

# DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

## COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



**ENQUÊTE PUBLIQUE unique du 18 avril 2023 au 23 mai 2023 relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LA ROCHE SUR YON et à l'élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA).**



### Mémoire en réponse au PROCES VERBAL DE SYNTHESE

# Table des matières

<b>1</b>	<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Déroulement de l'enquête</b>	<b>3</b>
2.1	<i>Volume global des observations</i>	4
2.2	<i>Type des intervenants</i>	4
<b>3</b>	<b>Les observations du public</b>	<b>5</b>
3.1	<i>Les observations sans effet</i>	5
3.2	<i>Les modifications de zonage</i>	5
3.3	<i>Les OAP</i>	14
3.3.1	OAP « LA GARE NO »	14
3.3.2	OAP Requalification du Bourg sous la Roche	18
3.3.3	OAP « La Marronnière »	22
3.3.4	OAP « Malboire »	28
3.3.5	OAP « Rue de Grèce »	28
3.3.6	OAP « Le Côteau »	29
3.4	<i>Environnement</i>	29
3.5	<i>Règlement écrit</i>	32
3.6	<i>Changements de destination</i>	34
3.7	<i>Patrimoine</i>	35
3.8	<i>Liaisons douces</i>	35
3.9	<i>Emplacements réservés</i>	36
3.10	<i>Divers</i>	36
3.11	<i>Associations, sociétés, élus,...</i>	38
3.11.1	Contribution 284, ORYON	40
3.11.2	Contribution 301, ORYON	41
3.12	<i>Qualité des interventions</i>	42
<b>4</b>	<b>Les remarques de la commission</b>	<b>42</b>
4.1	<i>Les OAP</i>	42
4.1.1	OAP « Gare NO »	43
4.1.2	OAP « Requalification du Bourg sous la Roche »	43
4.1.3	OAP « La Marronnière »	44
4.2	<i>La zone Uh de la Chapelle et de l'Angouinière</i>	45
4.3	<i>Le dossier d'enquête</i>	46
4.3.1	Composition	46
4.3.2	Le zonage	47
4.3.3	Articulation du PLU avec le PCAET	47
4.3.4	Évaluation environnementale	48
4.3.5	Incidences du projet sur l'environnement	48
4.3.6	Les règlements écrits et graphiques	48
<b>5</b>	<b>Pétition</b>	<b>50</b>

# 1 Introduction

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, « *Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations* », le présent procès-verbal a été communiqué ce jour à Monsieur Luc BOUARD, président de LA ROCHE SUR YON AGGLOMÉRATION, les observations écrites reçues à l'occasion de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de la ville de LAROCHE SUR YON.

## 2 Déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions :

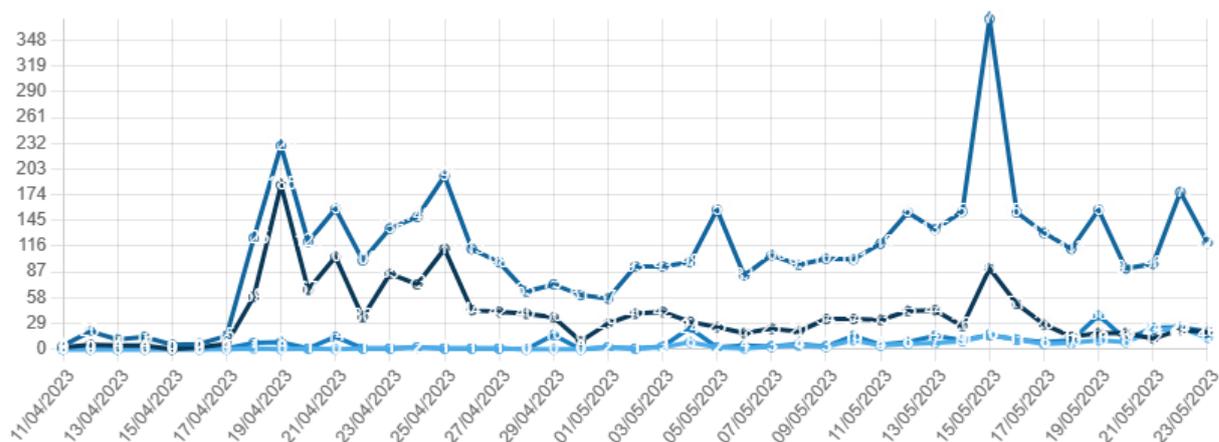
- L'affichage réalisé a permis, par une bonne répartition, de couvrir les principaux accès de la ville, et des endroits plus sensibles du PLU, tels villages et OAP.
- Les publications dans la presse ont été faites.
- L'enquête et les documents du dossier de présentation étaient annoncés sur le site internet de la ville de LA ROCHE SUR YON AGGLOMÉRATION.
- Les documents de présentation étaient consultables sur le site du registre dématérialisé 4504.
- Les bulletins communaux ont repris l'information.
- Plusieurs articles sont parus dans la presse hors annonces légales.
- Dans les cinq lieux de permanences, des salles adaptées ont été mises à disposition. Les PMR pouvaient y accéder.
- Sans être abondant, 91 personnes ont été reçues, le public s'est déplacé dans les permanences dans un flux relativement régulier qui a permis de maintenir une fluidité dans la réception.
- Le personnel communal a toujours été attentif, bienveillant et à l'écoute de la commission d'enquête.

Sur le registre dématérialisé, il y a eu 4657 visiteurs qui ont effectué 3916 téléchargements de documents.

Hormis l'avis et l'arrêté d'enquête publique, les documents les plus téléchargés ont été :

- Les OAP sectorielles, 341 téléchargements,
- L'atlas du zonage PLU, 271,
- Plan de zonage global, 244.

Le graphique ci-après présente différentes statistiques, en particulier la fréquentation quotidienne avec un pic le 15/05/2023.



## 2.1 Volume global des observations

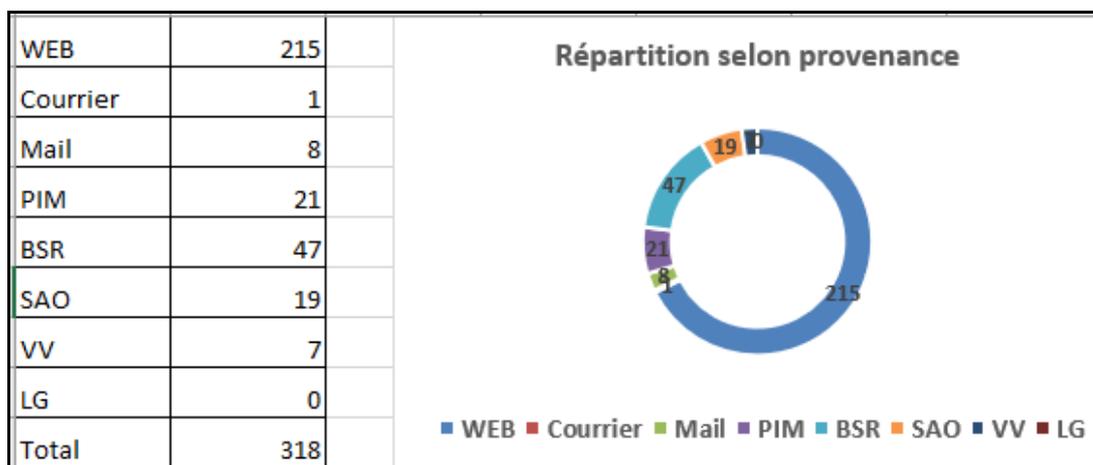
Aucune observation n'a été formulée sur le Périmètre des Abords des Monuments historiques.

Nous avons collecté 318 observations, pour le projet de PLU, qui ont généré 331 analyses selon les différents thèmes.

Ces observations concernent très majoritairement les OAP (170), notamment celles de :

- ♦ La Marronnière, 96,
- ♦ Gare NO : 54,
- ♦ Requalification du Bourg : 16.

Elles se répartissent ainsi :



- Web : déposé sur le registre dématérialisé,
- PIM : Point d'information mairie,
- VV : Mairie de quartier de la Vallée Verte,
- SAO : Mairie de quartier de Saint André d'Ornay,
- BSR : Mairie de quartier du Bourg sous la Roche,
- LG : Mairie de quartier de La Garenne.

## 2.2 Type des intervenants

Les observations relèvent essentiellement de particuliers inquiets sur le devenir de leurs propriétés et surtout de leurs cadres de vie et leurs environnements.

Il est constaté que 61 contributions ont été déposées par une personne anonyme, soit 19.1% des contributions.

Les associations environnementales et associations de quartier ont également participé à l'enquête publique.

### **Remarques de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête constate que le nombre d'observations peut paraître faible, eu égard au nombre conséquent de visiteurs et au nombre de téléchargements d'information sur le site internet. Il n'en reste pas moins que le volume global des contributions est significatif et que la fréquentation des permanences (94 visites) justifie le nombre et le calendrier des permanences à l'exception de La Garenne et à un degré moindre de la Vallée Verte.*

*Par ailleurs, elle constate le pourcentage élevé des contributions anonymes sur le registre dématérialisé. Il est noté que 58 contributions d'origine "web" ont été détectées comme provenant de la même origine (adresse IP) qu'une autre soit 26% des contributions d'origine web, ce phénomène est surtout constaté sur le thème de l'OAP « La Marronnière ».*

*La collectivité est satisfaite de la participation de la population et se félicite des moyens mis en œuvre lors de cette enquête publique.*

*L'OAP de la Marronnière a fait émerger des inquiétudes dues à une mauvaise représentation cartographique des objectifs qu'il conviendra de rectifier pour apaiser ces craintes.*

### 3 Les observations du public

La commission d'enquête a décidé d'analyser les observations par thème. Pour chaque thème la problématique sera posée de manière générale puis chaque observation sera analysée individuellement. La liste de toutes les observations est en annexe 2. Cette liste est classée par numéro d'enregistrement au registre dématérialisé qui regroupe la totalité des observations et interventions.

Dans les différents tableaux de traitement, le dépôt de la contribution est indiqué sous la rubrique lieu :

- Web : déposé sur le registre dématérialisé,
- PIM : Point d'information mairie,
- VV : Mairie de quartier de la Vallée Verte,
- SAO : Mairie de quartier de Saint André d'Ornay,
- BSR : Mairie de quartier du Bourg sous la Roche,
- LG : Mairie de quartier de La Garenne.

#### 3.1 Les observations sans effet

55 **observations** sont classées sans effet dans la mesure où elles correspondent :

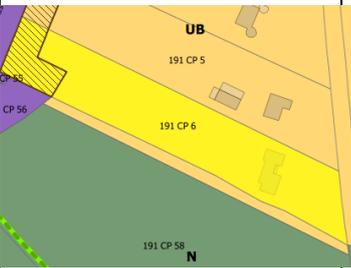
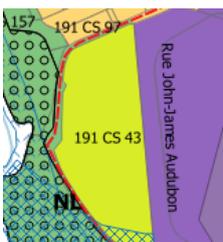
- à des observations registre dont le renseignement donné ne donne pas lieu à une déposition,
- à des observations « registre » annonces de mails ou de courriers,
- à des doublons,.....

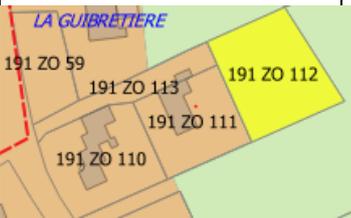
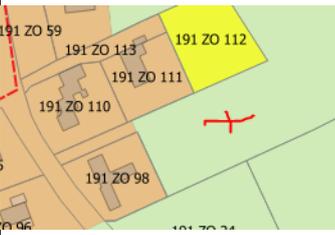
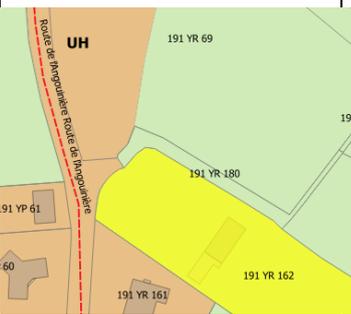
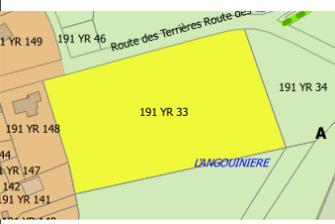
La liste de ces observations, qui ont nécessité l'intervention du commissaire enquêteur, peut être consultée en **annexe 2. Cette liste est classée par n° d'enregistrement sur le registre dématérialisé.**

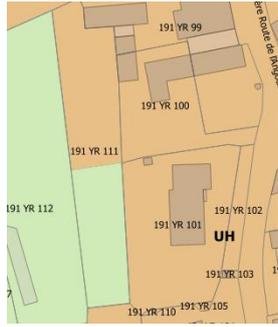
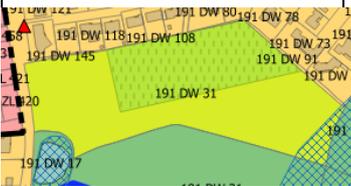
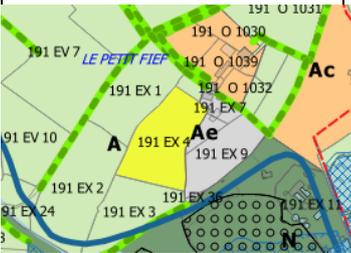
#### 3.2 Les modifications de zonage

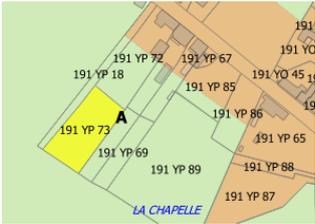
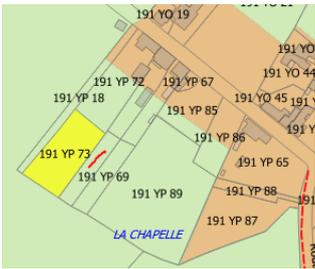
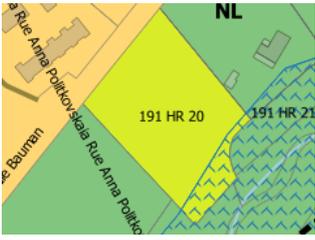
35 **observations** évoquent la volonté des propriétaires de changer de zones.

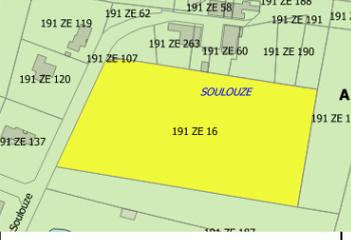
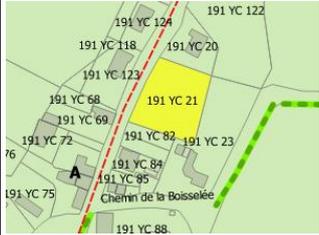
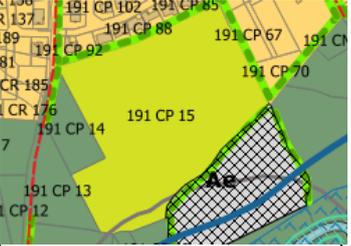
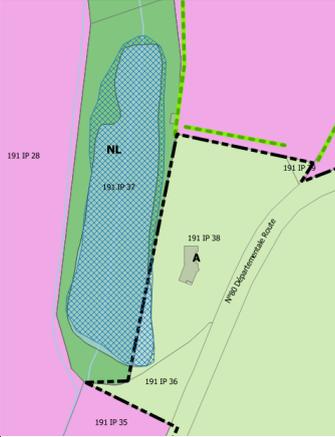
Les observations sont en général précises. Autant que faire se peut, elles sont illustrées par un extrait de plan et traitées dans l'ordre de leurs enregistrements sur le registre dématérialisé.

N°RD	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
5	PIM	Baritaud Kléber	Achat bande terrain classée en UB dans le projet, donc constructible. Parcelles CP6 CE: permettra accès à fond de parcelle constructible.		Le PLU arrêté a pris en compte cette demande.
12	SAO	ORSONNEAU Jean-Marc et MINAUD Annie	Parcelle CS 43 Parcelle classée NL. Propriétaire demande un classement en UEa à l'identique de la zone contiguë.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, de la politique communautaire en matière de développement économique validée en juillet 2022 et des contraintes liées au site comme son boisement, ses caractéristiques humides ou encore la présence d'un réseau structurant d'eaux usées, la parcelle sera maintenue en zone naturelle.

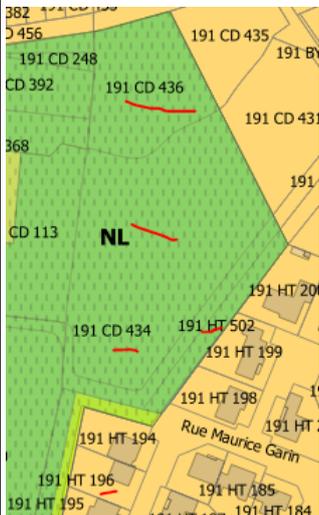
N°RD	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
14	SAO	DELAVAL Isabelle	Les parcelles 111 et 113 sont classées en zone UH et la parcelle 112 est classée en zone A. Elle sollicite que la parcelle 112 soit également classée UH, d'autant qu'elle a un accès direct à la voie publique.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de La Guibretière ne sera pas étendu.
15	SAO	POIRAUD Fer- nande	La Guibretière, ZO 99 en A de 2ha, Demande pour constructibilité sur 800m2 en suivant ligne cadastrale ZO111. Accès direct à la voie. Possibilité de plusieurs constructions.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de La Guibretière ne sera pas étendu.
18	BSR	MOREAU Ma- ryvonne	La propriétaire possède 2 parcelles contiguës, YR 161 et YR 162, route de l'Angouinière ; la première est classée en zone UH et la seconde en zone A. Elle souhaite que tout ou partie de la parcelle YR 162 soit classée UH, à l'identique du dispositif retenu pour la parcelle YR 69 située à côté.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de L'Angouinière ne sera pas étendu.
19	BSR	CHENU André	A l'Angouinière, parcelle YR 33 zonée A. Souhait qu'elle passe en UH.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de L'Angouinière ne sera pas étendu.

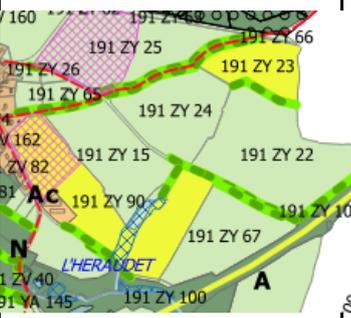
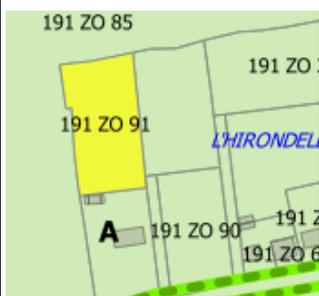
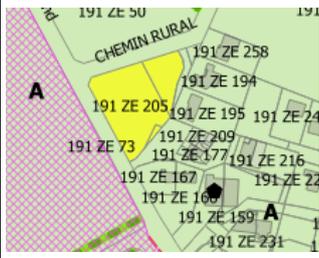
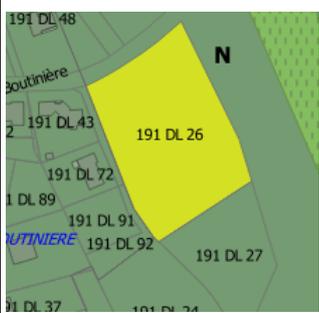
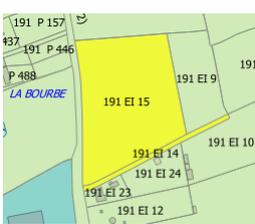
N°RD	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
22	BSR	CHENU André	Parcelle YR 111 Cette parcelle d'une superficie de 1000 m2 est classée UH pour la partie Nord et A pour la partie Sud. Elle est enclavée sur 3 côtés par des parcelles classées UH (dent creuse). Demande formulée : que la totalité de la parcelle soit classée UH.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de L'Angouinière ne sera pas étendu.
23	BSR	RAUTUREAU Yann	Château Fromage, parcelle ZV 36 souhaitée en UH (au moins partiellement). Sortie comme parcelle 166 construite.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de Château Fromage ne sera pas étendu.
28	BSR	BERGER Michel	Parcelles YP 26, 62, 63 et 64, classées en zone A. Arguant qu'elles sont inexploitable pour l'agriculture (la SAFER n'en voudrait pas), le propriétaire demande qu'elles soient classées UH.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain. En zone rurale, ce dernier se concentre donc sur les 6 « gros villages » afin de limiter les extensions de réseaux et donc les coûts financiers mais aussi de limiter l'impact sur l'activité agricole à laquelle on impose des zones de non traitement. Augmenter la zone constructible revient à repousser l'activité agricole vis-à-vis des franges. Aussi, aucune extension de la zone constructible n'est envisageable sur la zone agricole.
35	WEB	LELIEVRE Isabelle	S'étonne que la parcelle DW 31 soit classée en zone N compte tenu du besoin croissant en terrain destiné à la construction.		La parcelle est classée en zone naturelle au regard du périmètre des « espaces naturels sensibles » (ENS) ouvrant droit à préemption au profit du Conseil Départemental au regard de la qualité environnementale et paysagère du site. A la demande du CDal, tous les ENS sont classés en zone naturelle au PLU.
41	WEB	Vendée Eau par son Président DALLET Jacky	"La parcelle EX 4 a été reclassée en zone agricole A; ce classement est incompatible avec le projet de Vendée Eau de réaliser un site pédagogique à vocation régionale jouxtant la prochaine usine d'eau potable. Vendée Eau, par son Président Jacky DALLET, demande que la parcelle EX 4 soit classée en zone Ac."		Le projet de site pédagogique a été porté à la connaissance de la collectivité postérieurement aux arbitrages nécessaires à l'arrêt de projet de décembre 2022. Pour autant, ce dernier est cohérent et vient compléter la vocation du site tournée vers la gestion de l'eau. Dissocier le projet de la future usine d'eau potable (dont la localisation est conditionnée à la proximité de la retenue de Moulin Papon) de celui du centre pédagogique (qui formera à terme aux métiers liés à la gestion de l'eau) serait un non-sens. Aussi, même si cette demande vient augmenter la consommation foncière de 16 000 m², la collectivité souhaite répondre favorablement à cette demande eu égard à la vocation d'équipement public d'intérêt collectif.

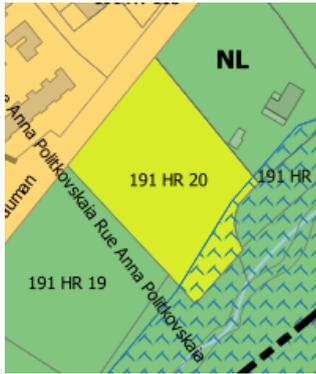
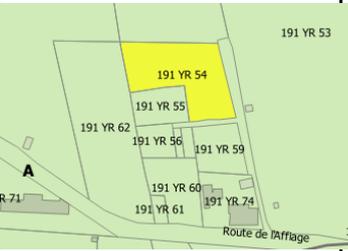
N°RD	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
42	WEB	TEILLET JEAN-YVES	"Parcelle YP73 Classée actuellement et prévue en zone A, non rattachée à une zone UH. Le demandeur souhaite un classement en zone UH, et souhaitable l'élaboration d'un projet d'ensemble autour des villages de la Chapelle et de l'Angouinière"		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de La Chapelle ne sera pas étendu.
43	WEB	TEILLET MARIE	"Parcelle YP 18 Appartenant à FETIVEAU Marie épouse TEILLET qui demande un classement en zone UH. Elle permet de rejoindre la parcelle YP 73 pour laquelle son propriétaire demande un classement en zone UH. Le demandeur souhaite l'élaboration d'un projet d'ensemble autour des villages de la Chapelle et de l'Angouinière."		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de La Chapelle ne sera pas étendu.
44	WEB	TEILLET Jonathan	"Parcelle YP 70. Les parcelles YP 18, 70 et 73 qui se jouxtent appartiennent à la même famille qui demande leur classement en zone UH ; le demandeur souhaite l'élaboration d'un projet d'ensemble autour des villages de la Chapelle et de l'Angouinière."		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de La Chapelle ne sera pas étendu.
46	BSR	RENOUX René	Parcelle HR 20 appartenant à mme GUILBOT Renée épouse RENOUX. Demande à été adressée à la mairie en 2015 afin que cette parcelle soit classée "constructible", à laquelle il a été répondu qu'elle sera étudiée lors des études du futur PLU.		Cette parcelle est en partie concernée par la zone inondable, en bordure de la vallée de la Riallée et située en aval d'un espace naturel sensible. Il n'est pas souhaitable d'urbaniser à proximité immédiate des fonds de vallée. La parcelle restera en zone naturelle comme actuellement.

N°RD	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
62	PIM	CAILLE Gabriel pour CAILLE Franck	Parcelle ZE 16 Personne qui soulève 2 points : - pour quelles raisons le hameau de Soulouze, classé en zone A, n'est-il pas classé en zone UH comme le village la Guibrière, - souhaite qu'une bande de terrain le long du chemin de Soulouze soit classée constructible.		La loi Climat et Résilience impose aux PLU de limiter les STECAL habitat en zone rurale. Aussi, la Ville, après accord de la DDTM, a établi des critères permettant d'identifier le caractère constructible des villages. Sur les 20 villages inscrits au PLU de 2009, seul 6 resteront constructibles dans leur enveloppe actuelle ou réduite demain. Soulouze ne répondant pas aux critères est reclassé en zone agricole. <i>Voir critères page 57 dans la justification des choix.</i> De plus, les Yonnais ont été informés de ce déclassement en février 2021 les invitant ainsi à élaborer un projet avant le déclassement.
71	MAIL	COQUET Céline	"propriétaire du terrain YC n°21 aux Essarts Gouin actuellement en zone NH1 émet une opposition à son évolution en zone A et demande son classement en zone Uh		La loi Climat et Résilience impose aux PLU de limiter les STECAL habitat en zone rurale. Aussi, la Ville, après accord de la DDTM, a établi des critères permettant d'identifier le caractère constructible des villages. Sur les 20 villages inscrits au PLU de 2009, seul 6 resteront constructibles dans leur enveloppe actuelle ou réduite demain. Les Essarts Gouin ne répondant pas aux critères est reclassé en zone agricole. <i>Voir critères page 57 dans la justification des choix.</i> De plus, les Yonnais ont été informés de ce déclassement en février 2021 les invitant ainsi à élaborer un projet avant le déclassement.
83	VV	VERNAJEAU Joël	Propriétaire de la parcelle CP 15, Monsieur Vernageau souhaite que cette parcelle soit classée en zone U. En friches, elle jouxte des lotissements et l'emplacement réservé n°19.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi, la zone constructible restera dans son enveloppe actuelle sur ce secteur.
85	WEB	Ratouit Vincenzo	Propriétaires des parcelles IP 36, 37 et 38, le futur PLU inclut la parcelle 37 dans l'OAP La Malboire; Nous demandons que la parcelle IP 37 sorte du périmètre de l'OAP au même titre que la parcelle IP 34, Nous ne comprenons pas que, alors que nous n'avons aucune activité agricole, les parcelles IP 36 et 38, soient classées en zone agricole.		Le périmètre de l'OAP concerne l'ensemble de la zone d'activités de la Malboire incluant les périmètres opérationnels et les espaces contigus de façon à illustrer la cohérence globale du projet. L'étang de M. RATOUIT est certes dans le périmètre de l'OAP car il participera à terme à la qualité paysagère de la zone mais il a été classé en zone naturelle en vue de sa protection. Le projet de La Malboire ne remet donc pas en question l'existence de ce plan d'eau. De plus, la loi ALUR impose de classer tous les tiers situés en dehors de l'enveloppe urbaine dans le zonage dominant du secteur à savoir agricole ou naturel. Ce classement est indépendant de l'usage qui est fait de la parcelle. Aussi, des maisons individuelles se trouveront dans ces deux zonages au PLU approuvé. La collectivité se laisse toutefois la possibilité de faire évoluer le périmètre de l'OAP avant l'approbation du PLU.

N°RD	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
90	Web	Anonyme	Proposition de classer en zone NL les jardins existants appartenant à la commune, jardin des compagnons (AM 709) et jardin des poilus (AM 873) afin de les protéger de tous projets immobiliers.		<p>Le jardin des compagnons est classé en « parc ou jardin public » au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dont la réglementation associée interdit toute imperméabilisation et milite pour la préservation de la qualité paysagère.</p> <p>Le Jardin des Poilus constitue plus un espace de respiration, de convivialité en zone urbaine qu'un espace remarquable d'un point de vue paysager et/ou environnemental qui justifie le fait qu'il ne bénéficie pas de protection particulière.</p> <p>De plus, le zonage NI vient en accompagnement des vallées ; il n'a pas vocation à être saupoudré en zone urbaine.</p> <p>Enfin, le devenir de ces deux sites est maîtrisé car relevant de la propriété communale.</p>
109	Web	Catherine Le Clerc	Nous sollicitons le passage de notre parcelle XD18-19, actuellement en zone A, en zone UH partiellement. C'est une dent creuse enclavée entre deux routes et d'habitations existantes		<p>Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain. En zone rurale, ce dernier se concentre donc sur les 6 « gros villages » afin de limiter les extensions de réseaux et donc les coûts financiers mais aussi de limiter l'impact sur l'activité agricole à laquelle on impose des zones de non traitement. Augmenter la zone constructible revient à repousser l'activité agricole vis-à-vis des franges.</p> <p>Aussi, aucune extension de la zone constructible n'est envisageable sur la zone agricole.</p>
148	Mail	Association Les Etablières	Parcelles AB 304-305-306-309-310 La société ecoLETA-BLIERES demande que les parcelles indiquées ci-dessus, classées actuellement en 1AUEc, prévues en UEb (zone urbaine d'activités tertiaires), soient classées UB afin d'autoriser la construction de bâtiments.		<p>Cette demande fera l'objet d'échanges avec le comité de pilotage avant l'approbation du PLU, en vue d'étudier l'opportunité ou non de la modification du zonage.</p>
184	Web	Anonyme	Je demande le reclassement en zone 1AUB des parcelles IN 116 / 117 / 118, IN 264 / 265 / 266 et en zone UH des parcelles IN 136 / 137, toutes anciennement classées à vocation d'habitat dans le périmètre de la ZAC Marronnière.		<p>Depuis l'approbation du PLU en vigueur, la réglementation en matière environnementale a été modifiée et est plus restrictive. Aussi, afin d'engager la phase opérationnelle de l'aménagement de la ZAC de la Marronnière, le concessionnaire a été dans l'obligation de compléter les études d'impact. Les investigations ont mis en exergue une surface supplémentaire très importante de zones humides qu'il convient de protéger.</p> <p>Aussi, au regard de ces résultats et du potentiel constructible offert au PLU pour la prochaine décennie, des déclassements ont été nécessaires. Les parcelles seront maintenues en zone agricole.</p>

N°RD	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
188	Web	RVC - Centre Vélo	Les zones d'implantation probables de l'association entre la carrière et la route départementale sont actuellement classées au PLU en 2AU. Afin d'envisager sereinement notre avenir, et de conforter rapidement nos installations, <b>il nous paraît indispensable que cette zone soit requalifiée en 1AU et constructible.</b>		Le site des Coux fait l'objet d'une étude globale engagée depuis 2018 en lien avec la population et les différents partenaires. Les conclusions sont connues depuis avril 2023 ce qui explique qu'au PLU arrêté le secteur a été classé en zone 2AU, mention que le site allait muter mais dont la programmation n'était pas encore figée. Aussi, le devenir étant à présent connu, reclasser le site en zone 1AU accompagné d'une OAP est une volonté de la collectivité. Cette modification permettrait de répondre dès le début 2024 aux besoins de l'association dont les missions en faveur des jeunes Yonnais prennent de l'ampleur.
212	BSR	VOYER Marie Odette	Demande que les parcelles ZY 26, 64 et 65 soient classées en UH (ex Nh2)		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain. En zone rurale, ce dernier se concentre donc sur les 6 « gros villages » afin de limiter les extensions de réseaux et donc les coûts financiers mais aussi de limiter l'impact sur l'activité agricole à laquelle on impose des zones de non traitement. Augmenter la zone constructible revient à repousser l'activité agricole vis-à-vis des franges. Aussi, aucune extension de la zone constructible n'est envisageable sur la zone agricole.
216	BSR	PONDEVY Chantal	Demande le classement en Uh des parcelles YC 83 et 85 qui étaient classées en Nh1		La loi Climat et Résilience impose aux PLU de limiter les STECAL habitat en zone rurale. Aussi, la Ville, après accord de la DDTM, a établi des critères permettant d'identifier le caractère constructible des villages. Sur les 20 villages inscrites au PLU de 2009, seul 6 resteront constructibles dans leur enveloppe actuelle ou réduite demain. Les Essarts Gouin ne répondant pas aux critères est reclassé en zone agricole. <i>Voir critères page 57 dans la justification des choix.</i> De plus, les Yonnais ont été informés de ce déclassement en février 2021 les invitant ainsi à élaborer un projet avant le déclassement.
218	Web	VIEL Timothee	La construction d'une maison médicale est projeté à proximité de la clinique Saint Charles sur les terrains HT 196; HT 502; CD 436; CD 434; CD 432. Cette zone jusqu'alors en zone UB, est classée en zone naturelle à la révision du plan d'urbanisme. La faisabilité du projet est donc liée au maintien de ces parcelles en zone UB.		Cet ensemble immobilier est classé en zone UB au PLU en vigueur. N'ayant fait l'objet que de peu d'intervention humaine, la végétation s'est développée pour constituer aujourd'hui un boisement présentant une qualité paysagère au sein d'un espace bâti. Cela a conduit à son déclassement en zone naturelle. En parallèle, un projet d'intérêt général a été étudié, nécessitant le maintien du classement constructible. Aussi, la Ville souhaite pouvoir étudier les 2 options sereinement et ne pas trancher à ce stade de la procédure.

N°RD	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
260	Web	Sylvie	Nous exploitons les parcelles ZY 090, ZY 023 ainsi que la parcelle ZY 037 en baux précaire avec la SAFER; pour pérenniser l'exploitation, nous demandons dans le cadre de la révision du PLU que ces parcelles redeviennent en agricole avec un bail à long terme.		Les parcelles sont classées en zone agricole. La question du bail ne relève pas du PLU.
261	Email	Marion AGATOR	parcelles agricoles : section ZO numéros 91 et 127 / propriétaire : Agator nom marital (Gentes nom de jeune fille ) Ce terrain n'est pas exploité et pourrait faire l'objet d'une modification du POS .		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Ces deux parcelles déjà inscrites en zone agricole au PLU en vigueur le resteront demain.
263	Email	Colette BESSEAU	Parcelles ZE 204, 205 et 130 non constructibles. Demande le classement en zone constructible.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Ces deux parcelles déjà inscrites en zone agricole au PLU en vigueur le resteront demain d'autant que le hameau de la Noue, ne répondant pas aux critères de villages constructibles établis, a été reclassé en zone agricole (anciennement Nh1).
269	SAO	M. Mme GUILLET René	Parcelle DL26 de 5000m2 en jachère car trop petite. Aussi, demande sa constructibilité d'autant plus que constructions à côté ou en projet, réseaux existants...		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Ces deux parcelles déjà inscrites en zone agricole au PLU en vigueur le resteront demain d'autant que le hameau de la Boutinière, ne répondant pas aux critères de villages constructibles établis, a été reclassé en zone agricole.
276	SAO	BREMOND Pierre	Demande que les parcelles EI 14 et EI 15 deviennent constructibles.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. La Davissière n'a pas été retenue comme secteur pouvant porter le développement à court terme de la commune, les efforts étant depuis de nombreuses années concentrés sur La Marronnière (acquisitions foncières, études réalisées et viabilisation en cours) et la Brossardière (aménagement en cours).

N°RD	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
286	Web	CHAILLOUX Cédric	je souhaite que la parcelle (HR 20) soit classée en zone AU (et non en zone NL): - sa superficie (5 914 m <sup>2</sup> ) peut permettre de créer au moins 8 parcelles, - sa situation (à proximité d'une zone déjà construite) permet une viabilisation aisée le et assainissement)		Cette parcelle est en partie concernée par la zone inondable, en bordure de la vallée de la Riallée et située en aval d'un espace naturel sensible. Il n'est pas souhaitable d'urbaniser à proximité immédiate des fonds de vallée. La parcelle restera en zone naturelle comme actuellement.
314	SAO	M.Mme GUILBAUD	Regrette que la zone ACTI-SUD conserve son caractère industriel. Milite pour le maintien des entreprises artisanales et le développement de commerces de détail. Milite également pour y développer des espaces verts et de loisirs, des jeux,.....		La zone Acti Sud est la plus ancienne zone industrielle de la Ville située aux portes du centre-ville et à aux infrastructures routières à grande circulation. Ces deux critères en font une zone attractive qui se renouvelle d'elle-même. La Collectivité souhaite la conforter en apportant une attention aux espaces publics et à sa couture avec les espaces environnants qui bénéficient notamment de la présence de la vallée de l'Ornay comme poumon vert. Pour autant, afin de ne pas dévitaliser les centralités de quartier, le règlement confirme l'interdiction d'implanter des commerces de détail, conformément au schéma de développement commercial adopté par la Ville en 2015.
317	PIM	GIRARDEAU Lucien	Modification du zonage de la parcelle YR 54, de A vers constructible.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de L'Angouinière ne sera pas étendu.

### **Commentaire de la commission d'enquête**

**De nombreuses contributions proviennent du projet de zonage en A ou N de villages classés en NH1 et NH2. Les propriétaires sont souvent dans l'incompréhension la plus totale.**

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Le PLU de 2009 a inscrit un potentiel constructible de presque 1 000 ha et identifié les villages, hameaux et écarts ruraux en zones NH1 et 2 comme le préconisait la loi SRU.*

*Les lois ALUR et Climat et Résilience sont venues rebattre les cartes totalement. Dorénavant il faut penser le développement à l'horizon de 10 ans maximum et inscrire un potentiel constructible correspondant à la moitié de la consommation de la décennie passée. De plus, l'activité agricole devant être confortée, la présence des tiers en zone rurale doit être limitée.*

*Aussi, au regard de ces impondérables, le développement en extension se trouve très limité. En conséquence, la zone agricole n'a pas fait l'objet de réduction et les secteurs constructibles au PLU*

de 2009 qui sont déclassés en zone agricole ont fait l'objet d'une information auprès des propriétaires afin que ces derniers puissent réaliser leur projet lorsqu'ils en avaient encore la possibilité.

La collectivité n'a fait qu'appliquer les lois en vigueur.

### 3.3 Les OAP

Un nombre important de contributions concernent les OAP.

Pour chacune d'elles, un tableau listera les observations. Le contenu de l'observation sera consulté le cas échéant sur le registre dématérialisé. La commission d'enquête en présente une synthèse.

#### 3.3.1 OAP « LA GARE NO »

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
33	Web	23/04/2023 12:19	MILANO Eleonora	bd Leclerc 85000 La Roche sur Yon
36	Web	25/04/2023 11:46	Anonyme	
37	Web	26/04/2023 13:28	Anonyme	
39 et 65	Web et PIM	01/05/2023 15:39	DURAND Agnès	137 BD MARECHAL LECLERC 85000 LA ROCHE SUR YON
40	Web	01/05/2023 15:46	SCI MORINEAU THOMAZET	25 chemin de la Gaillardière 85270 ST HILAIRE DE RIEZ
68	Web	04/05/2023 16:32	LERAY Céline	127 Bd Maréchal Leclerc 85000 la Roche sur Yon
72	Web	04/05/2023 17:48	Anonyme	
73	Web	04/05/2023 18:35	Anonyme	
82	VV	04/05/2023 09:24	LERAY Céline	127 boulevard Maréchal Leclerc, La Roche-sur- Yon
86	Web	05/05/2023 20:08	POUPONNOT Sylvie	133 Bd du Maréchal Leclerc 85000 LA ROCHE SUR YON
89	Web	07/05/2023 12:36	Lelièvre Céline	23 rue Adrien Girettes 50110 Cherbourg en Co- tentin
91	Web	08/05/2023 00:34	Anonyme	
94	Web	08/05/2023 16:10	BOSCREDON Odette	129 Boulevard du Maréchal Leclerc 85000 LA ROCHE SUR YON
100	Web	09/05/2023 12:35	Anonyme	
101	Web	09/05/2023 16:16	Anonyme	
102	Web	09/05/2023 16:20	Michel Girar- deau	Rue du Monténégro 85000 La Roche-sur-Yon

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
103	Web	10/05/2023 10:40	Hérisson Odile	36 rue turenne 85000 LA ROCHE SUR YON
108	Web	10/05/2023 16:16	LERAY Céline	127 Bd Maréchal Leclerc 85000 la Roche sur Yon
115	Web	10/05/2023 21:19	Kempf Isabelle	23, rue Roger Salengro 85000 La Roche sur Yon
120	Web	11/05/2023 18:33	Vrignon thomas	139 bd maréchal Leclerc 85000 La roche sur yon
125	Web	12/05/2023 15:13	marc lam- brechts	14 place marconi 85000 la roche sur yon
133	Web	13/05/2023 12:21	Thomas HER- VOUËT	13 rue des Gondoliers 85000 La Roche-sur-Yon
165	Web	15/05/2023 17:55	TRIPOTEAU Etienne	133 bd du Maréchal Leclerc 85000 La Roche- sur-Yon
166	Web	15/05/2023 19:27	LERAY Céline	127 Bd Maréchal Leclerc 85000 la Roche sur Yon
168	Web	15/05/2023 20:39	Brie Hélène	145 boulevard du Maréchal Leclerc 85000 LA ROCHE-SUR-YON
174	Web	16/05/2023 10:12	Boileau Claudie	ç rue des Serbes 85000 LA ROCHE SUR YON
175	Web	16/05/2023 18:47	Cheminots Ouest	
176	Web	16/05/2023 18:59	GADÉ Marie Reine	107, Bd du Maréchal Leclerc 85000 La Roche sur Yon
179	Web	16/05/2023 20:00	Anonyme	
186	Web	17/05/2023 17:23	Collectif Bd Le- clerc et Abords	145 BD LECLERC 85000 LA ROCHE SUR YON
189	Web	17/05/2023 20:00	COLLARD Chris- tophe	13 rue de Tournai 85000 La Roche-sur-Yon
191	Web	18/05/2023 11:21	Annette Bryen	131, boulevard du maréchal Leclerc 85000 La Roche-sur-Yon
195	Web	18/05/2023 15:52	Anonyme	
222	Web	19/05/2023 16:38	François	
227	Web	20/05/2023 08:27	Isabelle R	
233	Web	20/05/2023 10:03	Anonyme	
234	Web	20/05/2023 15:03	Anonyme	

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
235	Web	20/05/2023 15:14	Anonyme	
236	Web	20/05/2023 15:41	CAILLAUD Julien	107 Boulevard du Maréchal Leclerc 85000 La Roche sur Yon
238	Web	21/05/2023 00:17	DURAND Agnès	137 BD LECLERC 85000 LA ROCHE SUR YON
245	Web	21/05/2023 15:16	Amélie CORNU	8 Rue de Tournai 85000 LA ROCHE SUR YON
248	Web	21/05/2023 17:42	Anonyme	
252	Web	21/05/2023 18:22	Blanchard- Jeanneau Phi- lippe et Cathe- rine	1 rue Jean Moulin 85000 La Roche sur Yon
270	SAO	19/05/2023 14:59	MILANO Eleo- nora	153b, Bd Maréchal Leclerc, La Roche-sur-Yon
279	Web	22/05/2023 15:33	Anonyme	
283	Web	22/05/2023 17:20	Amélie LEBON / SUNSET	85000 LA ROCHE SUR YON
287	Web	22/05/2023 20:10	PIVETEAU Cé- dric	
288	Web	22/05/2023 20:13	Valeau Mathilde	155 boulevard maréchal Leclerc 85000 La roche sur yon
289	Web	22/05/2023 21:29	BRIE Hélène	145 boulevard du Maréchal Leclerc 85000 LA ROCHE-SUR-YON
303	Web	23/05/2023 10:59	Batonneau Pas- cale	22 Rue Roger Salengro 85000 La Roche-sur-Yon
306	Web	23/05/2023 13:28	J.MICHEL	137 BD LECLERC 85000 LA ROCHE SUR YON
307	Web	23/05/2023 14:00	Anonyme	
308	Web	23/05/2023 15:19	CHABOT M	151 BD MARECHAL LECLERC 85000 LA ROCHE SUR YON
313	Web	23/05/2023 15:58	PRAUD Chris- tophe	7 rue jean Moulin 85000 LA ROCHE-SUR-YON

**54 observations** concernent cette OAP ; il est remarqué que de nombreuses ont été déposées sous anonymat et qu'une personne a déposé deux fois.

Il est noté enfin que plusieurs personnes habitent les immeubles « Le City » et le « Sunset », situés en face du futur aménagement.

Les principaux arguments développés par les auteurs des contributions portent sur :

- ♦ Les travaux des ateliers de concertation Ecoquartier Gare organisés en 2019 par la ville et le cabinet de conseil IDUP prévoient un espace de verdure, auquel il pouvait être ajouté du stationnement. A quoi servent ces heures de réunion si les souhaits des habitants ne

sont finalement pas du tout pris en compte ?

- ✦ Lors de la commercialisation des appartements des immeubles « Le City » et le « Sunset », il n'a jamais été fait allusion à ce projet qui bouche totalement la vue sur la gare et la ville.
- ✦ Constructions de collectifs de 5 étages qui vont enlaidir ce quartier composé principalement de maisons basses classées en zone AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Ce projet va rétrécir le champ visuel de tout ce quartier ouvert, au détriment plus particulièrement des riverains privés de soleil, mais aussi des habitants qui y circulent.
- ✦ Cette zone est un écoquartier, dans lequel il existait des parkings et espaces verts liés à la nouvelle salle de musique, respectant le caractère patrimonial particulier de l'ancienne cité de cheminots contigüe.
- ✦ Une révision globale de la gestion des eaux pluviales serait souhaitable. Les caves des maisons existantes le long du boulevard Leclerc, mais aussi dans les rue limitrophes, sont constamment inondées.
- ✦ Avec cet accroissement de population, la circulation va devenir difficile sur le Boulevard Leclerc, d'ores et déjà surchargé.
- ✦ Des difficultés de stationnement sont prévisibles.
- ✦ Les préconisations de l'OAP Trame Verte Bleue et Noire sont oubliées dans les projets des OAP, notamment celle de l'OAP Gare NO.

#### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Devant les arguments développés par les contributeurs et leurs inquiétudes, le maître d'ouvrage apportera les précisions nécessaires aux habitants de ce quartier pour mieux comprendre les choix d'aménagement de cette OAP.*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Avant de présenter les conclusions de la Ville et de l'Agglomération sur les observations relatives à cette OAP, la collectivité souhaite en premier lieu répondre aux observations émises.*

*Tout d'abord, les réflexions autour de l'écoquartier de la gare ont débuté en 2013 (délibération d'engagement du conseil municipal du 03/07/2013), et ont été validées par le Ministère du Logement fin 2014. Elles ont été accompagnées de concertation avec la création d'un comité d'accompagnement en 2018, qui a été réuni à 8 reprises.*

*Le site dit « SERNAM » avait été identifié comme mutable, dès le début de la concertation. Les habitants avaient donc connaissance d'une réflexion sur ce site, orientée vers une vocation de logement. Pour autant, à ce stade, aucune programmation n'avait été présentée. Une concertation était prévue mais n'a finalement pas eu lieu en raison de la période covid. C'est pourquoi la programmation a été affinée dans le cadre de la révision générale du PLU et traduite sous forme d'OAP, prenant en compte les objectifs démographiques et de production de logements fixés par le PLU, et également les enjeux de réduction de la consommation foncière et de densification du territoire urbanisé. Il est à noter qu'il s'agit d'un espace d'environ 1 hectare situé en cœur de ville, à proximité immédiate des transports en commun, et également de la centralité commerciale du Pentagone. Une programmation de logements sur ce site éviterait d'impacter d'autres terres agricoles ou naturelles.*

*Une réunion publique de présentation du projet de PLU a été organisée le 26/11/2021 sur le quartier du Pentagone, présentant les évolutions réglementaires et également les projets d'OAP du quartier, dont notamment l'OAP gare Nord-Ouest. Comme sur les autres quartiers de la Ville, cette réunion était l'occasion pour les habitants d'échanger sur les projets avant que le PLU ne soit arrêté, mais celle-ci a rencontré peu de succès en termes de participation.*

*En ce qui concerne les hauteurs, qui inquiètent les riverains, il est indiqué dans le texte de l'OAP une progressivité dans les hauteurs, allant du R+2 à R+4+attique, entre le boulevard Leclerc et les*

voies ferrées. Par ailleurs, il y est précisé que les futurs bâtiments ne seront pas réalisés selon l'alignement sur rue actuel, mais selon un recul de 15 mètres par rapport à l'existant afin de pouvoir réaliser la piste cyclable. Le projet prévoit également le maintien du mur existant, qui a fait l'objet de plusieurs observations, mais en l'arasant pour des raisons de sécurité et de visibilité, ce qui correspond à un recul de 25 m du nu des façades.

Plusieurs contributeurs ont pointé la plaquette de commercialisation du City, boulevard Leclerc, indiquant dans ses arguments de vente que le site serait dédié à l'installation de parkings et d'espaces verts. Cette plaquette ne reflète pas la réalité, n'engage que le promoteur, et a été élaborée sans concertation avec la Ville de La Roche-sur-Yon.

Sur la question de la circulation, un travail collaboratif est d'ores et déjà prévu sur la désimper-méabilisation du quartier et la problématique de déplacements, en lien avec l'étude de circulation globale réalisée sur la Ville. Ces réflexions se feront sous forme d'ateliers à partir de 2024. Les personnes qui ont participé aux comités d'accompagnement pourront notamment intégrer ces ateliers, si elles le souhaitent.

Il est compréhensible que les utilisateurs du Quai M se soient appropriés le site en guise de parking, puisque son accès avait été laissé libre par la SNCF, propriétaire du foncier. Toutefois, cette parcelle n'a jamais été fléchée comme parking du quartier ou de la salle de musiques actuelles, puisque le projet d'écoquartier l'avait pointée comme site mutable à vocation d'habitat, aucun aménagement n'a d'ailleurs été entrepris. Le parking souterrain situé boulevard Louis Blanc, et accessible via la passerelle, est à la disposition des utilisateurs pour se garer les soirs de concerts, ainsi que le parking situé Place de Coubertin, lui aussi identifié pour accueillir les stationnements liés au Quai M. Face à cette problématique de stationnement, une autre alternative consisterait en la construction d'un parking silo sur le parking existant du Quai M (proposé lors des ateliers de concertation Ecoquartier Gare), mais au regard du coût généré par une telle opération, cette solution n'a, à l'heure actuelle, pas été validée.

La question de l'inondation des caves ne pourra être résolue que dans le cadre de la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI). Par ailleurs, un schéma directeur des eaux pluviales est également engagé sur l'Agglomération.

Enfin, il est à noter que l'OAP Trame verte, bleue et noire, comprenant entre autres le coefficient de biotope, serait à prendre en compte lors de la réalisation du projet d'aménagement. L'OAP indique que la pointe du secteur devra être traitée sous forme d'un parvis minéral et/ou végétal.

**Pour conclure, la collectivité a entendu toutes les craintes et les propositions des habitants du secteur et, tout en étudiant la faisabilité d'une maîtrise foncière auprès de la SNCF, elle s'engage à revoir le projet, qui sera ensuite proposé aux riverains dans le cadre des ateliers de concertation. Il est donc envisagé de supprimer l'OAP Gare Nord-Ouest du PLU avant l'approbation du document.**

**Toutefois, il est à noter que si la maîtrise foncière ne pouvait aboutir, la collectivité n'aurait dans ce cas, plus aucun levier pour maîtriser le développement du site, ce qui sous-entend que le promoteur pourrait faire valoir l'intégralité des droits constructibles et ainsi développer un programme en R+4 en alignement de la piste cyclable.**

### 3.3.2 OAP Requalification du Bourg sous la Roche

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
34	Web	24/04/2023 12:13	Cécile BERTIN	4 impasse Jacques Mansion 85000 La Roche sur Yon

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
51	BSR	29/04/2023 10:24	DENOIS Hubert	76 rue du Général Guérin
52	BSR	29/04/2023 10:33	BLANCHARD Jean-Louis	100 rue du Général Guérin, La Roche-sur-Yon
53	BSR	29/04/2023 11:43	MINAUD René- Claude	52 rue Emile Bauman, La Roche-sur-Yon
56	BSR	29/04/2023 11:53	BONNIN Moïsette	12 chemin de la Caillaudière, La Roche-sur-Yon
58	BSR	29/04/2023 11:56	GICQUEAU Pa- trick, HARMAND Gérard et DELA- MURE Joëlle	13 chemin des Prairies épicéa, La Roche-sur-Yon
95	Web	08/05/2023 16:20	MINAUD René- Claude	52 rue Emile Baumann 85000 LA ROCHE SUR YON
117	Web	10/05/2023 22:38	GROS-FLANDRE, Fabrice	4 impasse Auguste vivien 85000 La Roche-sur- Yon
130	Web	13/05/2023 06:23	Berthomé- Fasquelle Benja- min	3 impasse Auguste Vivien 85000 La Roche sur Yon
145	Web	14/05/2023 18:33	Harmand Gérard	13 CHEMIN DES PRAIRIES 85000 LA ROCHE-SUR- YON
182	Web	16/05/2023 22:42	GRELIER Claude	44 RUE JEAN BOUHIER 85000 LA ROCHE SUR YON
229	Web	20/05/2023 09:47	TOU- RANCHEAU ROBERT/CHE- VALLIER CLAU- DIE	9 Chemin Armand THOUZEAU 85000 LA ROCHE SUR YON
230	Web	20/05/2023 09:52	M et MME GI- RAUD	1 Impasse Fernand GUILLET 85000 LA ROCHE SUR YON
231	Web	20/05/2023 09:57	BLANCHARD Jean Louis	100 rue du Général Guérin 85000 La Roche sur Yon
232	Web	20/05/2023 10:00	PONDEVIE RAY- MOND ET CLAUDETTE	4 Impasse Fernand GUILLET 85000 LA ROCHE SUR YON
240	Web	21/05/2023 12:51	Paul GUILLET	63 rue Emile Baumann 85000 LA ROCHE SUR YON

16 observations révèlent les nombreuses inquiétudes des riverains pour ce projet au niveau de :

#### Le projet

- ✦ Absence d'information de la population et de concertation,
- ✦ Pourquoi détruire ce qui fonctionne et déplacer ce qui fait vivre le quartier ?
- ✦ Quel bilan environnemental et pour quel coût : reconstruction à 200m des équipements sportifs existants sur un espace qui permettrait la réalisation de logements sans surcoût ?
- ✦ Définition des 8ha aménageables trop imprécises.
- ✦ Incohérence de la hauteur des habitations futures. Projet en zone UB qui prévoit une hauteur limitée de bâtiments de R+4+attique. Exception pour l'OAP Bourg sans limitation de hauteur (dans une zone comportant historiquement un habitat R+1).

- ✦ Utilité de l'implantation de nouveaux commerces. Mauvaise analyse de la future zone de chalandage.

### Les stationnements et la circulation

- ✦ Aggravation du manque de places de stationnement,
- ✦ Création d'une liaison incohérente et dangereuse entre la rue Emile Baumann et la rue du général Guérin, via le chemin Armand Thouzeau et une zone pavillonnaire avec école,
- ✦ Projet d'aménagement prévu devant la salle des fêtes pour y ralentir la vitesse, réputé impossible ces dernières années.
- ✦ La nouvelle voirie ne devrait permettre que l'accès et la sortie du nouveau quartier d'habitation.
- ✦ L'évolution de la circulation sur la rue Emile Baumann et ses conséquences.

### Les voies douces

- ✦ Les axes piétons ne devront pas être gâchés par des axes routiers mal pensés. actuellement, la zone est traversable à pied ou à vélo de manière sécuritaire puisque aucune voiture ne peut y passer.

### L'environnement

- ✦ Objectif 100 000 arbres : le projet proposé va détruire la belle zone verte actuelle (pelouses, haies, arbres...). Pourquoi replanter de jeunes arbres alors que nous pouvons garder les vieux arbres qui existent déjà et sont très utiles pour notre écosystème ?

### Divers

- ✦ Y aura-t-il toujours cet accès simple et gratuit à ce bel espace pour faire du sport, même si déplacé à l'autre bout du quartier ?
- ✦ Les crèches/écoles/collèges à proximité sont-ils prêts à accueillir les enfants que vont apporter ces logements ?
- ✦ Qui pourra gérer cette nouvelle patientèle médicale compte-tenu de la situation actuelle ?
- ✦ Un collectif, créé spécialement, salue le projet et propose d'adhérer aux réflexions futures pour l'aménagement et d'être une force de proposition.

### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Devant les arguments développés par les contributeurs et leurs inquiétudes, le maître d'ouvrage apportera les précisions nécessaires aux habitants de ce quartier pour mieux comprendre les choix d'aménagement de cette OAP, en particulier les voies de circulation.*

*Le maître d'ouvrage donnera son avis sur certaines propositions du public :*

*\* Déviation de la route de Luçon vers la rue Emile Baumann sur le rond-point « Des Évadés de guerres » pour récupérer le Boulevard Stéphane Moreau et la rue du Général Guérin.*

*\* Le chemin de la Giraudière pourrait être transformé en voie de circulation avec 1 seul rond – point à la salle des fêtes.*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*La collectivité tient d'abord à préciser qu'une concertation sur le projet de requalification du Bourg-sous-la-Roche a eu lieu dès 2015/2016, avec l'organisation d'une réunion publique, des délibérations informant de l'avancement du projet, des ateliers de concertation avec la mise en place d'un comité d'accompagnement. Dans le cadre de cette concertation, a été présentée la vision globale de l'aménagement du futur quartier en 2 phases : la centralité commerciale / habitat réalisée ; la mutation, reconversion des terrains de sport. Le comité d'accompagnement était chargé de relayer l'information auprès des habitants.*

*L'OAP proposée dans le dossier de PLU ne fait donc que retranscrire un projet présenté dès 2015.*

*Considérant l'importance et la complexité de ce projet urbain, une phase de réflexion interne a été menée depuis 2020. Cette phase a permis de cibler les enjeux, les objectifs et la programmation*

*envisagée. Aujourd'hui une nouvelle phase s'amorce pour engager une concertation avec les habitants. Celle-ci s'engage comme prévu par la délibération du 22 juin 2023.*

*Ainsi, le comité d'accompagnement sera réuni fin 2023 afin d'enrichir la réflexion, et ce, jusqu'à l'approbation du dossier de création de ZAC prévu à l'été 2024. Une enquête publique sera menée à cette étape. Par la suite, un aménageur sera sélectionné sur les bases d'un cahier des charges complété avec les observations effectuées lors de l'enquête publique.*

*Enfin, lorsque l'aménageur sera sélectionné (2026), une seconde phase de concertation sera proposée pendant toutes les phases d'aménagement qui s'étaleront à partir de 2028, pendant une quinzaine d'années.*

*Dans le cadre des études relatives à la requalification du Bourg-sous-la-Roche, la collectivité a opté pour le déplacement des équipements sportifs afin de rapprocher les futurs habitants des commerces, et ainsi favoriser les déplacements à pied vers la centralité commerciale. Cette proximité habitat / services permettra de renforcer la centralité commerciale du Bourg, répondant ainsi aux objectifs du schéma de développement commercial. La nouvelle place est conçue comme le nouveau lieu identitaire de quartier avec les commerces qui doivent attirer une population et animer cette place. Il n'est d'ailleurs pas prévu d'implanter de nouveaux commerces de détail en dehors du zonage UBc.*

*Le plan guide validé en 2016 et présenté au comité d'accompagnement n°6 le 15 Novembre 2016 évoquait déjà cette nécessité de déplacer les terrains de sports. La première phase du projet consistait en la restructuration du centre, la seconde phase consiste à renforcer le nombre d'habitants dans un rayon de 300 mètres autour de la nouvelle place pour conforter la zone de chalandise des commerces nouvellement implantés. Dès lors, le déplacement du terrain d'honneur et des 3 terrains d'entraînement était nécessaire. Cela répond à une logique de rationalisation et d'optimisation des équipements sportifs.*

*La reconfiguration des terrains sportifs répond à une logique présentée dans les documents d'urbanisme depuis 1989. Ces terrains sportifs sont regroupés à l'Ouest du chemin de la Giraudière. Dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette, il convient d'optimiser au mieux les espaces disponibles au sein des zones urbaines en favorisant la production de logements à proximité des centralités de quartier. Cette restructuration des terrains sportifs est une des conséquences de cette politique globale nationale.*

*Concernant la définition de la surface aménageable, des phases d'études sont encore nécessaires pour arriver à un plan d'aménagement précis. A cette étape, l'OAP propose les grandes pistes de réflexion.*

*En accompagnement de la restructuration du quartier, un réseau de cheminements piétons / cycles sera créé, en lien avec une coulée verte. Le quartier sera alors desservi par deux grands axes piétons / cycles. La concertation permettra d'affiner le traitement de ces espaces.*

*Concernant les craintes des Yonnais par rapport à la circulation, il est en effet indéniable que la circulation sera plus importante sur le quartier. Toutefois, le projet de requalification du Bourg prévoit un apaisement de la circulation sur la rue Baumann à travers une répartition des flux de manière plus homogène sur les nouvelles voies qui seront créées à l'intérieur du périmètre de projet (sécurisation des abords de l'école primaire / apaisement des accès à la vallée de la Riallée). Une réflexion est en cours pour passer cette portion de voie en sens unique. L'objectif est d'éviter des flux trop importants sur la rue Héliodore Durand, connaissant déjà une circulation importante.*

*Le projet prend en compte également la nécessité de relier les quartiers entre eux pour une meilleure intégration à la ville. Des aménagements de sécurité (profil de voie...) seront proposés pour limiter la vitesse des véhicules. La future voirie doit également autoriser le passage des bus pour améliorer la desserte des établissements scolaires. Cette voie doit permettre de limiter la remontée de file sur la rue Héliodore Durand et le phénomène de « shunte » entre la rue Baumann et le rue Guillerot.*

Quant à la question du stationnement, celle-ci sera traitée dans le cadre du projet opérationnel. Les futures opérations auront leur propre système de stationnement.

Sur la question des hauteurs, l'OAP est bien compatible avec le règlement de la zone UB qui stipule que « sur les secteurs Sully, du Bourg-sous-la-Roche et de La Marronnière, dans le périmètre correspondant à l'OAP, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée ». S'agissant d'une nouvelle zone d'habitat, la volonté était de ne pas limiter les hauteurs de façon à garder une certaine marge de manœuvre.

**En réponse aux interrogations des Yonnais sur les hauteurs envisagées, la collectivité a pris en considération les remarques formulées lors de l'enquête publique. La Ville entend engager un travail partagé sur ces sujets. Dans ce cadre, les questions de la hauteur et de la densité seront définies à travers une concertation publique sur le Bourg-sous-la-Roche, phase 2.** Bien entendu, une réflexion spécifique sur les limites d'opération sera menée afin d'assurer une bonne intégration avec le tissu urbain existant.

En ce qui concerne la préservation des éléments paysagers, la préservation du maillage bocager des chemins de la Fernandière et Giraudière fait partie intégrante du projet urbain. Un nouveau parc entre les futurs espaces sportifs et le centre permettra de qualifier et d'agrémenter les espaces d'habitation. Les haies encadrant la zone 1AUL sont identifiées au PLU dans l'optique de les préserver. Un arbre remarquable a également été identifié.

En réponse aux diverses interrogations :

- Le site sera toujours accessible au public, il s'agit même d'un des objectifs du projet.
- Une étude de prospective scolaire est intégrée à la réflexion actuelle pour tenir compte de ces aspects
- Ce n'est pas le projet ni le PLU qui pourront résoudre la problématique d'accès à la médecine générale.
- Le collectif Epicéa sera intégré au comité d'accompagnement et pourra ainsi participer à la construction du quartier.

**Pour conclure, la collectivité est aujourd'hui confrontée aux enjeux de réduction de la consommation foncière, de densification, de redynamisation du commerce, de préservation de la biodiversité, entre autres, qu'elle se doit de traduire dans les documents du PLU. Toutefois, elle a également entendu les observations et propositions des Yonnais. Ainsi, l'OAP du Bourg pourra être adaptée avant l'approbation du PLU.**

### 3.3.3 OAP « La Marronnière »

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
32	Web	22/04/2023 20:25	GIGAUD, Valentin	6, impasse du Milan Noir 85000 La Roche Sur Yon
75	Web	04/05/2023 18:57	Menard julie	5 impasse René leleu 85000 La Roche-sur-Yon
88	Web	07/05/2023 03:17	Anonyme	
59 et 66	BSR	29/04/2023 11:58	CHENU Bernard	2 impasse Pégase, La Marronnière, La Roche-sur-Yon
70	PIM	04/05/2023 17:41	AVRIL Albert et Patricia	4 impasse de la Salamandre, La Marronnière, La Roche-sur-Yon

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
74	Web	04/05/2023 18:36	AVRIL Albert et Patricia	4 impasse de la salamandre 85000 La Roche sur Yon
84	VV	04/05/2023 09:28	COUTIER David et TESSIER Justine	53 avenue Charles Pontarlier, La Roche-sur-Yon
87	Web	06/05/2023 23:30	Lolita Gillai-zeau	5 impasse Félix Lionnet 85000 La Roche sur yon
88	Web	07/05/2023 03:17	Anonyme	
92	Web	08/05/2023 15:29	Mathias Billis	85000 La roche sur yon
93	Web	08/05/2023 16:02	Violleau Anne	4 impasse du Chevaine 85000 LA ROCHE SUR YON
96	Web	08/05/2023 16:53	VIOLLEAU Antoine	4 impasse du chevaine 85000 La Roche sur Yon
104	Web	10/05/2023 11:54	Anonyme	
105	Web	10/05/2023 12:01	Anonyme	
106	Web	10/05/2023 12:05	Anonyme	
110	Web	10/05/2023 17:03	GINESTES Lina	4 Impasse Clod'Aria 85000 LA ROCHE-SUR-YON
112	Web	10/05/2023 19:06	CHELLE	5 impasse Cassiopée 85000 LA ROCHE SUR YON
113	Web	10/05/2023 20:28	COTTREAU Lenny	85000 LA ROCHE SUR YON
118	Web	11/05/2023 10:02	Anonyme	
122	BSR	12/05/2023 10:48	ATANGANA Marcence	4 impasse de la genette, La Marronnière, La Roche-sur-Yon
124	Web	12/05/2023 13:34	SZCZEPANIAK Philippe	8 Impasse de la Salamandre 85000 LA ROCHE SUR YON
127	Web	12/05/2023 19:04	Anonyme	
128	Web	12/05/2023 20:22	PLAINAUD Benoît	8 Sentier de Diane 85000 La Roche-sur-Yon
129	Web	12/05/2023 22:12	phelippeau Elisabeth	rue Maxime Dervieux 85000 La Roche Sur Yon
131	Web	13/05/2023 10:12	HAMEON Anne	11 venelle du premier soleil 85000 La Roche sur yon
134	Web	13/05/2023 15:55	Jean-Marc	60, route de la noue du bourg 85000 LA ROCHE SUR YON
135	Web	13/05/2023 16:04	CREPEAU EVE	17 IMPASSE DE LA GENETTE 85000 LA ROCHE SUR YON

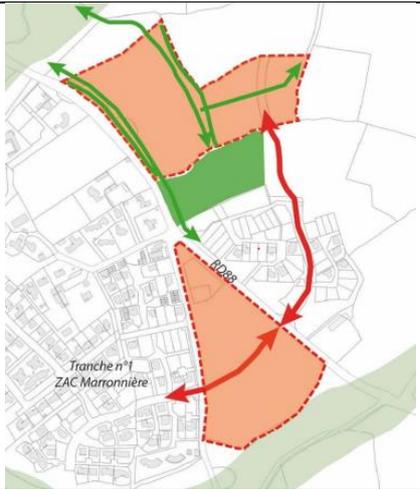
RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
138	Web	14/05/2023 07:12	Deschamps Ludovic	3 impasse Josephine Colomb 85000 La roche sur yon
139	Web	14/05/2023 09:30	POIRIER SYL- VIE	22 RUE VEGA 85000 LA ROCHE SUR YON
140	Web	14/05/2023 09:37	Hilaret chris- tophe	22 RUE VEGA 85000 LA ROCHE SUR YON
142	Web	14/05/2023 17:18	Anonyme	
143	Web	14/05/2023 18:17	YANNICK	60 route de la noue du bourg 85000 La Roche sur Yon
146	Web	14/05/2023 18:37	Sara BER- NARD	23 Chemin De La Ritournelle 85000 La Roche sur Yon
147	Web	14/05/2023 21:42	Sébastien HA- MEON	11 Venelle du Premier SOleil 85000 La Roche sur Yon
154	Web	15/05/2023 09:30	edel Pascal	7 impasse du chevaine 85000 La Roche sur yon
157	Web	15/05/2023 11:47	Anonyme	
158	Web	15/05/2023 12 :04	Elodie et Hugo GIMENEZ	7 impasse Joséphine Colomb 85000 La Roche Sur Yon
159	Web	15/05/2023 12:26	Christian	8 Route de la Marronnière 85000 LA ROCHE SUR YON
161	Web	15/05/2023 13:30	Anonyme	
162	Web	15/05/2023 14:19	Dechaux Vin- cent	9 impasse de la genette 85000 LA ROCHE SUR YON
164	Web	15/05/2023 16:57	Gilbert Phi- lippe	
169	Web	15/05/2023 21:08	Syrot Adeline	16 impasse de la Genette 85000 La Roche sur Yon
170	Web	15/05/2023 21:52	Michel Mat- thieu	4 rue Sirius 85000 La Roche Sur Yon
171	Web	15/05/2023 23:38	BILLAUD Vin- cent	
173	Web	16/05/2023 09:54	SYROT Mat- thieu	16 impasse de la Genette 85000 LA ROCHE SUR YON
177	Web	16/05/2023 19:15	SERODINE Lu- dovic	23 impasse Andromède 85000 La Roche Sur Yon
178	Web	16/05/2023 19:23	Myriam Ru- ban	60, route de la noue du Bourg 85000 La Roche-sur-Yon
180	Web	16/05/2023 20:44	toublanc ma- riannick	8 impasse Joséphine Colomb 85000 La Roche-sur-Yon
181	Web	16/05/2023 21:01	Herbert Em- manuel	5 impasse Félix Lionnet 85000 La Roche sur Yon

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
182	Web	16/05/2023 22:42	GRELIER Claude	44 RUE JEAN BOUHIER 85000 LA ROCHE SUR YON
183	Web	17/05/2023 09:44	Anonyme	
185	Web	17/05/2023 16:13	Anonyme	
190	Web	18/05/2023 08:51	Anonyme	
192	Web	18/05/2023 12:01	gilles	15 rue Vega La Roche-sur-Yon (85000) 85000 LA ROCHE SUR YON
193	Web	18/05/2023 12:10	cossais fran- coise	15 rue Vega 85000 85191
194	Web	18/05/2023 14:52	POULAILLEAU Veronique	10 rue Rigel 85000 LA ROCHE SUR YON
196	Web	18/05/2023 19 :34	JEFFREDO	4 rue du daphne 85000 la roche sur yon
198	Web	18/05/2023 22:02	BLAIS EUGE- NIE	14 impasse du Milan Noir 85000 LA ROCHE SUR YON
199	Web	18/05/2023 22:15	BLAIS VIN- CENT	14 IMPASSE DU MILAN NOIR 85000 LA ROCHE SUR YON
200	Web	19/05/2023 10:31	Anonyme	
213	BSR	19/05/2023 14:03	MENANT René	4 impasse Joséphine Colomb
215	BSR	19/05/2023 14:10	MOREAU Bri- gitte	5 impasse Clod Aria, La Marronnière, LRSY
223	Web	19/05/2023 17:00	Alain PIAN	4 Impasse Pégase 85000 La Roche sur Yon
225	Web	19/05/2023 19:26	Anonyme	
239	Web	21/05/2023 10:05	Guné Jacque- line	21 rue Véga 85000 LA ROCHE SUR YON
241	Web	21/05/2023 13:32	Sophie Bes- cond	16 rue Sirius 85000 La Roche sur Yon
242	Web	21/05/2023 14:03	Anonyme	
243	Web	21/05/2023 14:59	Christien Lau- riane	5 Rue Émile Zola 85000 La Roche sur Yon
244	Web	21/05/2023 15:07	Marionneau Daniele	36 rue Émile Beaumann 85000 La Roche sur yon
246	Web	21/05/2023 15:36	BIOTTEAU SANDRINE	5 IMPASSE DE LA CORDULIE 85000 LA ROCHE SUR YON
247	Web	21/05/2023 16:41	Anonyme	

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
249	Web	21/05/2023 17:56	JADAUD Anne-Claire	57 avenue charles pontarlier 85000 le bourg sous la roche
250	Web	21/05/2023 18:12	Coutier David	53 avenue Charles Pontarlier 85000 La roche sur yon
251	Web	21/05/2023 18:14	Tessier Justine	53 avenue Charles pontarlier 85000 LA ROCHE-SUR-YON
254	Web	21/05/2023 19:06	JADAUD Anne-Claire	57 avenue charles pontarlier 85000 La roche sur yon
255	Web	21/05/2023 19:15	Anonyme	
256	Web	21/05/2023 20:07	CHIFFLET Rémy	5 impasse du milan noir 85000 LA ROCHE SUR YON
257	Web	21/05/2023 20:43	Garreau denis	31 rue des Fées 85000 LA ROCHE SUR YON
258	Web	21/05/2023 21:59	Mathilde	60 ROUTE DE LA NOUE DU BOURG, 85000 La Roche Sur Yon 85000 La Roche-sur-Yon (Pays de la Loire)
259	Web	21/05/2023 22:39	CHEINISSE Alexandre	11 impasse du Chevaine 85000 LA ROCHE SUR YON
266	Web	22/05/2023 10:38	MAGE Domi- nique	60 route de la noue du bourg 85000 La Roche sur Yon
267	Web	22/05/2023 12:05	SOMM Danny	10 Impasse de la Cordulie 85000 LA ROCHE SUR YON
268	Web	22/05/2023 13:18	Anonyme	
280	Web	22/05/2023 16:14	René -Yves	4 impasse josephine colomb, la marronn 85000 La Roche sur Yon
281	Web	22/05/2023 16:15	Anonyme	
285	Web	22/05/2023 18:14	DELHOM- MEAU Joseph	14 rue Rigel 85000 LA ROCHE SUR YON
290	Web	22/05/2023 21:31	Valentin GI- GAUD	6 impasse du Milan Noir 85000 La Roche Sur Yon
291	Web	22/05/2023 21:53	Anonyme	
292	Web	22/05/2023 22:30	Deniaud Ma- rie-Christine	60 route de la Noue du Bourg 85000 LA ROCHE/YON
294	Web	22/05/2023 22:55	Puaud Julien	12 impasse du Chevaine 85000 La Roche- sur-Yon
295	Web	22/05/2023 23:08	Anonyme	
297	Web	22/05/2023 23:25	Lucie Soulard	31 Route de la Marronnière 85000 LA ROCHE SUR YON
298	Web	22/05/2023 23:42	Grivaud Virgi- nie	

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
304	Web	23/05/2023 11:47	TRAINEAU Pascal	53 chemin de la ritournelle la Marronnière 85000 la roche sur yon
309	Web	23/05/2023 15:25	Baptiste Tou- blanc	2 Villa Compoint 75017 Paris
310	Web	23/05/2023 15:26	Bernard CHENU	2, impasse Pégase 85000 LA ROCHE SUR YON

**96 contributions** abordent l'OAP de la Marronnière et soulèvent comme inquiétude principale une modification du cadre de vie offert par une écoquartier récent et vendu comme tel.

 <p>Tranche n°1 ZAC Marronnière</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Le non-respect du cahier des charges de 2015, et une dégradation du cadre de vie de référence,</li> <li>◆ Ne pas transformer l'avenue Marichal en axe de circulation (alors qu'elle est utilisée par les enfants et les Promeneurs),</li> <li>◆ Préserver les espaces naturels remarquables en évitant la traversée de l'étang de la Marronnière, au bout de l'impasse du Milan Noir, en utilisant davantage la rue de la Noue du Bourg et le réseau de voies actuel sous-employé.</li> <li>◆ Dégradation de la zone humide.</li> <li>◆ Proposition de liaisons douces chevauchant la queue de l'étang</li> </ul>
 <p>Traversée zone humide</p> <p>Route existante à privilégier pour le projet d'extension</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Proposition d'une route existante pour privilégier le projet d'extension.</li> </ul>

### Commentaire de la commission d'enquête

*Devant les arguments développés par les contributeurs et leurs inquiétudes, le maître d'ouvrage apportera les précisions nécessaires aux habitants de ce quartier pour mieux comprendre les choix d'aménagement de cette OAP, en particulier les orientations liées aux principes d'accès de circulations principales.*

*Il pourra donner son avis sur une alternative évoquée par un des contributeurs : « Ne serait-il pas préférable de réaliser un accès autre par le rond-point des "Evadés de guerre" ? »*

*Il donnera également son avis sur la proposition d'utiliser le réseau existant et sur la préservation du corridor écologique de la vallée de la Riallée.*

### Réponse du maître d'ouvrage

*La collectivité tient à rassurer les habitants par rapport à leurs craintes de voir l'avenue Marichal transformée en voirie de transit reliant les secteurs Nord et Sud de La Marronnière. Cette option*

avait été envisagée dans le dossier de création de ZAC de 2006, mais n'est plus d'actualité. Cependant, en l'absence d'une schématisation de la connexion entre le Nord et le Sud, il est compréhensible que les habitants de La Marronnière aient conclu à un transit à travers le vallon de La Marronnière.

Globalement, sur la question de la circulation, la collectivité ne souhaite plus réaliser une voirie traversante allant de la route de La Chaize à la route de La Rochelle pour ne pas créer une voie de transit à travers le quartier et également au regard des impacts environnementaux qu'une telle infrastructure génèrerait.

La collectivité est actuellement dans l'optique de réutiliser les voies existantes, notamment celles de La Noue.

Les schémas d'aménagement de La Marronnière seront donc modifiés en conséquence avant l'approbation du PLU. Le corridor écologique du vallon de la Marronnière sera bien préservé.

L'option évoquée d'un accès par le rond-point des Evadés de guerre a déjà été étudiée précédemment et a été écartée au regard de l'impact environnemental et financier pour la collectivité.

Enfin, concernant les déplacements doux, le projet s'appuiera sur le maillage de liaisons douces existant.

### 3.3.4 OAP « Malboire »

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
136	Web	Claudie Tricoire	Les cheminements piétons sur le chemin Napoléon : La disposition des parkings est à revoir pour ne pas couper ce chemin. Traversée de la RD948 : le futur aménagement traversant la 4 voies à l'Est de la Malboire devra prévoir une piste cyclable et un chemin piéton pour favoriser les modes de déplacements doux, actifs et sportifs.	Un diagnostic fin des arbres avec leur houppier a été fait. Le réseau de voirie a été dessiné pour limiter l'impact sur les arbres.
237	Web	Anonyme	Étonnement de voir la "Capitale de la bio-diversité" détruire la zone verte de Malvoisine-Malboire. Il y a là comme un parfum d'hérésie. Fais des propositions au niveau de l'enclavement des maisons, d'un corridor vert et de la voirie.;	Ce secteur de la Malboire constitue une des dernières zones d'activités du territoire Agglo-yonnais (cf schéma prospectif du foncier économique approuvé le 05/07/2022) qui fait l'objet d'une étude d'impact permettant d'identifier les éléments paysagers et environnementaux à préserver. De la zone naturelle NL a été intégrée sur le secteur de La Malboire, et des haies à protéger sont identifiées sur le plan de zonage.
297	Web	Lucie Soulard	"Nous n'héritons pas de la terre de nos parents, nous l'empruntons à nos enfants." Opposition forte aux orientations d'aménagements prévues sur les OAP Marronnière et OAP Malboire qui me semblent par leur tailles et leurs vocations totalement déconnectées de la préservation de notre écosystème, de notre nature et des enjeux environnementaux actuels.	Les objectifs assenés à ces secteurs sont conçus pour trouver un équilibre entre développement économique et préservation des espaces naturels. La commune a un devoir envers les générations futures à savoir leur permettre de se loger et de travailler dans un cadre de vie respectueux. Figurer le développement de la commune n'est donc pas entendable, l'important étant que l'aménagement s'appuie sur les qualités naturelles des sites d'extension.

### 3.3.5 OAP « Rue de Grèce »

2 observations

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
103	Web	Hérisson Odile	Riveraine du terrain appartenant au crédit agricole, la construction d'habitats, R+1 et	Comme évoqué précédemment, la concertation engagée se poursuivra sur plusieurs années encore.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
			ponctuellement + combles côté rue du Monténégro est conforme aux informations reçues. L'aménagement complet de l'OAP rue de Grèce justifiera des réunions avec les riverains.	Une rencontre est d'ores et déjà programmée le 11 juillet 2023.
175	Web	Chemins Ouest	<p>Quid des réunions annoncés lors de notre entrevue du 15 mars dernier, avec invitation de tous les riverains concernés. Nous confirmons notre demande d'un lien piéton entre la rue de Grèce et la rue du Monténégro (cf. page 30 OAP rue de Grèce et abords).</p> <p>Concernant l'espace vert de convivialité (il ne s'agit pas d'une placette) à l'angle Sud-Ouest du terrain et qui pourrait être aménagé par/avec les habitants du quartier, nous demandons la confirmation minimale de 500 m2.</p> <p>Nous réitérons la demande que le R+1 soit vraiment la règle et que le R+1+combles l'exception (tenant compte de la hauteur des maisons rue du Monténégro).</p>	<p>Les réponses ont été abordées précédemment (OAP Gare Ouest).</p> <p>Par ailleurs, le lien piéton évoqué en page 30 sera supprimé, il s'agit d'une erreur matérielle dans le document des OAP.</p> <p>La notion de « placette » sera également remplacée par « espace public », terme qui conviendra mieux à la destination réelle de l'espace, dont l'aménagement reste à définir.</p>

### 3.3.6 OAP « Le Côteau »

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
202	BSR	BONTEMPS Benoît	<p>Propriétaire de la parcelle HV 86, située en limite de l'OAP du Côteau, Monsieur Bon-temps s'interroge sur la pertinence de cette OAP au niveau du manque de concertation des riverains, de la vocation première de ce site, de la biodiversité, de la hauteur des bâtiments, ....</p> <p>Si une opération devait avoir lieu sur ce site, elle devrait soit conserver la vocation originale, soit bénéficier d'un aménagement paysager, avec des logements de plain pieds et/ou limités à R+1</p>	<p>La loi ALUR impose la réalisation d'un inventaire des gisements au sein de l'enveloppe urbaine afin de privilégier le développement en comblement et non en extension urbaine sur les espaces agricoles et naturels. Ce site, qui était classé en zone constructible à vocation d'habitat (1AUB) au PLU de 2009, est en continuité immédiate du lotissement Le Coteau de la Riallée. Il bénéficie d'une desserte viaire, de la présence des réseaux et présente un potentiel suffisant pour engager son aménagement. L'OAP insiste sur l'intégration de la future opération dans son environnement immédiat afin de ne pas générer de nuisances. Le fonds de la parcelle a d'ailleurs été classé en zone NL, en lien avec la présence de la vallée de la Riallée.</p>

## 3.4 Environnement

19 observations sont dénombrées sur ce thème

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
76	Web	Anonyme	<p>Le projet met l'accent sur l'amélioration du cadre de vie qui passe par une utilisation très mesurée de matériaux absorbants (surfaces sombres ou noires) ou réfléchissants (métal brillant, verre...)</p> <p>Contradiction totale avec l'utilisation de panneaux solaires qui sont de couleur noir et souvent en verre, ces panneaux chauffe énormément, utilisation de ce type de panneau sur un volume d'implantation important en ville, produira sans doute de l'énergie mais, cela engendre une augmentation de la température de la ville tout le contraire de ce que l'on peut souhaiter.</p>	<p>Cette disposition de l'OAP TVBN ne vise pas les dispositifs de production d'EnR, mais bien les matériaux des façades des constructions ou les revêtements des sols, d'autant que la thématique 4 rappelle les dispositifs de production d'EnR à prendre en compte dans tout projet d'aménagement.</p>

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
77	Web	Anonyme	Dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie, le PLU propose d'améliorer la pollinisation. Constat, actuellement l'entretien des espaces verts est réalisé quand les plantes sont en fleurs ou en pleine pousse avant la floraison. Ce qui est lu dans ce projet de PLU est tout le contraire de ce qui est réalisé actuellement.	Cette remarque sera portée à l'attention des équipes du service Nature en Ville.
78	Web	Anonyme	L'amélioration du cadre de vie dans le projet prône la valorisation des captages d'eaux pluviales. Parfait, cela permettrait l'alimentation et l'utilisation de brumisateurs, des miroirs d'eau et des fontaines. Il est constaté que de tels projets déjà présentés n'ont jamais été retenus.	La collectivité souhaite se laisser la possibilité de réétudier l'utilisation de tels dispositifs, notamment au regard de la nécessité de s'adapter aux changements climatiques, en comptant sur les évolutions techniques ou les innovations dans le domaine.
91	Web	Anonyme	Les préconisations de l'OAP Trame Verte Bleue et Noire sont, semble-t-il, oubliées dans les projets des OAP	Les préconisations contenues dans l'OAP TVBN s'imposent aux aménagements futurs donc en phase opérationnelle. Les reprendre dans les OAP est inutile et redondant car les porteurs de projet devront appliquer l'ensemble du PLU.
125	Web	marc lam-brechts	Environnement : Créez d'urgence des parcs, jardins, mini forêts dans cette ville qui étouffe sur elle-même et ses flots de bagnoles. Créons des points de stationnement aux entrées de ville et généralisons un accès gratuit par bus et minivans, matin, midi et soir, en harmonie avec les entreprises. Il y a urgence climatique et humaine.	Le réchauffement climatique et les mobilités sont en effet deux thématiques primordiales pour demain. Pour réintroduire la nature en ville tout en poursuivant l'accueil de nouveaux Yonnais sans s'étaler sur l'espace agricole, la principale réponse est la verticalité. Cette dernière étant source de contentieux, il convient de procéder par étapes pour aboutir à son acceptabilité. La concentration conduira de facto à un changement de comportement dans les déplacements, les transports en commun seront plus performants et répondront ainsi de manière efficace aux attentes. Aussi, la mutation de la Ville est engagée mais se fera sur le moyen et long terme.
141	Web	Anonyme	Nous sommes des riverains et ne souhaitons pas que la Riallée soit artificialisée. Il y a une autre manière de penser logement.	La vallée de la Riallée est un des espaces naturels majeurs de la ville, classé en zone N. Les projets prennent en compte cette spécificité en la renforçant.
144	Web	Parpillon Philippe	Continuer de détruire les petites vallées autour de la Roche, en continuant l'urbanisation des sols, c'est un non-sens. Un habitat vertical proche du centre est à privilégier.	Les vallées font l'objet d'une protection stricte, l'urbanisation s'appuiera sur cette armature naturelle sans venir la dégrader. C'est cette qualité naturelle qui permettra aux habitants actuels et futurs d'accepter la densification de la Ville.
161	Web	Anonyme	La biodiversité autour de l'étang de la Marronnière et son environnement, c'est pour cela que nous nous sommes installés à cet endroit.	L'étang de la Marronnière et ses abords seront préservés dans le cadre de la poursuite de l'aménagement car il constitue et constituera encore plus l'espace vert central du quartier de demain.
167	Web	Ollivier yvan	De moins en moins d'espaces verts à la Roche... Ce n'est pas la peine de faire une campagne sur la plantation d'arbres dans la ville si dans le même temps on saccage 70 hectares et campagne	Sur les 2 500 ha correspondant à la zone urbanisée, 500 ha correspondent à des espaces verts, soit 20 % de la surface, sans compter les vallées, les bords du barrage de Moulin Papon ni l'espace rural, soit environ 900m <sup>2</sup> d'EV / habitant (34 m <sup>2</sup> au niveau national).
172	Web	Chevreuil, au nom des espèces végétales et animales autochtones	Contribution portant sur la mauvaise prise en compte du volet environnemental dans le PLU.	Le volet environnement est détaillé dans le projet de PLU conformément à la réglementation à travers plusieurs documents comme le diagnostic, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale, la TVBN notamment (données naturaliste, inventaire des boisements, haies, zones humides, caractéristiques physiques, protections associées, etc.). Ces documents sont de plus complétés en phase opérationnelle, conformément aux exigences légales. L'urbanisation empiète sur les espaces agricoles mais de manière raisonnée et à terme elle sera totalement stoppée.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
183	Web	Anonyme	Les citoyens et leurs élus ne peuvent ignorer les priorités en termes de biodiversité qui fondent les directives en matière de ZAN en opposition à la densification de l'habitat, en sachant que cette artificialisation est supérieure en France à la moyenne européenne et augmente plus vite que la population. Qu'en pensez-vous ?	Le ZAN ne vient pas en opposition à la densification bien au contraire. Limiter puis interdire le développement urbain sur les espaces naturels conduit à augmenter la densification en enveloppe urbaine afin d'offrir aux Français la possibilité de se loger et de travailler. La Loi Climat et Résilience a été votée dans cette optique de réduire la disparition du monde rural comme ont pu le mettre en œuvre nos voisins européens.
197	Web	Anonyme	À réfléchir, au regard de l'expérience espagnole (source OF du jour), et profiter de cette révision sur les îlots de fraîcheur futurs à créer.	Les îlots de fraîcheur seront créés dans le cadre des aménagements opérationnels ou dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Cette prise de conscience est récente mais pour autant indispensable au regard des épisodes caniculaires de ces dernières années. La collectivité sera attentive à leur mise en œuvre. Comme vu précédemment la ville compte un ratio de 900m <sup>2</sup> d'EV/habitant (34 m <sup>2</sup> au niveau national).
219	Web	Anonyme	Franchement ... on marche sur la tête à la RSY ! arrêtez de détruire les espaces naturels !	La collectivité aurait pu faire le choix de stopper son développement en extension mais quelle solution serait alors proposée à la jeune génération et au dynamisme local ? La densification de l'enveloppe urbaine doit se faire par paliers, implanter des tours de 10 étages et plus dans l'enveloppe urbaine répondrait à cet objectif d'accueil de population mais serait brutal et générerait d'autres problèmes. Acceptons que la mutation soit progressive tout en portant une attention particulière aux espaces naturels que forment notamment les 7 vallées.
220	Web	Anonyme	Nous nous opposons à ce nouveau projet. Préférons un projet espace vert avec de grands arbres.	Cette observation anonyme ne précise pas le projet concerné par cette opposition. Il est donc difficile d'en tenir compte.
226	Web	Anonyme	Expression d'une opposition résolue à toute évolution portant atteinte à l'environnement.	Même réponse que pour la contribution web 219
239	Web	Guné Jacqueline	OAP Marronnière avec approches sur l'environnement, impacts phoniques, Fortes inquiétudes sur la circulation future et la sécurité des enfants.	Réponses apportées précédemment
244	Web	Marionneau Daniele	Préserver l'environnement de la Riallée	L'étang de la Marronnière et ses abords seront préservés dans le cadre de la poursuite de l'aménagement car il constitue et constituera encore plus l'espace vert central du quartier de demain.
255	Web	Anonyme	La vallée de la Riallée est un lieu rare, avec tout ce que nous vivons en ce moment, il serait aberrant de voir ce lieu abîmé, détruit par l'Homme.	Les vallées font l'objet d'une protection stricte, l'urbanisation s'appuiera sur cette armature naturelle sans venir la dégrader. C'est cette qualité naturelle qui permettra aux habitants actuels et futurs d'accepter la densification de la Ville.
293	Web	Anonyme	Je suis contre (mais de toute façon il passera au vue des règles en vigueur). Grandes inquiétudes devant l'augmentation de la circulation et les services régaliens, déjà sous tension. Déroulé complétant les 3 obs déjà déposées 76, 77 et 78	Le PLU a bien pris en compte les enjeux d'aujourd'hui et de demain que sont notamment le changement climatique et les mobilités. Des choix ont été actés comme l'augmentation des hauteurs et de la densification, règles qui vont bouleverser le paysage urbain et les habitudes. Toutefois, ces changements, pour qu'ils soient acceptés, doivent être entrepris de manière progressive car aujourd'hui ceux qui demandent plus de verdure sont ceux qui attaquent également les projets immobiliers jugés trop hauts. La Ville a engagé sa mue, laissons-lui le temps de la concrétiser.

### 3.5 Règlement écrit

14 observations concernent ce thème

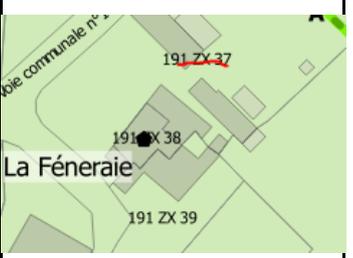
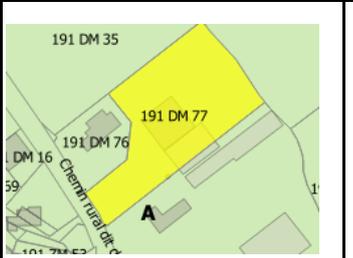
RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
4	PIM	THIBAudeau Serge	Demande réexamen de son projet d'extension d'habitation située au village de l'Audouinière dorénavant classé en zone A où les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de la surface au sol du bâtiment existant. Parcelle N 1345.	Monsieur THIBAudeau pourra s'il le souhaite déposer de nouveau une demande d'autorisation lorsque le PLU sera approuvé.
9	VV	RICHARD Lydie	Projet de clôture sur parcelle AS 459 (zonée UB). Vu règlement. Venue aussi se renseigner sur les modifications (éventuelles) futures de son quartier.	Madame RICHARD a pu constater que les prescriptions futures pour les clôtures seront plus permissives en termes de hauteur permettant ainsi de préserver l'intimité mais une attention particulière sera portée à la qualité.
11	SAO	PERDRIEU Robert	Projet de studio impossible avec PLU actuel (vu avec Mr Abdallah). Possible actuellement sous conditions avec le projet PLU. Compulsera le règlement concerné pour préciser sa demande liée aussi à l'aménagement de la rue Salengro. Parcelle AZ0013 en UB Cf contribution 132.	Afin d'atteindre l'objectif de production de logements sans pour autant consommer de l'espace agricole, le PLU futur s'attache à permettre la réalisation de constructions en second rideau sous la forme notamment de tiny house. Monsieur PERDRIEU a la possibilité de solliciter dès à présent un branchement provisoire dans l'attente de la réalisation de son projet mais sans avoir la certitude que le PLU sera approuvé. Cette anticipation lui permettra néanmoins de ne pas attendre les 2 ans théoriques de gel des tranchées sur des voiries nouvellement créées.
38	Web	Anonyme	La personne s'interroge sur les évolutions des surfaces de locaux à vélos réservées en fonction des surfaces de logement, multipliées par 5.7 avec le nouveau PLU, et le double des dispositions contenues dans un arrêté municipal du 30 juin 2022.	La collectivité se permettra d'étudier plus finement cette suggestion avant l'approbation du PLU.
45	Web	GENAIS N.	Lors de plusieurs échanges avec les services de l'urbanisme, il m'a été indiqué que la zone de recul de 2 mètres de ma parcelle devait être supprimée avec le nouveau PLU. Or lors de mon déplacement pour consulter le projet du futur PLU, à la mairie annexe du Bourg sous la Roche samedi 29/04/23, il m'a été indiqué que les zones de recul n'étaient pas indiquées et ne concernaient pas le PLU. Donc merci de m'indiquer si la zone de recul concernant ma parcelle n°191 BW 1243 est bien supprimée comme indiqué dans les mails reçus, car la personne qui m'a reçu ne pouvait pas m'indiquer si la suppression serait réellement effective avec le nouveau PLU.	La servitude d'alignement a été supprimée sur la totalité de la rue Gabory suite aux travaux de restructuration viaire effectuée par la Ville en 2020/2021.
63	PIM	GAUVRIT Bernard	Parcelle CZ 241 zonée UB Quelle hauteur clôture + portail autorisée car parcelle jouxte OAP Murail ?	Il faut se référer à la règle générale des clôtures de la zone UB.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
67	Web	RVC - Centre Velo	<p>Si le règlement du PLU évoque de façon très satisfaisante la quantité (surfaces des locaux dédiés au stationnement vélo en fonction du nombre de logements ou de la fréquentation des sites ou services), nous souhaitons que les articles sur le stationnement vélo mentionnent également :</p> <p>Pour toutes les zones :</p> <p>Rajouter : les locaux seront équipés d'appuis-vélos permettant d'attacher le cadre et les roues.</p> <p>Rajouter : en cas de réalisation d'infrastructure de stationnement vélos extérieure, celle-ci devra être réalisée à moins de 50 mètres des entrées du bâtiment.</p> <p>Pour les ensembles d'habitation, Rajouter : Pour des raisons de sécurité et de proximité, privilégier plusieurs locaux de dimensions restreintes (environ 20 vélos) à un grand espace accessible à un nombre important de personnes.</p>	La collectivité se réserve le droit d'étudier plus finement ces suggestions au regard des possibilités réglementaires offertes aux PLU avant son approbation.
132	Web	Perdrieau Robert	<p>Complément de la contribution n°11 (Mairie de quartier de Saint André d'Ornay)</p> <p>Parcelle AZ 13 en zone UB, j'aimerais viabiliser le terrain à l'occasion de la rénovation de la rue Roger Salengro. Sachant que la demande de déclaration préalable ne sera possible qu'après la validation du PLU, ce sera trop tard pour bénéficier des travaux d'enfouissement des réseaux en cours dans la rue, combien de temps devrais-je attendre alors pour faire une demande (3 ans ? 5 ans ?) ou existe-il une possibilité de viabilisation au niveau du réseau pour un raccordement ultérieur pour éviter de casser à nouveau la voie publique.</p>	Afin d'atteindre l'objectif de production de logements sans pour autant consommer de l'espace agricole, le PLU futur s'attache à permettre la réalisation de constructions en second rideau sous la forme notamment de tiny house. Monsieur PERDRIEU a la possibilité de solliciter dès à présent un branchement provisoire dans l'attente de la réalisation de son projet mais sans avoir la certitude que le PLU sera approuvé. Cette anticipation lui permettra néanmoins de ne pas attendre les 2 ans théoriques de gel des tranchées sur des voiries nouvellement créées.
160	Web	Geoffrey Papineau	<p>Remarques sur le projet de la Zone UB :</p> <p>* en page 18 : les voies en impasse ou à créer doivent prévoir le demi-tour des servies de répurcation. Dans ce cas, il faudrait prévoir la possibilité de réaliser une aire de présentation des ordures à l'entrée de l'opération.</p> <p>* en page 41 : veiller à la surface des annexes pour le garage des vélos.....</p>	La collectivité se réserve le droit d'étudier plus finement ces suggestions au regard des possibilités réglementaires offertes aux PLU avant son approbation.
299	Web	BOURSIER Jean-Luc	<p>Dans son mémoire, daté du 14 avril 2023, en réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Vendée, La Roche Agglo stipule que : "Le périmètre du STECAL de la Vergne sera corrigé pour en exclure un bâtiment agricole".</p> <p>Nous souhaiterions savoir précisément quel bâtiment serait exclu du STECAL ?</p>	
311	Web	Anonyme	<p>Une observation sur le stationnement pour les futurs projets en zone urbaine.</p> <p>Il sera impossible concrètement de réaliser les places demandées, ce qui peut contrarier les changements</p>	La collectivité se réserve le droit d'étudier plus finement ces suggestions au regard des possibilités réglementaires offertes aux PLU avant son approbation.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
			<p>d'usage et bloquer les projets de reconversion de bâtiments.</p> <p>Il est demandé d'étudier:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'évaluation de la norme de stationnement non pas à l'échelle d'un tènement foncier mais d'un ilot ou d'un ensemble d'ilots en fonction du projet envisagé par une justification des besoins réels de stationnements au cours de la journée.</li> <li>- le besoin de stationnement en fonction des différents modes de transport (véhicules, vélo, à pied ...) et de l'évolution des pratiques modales qui tend à favoriser les mode de déplacements non motorisés</li> <li>- le besoin en stationnement au regard de la mixité des usages pour favoriser une utilisation rationnelle et raisonnable du foncier qui deviendra de plus en plus rare.</li> </ul>	
312	Web	Anonyme	<p>Possibilité de construction sur une zone humide, demande de préciser le règlement pour les parcelles &gt;0,1ha.</p>	<p>Le règlement va en effet faire l'objet d'une correction suite à la consultation du BE environnement afin de répondre à la réglementation.</p> <p><b>3- Les zones humides cartographiées sur le plan de zonage</b></p> <p>Les zones humides inventoriées sont cartographiées sous une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont décrites dans l'inventaire des zones humides annexé au rapport de présentation du PLU.</p> <p>En l'absence de séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC), dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes constructions</li> <li>• Les travaux de drainage, hormis l'entretien des drainages existants des terres agricoles</li> </ul> <p>Conformément au Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, il conviendra de limiter au maximum l'assèchement des zones humides.</p> <p>Globalement, sont admis les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.</p> <p><b>4- Les zones humides NON cartographiées sur le plan de zonage</b></p> <p>Toute atteinte au fonctionnement d'une zone humide supérieure à 0,1 ha est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau (la nomenclature des travaux figurant à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement) et du SDAGE en termes de compensation.</p> <p>Quant aux zones humides inférieures à 0,1 ha, celles-ci peuvent faire l'objet d'autorisations exceptionnelles dans les cas listés ci-après <u>et</u> sous réserve de présenter une approche de type Eviter, Réduire, Compenser (ERC) devant privilégier l'évitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La réalisation de cheminements doux</li> <li>• Les travaux, ouvrages ou aménagement d'intérêt général</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sol</li> <li>• Le remblaiement</li> </ul>
313	Web	PRAUD Christophe	<p>Opposition aussi à l'article 1 du règlement écrit de la zone UB sur les hauteurs, notamment pour l'exception faite aux parcelles supérieures à 1000m<sup>2</sup>, permettant de réaliser des bâtiments R+4+attique.</p> <p>Enfin, le règlement de la zone UB exige entre 1place et 1.5 place de stationnement par logement. Indispensable qu'à chaque logement édifié soit exigé 2 places de stationnements afin de garantir les stationnements hors des emprises publiques.</p>	<p>Le SPR a vocation à protéger l'existant, le patrimoine historique, et non ce qui n'est pas encore construit. Aussi, intégrer la friche ferroviaire au SPR ne répond pas à l'objectif du document.</p> <p>La dérogation accordée aux hauteurs pour les parcelles de plus de 1 000 m<sup>2</sup> est inscrite dans le PLU depuis déjà deux générations. L'objectif est de permettre de construire des opérations plus importantes sur des fonciers présentant moins de contraintes vis-à-vis du voisinage.</p> <p>Les constructions futures seraient implantées à une distance minimum de 25m des façades, la proximité est donc à nuancer.</p> <p>Toutefois, comme indiqué précédemment, la collectivité souhaite revoir le projet et dans l'attente, et envisage de supprimer l'OAP avant l'approbation du PLU.</p>

### 3.6 Changements de destination

Il est dénombré **3 observations** sur ce thème

RD	Lieu	Nom	Observation	Plan	Avis du maître d'ouvrage
7	PIM	BIRAULT Claude	Grange sur parcelle YX 70 (Le Chaigneau) pastillé en changement de destination. Il suggère que le bâtiment accolé puisse être traité à l'identique.		L'inventaire des granges a été établi au regard de critères précis. Le bâtiment accolé ne répondant pas à ces critères ne peut bénéficier d'un changement de destination.
211	BSR	GUIL- BAUD Oli- vier	Demande que le bâtiment situé à l'arrière de la maison sur la parcelle ZX 37 soit pastillé changement de destination à l'identique du bâtiment de la parcelle ZX 38. Se renseigne d'autre part sur la Marronnière.		L'inventaire des granges a été établi au regard de critères précis. Le bâtiment situé sur l'arrière n'étant pas accessible, ni visible depuis l'espace public, la collectivité n'a pas pu le repérer. Cette demande nécessite une analyse à travers la transmission de photos du bâtiment de la part du propriétaire. La collectivité avisera ensuite l'opportunité ou non d'identifier ce bâtiment au regard des critères définis dans le rapport de présentation du PLU.
275	SAO	BARTEAU Hilaire	parcelle DM77 au Bois Mas-suyeau en zone A avec grange en pierres => changement de destination possible ?		La grange n'a pas été identifiée comme mutable car elle ne comporte aucune qualité architecturale répondant aux critères établis. La toiture est en tôle et les murs en parpaings enduits.

### 3.7 Patrimoine

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
6	PIM	Anonyme	Parcelle AM 263 La rue du Roc est intégrée dans le centre ancien (pré Napoléon) et une zone d'intérêt patrimonial. La personne souhaite qu'elle soit bien intégrée dans un secteur d'intérêt patrimonial afin d'en conserver l'architecture originale. Le projet de vente du domaine Le Logis du Roc, parcelle AM 680, à un promoteur qui envisage la construction de 50 logements sur un espace déjà construit, pourrait impacter la qualité architecturale du quartier. La partie herbagée et arborée de la parcelle serait préemptée par la mairie pour y aménager une promenade le long de l'Yon.	Le site du Roc est identifié au sein du Site Patrimonial Remarquable, aussi, il fait l'objet de protection architecturale et paysagère. La Ville souhaite en effet à terme se rendre propriétaire des espaces non constructibles (jardin au bord de l'Yon) afin de les protéger et les ouvrir à la promenade pour les Yonnais.

### 3.8 Liaisons douces

#### 2 observations

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
17	WEB	Anonyme	Afin d'être en adéquation avec les exigences en matière d'émission carbone, il devrait y avoir des pistes cyclables : - qui relie chaque collège/Lycée/université à la place Napoléon. - qui relie chaque nouveau lotissement à place Napoléon. - les zones vertes devraient pouvoir être reliées entre elles via une piste cyclable.	La pratique des mobilités douces se développe de manière régulière depuis quelques années, que la Ville accompagne par des aménagements chaque année (70 km offerts pour la pratique du cycle et réalisation de 3 km / an d'ici à 2032). Favoriser cette pratique nécessite parfois des changements lourds lorsque les emprises ne sont pas suffisantes. Aussi, il convient d'être patient mais assuré que la collectivité place ce mode de déplacement au cœur des réflexions de l'aménagement de la commune au sein de l'Agglomération.

188	Web	RVC - Centre Vélo	Nous souhaitons que des circuits de VTT ouverts à tous soient intégrés au projet de la zone de loisirs et qu'un cheminement cyclable utilitaire (donc roulant) relie le site au pentagone.	La collectivité se laisse la possibilité d'étudier cette question, en lien avec l'étude de requalification du site des Coux.
-----	-----	-------------------	--	--

### 3.9 Emplacements réservés

4 observations

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
79	WEB	Anonyme	ER 12 Piste cyclable future à parfaire, compte tenu de la biodiversité à conserver et du devoir de mémoire envers les jardins des cheminots.	Le profil de la piste cyclable est en cours d'étude. Lors des prochaines rencontres avec le comité d'accompagnement, ce sujet pourra être présenté et débattu. Il est à noter qu'il existe plusieurs contraintes de réalisation et notamment le dénivelé non négligeable entre le boulevard et le foncier SNCF.
137	Web	Claudie Tri-coire	Emplacement réservé n°8 (pont Boileau). Le tracé de cet emplacement est sur l'Yon. Est-il rive gauche ou rive droite ?	L'emplacement réservé est inscrit en rive gauche.
186	Web	Collectif Bd Leclerc et Abords	Nous souhaitons avoir connaissance du plan et des aménagements précis concernant la piste cyclable, emplacement réservé n°12, en accord avec la TVBN (conservation des arbres)	Le profil de la piste cyclable est en cours d'étude, aucun plan n'est consultable pour le moment. Pour autant lors des prochaines rencontres avec le comité d'accompagnement, ce sujet pourra être présenté et débattu. Il est à noter qu'il existe plusieurs contraintes de réalisation et notamment le dénivelé non négligeable entre le boulevard et le foncier SNCF.
316	PIM	PAOLI Joseph pour M. et Mme ROY	Extension cimetière de La Péronnière. ER à supprimer (humide, boisée,...) et extension sur les terrains propices déjà récupérés.	L'ER inscrit sera maintenu afin de compléter à terme l'aménagement du site.

### 3.10 Divers

Ci-dessous 18 observations qui n'entrent pas précisément dans les différents thèmes. Le maître d'ouvrage voudra bien y apporter les précisions utiles.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
2	Web	Catherine et Roland MARTINEAU	Nous demandons une révision de notre demande faite le 11 avril 2022 suite aux refus des travaux N° PC 08519122Y0043	Cette requête relève de l'instruction d'une demande d'autorisation et non du PLU arrêté.
50	BSR	BIGOT René	Parcelle HV 3 Parcelle classée 2AUB actuellement et en UB dans le projet de PLU. Propriétaire qui s'interroge sur le branchement l'assainissement collectif.	Les différents réseaux sont présents à proximité de la parcelle. Les extensions éventuelles sont à la charge du gestionnaire qui pourra refacturer.
57	BSR	GABORIAU Noël et Armelle	Propriétaires de 3 parcelles (1 pour leur habitation, 1 sans construction et 1 boisée). A regard des constructions à La Maronnière + L'Angouinière, inquiétude pour la circulation piétons, cyclistes sur route Limouzinière entre le Bourg et La Chapelle.	Le trafic va en effet augmenter dans le quartier de la Maronnière. Pour autant, la collectivité est attentive aux déplacements doux et mettra tout en œuvre pour favoriser les mobilités douces dans le quartier et inter-quartiers.
64	PIM	SABIN Christian et Françoise	Intervention qui porte sur l'OAP "Jardins de la Brosardière". Les propriétaires souhaitent savoir si leurs terrains, classés en zone 1AUB, qu'ils vont vendre comme terrains à aménager à un promoteur-aménageur se verront appliquer la taxe sur les terrains nouvellement constructibles lors de l'établissement de la déclaration de plus-value.	La collectivité a délibéré pour instaurer la taxe sur les terrains devenus constructibles, la vente sera donc taxable. Monsieur et Madame SABIN peuvent négocier sa prise en charge par le promoteur ou porter réclamation par courrier au motif que le terrain était constructible dans les années 90 avant d'être déclassé.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
155	PIM	YVON Marie-Claude	Personne qui habite une résidence située, 18 rue d'Alsace, qui s'inquiète fortement de la construction d'un immeuble de sept étages sur la parcelle AZ 192.	Une réunion de concertation a été organisée le 12 janvier 2023 durant laquelle le projet a été présenté par le promoteur aux riverains qui s'est engagé à les rencontrer de nouveau. Le permis de construire a été déposé et sera instruit conformément à la réglementation en vigueur du PLU et du SPR.
201	Web	Anonyme	"Contre le projet"	Lequel précisément ?
204	BSR	BENEYTON Bruno et Isabelle	Demande la possibilité de construire des sanitaires dans un futur camping situé en zone A. Il s'agit de la parcelle ZX 12.	Le règlement de la zone agricole permettra la diversification de l'activité agricole et notamment la réalisation de camping à la ferme. Aussi, si Monsieur et Madame BENEYTON sont exploitants, ils pourront déposer une autorisation d'urbanisme, une fois le PLU approuvé.
221	Web	Allain Joseph	Devenir de la zone Acti Sud La rue Ampère un des premiers sites d'implantations industrielles dans les années 65, devrait faire l'objet d'une modification d'occupation. Situation bloquée pour le développement des chemins pédestres.	Le schéma de développement du foncier économique communautaire identifie le développement de demain à l'échelle de l'Agglo ainsi que des actions à mettre en œuvre dont la reconquête des zones d'activités anciennes et leur densification. Ces opérations constituent un travail de longue haleine car impacte des parcelles privées mais indispensable pour poursuivre le développement économique sans pour autant empiéter sur la zone agricole. L'impasse Ampère a fait l'objet d'une étude de conversion en habitat, toutefois au regard des coûts engendrés, la collectivité a été dans l'obligation d'abandonner le projet. Comme évoqué précédemment, les validations étant connues pour le site de la carrière des Coux, la collectivité souhaite intégrer une OAP avant l'approbation du PLU. Le changement de destination est encadré par le règlement, pour autant si aucune autorisation n'est requise, la collectivité ne pourra pas imposer de normes de stationnement. Le schéma des vallées entre en phase opérationnelle, créer des continuités prendra du temps.
224	Web	Anonyme	Expression vraisemblable d'une opposition au projet de PLU.	Pas de réponse de la part de la collectivité au regard de la non argumentation de l'observation.
228	Web	Isabelle R.	Opposition élargie au projet de PLU.	Pas de réponse de la part de la collectivité au regard de la non argumentation de l'observation.
239	Web	Guné Jacqueline	OAP Marronnière avec approches sur l'environnement, impacts phoniques,... Fortes inquiétudes sur la circulation future et la sécurité des enfants.	Réponse apportée précédemment
253	Web	LIEVRE Jean-Philippe	Je suis contre la modification du PLU. Pourquoi faire des bâtiments de 5 ou 6 étages alors que dans cette zone, tous les bâtiments n'ont que 3 étages?	La densification et la verticalité des opérations de logements sont essentielles au développement de la commune qui doit réduire sa consommation des espaces agricoles tout en accueillant de nouveaux arrivants.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
271	SAO	BATIOT François	Manque sommaire du règlement (écrit). Repérage difficile sur le règlement (graphique). Emplacements Réservés difficilement repérable. A rajouter ER Généraudière/Pont Ravaud /Puy Charpentreau ; Zone Acti-sud chargée en circulation Poids-Lourd le sera davantage avec le nouveau zonage UEci excluant les petits commerces. Pourquoi pas au contraire ne pas aller vers une zone habitat UB ? cf détails explicatifs. OAP Murail= création d'une liaison routière: quelle justification ? Stecal du Petit Massuyeau (zone Ae7)= implantation d'un futur pôle multi-accueil intercommunal. Projet surprenant au regard de la circulation, pollution,...	Des améliorations seront apportées aux pièces réglementaires afin d'en améliorer la lisibilité. La collectivité se réserve la possibilité d'étudier les suggestions de liaisons piétonnes avant l'approbation du PLU. Le zonage UEci de la zone Acti sud relève des choix politiques réalisés dans le cadre de la révision du PLU (cf réponse précédente). Concernant l'OAP Murail, la liaison est maintenue dans l'optique de désenclaver le quartier et de créer du lien avec les quartiers environnants. Le site du futur multi-accueil a été choisi afin d'être accessible aux communes de La Roche-sur-Yon, de Venansault et de Landeronde, auxquelles l'équipement est destiné.
273	SAO	Mme AR-NAULT	Parcelles des Soeurs de Mormaison AN 724, 725, 728 et 729. Se renseigne sur le projet intéressant ces parcelles, notamment le nb d'étages ?	Ce foncier constitue un patrimoine privé appartenant aux Sœurs de Mormaison qui ont engagé des négociations avec un opérateur privé. Quand l'opérateur sera connu et le projet sera stabilisé, il fera l'objet d'une concertation publique. A noter que le bâtiment repéré au SPR sera conservé obligatoirement et que les bâtiments non repérés pourront faire l'objet d'une démolition / reconstruction. Par ailleurs, le jardin est également identifié au SPR comme parc ou jardin privé, avec maintien de 70 % de la surface en espace végétal.
282	Web	Anonyme	Nous nous interrogeons sur les normes en matière de bornes de recharge électrique pour les stationnements à créer prévues dans le cadre du futur PLU qui vont au-delà de la réglementation. Est-ce que la capacité du réseau électrique public pourra satisfaire à toutes ces futures bornes électriques sans surcoût pour les porteurs de projet ?	Une mutation sociétale est engagée, le réseau électrique s'adaptera progressivement pour répondre à la demande. Un surcoût est attendu au même titre que les obligations sismiques, la RT2020, etc.
293	Web	Anonyme	Je suis contre ( mais de toute façon il passera au vue des règles en vigueur). Grandes inquiétudes devant l'augmentation de la circulation et les services régaliens , déjà sous tension. Déroulé complétant les 3 obs déjà déposées 76, 77 et 78	Le PLU prévoit plus de verticalité, de densification et moins de consommation pour maintenir l'activité agricole et créer des poumons verts. Comme vu précédemment, la Ville propose une surface de 900m <sup>2</sup> d'espace vert / habitant alors que la surface nationale est de 34m <sup>2</sup> , le sentiment « d'asphyxie » est donc à relativiser.
296	Web	CLAUDE GRE-LIER	Complément à la 182. pense que l'espace occupé par le parc routier départemental pourrait aussi servir à étendre ou du moins à desserrer le CHD qui est atteignant	Le CHD entame sa restructuration dans son enveloppe urbaine par des actions de rationalisation et de densification.
302	Web	Gaubert Philippe	Points abordés : - « parc relais et de proximité » : pas vu aux points cardinaux de la ville de programmations pour ce type de parc-relais, pas plus que de tracés de lignes de bus dédiées. - « optimiser la mutualisation de l'offre de stationnement sur la commune » - « offrir des transports collectifs plus attractifs » - " aménagement de pistes cyclables".	Les parkings relais ont été identifiés aux entrées de ville mais n'ont pas fait l'objet de matérialisation sur le plan. Toutefois, le diagnostic du PLU comporte un plan de localisation de ces parking. Leur réalisation accompagnera les aménagements d'entrée de ville progressivement et sera accompagnée par une desserte en transports en commun et des voies douces.

### 3.11 Associations, sociétés, élus,...

10 observations.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
111	Web	URBA 346	Au regard des avis émis par la DRAC le 9 juin et 21 décembre 2021, la commune de La-Rochesur-Yon peut-elle prendre en compte ces éléments afin de retirer le zonage de prescription au titre des sites archéologiques du PLU, sur les parcelles cadastrées YA 129 et 132 ?	Les sites archéologiques sont des informations qui sont transmises aux collectivités par la DRAC. Même si la DRAC a renoncé à émettre une prescription archéologique, cela ne remet pas en cause l'existence du site archéologique. Aussi, la collectivité n'est pas habilitée à supprimer ce type d'informations. Néanmoins, au regard de la réponse de la DRAC, la présence du site ne devrait pas interférer dans la réalisation de la centrale photovoltaïque.
119 et 123	Email	Association Les Etablières	Le Groupe Établières a pour projet la construction d'une nouvelle résidence sociale sur une partie du parking existant. Afin de mener à bien l'ensemble de ce projet et permettre la construction de la nouvelle résidence, nous sollicitons de votre part une modification du zonage, actuellement 1AUEc, des parcelles cadastrées section AB numéros 304, 305, 306, 309, 310 et 311 vers un zonage UA permettant la construction d'une offre de logement.	Cette demande fera l'objet d'échanges avec le comité de pilotage avant l'approbation du PLU. Il est aujourd'hui prématuré d'apporter une réponse à cette requête.
126	Web	Olivier DES-PRETZ	Vendée eau donne son avis relatif à la présence de périmètres de protection, d'infrastructures et d'ouvrages pour le projet de PLU La Roche sur Yon et quelques préconisations.	Les périmètres de protection autour de la retenue d'eau de Moulin Papon sont toujours en cours de révision. Aussi, le PLU ne pouvait pas intégrer des périmètres et des prescriptions non approuvées, susceptibles d'évoluer encore avant leur adoption. Lorsque ces périmètres seront validés, le PLU fera alors l'objet d'une mise à jour. Par ailleurs, si le PLU ne fait pas référence à l'arrêté préfectoral de 1973, c'est parce qu'une consultation juridique a mis en avant l'illégalité de celui-ci depuis le décret du 3 janvier 1989, et la décision du Conseil d'Etat jugeant que « <i>l'interdiction générale et absolue de toutes constructions édictée par un arrêté de protection de prélèvement d'eau potable était devenue illégale</i> ». C'est pourquoi le PLU a intégré l'interdiction de « <i>travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine</i> » dans le périmètre de 300 m autour de Moulin Papon, en réponse au décret de 1989. Les autres observations feront l'objet d'une analyse plus précise et pourront éventuellement faire l'objet de compléments dans les documents du PLU.
163	Web	ESTARELLAS-ROUSSEAU Sandrine	En complément de leur réponse déjà réalisée dans le cadre des réponses des PPA, RTE souhaite faire part d'observations Relatives à ses ouvrages afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique; Il demande également l'intégration de diverses mentions dans le règlement des différentes zones.	En réponse à l'observation n° 1, compte tenu de la présence d'ouvrages sur les secteurs concernés, RTE sera consulté dans le cadre des consultations obligatoires liées aux dépôts des autorisations d'urbanisme. En réponse à l'observation n° 2, la collectivité réduira les EBC situés dans la bande tampon de la servitude I4. La collectivité étudiera la proposition réglementaire de l'observation n° 3 pour une prise en compte éventuelle.
265	Web	MAGE Dominique	il est dommageable de n'avoir pas incorporé l'espace incluant la salle des fêtes, la maison de quartier et les 3 parkings attenants dans le périmètre concerné par cette modification éventuelle du PLU pour une étude plus globale de l'ensemble du quartier.	Réponse apportée précédemment sur le projet du Bourg-sous-la-Roche.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
278	Web	LEFEBVRE Pierre	Pour prise en compte d'une modification du PLU. Intégration dans le dossier d'enquête d'un arrêté préfectoral datant du 18 janvier 2023 portant création et modification de secteurs d'information sur les sols (SIS) sur le Département de la Vendée (cf PJ). La Ville de La Roche-sur-Yon est concernée par la création d'un SIS sur le site S20 Industries, qui doit alors être annexé au PLU, à l'instar des deux autres SIS (site EDF-GDF, Guy Dauphin Environnement).	L'arrêté préfectoral sera pris en compte avant l'approbation du PLU.
284	Web	ORYON	Demande de modifications du règlement, <b>cf développement ci-après</b>	La collectivité partage l'analyse de la commission et souhaite apporter les adaptations sollicitées.
301	Web	OUVRARD Ludovic pour ORYON	Demande de modifications du règlement, <b>cf développement ci-après.</b>	La collectivité partage l'analyse de la commission et souhaite apporter les adaptations sollicitées.
305	Web	Maison de Quartier Saint Andre d'Ornay	La commission Environnement et Transition écologique de la Maison de Quartier de Saint-André d'Ornay souhaite exprimer son point de vue sur le devenir du quartier.	La collectivité remercie la commission Environnement et Transition écologique de la Maison de Quartier de Saint-André d'Ornay pour ses observations et sa proposition de participer aux réflexions du quartier.
318	PIM	MASSON Christian	Monsieur MASSON dépose au nom des deux associations AVIGEN et Terres et Rivières de Vendée. Ces associations abordent à la suite : * les OAP de la Marronnière et la Brossardière, * les zones urbaines, * la protection des zones naturelles, agricoles et des bois, en particulier, les étangs Alluchon et la sauvegarde des bâtiments remarquables, * les reconstructions de la STEP Grimaud et de l'usine d'eau potable de Moulin Papon, l'avenir de l'aérodrome des Ajoncs.	Les observations de M. MASSON recourent des observations déjà évoquées précédemment, pour lesquelles des réponses ont été apportées. Certaines suggestions ne relèvent pas du PLU.

### 3.11.1 Contribution 284, ORYON

Afin de mener à bien l'ensemble de ces projets, ORYON sollicite la prise en compte des modifications réglementaires suivantes.

- ✦ L'OAP «Marronnière» mentionne à plusieurs reprises que «les hauteurs autorisées seront au minimum de R+1». Cette règle risque de générer des difficultés d'application pour les constructions individuelles dont le programme (maisons de 60 à 80 m<sup>2</sup> de SDP) ne permet pas la construction d'un étage complet, et sur les constructions annexes accolées ou dissociées de la maison d'habitation (abris de jardins, garages dissociés...).
- ✦ Le Règlement du PLU (Dispositions générales - P18 § 1), précise : « *Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules privés, de ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) ou encore des poids-lourds en zone d'activités* ». Cette disposition n'est pas adaptée aux voies en impasse de faible longueur qui ne nécessitent pas pour la sécurité incendie d'accès par des camions pompiers ou d'accès camion de collecte des ordures ménagères.
- ✦ Zone 1 AUB (P77 §2), le règlement du PLU, page 77, interdit la construction de bureaux, ainsi que tout commerce et artisanat. Cette règle interdit la mutation de constructions en activités de bureaux ou services liées au caractère résidentiel du quartier, ce qui pourrait être souhaitable par exemple pour la création d'espaces de coworking.
- ✦ Zone 1 AUB (P80 §3), en limite d'espace public, le règlement du PLU limite la hauteur des murs de clôtures maçonnés à 0,6m. de haut et autorise de les surmonter d'un « dispositif complémentaire » jusqu'à 1,8 m.
- ✦ Les objectifs de densification des futurs quartiers d'habitation conduisant à une diminution de la taille des terrains et à une variété de logements plus importantes, la gestion des intimités et des interfaces espaces publics/espaces privés va nécessiter un travail fin des clôtures pouvant dans certains cas conduire dans le cadre d'une conception d'ensemble à proposer de manière limitée la réalisation de

murs maçonnés dans un esprit de venelle.

A ce titre, le règlement sur les clôtures pourrait être plus ajusté dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble sous le contrôle de la collectivité.

#### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Les demandes d'ORYON nous semblent tout à fait légitimes et moins contraignantes.*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

*La collectivité partage l'analyse de la commission et souhaite apporter les adaptations sollicitées.*

### **3.11.2 Contribution 301, Monsieur OUVRARD Ludovic pour la société ORYON**

La société ORYON, en tant qu'aménageur privilégié de la Ville de La Roche-sur-Yon, a consulté le projet de PLU et soumet à la commission d'enquête quelques observations relevées à la lecture des documents, concernant principalement des demandes d'adaptations réglementaires écrites et graphiques :

- ✦ Equipements et réseaux (page 18) :  
Le règlement indique que « La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions, et doit permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. » Ce point mériterait d'être précisé car cette phrase sous-entend que les véhicules de secours doivent obligatoirement accéder aux parcelles, ce qui n'est pas forcément le cas dans les secteurs denses comme le centre-ville où l'accès n'est pas toujours possible. Le SDIS dispose d'équipements permettant d'intervenir, même sans accès véhicules.
- ✦ Dispositions réglementaires communes aux zones / Equipements et réseaux / défense incendie (page 20) :  
Le règlement comporte la mention suivante : « Dans le cas où la défense contre l'incendie ne pourrait pas être assurée, l'autorisation d'urbanisme ne pourra pas être délivrée. » Cette dispositions ne relevant pas des prérogatives du PLU, mais bien de l'autorisation d'urbanisme, nous vous suggérons de la supprimer du règlement.
- ✦ Dispositions réglementaires communes aux zones / Caractéristiques paysagères (page 13) :  
Sur la question de la compensation des haies supprimées, il conviendrait de préciser que le ratio 2/1 doit être proportionnel au linéaire supprimé (ex : pour 10 m de haies supprimés, 20 m devront être replantés).
- ✦ Règlement des zones UB, UH et 1AUB :  
Préciser la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (0 à 10 m) qui, en l'état, inclut les annexes non accolées supérieures à 20 m<sup>2</sup>, les extensions et les piscines.
- ✦ OAP Sully (page 59) :  
Nécessité de clarifier la formulation du tableau concernant les logements locatifs sociaux, pour ne pas prêter à confusion

#### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Les demandes d'adaptations règlementaires demandées par ORYON nous semblent tout à fait pertinentes.*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

*La collectivité partage l'analyse de la commission et souhaite apporter les adaptations sollicitées*

### 3.12 Qualité des interventions

Il y a lieu de souligner certaines interventions, sans pour autant considérer que les autres sont sans intérêt, dont la qualité en matière de rédaction, de présentation soignée, d'organisation du texte et de références traduit le niveau élevé d'engagement de leurs auteurs dans leur démarche

La commission d'enquête en dresse la liste :

Pour la plupart, le maître d'ouvrage aura répondu lors de ses réponses aux différents thèmes. Pour autant, la commission d'enquête invite **le maître d'ouvrage à en prendre connaissance de manière exhaustive pour y apporter, le cas échéant, des réponses adaptées et plus personnalisées.**

RD	Lieu	Nom	RD	Lieu	Nom
33	Web	MILANO Eleonora	182	Web	GRELIER Claude
34	Web	Cécile BERTIN	183	Web	Anonyme
37	Web	Anonyme	184	Web	Anonyme
39	Web	DURAND Agnès	186	Web	Collectif Bd Leclerc et Abords
40	Web	SCI MORINEAU THOMAZET	202	BSR	Monsieur BONTEMPS
41	Web	DALLET Jacky	218	Web	Vieil Timothee
67	Web	RVC - Centre Velo	221	Web	Allain Joseph
68	Web	LERAY Céline	229	Web	TOURANCHEAU ROBERT/CHEVALLIER CLAUDIE
72	Web	Anonyme	230	Web	M et MME GIRAUD
73	Web	Anonyme	237	Web	Anonyme
82	VV	LERAY Céline	238	Web	DURAND Agnès
85	Web	Ratouit Vincenzo	240	Web	Paul GUILLET
86	Web	POUPONNOT Sylvie	256	Web	CHIFFLET Rémy
91	Web	Anonyme	260	Web	Sylvie
92	Web	Mathias Billis	265	Web	MAGE Dominique
94	Web	BOSCREDON Odette	267	Web	SOMM Danny
95	Web	MINAUD René-Claude	271	SAO	BATIOT François
111	Web	URBA 346	281	Web	Anonyme
117	Web	GROS-FLANDRE, Fabrice	284	Web	ORYON
123	Email	Association Les Etablières	287	Web	PIVETEAU Cédric
124	Web	SZCZEPANIAK Philippe	290	Web	Valentin GIGAUD
126	Web	Olivier DESPRETZ	292	Web	Deniaud Marie-Christine
130	Web	Berthomé-Fasquelle Benjamin	293	Web	Anonyme
136	Web	Claudie	297	Web	Lucie Soulard
143	Web	YANNICK	302	Web	Gaubert Philippe
145	Web	Harmand Gérard	305	Web	Maison de Quartier Saint André d'Ornay
148	Email	Association Les Etablières	306	Web	J.MICHEL
154	Web	edel Pascal	309	Web	Baptiste Toublanc
158	Web	Elodie et Hugo GIMENEZ	311	Web	Anonyme
171	Web	BILLAUD Vincent	313	Web	PRAUD Christophe
173	Web	SYROT Matthieu	314	SAO	M.Mme GUILBAUD

## 4 Les remarques de la commission

### 4.1 Les OAP

A l'aune des observations déposées, il est patent que les OAP en général ont généré la majorité des contributions du public. Compte tenu de ce constat, qui s'applique particulièrement aux OAP « Gare NO », « Marronnière » et « Requalification du Bourg sous la Roche », la commission d'enquête a décidé d'une visite de ces sites le 11 mai 2023. Cette visite a suscité les remarques suivantes :

#### 4.1.1 OAP « Gare NO »

L'OAP porte sur la reconversion d'une friche industrielle qui jouxte à l'Est les installations de la gare ferroviaire, à l'Ouest le quartier cheminot (inclus dans le périmètre réservé aux abords des monuments historiques) et au Sud la salle de concert « Quai M ». Cette zone est classée UB au PLU actuel. Elle serait classée « UAb », « zone urbaine correspondant au centre-ville historique autorisant des hauteurs plus importantes » ; en dehors du périmètre SPR, les constructions en zones UA sont limitées à R+2, et en zone UAb à R+4+attique.

La programmation précise que sur ce site, il sera possible d'imaginer environ 130 à 180 logements, avec une densité minima de 120 logements par hectare sous forme d'habitat collectif.

L'OAP s'inscrit dans un quartier déjà construit. Côté Ouest du boulevard, entre la caserne de gendarmerie et la rue de Grèce s'alignent des maisons assez anciennes et des immeubles récents de 2 étages, avec ou sans attique ; de la rue de Grèce à la rue Jean Moulin se succèdent une résidence R+2+attique, immeuble « Le City » et vingt-cinq maisons en rez-de-chaussée directement concernées par les futures constructions. Côté Est, entre le boulevard et les voies ferrées, deux salles de concert ont été construites au plus près des voies ferrées, ainsi que des parkings et une piste cyclable. La distance entre la salle « Quai M » et les bâtiments en vis-à-vis de l'autre côté du boulevard est de 30 mètres.

Il est prévu que les constructions soient perpendiculaires au boulevard Leclerc avec des hauteurs de R+2, côté boulevard, à R+4+attique, côté voies ferrées.

**Compte tenu de ce constat, le maître d'ouvrage a-t-il envisagé de limiter la hauteur des futurs bâtiments de l'OAP à R+2+attique à l'identique des immeubles récemment construits, et de les éloigner du boulevard afin que la rangée de maisons basses puisse bénéficier d'un ensoleillement toute l'année.**

**Est-il envisageable d'aménager dans l'espace « en proue » une zone uniquement végétale et non un parvis minéral ?**

#### *Réponse du maître d'ouvrage*

*Comme évoqué précédemment, la collectivité s'engage à revoir le projet et à le soumettre ensuite aux habitants du quartier dans le cadre des ateliers de concertation. Dans l'attente, l'OAP Gare Nord-Ouest pourrait être supprimée du PLU avant l'approbation.*

#### 4.1.2 OAP « Requalification du Bourg sous la Roche »

L'OAP a trait au remodelage, en phase finale, de la zone de loisirs actuelle et du secteur enherbée vers un « habitat UB et activités et loisirs 1AUL.

Les observations, liées manifestement à la circulation d'un flyer, sont relatives principalement à l'habitat et voies de circulation ont amené la commission d'enquête à se déplacer sur le site.

L'OAP est schématiquement encadrée au Nord par la rue du Gal Guérin, au sud-est par la rue Emile Baumann, à l'ouest par le chemin de la Fernandière et à l'est par la rue Henri Farman.

Actuellement, ce secteur comprend un complexe sportif donc classé en zone de loisirs.

La commission d'enquête s'interroge sur :

- ♦ La hauteur et l'implantation des bâtiments. **Que faut-il comprendre comme hauteur de construction (« pas de hauteur réglementée » page 23 OAP et page 27 tableau).** Le règlement, pour la zone UB donne en maxi R+2+attique/combles et R+4+attique pour une unité foncière > 1000m<sup>2</sup>.
- ♦ Constructions en R+1 en périphérie de l'existant pour « intégrer le projet ». **Quelle est cette zone périphérique ?**
- ♦ **Le chemin de La Giraudière est généreusement arboré. 6 arbres sont classés « remarquables ». Quel sort sera réservé aux autres arbres ?**

- ✦ La rue Baumann, recevant 2 nouvelles entrées/sorties, pourra-elle bien accepter de façon sécuritaire ce surcroît de circulation ?
- ✦ L'impasse Jacques Mansion sera-t-elle connectée aux liaisons douces ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Sur la question des hauteurs, l'OAP est bien compatible avec le règlement de la zone UB qui stipule que « sur les secteurs Sully, du Bourg-sous-la-Roche et de La Marronnière, dans le périmètre correspondant à l'OAP, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée ». S'agissant d'une nouvelle zone d'habitat, la volonté était de ne pas limiter les hauteurs de façon à garder une certaine marge de manœuvre.

**En réponse aux interrogations des Yonnais sur les hauteurs et la densité envisagées, la collectivité a pris en considération les remarques formulées lors de l'enquête publique. La Ville entend engager un travail partagé sur ces sujets. Dans ce cadre, les questions de la hauteur et de la densité seront définies à travers une concertation publique sur le Bourg-sous-la-Roche, phase 2. Bien entendu, une réflexion spécifique sur les limites d'opération sera menée afin d'assurer une bonne intégration avec le tissu urbain existant.**

La zone périphérique désigne le quartier situé autour du chemin Thouzeau, au Sud de la phase 2 du projet.

Le chemin de la Giraudière est un axe vert qui sera conforté dans le projet. Fermé à la circulation depuis 2019 en raison de son étroitesse et de sa qualité paysagère, ce chemin doit permettre de desservir à pied et à vélo les différents équipements sportifs. Cette préservation vis-à-vis de la circulation permet de créer un espace de loisirs à l'abri de la circulation automobile.

Comme évoqué précédemment, la préservation du maillage bocager des chemins de la Fernandière et Giraudière fait partie intégrante du projet urbain. Un nouveau parc entre les futurs espaces sportifs et le centre permettra de qualifier et d'agrémenter les espaces d'habitation. Les haies encadrant la zone 1AUL sont identifiées au PLU dans l'optique de les préserver. Un arbre remarquable a également été identifié sur la zone 1AUL.

La rue Baumann doit être transformée en voie de quartier et éviter le rôle de shunte qu'elle joue aujourd'hui. Cette voie sera proposée en sens unique pour améliorer le confort des piétons et les accès à l'école primaire.

Enfin, l'impasse Mansion sera bien connectée aux liaisons douces.

**Pour conclure, la collectivité a entendu les observations et propositions des Yonnais. Ainsi, l'OAP du Bourg pourra être adaptée avant l'approbation du PLU.**

### 4.1.3 OAP « La Marronnière »

Cet OAP revêt une importance toute particulière compte tenu :

- ✦ de sa dimension, plus de 48 hectares,
- ✦ du nombre de logements envisagés, entre 1477 et 1625 soit environ le tiers des constructions prévues sur la commune dans les 10 années à venir,
- ✦ des activités et des équipements d'intérêt général au Sud : il s'agit de la zone d'expansion de la ville. Les habitants actuels ont été attirés par la création d'un écoquartier et la préservation de l'environnement

#### La Marronnière Nord

Les contributeurs tiennent à conserver leur cadre de vie ainsi que l'étang et la zone verte qui l'entoure. En prenant en référence le croquis page 121 de la présentation de l'OAP :

- ✦ **Est-il envisagé de relier l'avenue Charles Pontarlier à la RD248 « route de la Chaize » en prolongeant cet axe vers le Nord ?**
- ✦ **L'identification d'un axe de circulation principal reliant l'avenue Charles Pontarlier à l'impasse**

**Marichal entraîne-t-elle la création d'un axe routier au bout de l'impasse, franchissant l'étang et la zone humide, et rejoignant la zone de La Marronnière Sud ?**

- ♦ **Le franchissement de l'étang est-il prévu, ce que semble indiquer les croquis de référence, par un axe routier ou une passerelle piétonnière ?**
- ♦ **Des solutions alternatives ont-elles été étudiées par des voies existantes ?**

*La Marronnière Sud : référence croquis page 120 :*

- ♦ **Pour une zone aussi vaste où vont cohabiter des quartiers d'habitation, des équipements d'intérêt général et des activités économiques, quels seront les axes de circulation principale identifiés dans la zone ?**
- ♦ **Considérant la proximité des OAP « La Marronnière » et « Bourg-sous-La Roche », la rue Emile Baumann va connaître des flux de circulation supérieurs. Quelles sont les dispositions nouvelles prévues pour la gestion de ces flux ?**
- ♦ **Les hauteurs étant limitées a minima à R+1, que faut-il comprendre par « hauteurs maximales non réglementées » ?**
- ♦ **Le projet d'aménagement fait ressortir deux zones bien distinctes, la première avec des activités économiques et d'intérêt général, la seconde à vocation dominante habitat. Compte tenu de l'existence de corridors écologiques, de zones naturelles et humides, et d'une superficie de 39 ha, ne serait-il pas judicieux d'envisager l'aménagement de la Marronnière Sud en plusieurs OAP ?**

### **Réponse du maître d'ouvrage**

#### Marronnière Nord :

*Il n'est pas prévu de relier l'avenue Charles Pontarlier à la RD 248. Cela avait été envisagé initialement, mais abandonné au regard des enjeux de réduction de la consommation foncière, les terrains étant classés en zone agricole.*

*Comme indiqué précédemment, il n'est pas prévu de connecter les secteurs Nord et Sud de La Marronnière par l'avenue Marichal. Il n'y aura donc pas de franchissement de l'étang, et le vallon de la Marronnière sera bien préservé. La collectivité est actuellement dans l'optique de réutiliser les voies existantes, notamment celles de La Noue.*

*Les deux schémas d'aménagement seront modifiés afin de clarifier les voiries envisagées sur et entre les deux secteurs.*

#### Marronnière Sud :

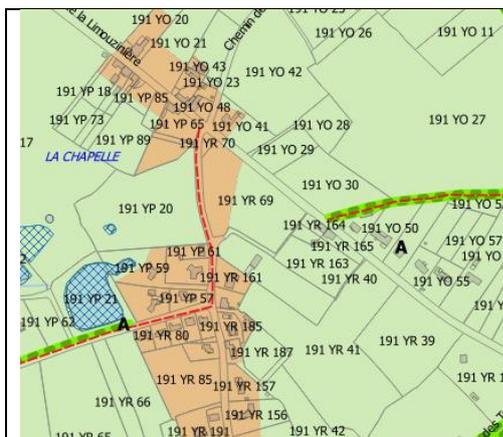
*La rue Emile Baumann sera en effet impactée par les projets de requalification du Bourg-sous-la-Roche et de La Marronnière. C'est pourquoi, le projet du Bourg prévoit un apaisement de la circulation sur la rue Baumann à travers une répartition des flux de manière plus homogène sur les nouvelles voies qui seront créées à l'intérieur du périmètre de projet, et également à proximité des écoles. L'objectif est d'éviter des flux trop importants sur la rue Héliodore Durand, connaissant déjà une circulation importante, et de ventiler également les accès à La Marronnière entre la rue Baumann et la route de Luçon.*

*Lors de la procédure de révision du PLU, les services de l'Etat ont fait part de leurs attentes concernant le projet de La Marronnière, notamment en termes de densité, de programmation et de formes urbaines. Il s'agit d'un nouveau quartier réalisé en extension urbaine, qui se doit d'optimiser le foncier au regard des enjeux nationaux de réduction de la consommation foncière, d'adaptation au changement climatique, de préservation des terres agricoles et de maintien de la biodiversité. C'est pourquoi il est attendu une densité de 40 à 45 logements / ha sur le secteur de La Marronnière, conformément aux attentes des services de l'Etat. Pour pouvoir être atteinte, une telle densité nécessite des hauteurs plus importantes sur certains îlots, d'autant que la collectivité a souhaité pouvoir proposer aux habitants de l'habitat individuel ponctuel, et des maisons groupées. Ainsi, le projet de La Marronnière nécessite la réalisation de petits collectifs supérieurs à du R+1.*

La collectivité voulait alors se laisser une certaine souplesse par rapport aux hauteurs. Toutefois, en réponse aux interrogations des Yonnais sur les hauteurs et la densité envisagées, la collectivité a pris en considération les remarques formulées lors de l'enquête publique. La Ville, en lien avec le concessionnaire d'aménagement de la ZAC de La Marronnière (ORYON), entend engager un travail partagé sur ces sujets. Dans ce cadre, les questions de la hauteur et de la densité seront définies à travers une concertation publique future sur La Marronnière sud.

Sur la question de différencier les secteurs de La Marronnière Sud en plusieurs OAP, la collectivité n'y est pas favorable, d'une part car il s'agit d'un projet d'ensemble mettant en avant les connexions viaires et les liaisons douces entre les différentes poches d'urbanisation, et les coulées vertes, et d'autre part, car les services de l'Etat attendaient une vision globale de La Marronnière pour émettre un avis sur ce futur quartier urbain de La Roche-sur-Yon.

## 4.2 La zone Uh de la Chapelle et de l'Angouinière



Compte tenu des observations, de notre parcours sur le terrain, compte tenu également de la capacité de la STEP de l'Angouinière qui a encore de la marge, la commission d'enquête s'interroge sur la délimitation de la zone Uh, le long de la route reliant les deux villages. (par exemple, les parcelles YP 20, YR 69 et YR 162)

### Réponse du maître d'ouvrage

Globalement, les villages maintenus en zone constructible UH ont conservé le périmètre NH1 du PLU de 2009.

La parcelle YP 20 était donc initialement incluse dans le périmètre constructible du village de l'Angouinière, et a été reclassée en zone agricole à la demande de son propriétaire, exploitant agricole, et avec l'accord de la Chambre d'Agriculture. Ce reclassement en zone A permet donc limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles.

## 4.3 Le dossier d'enquête

### 4.3.1 Composition

Le dossier comprend les pièces prévues à l'article R123-8 du Code de l'environnement, ainsi que les articles L. 151-2 et L. 151-4 du code de l'urbanisme.

C'est un dossier conséquent et complet.

L'inventaire des zones humides est développé dans l'état initial de l'environnement à partir de la page 92. Les études « Loi Barnier » sont traitées dans la « Justifications de choix » au § dédié aux marges de recul, page 220.

Le commission estime que l'inventaire des zones humides et les études « Loi Barnier » sont mal placés et difficilement retrouvables ; ces dossiers auraient pu être présentés dans les annexes.

### Réponse du maître d'ouvrage

*Au regard de ces observations, la collectivité se réserve la possibilité d'extraire ces documents et d'en faire un document à part « Annexes du rapport de présentation » avant l'approbation du PLU.*

### 4.3.2 Le zonage

La commission d'enquête constate un accroissement significatif (960 ha, soit 29%) de la superficie de la zone A. Cet accroissement provient notamment du reclassement de la totalité des écarts ruraux ou fermes isolées qui étaient classés en zones Nh1 et Nh2 en zones agricole et naturelle.

Le maître d'ouvrage explique qu'il « n'est plus possible de leur réserver un sous-zonage spécifique. »

#### **Pouvez-vous en préciser les raisons ?**

Concernant les villages constructibles qui étaient classés en zone Nh1 au PLU de 2009, la collectivité a réalisé une étude fine permettant d'en apprécier la structuration, le potentiel constructible, la desserte en réseaux divers. A partir de critères prédéfinis et des objectifs fixés par la législation nationale, cette analyse a permis de déterminer si des villages pouvaient être maintenus en zone constructible UH voire UB pour le Puy Charpentreau.

Certains le furent, les autres ont été reclassés en zone agricole (A) où toute nouvelle construction n'y sera plus autorisée, hormis les annexes.

La commission d'enquête remarque que le bureau d'études BIOTOPE considère les hameaux classés en zone Uh comme des STECAL ; cette situation est de nature à créer une certaine confusion pour le lecteur des documents (page 183 de l'évaluation environnementale).

**A l'aune de ce déclassement important en matière de constructibilité, pourquoi ne pas avoir utilisé les STECAL « habitation » Ah , mises en place par la Loi ALUR pour permettre, en particulier la construction de maisons d'habitation.**

#### *Réponse du maître d'ouvrage*

*Depuis les lois Grenelle 2 et ALUR, les tiers situés en milieu rural ne peuvent plus être couverts par des micro-zonages (type Nh / Ah) mitant le territoire, et ce, en raison du principe d'inconstructibilité de la zone agricole ou naturelle. C'est pourquoi les zones Nh1 et Nh2 ont été supprimées et toutes les habitations isolées ou situées en écarts ruraux ont été reclassées en zones A ou N, avec toutefois des possibilités d'évolutions mesurées.*

*Ces lois ont alors créé les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), qui peuvent être délimités dans les PLU, à titre exceptionnel, pour autoriser des constructions, des aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, ou encore des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Le PLU ne comporte pas de STECAL habitat, il s'agit d'une erreur du bureau d'études, qui sera rectifiée avant l'approbation du PLU. Les villages maintenus en UH relèvent bien de la zone urbaine avec des possibilités de constructions proches de celles de la zone UB. Le choix d'un zonage UH plutôt que Ah s'est appuyé sur l'analyse de chacun des 20 villages classés en zone Nh1 au PLU de 2009, notamment la présence de trottoirs, d'éclairage public, de desserte par le réseau de bus, ou encore par l'assainissement collectif.*

### 4.3.3 Articulation du PLU avec le PCAET

La commission d'enquête estime que le projet de PLU apparaît compatible avec les documents supra-communaux, en particulier pour le SCOT et le PLH.

S'agissant du PCAET, elle observe que les actions en réponse aux fiches 12 à 15 dédiées aux EnR ne citent à aucun moment l'éventualité de l'éolien.

**Le maître d'ouvrage voudra bien préciser les raisons de cet « oubli ».**

#### *Réponse du maître d'ouvrage*

*Dans l'attente du schéma de développement éolien, et désormais des zones d'accélération de la production d'EnR devant être transmises par la Préfecture de Région, la collectivité a fait le choix de ne pas autoriser l'éolien. Ce point pourra évoluer au regard des secteurs favorables qui seront transmis par l'Etat fin 2023.*

#### 4.3.4 Évaluation environnementale

La commission d'enquête constate que l'évaluation environnementale traitée par le bureau d'études BIOTOPE est un document extrêmement redondant dont la majorité des sujets ont été traités dans les autres parties du rapport de présentation, notamment la justification des choix. **Elle regrette que le résumé non technique, noyé dans le rapport d'incidence, ne remplisse pas complètement son objectif de contribuer rapidement par sa lecture à une compréhension globale du projet.**

**Que compte faire le maître d'ouvrage pour ce document soit plus conforme au code de l'urbanisme, en particulier l'article R 151-3 ?**

##### *Réponse du maître d'ouvrage*

*Cette demande sera soumise au bureau d'études BIOTOPE afin que le résumé non technique soit extrait de l'évaluation environnementale et constitue un document à part, lors de l'approbation du PLU.*

#### 4.3.5 Incidences du projet sur l'environnement

**Le maître d'ouvrage voudra bien préciser pourquoi les mesures de réduction proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale n'ont pas toutes ont été retenues sur le secteur de « Moulin Grimaud.**

##### *Réponse du maître d'ouvrage*

*Le projet de la future station d'épuration de Moulin Grimaud n'était pas suffisamment abouti lors de l'arrêt de projet du PLU pour identifier un périmètre d'implantation précis. Même si l'évaluation environnementale a bien identifié les enjeux environnementaux du secteur, la collectivité a privilégié l'inscription d'un zonage plus large afin de conserver une marge de manœuvre pour l'installation de la STEP et la réalisation d'installations annexes au besoin. L'OAP sectorielle précise bien que seul 8 ha seraient urbanisés, et les élus se sont engagés auprès des services de l'Etat à réduire le périmètre constructible avant l'approbation du PLU.*

*Le contour du périmètre de la future STEP étant quasiment finalisé, la collectivité espère pouvoir réduire le zonage 1AUE à ses stricts besoins avant l'approbation du PLU.*

#### 4.3.6 Les règlements écrits et graphiques

##### *4.3.6.1 Les dispositions réglementaires*

Ces dispositions complémentaires sont inscrites sur le plan de zonage, certaines d'entre elles ont retenu l'attention de la commission d'enquête, soit pour leurs inscriptions sur le plan graphique, soit pour leurs contenus :

 *Les granges, article L.151-11 du Code de l'Urbanisme*

La commission d'enquête regrette qu'en matière d'architecture les critères retenus ne soient pas plus précis. En effet, il est remarqué que les façades des 19 granges repérées sont en matériaux traditionnels (pierre non enduite, bois).

En matière de toitures, la majorité des toitures est en tuiles.

**Pourquoi n'avoir pas retenu ce critère ? Lors du changement de destination, la couverture en tuiles sera-t-elle imposée ?**

**Pourquoi ne pas proposer une charte d'aménagement afin d'harmoniser les évolutions et garder ainsi les spécificités de l'histoire de ces bâtiments ?**

 Les OAP

Sur le fond, la Commission d'Enquête estime que la réflexion des principes d'aménagements qualitatifs est relativement approfondie et que les images de référence permettent de visualiser le type de logements répondant aux différents critères.

Pour les OAP « habitat », Il aurait été utile d'avoir dans le dossier un tableau récapitulatif de l'ensemble de ces OAP avec le nombre de logements ou de constructions envisagées.

**Un numérotage aurait permis de faire une relation précise avec le règlement graphique, à l'identique des Emplacements Réservés (ER) et des alignements de voirie (EL).**

En matière de mixité sociale, les OAP sectorielles et en dents creuses respectent globalement les principes d'aménagement à l'exception des OAP Murail et surtout Brossolette.

**Le maître d'ouvrage voudra bien en préciser les raisons.**

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

*En ce qui concerne les granges, les projets de rénovation sont présentés à la CDPENAF qui émet un avis conforme, nécessaire à la délivrance du permis. La collectivité étudiera toutefois la possibilité de préciser les matériaux attendus lors de la rénovation de celles-ci, notamment concernant les toitures.*

*Concernant les OAP sectorielles, des informations type numéro ou nom du secteur d'OAP pourront être ajoutés sur le plan de zonage, si celles-ci restent lisibles au regard du nombre d'informations déjà présentes sur le plan.*

*Le tableau récapitulatif intégré dans la justification des choix des OAP pourra être inséré dans le document des OAP sectorielles.*

*L'observation concernant la mixité sociale ne comporte-t-elle pas une erreur ? Car les secteurs Murail et Brossolette programment bien la réalisation de logements locatifs aidés, respectivement à hauteur de 35 % et 20 %.*

#### **4.3.6.2 Le règlement écrit**

Le règlement écrit est souvent une pièce du dossier que seuls vont lire les initiés compte tenu de son caractère assez rébarbatif.

La commission d'enquête estime que sa consultation est rendue difficile par l'absence de sommaire, indispensable pour un tel document.

**Que compte faire le maître d'ouvrage pour le dossier d'approbation ?**

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

*La collectivité proposera une mise en forme facilitant la lecture du règlement préalablement à son approbation.*

#### **4.3.6.3 Règlement graphique**

Compte tenu de tous les renseignements qui doivent figurer sur le règlement graphique (cf la légende), la lecture des plans sera d'emblée difficile. Elle en sera d'autant plus difficile que l'échelle au 1/5000ème n'est pas adaptée, que le nom des voies et des communes n'apparaît ni sur les plans de l'Atlas, ni sur le plan d'ensemble, ni également la possibilité immédiate de connaître la référence cadastrale du bien en cause.

Le maître d'ouvrage a mis, sur demande de celle-ci, à la disposition de la commission d'enquête l'application QGIS, à jour du projet de PLU. Cette mise à disposition a facilité grandement et

heureusement la réception du public où dans la plupart des cas les observations se font à la parcelle. Nous imaginons aisément les difficultés du public qui viendra consulter le dossier hors permanence.

**Que compte faire le maître d'ouvrage pour que les plans du dossier d'approbation soient améliorés et lisibles ?**

#### *Réponse du maître d'ouvrage*

*Le Géoportail de l'Urbanisme (GPU), à travers sa carte interactive, permet désormais d'accéder aux documents d'urbanisme et de zoomer sur les parcelles souhaitées, afin de disposer d'informations plus précises que sur les plans papier ou en version pdf.*

*Il est à noter que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la publication du PLU sur le Géoportail est obligatoire et est liée au caractère exécutoire du PLU.*

*La collectivité essaiera néanmoins d'établir des plans numériques et papier suffisamment lisibles, mais invitera également les Yonnais à se reporter au GPU.*

#### **4.3.6.4 Les STECAL**

Le maître d'ouvrage précise page 90 de la troisième partie du rapport de présentation « Justification des choix » que :

« Ces 3 types de STECAL sont détaillés juste après la présentation des dispositions réglementaires de la zone agricole, ainsi que dans la partie 4 du rapport de présentation dédiée à l'évaluation environnementale, « Quatrième partie : incidences du projet sur l'environnement », chapitre 2.2.3 relatif aux STECAL présentant une incidence négative sur l'environnement ».

**Au même titre que les OAP, l'analyse des STECAL aurait-elle pu faire l'objet d'un développement particulier ?**

#### *Réponse du maître d'ouvrage*

*Pour répondre à cette requête, la collectivité se réservera la possibilité d'extraire les STECAL pour en faire un document à part entière, avant l'approbation du PLU.*

#### **4.3.6.5 Assainissement collectif et non collectif**

Il est noté dans le rapport de présentation (page 49) que le parc de stations sur La Roche-sur-Yon est constitué de 5 stations d'épuration, de tailles et de filières différentes représentant une capacité de traitement de 84 466 équivalents-habitants (EqH). Le tableau récapitulatif précise une capacité totale de 84 221 EqH.

**Il conviendra d'harmoniser les chiffres.**

S'agissant de l'assainissement non-collectif, « 11% des installations n'appartenaient pas au réseau collectif des eaux usées, soit 636 installations (5% des installations totales), dont 45 /55% sont encore non conformes. »

**Le maître d'ouvrage précisera ces chiffres et ce pourcentage pour une meilleure compréhension, 12720 (636/0.05) installations totales nous semblant faibles.**

#### *Réponse du maître d'ouvrage*

*Les chiffres seront vérifiés et donc harmonisés, la collectivité remercie la commission d'enquête d'avoir soulevé ces erreurs.*

## **5 Pétition**

Cette pétition a été adressée à la commission d'enquête en complément à la contribution n°186. Elle a été réalisée le mardi 16 mai lors d'un concert au QUAI M entre 19h50 et 20h35 et a recueilli 111 signatures. ( en annexe 3)

Son intitulé est le suivant.

***Je demande à ce que les places de parkings aux abords immédiats de la salle QUAI M ne disparaissent pas au profit de construction d'immeubles.***

***Je demande à préserver un espace cohérent de stationnement correspondant à la capacité d'accueil des salles de concert et je tiens à préserver des places à l'air libre, agrémentées d'espaces verts et je refuse un parking silo.***

***Je soutiens le collectif d'habitants « Bd Maréchal Leclerc » qui s'oppose au projet OAP Gare NO***

#### ***Commentaire de la commission d'enquête***

*Sans commentaire, excepté le constat que de nombreux signataires n'habitent pas LA ROCHE SUR YON. Le maître d'ouvrage apportera toutes informations complémentaires qu'il jugera utiles.*

#### ***Réponse du maître d'ouvrage***

*Comme évoqué précédemment, la collectivité s'engage à revoir le projet et à le soumettre ensuite aux habitants du quartier dans le cadre des ateliers de concertation. Dans l'attente, l'OAP Gare Nord-Ouest pourrait être supprimée du PLU avant l'approbation.*

*Toutefois, cette parcelle n'a jamais été fléchée comme parking du quartier ou de la salle de musiques actuelles, puisque le projet d'écoquartier l'avait pointée comme site mutable à vocation d'habitat, aucun aménagement n'a d'ailleurs été entrepris. Le parking souterrain situé boulevard Louis Blanc, et accessible via la passerelle, est à la disposition des utilisateurs pour se garer les soirs de concerts, ainsi que le parking situé Place de Coubertin, lui aussi identifié pour accueillir les stationnements liés au Quai M. Face à cette problématique de stationnement, une autre alternative consisterait en la construction d'un parking silo sur le parking existant du Quai M (proposé lors des ateliers de concertation Ecoquartier Gare), mais cette solution n'a, à l'heure actuelle, pas été actée.*

Le présent procès-verbal a pour objet de communiquer au maître d'ouvrage, représenté par Monsieur Luc BOUARD, président de LA ROCHE SUR YON AGGLOMÉRATION, les observations écrites reçues à l'occasion de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de la ville de LAROCHE SUR YON.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, il lui a été remis, dans les délais, et commenté le mercredi 31 mai 2023 soit 8 jours après la fin de l'enquête.

**Conformément à ce même article du code de l'environnement, Monsieur Luc BOUARD, président de LA ROCHE SUR YON AGGLOMÉRATION, est invité à faire connaître ses observations sous 15 jours, sous forme d'un mémoire en réponse, établi avec comme support le procès-verbal de synthèse conçu pour intégrer les réponses du maître d'ouvrage.**

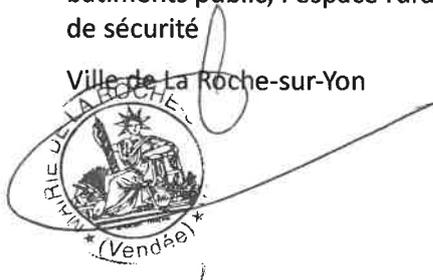
Les réponses du maître d'ouvrage seront prises en compte dans le rapport du commissaire enquêteur et annexées au rapport d'enquête. Elles sont considérées comme un engagement de celui-ci dans la suite de la procédure.

Fait à La Roche-sur-Yon, le 14 JUIN 2023

Pierre LEFEBVRE

Adjoint à l'aménagement, à l'urbanisme, aux  
bâtiments public, l'espace rural et la commission  
de sécurité

Ville de La Roche-sur-Yon



Thierry GANACHAUD

5<sup>ème</sup> Vice-Président

La Roche-sur-Yon Agglomération

