitée</p>	<p>160 ha</p>	<p>0,6 %</p>	
<p>dont surface sur Angles</p>	<p>80 ha</p>	<p>Locataire</p>	
<p>Surfaces irriguées</p>		<p>Non</p>	
<p>Surfaces irriguables</p>	<p>25 ha sur Angles</p>	<p>Non</p>	
<p>Surfaces drainées</p>	<p>20 ha sur Angles</p>	<p>Non</p>	
<p>Surfaces sous MAE</p>	<p>25 ha sur Angles</p>	<p>Non</p>	
<p>Surfaces en agriculture biologique</p>	<p>non</p>	<p>Non</p>	
<p>Activité principale de l'exploitation sur la commune</p>	<p>Bovins / céréales</p>	<p>Maraîchage (arrêt bovins en centre-bourg)</p>	
<p>Autres activités de l'exploitation sur la commune</p>	<p>Maraîchage</p>	<p>Maraîchage conservé à l'Est du 2AUa</p>	
<p>Épandage</p>	<p>?</p>	<p>Urbain (en agglomération), tiers à proximité</p>	
<p>Localisation globale des surfaces exploitées par rapport au siège</p>	<p>Proche (autour du siège)</p>	<p>Non</p>	
<p>Problème de circulation</p>	<p>Rte des Conches et ralliements Bourg</p>	<p>A côté (à environ 80 m).</p>	
<p>Exploitation déjà impactée par le développement urbain (moins de 20 ans)</p>	<p>Oui, 20 ha</p>	<p>RAS</p>	
<p>Projets particuliers pour l'exploitation</p>	<p>Non</p>	<p>Limité</p>	

Elaboration du P.L.U de la commune d'Angles
Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur, à l'issue de l'enquête publique


Impact sur projet sur l'exploitation agricole concernée		Mesures compensatoires
Diminution des surfaces de l'exploitation		
Part de surfaces prélevée sur l'exploitation	0,6 %	Exemple de mesures compensatoires :
Impact sur une grande emprise parcellaire si oui, quelle part ?	Non	Indemnité d'éviction, Compensation équivalente en surface
Perturbation du système d'exploitation, risque de fragmentation de l'espace exploité	Non	
Coupure des réseaux d'irrigation et de drainage	Non	
Impact sur un plan d'épandage	Non	
Allongement de parcours de matériels	Non	
Remise en cause de plan d'épandage	Non	
Incléance sur les surfaces ayant souscrit des engagements à long terme : MAE, surfaces en agriculture biologique	Non	
Présence des bâtiments agricoles sur le site	Non	
Impact présent: du projet sur l'exploitation	Très faible	

<p>Projet d'extension urbaine au PLU susceptible d'avoir un impact sur l'agriculture</p> <p>Destination principale du secteur : activités économiques (4,3 ha)</p>		<p>Site 1AUe – OAP11</p> <p>ZAE la Dugsonnière – RD747</p>	
Diagnostic synthétique de l'exploitation concernée	GAEC	Diagnostic du site visé par le projet de zone constructible et Impact pressenti	
Localisation de l'exploitation	Nord-Est de Marlog (le cellier)	Localisation du site	
Pérennité de l'exploitation selon l'âge de l'exploitant	2 exploitants (35 à 60 ans)	Intégré au tissu urbain au Nord-Ouest de l'agglomération, à côté du lotissement du Puits Rose	
Surface exploitée	179 ha	4,3 ha	
dont surface sur Angles	162 ha	2,4 %	
Surfaces irriguées		Locataire (en bail)	
Surfaces irriguables	75 ha sur Angles	Non	
Surfaces drainées	non	Non	
Surfaces sous MAE	77 ha sur Angles	Non	
Surfaces en agriculture biologique	non	Non	
Activité principale de l'exploitation sur la commune	Bovins viande / céréales	Culture	
Autres activités de l'exploitation sur la commune			
Epanouissement	OUI, autour du siège	Agricole, en limite de ZAE et de RD747 OUI sur 4,33 ha	
Localisation globale des surfaces exploitées par rapport au siège	Proche (autour du siège)	à plus de 1 km à vol d'oiseau, (de l'autre côté de Moricq)	
Problème de circulation	Dans Moricq, largeur de chaussée limitée depuis travaux	dans Moricq, (accès par l'ancien chemin des Motettes)	
Exploitation déjà impactée par le développement urbain par le passé	2 ha au Nord de Moricq (lotissement)	Impact pressenti du projet sur l'exploitation	
Projets particuliers pour l'exploitation	Non	Significatif	



Elaboration du P.L.U de la commune d'Angles
 Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur, à l'issue de l'enquête publique

Impact sur projet sur l'exploitation agricole concernée		Mesures compensatoires (par la Communauté de communes)
Diminution des surfaces de l'exploitation		Des solutions alternatives sont mises en oeuvre et financées dans le cadre de la négociation foncière.
Part de surfaces prélevée sur l'exploitation	4,3 ha de culture	
Impact sur une grande emprise parcellaire si oui, quelle part ?	Parcelle entière	
Perturbation du système d'exploitation, risque de fragmentation de l'espace exploité	Manque à gagner	
Coupure des réseaux d'irrigation et de drainage	non	
Impact sur un plan d'épandage	Oui de 4,33 ha	
Allongement de parcours de matériels	non	
Incidence sur les surfaces ayant suscité des engagements à long terme : MAE, surfaces en agriculture biologique	Non	
Présence des bâtiments agricoles sur le site	Non	
Impact pressenti du projet sur l'exploitation	Significatif	

<p>Projet d'extension urbaine au PLU susceptible d'avoir un impact sur l'agriculture</p> <p>Destination principale du secteur : habitat (11,5 ha)</p>		<p>Site 1AUa – OAP10 Centre-bourg - rue Nationale</p> 	
<p>Diagnostic synthétique de l'exploitation concernée</p>	<p>Diagnostic du site visé par le projet de zone constructible et impact presentl</p>		
<p>Localisation de l'exploitation</p>	<p>Intégré au tissu urbain – centre-bourg</p>		
<p>Pérennité de l'exploitation selon l'âge de l'exploitant</p>	<p>11,5 ha</p>		
<p>Surface exploitée dont surface sur Angles</p>	<p>11,5 ha</p>		
<p>Surfaces irriguées</p>	<p>Non</p>		
<p>Surfaces irrigables</p>	<p>Non</p>		
<p>Surfaces drainées</p>	<p>Non</p>		
<p>Surfaces sous MAE</p>	<p>Non</p>		
<p>Surfaces en agriculture biologique</p>	<p>Non</p>		
<p>Activité principale de l'exploitation sur la commune</p>	<p>Entretien du site plus que production</p>		
<p>Autres activités de l'exploitation sur la commune</p>	<p>Urban (en agglomération)</p>		
<p>Epannage</p>	<p>Non</p>		
<p>Localisation globale des surfaces exploitées par rapport au siège</p>	<p>Localisation du site par rapport au siège de l'exploitation</p>		
<p>Problème de circulation</p>	<p>Accès par la rue Nationale</p>		
<p>Exploitation déjà impactée par le développement urbain par le passé</p>	<p>Très faible</p>		
<p>Projets particuliers pour l'exploitation</p>	<p>Impact pressenti du projet sur l'exploitation</p>		

Elaboration du P.L.U de la commune d'Anglès
Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur, à l'issue de l'enquête publique

Impact sur projet sur l'exploitation agricole concernée		Mesures compensatoires
Diminution des surfaces de l'exploitation		Pas de mesures compensatoires agricoles au regard de l'absence d'exploitation agricole du site concerné
Part de surfaces prélevée sur l'exploitation	non	
Impact sur une grande emprise parcellaire si oui, quelle part ?	non	
Perturbation du système d'exploitation, risque de fragmentation de l'espace exploité		
Coupure des réseaux d'irrigation et de drainage	à priori, non ?	
Impact sur un plan d'épandage	non	
Allongement de parcours de matériels	non	
Remise en cause de plan d'épandage	non	
Incidence sur les surfaces ayant souscrit des engagements à long terme : MAE, surfaces en agriculture biologique	à priori, non ?	
Présence des bâtiments agricoles sur le site	non	
Impact pressenti du projet sur l'exploitation	Très faible	

Source	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
Commissaire-enquêteur	<p>Agriculture</p> <p>Obs Préfet, Chambre Agri, CDPENAF : limiter les extensions à 30 % de l'emprise au sol existante et interdire les annexes en zone A et N</p>	<p>(suite)</p> <p>Avis pris en compte par la Commission, de la manière suivante :</p>
CDPENAF Préfecture (DDTM)	<p>Appliquer le critère d'extension mesurée des constructions principales à usage d'habitation en zones agricole et naturelle (30 % de l'emprise au sol existante)</p>	<p>L'article 2 des zones A et N limite les possibilités d'extension des constructions (principales*) existantes à usage d'habitation, en réglementant l'emprise au sol et la hauteur maximale des constructions, comme l'exige la réglementation. Sous réserve de dispositions particulières et plus restrictives du PPRL, La Commune propose de suivre la recommandation émise par la CDPENAF et Chambre d'agriculture, en limitant 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.</p>
Chambre d'agriculture	<p>Extension des habitations en zones A et N à limiter à 30 % de l'emprise au sol existante (prendre rédaction de la charte GEE, action 13) et annexes non autorisées en lien avec la loi Littoral</p>	<p>Les annexes sont autorisées sous réserve d'être accolées à l'habitation existante. Certes, cette annexe reste indépendante de l'habitation en fonctionnalité, mais elle constitue ainsi une extension très limitée de l'habitation existante (ne devant pas excéder un cumul d'emprise au sol de 20 m²), susceptible de pouvoir satisfaire des besoins pour les ménages concernés (garage, lieu de stockage de matériel...). A titre d'information, dans les zones à risque de submersion / inondation, elles ne peuvent être admises que dans les zones bleues selon le PPRL. Elles sont interdites dans les zones rouges définies par le PPRL. La Commune souhaite maintenir ces possibilités de création d'annexes en étant accolées à l'habitation, restant cohérente avec la protection du littoral et avec la loi Littoral.</p>
Préfecture (DDTM)	<p>Préciser que les possibilités d'extensions des constructions au sein des secteurs Ad doivent être limitées</p>	<p>Emprise au sol limitée à : 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants</p>
Préfecture (DDTM)	<p>Revoir le périmètre du secteur Ad du centre de transfert des déchets, en prenant en compte l'intégralité du périmètre de cette activité</p>	<p>le périmètre du secteur Ad du centre de transfert des déchets prendra en compte l'intégralité du périmètre de cette activité.</p>

Source	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
Commissaire-enquêteur	<p>Risques</p> <p><u>Obs. Préfet, MRAE</u> : Démontrer la compatibilité du PLU avec le Plan de Gestion des Risques d'inondation Loire Bretagne</p>	<p>Avis pris en compte par la Commission, de la manière suivante : Possibilité d'insérer cette notice si le besoin et l'utilité semblent le justifier. Le rapport de présentation sera complété pour justifier de la cohérence du projet de PLU avec le PGRI . Pour rappel :</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.
Préfet, MRAE	<p>Recommandation :</p> <p>Compléter l'information sur les risques (PPRL) : il serait utile d'ajouter la notice de présentation du PPRL en annexe Justifier la cohérence du projet de PLU avec le PGRI dans le rapport</p>	
Commissaire-enquêteur	<p><u>Obs. MRAE</u> : Justifier la capacité de la station d'épuration de la commune à traiter les effluents à venir</p>	<p>Avis pris en compte par la Commission, de la manière suivante :</p>
MRAE	<p>Recommandation :</p> <p>Compléter les informations sur la gestion des eaux usées et mieux justifier la capacité de la commune à traiter les effluents à venir ou regard des objectifs du projet de PLU</p>	<p>Mir le Maire de la Commune d'Angles a remis au commissaire-enquêteur, au début de l'enquête publique, une note relative au projet d'extension de la station d'épuration, dont les études sont bien engagées puisque la définition du programme est réalisée (cf. Examen des observations du public ; observation n° 18). Les travaux sont prévus à l'automne 2019. D'ici la mise en fonctionnement de la future station, la station d'épuration dans sa configuration actuelle permet de couvrir les besoins de la collectivité. L'anneau sanitaire doit être complété de ces données sur le projet d'extension de la station d'épuration. cf. rapport du bureau d'études Artelia.</p>

Source	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Anglès)
Commissaire -enquêteur	Energie-climat <u>Obs. Préfet, MRAE</u> : Traduire davantage dans le règlement les intentions affichées dans le PADD en faveur de la transition énergétique	Avis pris en compte par la Commission, de la manière suivante :
Préfet MRAE	Renforcer les incitations et prescriptions favorisant la transition énergétique dans les documents opposables du PLU (règlement, OAP).	Des dispositions sont présentes dans le règlement et les OAP : <ul style="list-style-type: none"> - Schéma directeur de cheminements "doux" faisant l'objet d'OAP générale "Déplacements", - OAP relatives aux déplacements en page 19 - OAP déplacements relative au secteur rue Deman (d'intérêt général) - OAP prévoyant des dessertes par cheminements "doux" par secteur visé - OAP générales relatives aux économies d'énergie et au confort énergétique (cf. p.18) Mais aussi des OAP "environnementales" : <ul style="list-style-type: none"> - OAP gestion de la biodiversité dans les futurs quartiers (p. 18) - OAP relatives à la gestion de l'eau en page 19 Le règlement admet aussi les éoliennes et prévoit des dispositions pour favoriser le recours aux énergies renouvelables et n'entrave pas le recours aux matériaux renouvelables, tout en veillant à préserver la qualité patrimoniale et paysagère des bâtiments et sites concernés. Dans le cadre du PCAET intercommunal (en cours d'étude pour définir des règles communes à l'ensemble des collectivités du territoire), la Commune sera amenée à approfondir cette réflexion et au besoin pourra amender le PLU.

Source	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
Commissaire-enquêteur	<p><i>Voirie</i></p> <p><u>Obs. conseil départemental</u> : Les nouveaux accès sur les routes départementales devront être validés au préalable par ses services</p>	<p>La Commission prend acte de ce principe. Elle le soutient et le valide.</p> <p>Le règlement du PLU pourra au besoin être complété pour le rappeler dans ses dispositions communes à toutes les zones :</p>
Conseil départemental	<p>Les caractéristiques techniques des nouveaux accès créés sur une route départementale ou des aménagements d'accès existants devront être validés au préalable par les services instructeurs du Département.</p>	<p>Possibilité de reprise de cette rédaction émise par le conseil départemental, dans le règlement du PLU, au chapitre 5 (cf. accès) du Titre II des règles générales.</p>

Source	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
Commissaire-enquêteur	<p>Forme du PLU</p> <p><u>Obs. Préfet :</u></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>La Commission prend en compte ces remarques : Les numéros et limites des parcelles et les trames du bâti, les noms de rue et de lieux-dits seront 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).</p> <p>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>Les planches graphiques réglementaires du PLU restent avant tout des plans réglementant les possibilités de construction et d'occupation des sols par zone, s'appuyant sur un cadastre fourni au prestataire de services (qui n'a pas à en modifier le contenu). Les personnes souhaitant instruire un dossier doivent préciser et pouvoir localiser leur demande selon les informations cadastrales dont elles-mêmes disposent.</p> <p>Aujourd'hui, les instructions de permis se réalisent à partir d'un SIG, le cas échéant à partir des planches informatiques (en format pdf), accompagnées des pièces réglementaires écrites.</p> <p>Ces planches de zonage en pdf seront reportées sur le site internet de la Commune d'Angles, pour être facilement consultables à distance par le public.</p> <p>Dans une optique de développement durable, le recours au support informatique a aussi pour objectif d'économiser le papier et de réduire les coûts (reprographie...) pour tout à chacun et pour la collectivité.</p> <p>[...]</p>

Elaboration du P.L.U de la commune d'Angles
 Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur, à l'issu de l'enquête publique

Source	Avis, observations principales	Réponses du maître d'ouvrage (Commune d'Angles)
Commissaire-enquêteur	<p>Forme du P.L.U Obs. Préfet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter la légende des planches graphiques par la zone Ah - Clarifier les dispositions du règlement écrit en matière de superposition des dispositifs et des textes 	<p>[...] (suite)</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> <p>Les informations contenues au 4.2 du Titre 1 du règlement écrit seront rectifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols peuvent, selon le cas, modifier ou se substituer aux règles définies par le P.L.U. <p>Les références aux dispositions du SAGE du Lay et aux règles d'urbanisme des lotissements seront supprimées de ce chapitre 4.2.</p> <p>A titre d'information et pour rappel, les règles des lotissements peuvent (au plus) préciser et être plus contraignantes que celles du règlement du P.L.U. Sinon, elles doivent les respecter.</p>

La commune précise que d'éventuelles autres adaptations des documents constituant le P.L.U, pourront être effectuées avant l'approbation du document, en réponse à certaines demandes de précisions ou de corrections des documents, notamment formulées par les personnes publiques associées.

Fait à Angles, le 27 décembre 2018

Le Maire

Joël MONVOISIN



Annexe : suggestion de périmètres modifiés des secteurs d'intérêt urbanistique et paysager du centre-bourg

En rouge : périmètre indiqué au projet de PLU arrêté
en magenta : nouveau périmètre proposé)

Secteur du BOURG



Secteur de MORICQ



