

Reçu en Préfecture le
Affiché le :
N°

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 28 NOVEMBRE 2023

Sous la Présidence de Monsieur Luc Bouard, Président

Présents : 17

Monsieur Luc Bouard, Monsieur Yannick David, Madame Anne Aubin-Sicard, Monsieur Jacky Godard, Madame Françoise Raynaud, Monsieur Malik Abdallah, Madame Sophie Montalétang, Madame Sylvie Durand, Monsieur Patrick Durand, Monsieur Pierre Lefebvre, Madame Annabelle Pillenière, Monsieur Laurent Favreau, Madame Alexandra Gaboriau, Monsieur Manuel Guibert, Madame Michelle Grellier, Madame Angie Leboeuf, Monsieur Thierry Ganachaud.

Absents donnant pouvoir : 3

M. Christophe Hermouet à M. Luc Bouard, M. Maximilien Schnel à Mme Sophie Montalétang, M. François Gilet à Mme Angie Leboeuf.

Excusé : Monsieur David Bély.

Secrétaire de séance : Monsieur Thierry Ganachaud

Adopté à l'unanimité

19 voix pour

1 ne participe(nt) pas au vote : Monsieur Malik Abdallah.

2

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ROCHE-SUR-YON

Rapporteur : Monsieur Thierry Ganachaud

EXPOSÉ DES MOTIFS

Lorsque la commune de La Roche-sur-Yon s'est engagée dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme, l'ambition initiale était de traduire son projet de territoire en répondant aux différents enjeux d'une urbanisation maîtrisée, durable et respectueuse de l'environnement.

Le PLU datant de 2009, sa révision a également permis d'intégrer les évolutions législatives notamment en matière de sobriété foncière et de transition écologique visant à s'adapter aux changements climatiques. Les dispositions et orientations des documents supra-communaux (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Yon et Vie, Programme Local de l'Habitat 2017-2022 et 2023-2028, Plan Climat Air Énergie Territorial) ont également été pris en considération et traduits dans le projet de PLU.

Par délibération du 1^{er} décembre 2022, La Roche-sur-Yon Agglomération, désormais compétente en matière de PLU, a pris acte du bilan de la concertation préalable et décidé d'arrêter le projet de PLU de la commune.

Pour les dix années à venir et/ou jusqu'à l'approbation du PLUi, la commune s'attachera à poursuivre le dynamisme du territoire à travers un rythme de construction permettant de répondre aux besoins en logements, et un développement économique maîtrisé, tout en préservant le cadre de vie des Yonnais et les espaces naturels et agricoles via une politique de renouvellement urbain et de densification importante.

Conformément aux articles L.153-16 et R.153-6 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté a alors été notifié pour avis aux personnes publiques associées, ainsi qu'à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), saisie dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

La collectivité a reçu les avis suivants des personnes publiques associées :

- Préfecture de la Vendée, avis favorable, assorti d'observations
- Chambre d'Agriculture de la Vendée, avis favorable sous condition de prendre les observations en compte et de retravailler le secteur de La Marronnière en tenant compte des enjeux agricoles et environnementaux.
- Syndicat mixte du Pays Yon et Vie, avis favorable, assorti d'observations
- Chambre de Commerce et d'Industrie, avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations transmises
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat, avis réservé
- SNCF Immobilier, observations transmises sans avis
- Centre National de la Propriété Forestière, avis défavorable
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), avis favorable assorti de deux réserves (compléter le volet des STECAL et présenter des données permettant de mieux appréhender l'effort de modération de consommation d'espaces)
- Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), avis délibéré assorti d'observations

Les réponses apportées par la collectivité aux observations et réserves formulées par les PPA sont présentées en annexe de la présente délibération.

Par arrêté communautaire n° 2023-A-033 du 17 mars 2023, Monsieur le Président a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de PLU en cours de révision.

Cette enquête publique s'est déroulée du 18 avril au 23 mai 2023 inclus.

La commission d'enquête désignée par le Tribunal Administratif a assuré quatorze permanences de 3 heures chacune, réparties sur cinq sites, à savoir le Point Info Mairie, rue La Fayette et les quatre mairies de quartiers.

Dans son procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête transmis après la clôture de l'enquête publique, la commission d'enquête expose qu'au cours de ses permanences, elle a reçu 94 personnes ou groupes de personnes, un courrier et 8 courriels.

Un registre dématérialisé a été mis en place permettant au public de consulter le dossier en ligne et d'y déposer des observations. 4 657 visiteurs ont été recensés.

Au total (registres papier et dématérialisé), la commission d'enquête a enregistré 318 observations, réparties selon les thématiques suivantes :

- 96 concernant l'OAP de La Marronnière
- 54 concernant l'OAP Gare Nord-Ouest (dont 1 pétition)
- 16 concernant l'OAP de requalification du Bourg-sous-la-Roche
- 6 concernant les OAP de La Malboire, rue de Grèce et Le Coteau
- 55 sans effet (renseignement, doublons, etc)
- 35 relatives à une demande de modification du zonage
- 19 relatives à l'environnement
- 14 concernant le règlement écrit
- 23 observations diverses

La moitié des observations a porté sur les secteurs d'OAP de La Marronnière, de la Gare et du Bourg-sous-la-Roche.

Dans ce procès-verbal, la commission fait également la synthèse des observations des personnes publiques associées et fait part de ses propres remarques.

Suite au mémoire en réponse transmis par La Roche-sur-Yon Agglomération, la commission d'enquête a alors émis, au travers de son rapport et de ses conclusions, un avis favorable au projet de PLU, assorti de deux réserves, invitant d'une part, la collectivité à améliorer la lecture des plans de zonage, du règlement écrit

(ajout d'un sommaire) et de l'évaluation environnementale (repositionnement du résumé non technique), et d'autre part, à mettre en œuvre les compléments et précisions envisagés en réponse aux observations des PPA, de la MRAe et de la CDPENAF.

Chaque observation formulée sur le projet de PLU par les personnes publiques associées, la CDPENAF, la MRAe, la population et la commission d'enquête a fait l'objet d'un examen particulier avant validation par le comité de pilotage.

Le projet de PLU arrêté est alors modifié suivant les décisions prises lors de ce dernier.

Un document de synthèse détaillant l'ensemble des observations, les modifications apportées suite aux différentes remarques, ainsi que les raisons ayant conduit à écarter certaines d'entre elles ou les réponses apportées aux interrogations, est annexé à la présente délibération.

Les pièces du PLU sont complétées et rectifiées en conséquence.

Le dossier de PLU joint à la présente délibération comprend :

- ✓ un rapport de présentation
- ✓ un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- ✓ un règlement
- ✓ des plans de zonage
- ✓ des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- ✓ des annexes
- ✓ des servitudes d'utilité publique

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de La Roche-sur-Yon (services techniques – 5 rue La Fayette) et à La Roche-sur-Yon Agglomération (services techniques – 5 rue La Fayette) durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission à Monsieur le Préfet de la Vendée, sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme et sa publicité.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Bureau communautaire sera tenu à la disposition du public en mairie de La Roche-sur-Yon (5 rue La Fayette) aux jours et heures habituels d'ouverture.

DÉLIBÉRATION

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants, R.153-11, R.153-12 et L.103-2,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,

Vu la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003,

Vu la loi Engagement National pour le Logement n° 2006-872 du 13 juillet 2006,

Vu la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement n° 2009-67 du 3 août 2009, dite Grenelle I,

Vu la loi n° 2010-78 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite Grenelle II,

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,

Vu la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite ALUR,

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

Vu la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Yon et Vie approuvé le 11 février 2020,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 de La Roche-sur-Yon Agglomération approuvé le 23 mai 2017 et 2023-2028 approuvé le 4 octobre 2023,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2014 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation préalable,

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération de La Roche-sur-Yon,

Vu la délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération en date du 6 juillet 2021 actant le transfert de la compétence PLU à la Communauté d'Agglomération, et déléguant au bureau communautaire toutes les décisions à prendre concernant les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme communaux,

Vu le débat en date du 22 septembre 2021 au sein du conseil municipal, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis en Bureau communautaire le 19 octobre 2021,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 novembre 2022 prenant acte du bilan de la concertation,

Vu la délibération Bureau communautaire en date du 1^{er} décembre 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

Vu l'arrêté communautaire n° 2023-A-033 du 17 mars 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis de la commission d'enquête sur le dossier de PLU,

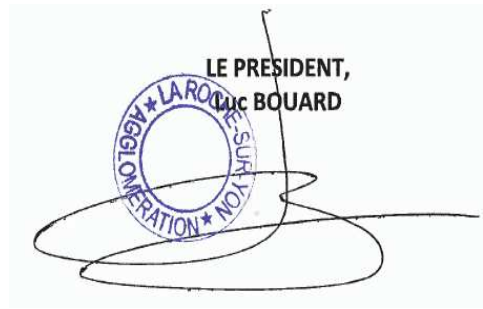
Considérant que les remarques faites lors de l'enquête publique et les avis rendus par les personnes publiques associées et les autorités consultées justifient les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme, et exposées dans le document annexé,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2023 émettant un avis favorable sur le PLU et sollicitant La Roche-sur-Yon Agglomération en vue de son approbation,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme présenté,

1. **APPROUVE** le plan local d'urbanisme de la Ville de La Roche-sur-Yon, modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
2. **AUTORISE** Monsieur Luc BOUARD, Président, ou Monsieur Thierry GANACHAUD, Vice-Président, à signer les documents et pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME



SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES SUR LE PROJET DE PLU ET REPONSES APORTEES PAR LA COLLECTIVITE

Au travers de son procès-verbal rédigé à l'issue de l'enquête, puis de son rapport et de ses conclusions, la commission d'enquête a repris toutes les observations recueillies pendant l'enquête publique, les avis des personnes publiques associées, et a également fait part à l'Agglomération et à la Ville de ses propres remarques sur le dossier.

Chacune de ces observations a été étudiée et les réponses ont été soumises à la validation du comité de pilotage ayant suivi la révision du PLU.

Le conseil municipal est amené à émettre un avis sur la prise en compte ou non de ces recommandations, en fonction de leur pertinence.

Il est proposé d'y répondre comme exposé dans les tableaux suivants, et d'amender le projet de PLU, en fonction des observations retenues.

Observations de la commission d'enquête :

Dans le procès-verbal, la commission d'enquête a émis des observations sur le fond mais aussi sur la forme du PLU.

Observations sur la forme du PLU :

- Les études Loi Barnier, l'inventaire des zones humides et les fiches relatives aux STECAL, difficilement retrouvables auraient pu être présentés dans les annexes.

↳ **Réponse de la collectivité :**

Ces trois études ont été extraites de la Justification des choix et de l'Etat initial de l'environnement et font désormais partie des différents documents composant le Rapport de présentation du PLU.

- La commission suggère d'intégrer un tableau récapitulatif des OAP habitat avec le nombre de logements ou constructions envisagées, et de numéroter l'ensemble des OAP pour un meilleur repérage sur le plan de zonage.

↳ **Réponse de la collectivité :**

La collectivité a repris, en amont du document des OAP sectorielles, le tableau global des OAP figurant en page 146 de la Justification des choix et y a ajouté les secteurs d'extension urbaine et une numérotation, reportée sur le plan de zonage également.

Observations sur le fond du PLU :

- La commission d'enquête invite la collectivité à revoir les OAP de La Marronnière, de la Gare et du Bourg-sous-la-Roche suite aux observations du public.

↳ **Réponse de la collectivité :**

La collectivité apporte une réponse globale aux diverses observations sur ces 3 secteurs et sur ses intentions dans les tableaux de synthèse présentés ci-après (bilan de l'enquête publique – OAP).

- La commission suggère d'imposer les toitures en tuiles, majoritaires, pour la réhabilitation / rénovation des granges identifiées.

↳ Réponse de la collectivité :
Les fiches réglementaires des granges ont été complétées par l'obligation de toitures en tuiles.

- La commission demande à la collectivité de préciser pourquoi les mesures de réduction proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale n'ont pas toutes été retenues sur le secteur de Moulin Grimaud.

↳ Réponse de la collectivité :
La MRAe a également demandé des précisions sur ce sujet (cf tableaux ci-après – bilan des observations des PPA). Au moment de l'arrêt de projet du PLU, toutes les études relatives à la réalisation de la future STEP n'étaient pas terminées et ne permettaient pas d'identifier précisément l'emprise nécessaire. C'est pourquoi un périmètre large avait été inscrit en zone 1AUEe, dans l'attente de la définition plus précise des besoins de l'équipement, tenant compte également des contraintes environnementales et paysagères.
L'emprise de la future STEP étant désormais connue, le zonage 1AUEe inscrit pour le futur équipement a été réduit (7 ha au lieu de quasiment 20 ha) au regard des besoins mais aussi au regard des conclusions des études environnementales.

- Les chiffres liés à l'assainissement collectif et non collectif figurant dans l'Etat initial de l'environnement devront être harmonisés et précisés.

↳ Réponse de la collectivité :
Ces données ont été corrigées et actualisées.

Dans son avis motivé, la commission recommande à la collectivité de :

- S'engager sur les propositions envisagées dans son mémoire en réponse aux observations du public
- Intégrer un nouveau plan de circulation dans les réunions de concertation préalables aux aménagements du Bourg, compte tenu de l'accroissement significatif de la population
- Maintenir l'OAP Gare Nord-Ouest avec un projet d'aménagement différent, s'appuyant sur la concertation avec les riverains et idéalement sous maîtrise foncière de la Ville

↳ Réponses de la collectivité :

- ⇒ Les observations du public sont reprises dans les tableaux ci-après, les réponses faites suite à l'enquête sont complétées par l'intégration ou non de modifications du PLU suite aux décisions du comité de pilotage.
- ⇒ Comme évoqué dans le mémoire en réponse, la question de la circulation sera évoquée lors des travaux préalables avec le comité d'accompagnement.
- ⇒ La collectivité fait le choix de maintenir l'OAP Gare Nord-Ouest avec quelques adaptations toutefois et surtout l'engagement de travailler le projet avec les riverains lors d'ateliers de concertation dont le premier atelier a eu lieu le 26 octobre 2023.

Comme évoqué dans la délibération, la commission d'enquête a émis **un avis favorable** assorti de **deux réserves** :

1. Améliorer :

- Les plans de zonage pour une lecture optimale (format lisible, échelle adaptée, noms des voies, limites des communes)
- Le règlement écrit avec l'ajout d'un sommaire
- L'évaluation environnementale par un repositionnement du résumé non technique

↳ Réponses de la collectivité :

- ⇒ Les plans de zonage ont été améliorés, et complétés par les données toponymiques, lorsque celles-ci étaient suffisamment lisibles et n'entravaient pas la lecture des plans. Les limites des communes limitrophes ont été ajoutées.
- ⇒ Au regard de la densité urbaine, il est toutefois difficile d'afficher les numéros de parcelles de façon lisible.

- ⇒ Il est à noter que le PLU est consultable en format numérique interactif sur le Géoportail de l'Urbanisme, rendant la lecture des plans beaucoup plus lisible que sur papier.
- ⇒ Un sommaire a été ajouté au règlement du PLU, ainsi qu'une mise en forme permettant d'identifier clairement la zone.
- ⇒ Le résumé non technique a été extrait de l'évaluation environnementale pour en faciliter l'accès et la lecture.

2. **Mettre en œuvre** les compléments et précisions envisagés en réponse aux observations des PPA, MRAe, CDPENAF et des communes lors de la procédure de consultation préalable à l'enquête publique.

↳ Réponses de la collectivité :

Dans les tableaux ci-après, la collectivité a repris les avis des PPA et les réponses émises dans le mémoire en réponse, qu'elle a complétées par les modifications apportées aux documents du PLU lorsque cela était possible ou souhaitable.

Observations des personnes publiques associées :

Certains sujets ont fait l'objet d'observations ou d'interrogations de la part de plusieurs PPA. Aussi, afin de faciliter la lecture de ce document déjà très dense, ces thématiques communes ont été traitées dans un premier tableau ci-après, reprenant les remarques des PPA et apportant une réponse globale.

Ces observations communes ont globalement trait aux objectifs de modération de la consommation foncière, qu'il s'agisse des secteurs d'habitat, du développement économique et de la réalisation d'équipements, et également aux risques (sanitaire, sonore, inondation, etc).

Les autres observations émises par les différents PPA figurent à la suite de ce premier tableau.

Observations issues de l'enquête publique :

Les observations formulées lors de l'enquête publique ont également été reprises sous forme de tableaux, par thématique :

- ⇒ Demandes de modification du zonage et changements de destination
- ⇒ Secteurs d'OAP (les observations ont été groupées par OAP)
- ⇒ Règlement écrit et servitudes
- ⇒ Environnement et questions diverses (observations n'ayant pas entraîné de modifications du PLU)

A chaque fois qu'une observation a généré une modification du PLU, cela a été précisé par une flèche noire (➔), permettant ainsi au lecteur de prendre connaissance des corrections apportées aux différents documents du PLU.

Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thématiques	PPA	Observations relevées sur des thématiques <u>communes</u> <u>à plusieurs PPA</u>	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Choix de développement habitat et modération de la consommation d'espaces	Préfecture	<p><u>Habitat :</u> Le PLU aurait pu compléter l'analyse du rythme de production de logement par une analyse des logements commencés, en comparaison avec l'objectif de production de logements ambitieux.</p> <p><u>Bilan global sur l'effort de modération :</u> Malgré les efforts constatés sur les dernières décennies, la modération de la consommation d'espace habitat mériterait d'être rehaussée en cohérence avec l'objectif affiché au PADD.</p>	<p>Le rapport de présentation, dans sa justification des choix indique que la Ville a produit environ 400 logements par an sur la période 2007-2012, et que le nombre de logements autorisés sur la période 2017-2019 est de 430 logements par an.</p> <p>La moyenne des logements commencés sur ces 10 dernières années, en décalage avec le nombre de logements autorisés, a été intégrée dans le paragraphe (300 environ) (page 19 du RP).</p> <p>Comme le soulignent la Préfecture et le Pays Yon et Vie, il convient de rappeler en effet que la collectivité a réalisé un premier effort de modération de la consommation foncière à hauteur de 50 % sur la dernière décennie (2010-2021 par rapport à 2001-2010).</p> <p>Le projet de PLU présenté répond aux objectifs de production de logements. Plus de 2 500 logements seront réalisés en renouvellement urbain, et n'auront pas d'impact sur la consommation foncière. Cela représente 55 % de la production de logements neufs. Le projet de PLU prévoit également la possibilité de réaliser 260 logements en comblement de dents creuses, et entre 1 800 et 1 960 logements en extension urbaine. 19 granges sont également identifiées comme mutables.</p> <p>☞ 59 % de logements programmés en enveloppe urbaine (55 % en renouvellement urbain / 4 % en dents creuses) et 41 % en extension (ratio ajouté dans le rapport de présentation)</p>
	Chambre d'Agriculture	Justifier les besoins ; optimiser et consommer en priorité les dents creuses, sites de renouvellement urbain ; densifier.	Le projet de PLU n'a pas identifié d'autres secteurs de renouvellement urbain disponibles dans les 10 prochaines années. Aussi, et au regard du faible nombre de dents creuses mobilisables, l'objectif de production de logements ne peut être atteint qu'en ayant recours aux opérations d'habitat prévues en extension, que sont La Marronnière et La Brossardière. Le zonage habitat de La Marronnière a d'ailleurs été fortement réduit, à hauteur de 50 % environ.
	Pays Yon et Vie	<p><u>Points de vigilance :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une consommation d'espaces en forte réduction mais qui reste significative pour LRSY car relevant de choix intercommunaux - Densités supérieures aux objectifs du SCoT, levier important pour limiter la consommation d'espaces - Mobilisation préférentielle des espaces autres que NAF et optimisation foncière, dans l'optique de la Loi Climat & Résilience <p><u>Suggestions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Continuer à sourcer les pistes de réduction de consommation d'espace en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD 	Une nouvelle réduction des zones 1AUB ne permettrait pas de respecter l'objectif démographique du PLU, ni même les objectifs du PLH et de la loi SRU.
	MRAe	<p>Précisions attendues sur l'atteinte de l'objet de modération de consommation d'espace (- 50 %)</p> <p>Sur la compatibilité avec le PLH, le PLU pourrait apporter d'autres éléments de diagnostic pour justifier des besoins en logements.</p>	Le PADD affiche un objectif de modération de consommation d'espaces visant à « <u>tendre vers</u> une réduction de 50 % de la

			<p>consommation d'espaces impactant les terres agricoles et naturelles ». Sur la partie habitat, la collectivité n'est qu'à 20 % de réduction, si l'on compte les dents creuses + les extensions urbaines. Toutefois, l'objectif du PADD évoque les extensions urbaines à travers l'impact sur les terres agricoles et naturelles, et si l'on ne comptabilise que les surfaces consommées en extension, le pourcentage de réduction est alors de 32 % (cf page 37 du RP 3 – justification des choix).</p> <p>Il est donc possible de conclure sur le fait que la collectivité <u>tend vers</u> la réduction de 50 %, même si elle ne les atteindra pas sur cette prochaine décennie.</p> <p>Enfin, en ce qui concerne les pistes de réduction de la consommation d'espaces, l'Agglomération travaille avec GéoVendée sur la mise en place d'un observatoire permettant de mesurer la consommation des espaces NAF, mais aussi l'artificialisation afin d'anticiper la mise en place du ZAN.</p>
Secteur de La Marronnière	Chambre d'Agriculture	Retravailler les différents secteurs AUB et 1AUE et les zones NL et N par rapport aux enjeux agricoles et éviter l'effet de mitage (cf propositions d'adaptations transmises lors de la concertation).	<p>Pour rappel, l'option privilégiée par la collectivité a été la protection des zones humides, d'où le choix d'un zonage naturel plutôt qu'agricole. En effet, la zone naturelle constituera l'armature verte du futur quartier de La Marronnière, accompagnant ainsi la densification du secteur. La densité attendue sera de 40 à 45 logements / ha, avec des formes urbaines de type collectifs et intermédiaires principalement, l'habitat individuel sera minoritaire. Cette densification trouve sa contrepartie nécessaire dans un cadre de vie paysager et d'espaces de promenade à proximité de cet habitat. La collectivité a fait le choix d'un zonage préservant les zones humides de fonctionnalité importante en mettant en œuvre la séquence ERC pour limiter la compensation, d'où ce découpage des zones constructibles. Ce choix a donc un double objectif : produire du logement en nombre tout en préservant les zones humides comme support de la densité. Il est à noter par ailleurs que la préservation des zones humides n'empêche pas l'activité agricole. Ce faisant, la collectivité est bien consciente que cela nécessitera une adaptation consécutive des pratiques traditionnelles au regard des surfaces disponibles. A l'issue de l'enquête publique, le comité de pilotage n'a pas souhaité apporter de modification au zonage, car celui proposé par la Chambre d'Agriculture remet en cause le projet global de développement de La Marronnière. Cette proposition aurait impacté</p>
		Adaptations souhaitées sur secteur de La Marronnière pour tenir compte des enjeux agricoles	
	MRAe	La nouvelle organisation spatiale des secteurs constructibles est peu rationnelle et consommatrice d'espaces (voiries, réseaux divers traversants). Le zonage NL permet certains aménagements sur les ZH, donc moins protecteur. Renforcer la justification des choix sur La Marronnière.	
	CDPENAF	Souhait de la CDPENAF que soit réinterrogé le zonage NL de La Malboire et de La Marronnière, pour une meilleure prise en compte du fonctionnement et de la pérennité des exploitations agricoles existantes.	

			<p>non seulement le schéma du futur quartier mais aussi la Vallée de la Riallée classée en zone naturelle, les zones humides et également le nombre de logements à produire, et les espaces consommés. Des modifications de cette ampleur auraient impacté le projet de PLU dans sa programmation globale de logements, d'activités et équipements.</p> <p>Concernant la remarque de la MRAe, le zonage NL permet certes des aménagements, mais le règlement encadre également toute intervention sur les zones humides dans l'optique de les préserver.</p>
Gisements fonciers Habitat	Préfecture	<p>L'analyse des gisements ne prend pas en compte certains secteurs disposant d'espaces non bâtis qui sont à inclure dans le potentiel en dents creuses (ex : La Moutillière).</p> <p>Même si des permis ont été délivrés, il conviendra de les comptabiliser dans la consommation d'espaces planifiée.</p>	<p>Les villages de La Moutillière et de La Noue du Bourg comportent des terrains non bâtis, qui ne sont, en effet, pas répertoriés sur la cartographie des gisements fonciers. Ceux-ci correspondent aux gisements générant moins de 10 logements (seuil défini à l'échelle de la commune pour identifier les gisements participant aux objectifs de production), d'autant qu'il s'agit d'un tissu rural plus lâche, et n'ayant donc aucun impact sur la production de logements globale. C'est pourquoi ils n'ont pas été comptabilisés dans le potentiel de logements à 10 ans.</p> <p>→ Ils ont toutefois été ajoutés sur la carte au titre des gisements non mobilisables.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dents creuses La Noue du Bourg = 3 parcelles (total 3 700 m²) - Dents creuses La Moutillière = 9 parcelles (total 1,29 ha) <p>Les surfaces non bâties des permis d'aménager ont bien été intégrées dans la consommation future du projet de PLU arrêté.</p>
	Chambre d'Agriculture	<p>Intégrer dans la consommation foncière des 10 prochaines années les espaces pour lesquels les permis d'aménager ont été délivrés.</p>	
Gisements fonciers Activités économiques	Préfecture	<p>Intégrer les surfaces des 8 gisements économiques dans la consommation d'espaces planifiée, et apporter des précisions sur certains gisements non spécifiés tels que Les Rochettes ou Parc Eco.</p> <p>Souhait d'insertion d'une cartographie de tous les gisements fonciers repérés en amont de celle avec les gisements retenus + justification des choix.</p> <p>Réinterroger le secteur des Rochettes / le déclasser éventuellement / ou mieux le justifier, car secteur non identifié par le schéma de ZAE.</p> <p><u>Conclusion :</u></p>	<p>Une étude de gisements fonciers a été réalisée en 2016 par un prestataire extérieur dans le cadre de la révision du PLU. La cartographie issue de cette étude n'est plus en adéquation avec la réalité puisque de nombreux projets ont été réalisés depuis sur des sites identifiés, ou ont été écartés car jugés non mobilisables dans les 10 années d'application du PLU. L'intérêt de cette cartographie est donc limité, d'autant qu'une étude fine a été réalisée depuis en interne, permettant d'aboutir à la cartographie présentée dans le PLU. C'est pourquoi la cartographie de 2016 n'a pas été ajoutée dans le rapport de présentation.</p> <p>→ La surface globale des 8 gisements d'activités en dents creuses (8,12 ha) a été ajoutée dans le diagnostic (page 66) et également</p>

		Compléter l'étude de gisements fonciers et justifier ou réinterroger les possibilités d'extension de la zone éco des Rochettes et intégrer ces surfaces dans la consommation future.	<p>mentionnée dans les surfaces exploitables dans la justification des choix (page 39). Sur les zones d'activités existantes, comme Parc Eco citée en exemple par les services de l'Etat, les parcelles commercialisées ou sous compromis de vente n'ont pas été identifiées comme gisements, car une fois vendues, ces parcelles font rapidement l'objet de permis de construire. Elles ne représentent donc plus un potentiel économique pour les 10 années à venir. Seules les parcelles encore disponibles ont alors été identifiées comme gisements fonciers (8,12 ha).</p> <p>Le secteur des Rochettes évoqué ayant un usage de pâturage lié à l'activité du site, celui-ci n'a pas été repéré comme gisement constructible par les auteurs du PLU.</p> <p>→ Toutefois, suite à la remarque de l'Etat et au regard du statut agricole de l'activité, la collectivité a réinterrogé le zonage du secteur des Rochettes et a reclassé les parcelles du centre d'insémination en zone agricole (11 ha) au regard du statut.</p> <p><u>Conclusion :</u></p> <p>→ L'étude de gisements fonciers du diagnostic et la justification de la consommation foncière ont été complétées.</p> <p>→ La zone constructible du secteur des Rochettes a par ailleurs été réduite à hauteur de 11 ha, au profit de la zone agricole.</p>
	Chambre d'Agriculture	Interrogation par rapport à l'absence de prise en compte de certains espaces tels que Les Rochettes, Parc Eco	
	MRAe	Prendre en compte les gisements mobilisables en dents creuses des espaces économiques (Rochettes, Parc Eco 85 notamment).	
Modération consommation foncière Equipements / services	Préfecture	<p>1 - Présenter pour tous les équipements publics un ratio Ville / Agglo, comme pour la STEP.</p> <p>2 - Comptabiliser les 3,63 ha de la prairie urbaine du Bourg dans la consommation d'espaces.</p> <p><u>Conclusion :</u> Présentation détaillée des surfaces globales pour les équipements et services attendue, en intégrant la consommation de la prairie urbaine.</p> <p>L'absence de présentation de la consommation planifiée pour les équipements, les loisirs, le tourisme ne permet pas de bien mesurer l'effort global de modération du projet.</p>	<p>1 – → Le tableau présentant les futurs équipements publics dans la justification des choix (page 39) a été modifié pour présenter la part de ces équipements revenant à la Ville de La Roche-sur-Yon, en termes d'utilisation et de surfaces consommées.</p> <p>Concernant la STEP, les études préalables à la future station étaient en cours de réalisation lors de l'arrêt de projet du PLU, ce qui n'a pas permis à la collectivité de délimiter précisément l'assiette de projet, et par conséquent le zonage 1AUEe, d'où ces 20 ha inscrits au PLU.</p> <p>→ L'emprise du projet étant désormais connue, et ayant été définie au regard des contraintes relevées lors de l'évaluation environnementale notamment, le périmètre de la zone 1AUEe</p>

<p>Chambre d'Agriculture</p>	<p>Présenter la modération de la consommation foncière liée aux équipements départementaux.</p>	<p>correspondant aux besoins liés à la future STEP a été réduit. Il correspond au projet global de la STEP et ses équipements complémentaires. soit 6,77 ha au total.</p> <p>→ Par ailleurs, la parcelle CP 37 n'étant plus nécessaire à la réalisation du projet, le STECAL Ae dédié à des annexes de la STEP a été supprimé, tout comme l'emplacement réservé n° 19 pour la création d'un bassin tampon d'eaux usées. La parcelle a été reclassée en zone naturelle (N), soit 1,25 ha restitués.</p>
<p>MRAe</p>	<p>Argumenter le dimensionnement des espaces réservés pour l'accueil de structures départementales, et aussi de la future STEP surdimensionnée. L'évaluation environnementale aurait dû orienter le positionnement des 8 ha de la STEP au regard des expertises terrain.</p> <p>Intégrant dès à présent le périmètre plus précis des 8 ha qui ont réellement vocation à être aménagés, plutôt que de maintenir un large espace de 19 ha.</p>	<p>2 - La prairie urbaine sera dédiée à des activités de loisirs ou sportives de plein air, qui n'impactent pas de surfaces en extension, comme indiqué dans le rapport de présentation (RP 3, page 39). Suite aux observations émises lors de l'enquête publique, la collectivité s'est engagée à adapter le projet, et à travailler l'aménagement futur en concertation avec les riverains.</p> <p>Le comité de pilotage dédié à la requalification du Bourg-sous-le-Roche s'est réuni autour des différents scénarios d'aménagement proposés, pour évaluer les différentes possibilités d'évolution du projet.</p> <p>L'une des observations concernait le manque de précision des surfaces aménageables.</p> <p>Les dernières versions des scénarios d'aménagement ont affiné la localisation des équipements sportifs. C'est pourquoi, la parcelle cadastrée HS 5, située à l'angle nord-est de la prairie urbaine, a été intégrée dans la zone 1AUL.</p> <p>Le projet de PLU affichait 3,63 ha pour la prairie urbaine, correspondant à la zone 1AUL, qui s'étend dorénavant sur 4,05 ha. Environ 1,07 ha resteront en espace vert (coulée verte), ce qui représente 2,98 ha seulement dédiés aux équipements de plein air.</p> <p>→ Ces 2,98 ha ont été intégrés dans les surfaces consommées à 10 ans, d'autant qu'il s'agit d'équipements/installations communales.</p> <p><u>Conclusion</u> : Le rapport de présentation du projet de PLU arrêté indiquait que le cumul des activités éco + équipements aboutissait à une réduction d'environ 42 % de la consommation d'espaces <u>sur l'Agglo</u>, et que l'effort de réduction atteindrait 46 % en soustrayant les équipements départementaux prévus à La Marronnière.</p> <p>→ La présentation des équipements prévus sur le territoire et de leurs surfaces a été actualisée (RP 3, pages 39 et 40). Afin de</p>

			distinguer la consommation foncière relevant de la Ville, de l'Agglo ou du Département, un ratio a été calculé et les surfaces incombant à la Ville de LRSY ont été intégrées dans le tableau global.
STECAL	Préfecture	<p>Les fiches relatives aux STECAL du Potager extraordinaire et du petit Bois Massuyeau devraient quantifier les surfaces prévues en extension.</p> <p>STECAL de la ferme de la Vergne : le bâtiment inclus au Nord devra être retiré car d'usage agricole.</p> <p>Comptabiliser les espaces non bâtis des STECAL Petit Fief (projet camping) et Fontenelles (parc résidentiel) dans la consommation d'espaces.</p>	<p>→ Des compléments d'informations ont été ajoutés au rapport de présentation : le périmètre du STECAL du Petit Bois Massuyeau a été réduit de 0,46 ha.</p> <p>Le périmètre du Potager Extraordinaire, qui a le statut d'exploitation agricole, a été travaillé avec la Chambre d'Agriculture. S'agissant d'une activité tournée vers l'agriculture, les surfaces construites sont très limitées, et il n'apparaît pas pertinent d'intégrer dans les surfaces à consommer les parcelles cultivées ou pâturées.</p>
	Chambre d'Agriculture	<p>Quantifier les surfaces en extension des STECAL par rapport à la consommation d'espaces</p> <p>Revoir le périmètre du STECAL de la Vergne pour en exclure un bâtiment agricole.</p>	<p>→ Concernant le STECAL de la ferme de la Vergne, il s'agit d'une erreur matérielle qui a été rectifiée.</p> <p>Le projet de camping au Petit Fief ne prévoit pas de nouvelles constructions, mais une réhabilitation des bâtiments et l'installation de chalets / bungalows.</p>
	CDPENAF	<p>STECAL de la ferme de la Vergne : le bâtiment inclus au Nord devra être retiré car d'usage agricole</p> <p>Compléter le volet sur les STECAL et quantifier les surfaces prévues en extension.</p>	<p>→ Au regard du projet présenté à la collectivité, de nouvelles surfaces bâties n'étant pas prévues, il n'y aura pas de consommation d'espaces, mais les surfaces non bâties ont été intégrées dans la fiche STECAL et dans le chapitre dédié à la consommation d'espaces (1,4 ha).</p> <p>Quant au parc résidentiel des Fontenelles, le périmètre du STECAL inscrit correspond à l'ancien zonage et couvre la propriété entière, dont la parcelle nue sur laquelle paissent les chevaux.</p> <p>→ Aucun projet d'extension n'étant prévu sur cette parcelle, celle-ci a été reclassée en zone agricole (1,32 ha).</p>
Assainissement des eaux usées	Préfecture	Ouvertures à l'urbanisation conditionnées au lancement effectif des travaux de mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées.	<p>Les études préalables à la réalisation de la nouvelle STEP ont été effectuées et la concertation a été réalisée autour du projet sous l'égide de la commission nationale du débat public. La mise en service de ce nouvel équipement qui comportera un volet production d'énergie associé est prévue en 2027.</p> <p>Dans l'immédiat, la station d'épuration actuelle a une capacité de 83 000 équivalents/habitants pour une charge de 73 000 eq/ha (chiffres Rapport 2019), ce qui laisse une marge de manœuvre bien suffisante jusqu'en 2027 par rapport à de nouvelles opérations à</p>
	MRAe	Conditionner toute nouvelle urbanisation à la mise en service d'une nouvelle STEP.	

			venir, avec un échelonnement des projets d'aménagement qui tiendra compte de cette capacité jusqu'à la mise en service de la future station.
Risque inondation	Préfecture	<p>Absence de réflexion pro-active vis-à-vis des documents opposables en vigueur (PGRI) et de la démarche PPRI en cours. Absence de stratégie dédiée au risque inondation dans le PLU arrêté : l'Etat ne pourra pas tenir compte du PLU dans la démarche PPRI en cours.</p> <p>Pas d'évocation de la problématique de ruissellement, de l'étude PPRI en cours, ni du PGRI dans le rapport de présentation. Une OAP thématique "inondation" aurait été intéressante.</p> <p>Sortir la partie inondable du STECAL Agv, ou a minima, prévoir une information.</p>	<p>Le PLU sera intégrateur du futur PPRI une fois que celui-ci sera approuvé.</p> <p>Dans l'attente, le PLU contient des prescriptions réglementaires en zones inondables basées sur l'Atlas des zones inondables. Toutefois, l'élaboration de la démarche PPRI est mentionnée dans l'EIE et a été complétée (p. 126).</p> <p>Le PLU sera modifié lorsque le PPRI sera approuvé si cela s'avère nécessaire.</p> <p>→ La compatibilité avec ces documents supra-communaux a été ajoutée au sein de l'évaluation environnementale. (ajouter articulation avec SRADDET)</p>
	MRAe	<p>Compléter la prise en compte du risque inondation, au regard de la démarche PPRI en cours.</p> <p>Le dossier de PLU n'aborde pas la compatibilité avec le SRADDET, dont l'approbation est postérieure à celle du SCoT (07/02/2022). Idem pour le SDAGE 2022-2027 et le PGRI 2022-2027.</p> <p>Interrogation concernant l'ER relatif à l'extension du cimetière de La Péronnière, situé sur un réservoir de biodiversité et en zone inondable. Cet ER pose question.</p> <p>Implantation alternative du cimetière à envisager.</p>	<p>La zone agricole comporte déjà des dispositions relatives à la zone inondable.</p> <p>→ Toutefois, la zone Agv a été réduite pour exclure la zone inondable.</p> <p>Le cimetière de La Péronnière est un cimetière paysager, respectueux de l'environnement et de la biodiversité, identifié comme refuge LPO. Le secteur situé en zone inondable n'a pas vocation à accueillir de nouvelles tombes mais à contribuer à l'aspect paysager du cimetière.</p>
Autres risques et nuisances	Préfecture	<p><u>Santé :</u> Pas d'informations sur d'éventuelles mesures de protection prises par rapport à l'exposition des personnes aux lignes HT. (vigilance sur le secteur St Eugène par ex)</p> <p><u>Nuisances sonores :</u> Au-delà du PEB et des nuisances liées aux routes, prendre en compte celles inhérentes aux équipements et activités générant du bruit (activités industrielles et artisanales, salle des fêtes, camping..).</p>	<p><u>Santé :</u> 4 secteurs d'OAP sont concernés par la présence de lignes à HT, de manière plus ou moins importante. Le secteur d'OAP Saint Eugène concerné par une ligne HT 90 kv en mentionne la présence sur le schéma d'aménagement.</p> <p>→ La présence de lignes HT a également été mentionnée dans les 3 autres OAP, et des éléments d'information préventive ont été ajoutés dans le texte des 4 OAP concernées.</p> <p>→ Un paragraphe d'alerte sur le sujet a été intégré dans le chapitre dédié aux "autres risques" (radon, incendie) de l'état initial de l'environnement.</p>

	<p>MRAe</p>	<p>Evocation des nuisances sonores, des pollutions liées aux équipements et des risques liés aux lignes HT et canalisations de gaz.</p>	<p><u>Nuisances sonores :</u> Ces activités et équipements n'ont certes pas été pointés. Cependant, le règlement autorise les activités à proximité des habitations "sous réserve de ne pas créer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, déchets notamment) ni de risques (explosion, incendie, par exemple) pour le voisinage". Par ailleurs, les activités industrielles et artisanales sont globalement implantées dans les zones d'activités dédiées, n'autorisant pas les habitations. → La collectivité a toutefois ajouté au sein de l'état initial de l'environnement (page 161) une cartographie des secteurs et équipements / activités susceptibles de générer des nuisances sonores. Il s'agit d'une liste non exhaustive visant à informer la population de l'environnement urbain.</p>
--	--------------------	---	--

	Autres observations émises par la Préfecture	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Modération de la consommation d'espace / Choix de développement - maîtrise de l'étalement urbain	<u>Mixité sociale :</u> La collectivité doit veiller à poursuivre sa production de logements aidés afin de répondre à la demande des ménages.	En page 235, le document de la Justification des choix présente l'évolution du taux de logements aidés au regard des objectifs intégrés dans les OAP et en zones UA et UB. Le taux pourrait atteindre 28,5 % au global, restant ainsi conforme aux objectifs de la loi SRU portés à 25% sur l'Agglomération.
	<u>Intensification urbaine :</u> Satisfaction de l'Etat par rapport au dépassement de l'indice d'optimisation.	Pas de remarque
	<u>OAP :</u> 1 - La DDTM souligne la qualité formelle des OAP (photos aériennes, enjeux, programmation, etc), avec pour certaines des prescriptions favorisant la mixité fonctionnelle. 2 - Ajouter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. 3 - OAP Entrée de ville Ouest : le règlement de la zone UB spécifie que "la reprise d'une activité commerciale sur site" est autorisée, ce qui est en contradiction avec les enjeux de ce secteur.	1 - Pas de remarque 2 - → Un échéancier prévisionnel a été ajouté dans les OAP concernant des zones à urbaniser. 3 - L'OAP vient préciser les attendus sur le secteur. Même si le règlement autorise globalement la reprise d'une activité commerciale existante, il est bien spécifié dans le tableau récapitulatif (p. 45) que la création de commerces de détail n'est pas autorisée. Il ne sera donc pas nécessaire de modifier l'OAP.
	<u>Activités économiques :</u> Rectifier une phrase de la justification des choix relative au portage du foncier économique de la Ville en termes de consommation d'espaces.	→ Cette erreur matérielle a été rectifiée, la consommation foncière économique relevant bien de l'Agglomération, et non de la Ville de La Roche-sur-Yon.
	<u>Equipements, services, commerce et tourisme :</u> En matière de commerce, faire référence aux objectifs du SCoT en complément du schéma de développement commercial (SDC).	→ Ce point a été complété.
	<u>Hameaux ou villages en zone UH :</u> Reconsidérer les extensions du village de l'Angouinière, notamment la bande reliant le Nord et le Sud du village.	Cette bande constructible située à l'Est de la route accueille des constructions en cours de réalisation. Celle-ci sera donc maintenue en zone UH au futur PLU et ne constitue plus un gisement foncier.
	Zones A et N	<u>STECAL :</u> Emprises au sol trop conséquentes autorisées par le règlement, en contradiction avec le caractère limité des STECAL.

		multi-accueil par exemple) dont les surfaces vont dépendre de la destination. Ce potentiel en STECAL permet d'optimiser des secteurs comportant encore des dents creuses et également d'éviter de construire en extension urbaine, sur des terres exploitées. C'est pourquoi, la collectivité souhaite maintenir les coefficients d'emprise au sol.
Rapport de présentation	<u>Santé :</u> 1 - Radon : Le règlement du PLU pourrait évoquer le radon dans les mesures constructives à prendre en compte. 2 - Allergies au pollen : privilégier les essences peu allergisantes dans les espaces verts et lieux publics dans le règlement.	1 – → Une recommandation a été intégrée au sein du règlement du PLU dans les dispositions communes aux zones (page 16). 2 – → Une recommandation a été intégrée dans le règlement des zones U et AU.
	<u>Nuisances :</u> 1 - Prise en compte de l'arrêté du 27/12/2019 (ZNT) notamment sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, situés à proximité de zones agricoles (Coteau, Caillaudière, Malboire). 2 - Sites industriels (BASIAS) : Face au risque de pollution des sols, réalisation d'un diagnostic de site préalable à l'aménagement des sites (Bazinières sud, entrée ouest, Sully, Brossolette)	1 - Ces dispositions s'appliquent aux utilisateurs de produits phytopharmaceutiques, donc aux exploitants agricoles. Il n'apparaît donc pas cohérent de reporter cette contrainte sur les terrains constructibles. 2 - La prise en compte de la pollution des sites sera faite lors des études préalables à l'aménagement conformément à la réglementation en vigueur.
	<u>Autres risques :</u> 1 - Risque sismique : absence des références réglementaires. 2 - Risque Transports Matériaux Dangereux : l'A87 n'est pas mentionnée. 3 arrêtés préfectoraux ne sont pas mentionnés.	1 – L'état initial de l'environnement mentionne bien en page 133 le décret n° 2010-1455 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. → Le texte a toutefois été complété par la référence au décret n° 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique. Cette mention a également été insérée dans le document des Annexes. 2 - → L'A87 a été ajoutée dans l'EIE, et les arrêtés préfectoraux seront mentionnés dans le document des Annexes, à titre d'information du public.
OAP	1 – Prévoir des mesures permettant d'éviter les nuisances sonores par rapport aux futurs secteurs d'habitation et aux établissements sensibles.	1 – → Les OAP ont été complétées : des mesures d'isolation phonique des constructions sont attendues pour limiter les nuisances sonores, ainsi que des aménagements aux abords des infrastructures routières identifiées comme créant de la pollution sonore.

	2 - Faire apparaître la SUP1 sur les OAP Saint Eugène, Marronnière sud et Malboire + mentionner que la consultation de GRTgaz est obligatoire.	2 - → La SUP 1 passe à côté des secteurs Saint Eugène et de la Marronnière couverts par une OAP, mais ne les traverse pas. Ceux-ci n'étant pas directement concernés, il n'apparaît pas utile de mentionner cette servitude dans ces 2 OAP. En ce qui concerne La Malboire, la servitude impacte le périmètre dans sa limite Est, et très légèrement au Sud, à travers la présence d'une canalisation de gaz, et non de la servitude de gaz I3. La SUP est donc désormais mentionnée dans le texte de cette OAP, à travers une attention à porter et une consultation de GRTgaz à prendre en compte. Toutefois, celle-ci n'a pas été matérialisée sur le schéma d'aménagement.
Règlement écrit	Préciser que les travaux ou extensions sur les ICPE sont autorisées "sous réserve de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat".	→ Le règlement des zones UA et UB a été complété en ce sens.
	Logements des agriculteurs en zones A et N : intégrer une surface de 800 m ² pour les logements de fonction des agriculteurs.	La collectivité n'y est pas favorable en raison de la contrainte imposée aux Yonnais en zone urbaine en matière de densité. Il ne serait pas équitable d'octroyer des droits plus permissifs aux exploitants agricoles. La collectivité souhaite donc maintenir les dispositions intégrées dans le règlement de la zone agricole concernant l'implantation des logements.
Règlement graphique	Préciser le nom des lieux-dits ou hameaux, des communes voisines et matérialisation des amorces des limites communales.	→ Ces éléments ont été intégrés au plan de zonage.
SUP	1 - Rectifier une anomalie concernant la SUP I3 2 - Déclasser quelques EBC impactés par les SUP I1, I3 et I4. 3 - Mentionner les SUP T4 et T7	1 - → Cela a été rectifié. 2 - Un travail de redélimitation des EBC avait déjà été réalisé par rapport à la SUP I4. → Une nouvelle analyse a été réalisée au regard des SUP I1, I3, I4 et également T1 par rapport aux voies ferrées. Les EBC ont été réduits en conséquence afin de ne pas entraver l'entretien des réseaux et voies. 3 - → La SUP T7 a été ajoutée dans la notice des SUP. La collectivité ne dispose toutefois pas du tracé. Celle-ci n'a donc pas été ajoutée sur le plan global des SUP. Le Porter à connaissance transmis par les services de l'Etat ne mentionne pas l'existence d'une servitude T4 sur le territoire.

	Autres observations émises par le Pays Yon et Vie	Réponses / décisions apportées par la collectivité
STECAL	Renforcer la justification du STECAL pôle multi-accueil	→ Des compléments ont été apportés au rapport de présentation (RP5a – STECAL Ae6 page 39).
Villages	Préciser les capacités d'accueil dans les zones UH	→ Des compléments ont été apportés au rapport de présentation, dans la justification des zones UH (RP3, page 59).
Trame verte et bleue	Expliquer de quelle manière les corridors primaires et secondaires du SCoT et le corridor potentiel ont été pris en compte dans le PLU	Les corridors figurant sur la carte du SCoT ont bien été repris sur la carte traduisant la trame verte et bleue de la commune à travers des flèches identifiant les corridors fonctionnels et les corridors à conforter. Ceux-ci relient les réservoirs de biodiversité, identifiés également.
Suggestions	RP2 page 71 : rappeler que le SCOT interdit toute nouvelle création de zone commerciale, seules les zones commerciales de polarisation peuvent faire l'objet d'une extension	→ Cette notion a été introduite de manière plus lisible dans le diagnostic du PLU (RP2, page 71).
	Secteur Pairette, le zonage N aurait pu être étendu au secteur inclus dans l'onde de rupture et espaces verts à protéger inscrits dans l'OAP	La préservation de ce boisement étant déjà encadrée par l'OAP, la collectivité ne souhaite pas en modifier le zonage.
	RP3 pages 38 et 39 : Mettre en cohérence les surfaces pour le développement économique (138, 133.2, 134)	Les 138 ha résultent de la division par 2 des surfaces consommées pour l'activité sur ces 10 dernières années (données CEREMA – 276 ha de 2010 à 2020). Il s'agit du « potentiel » utilisable par l'Agglomération pour le développement économique. Après un travail fin avec les communes et un choix des ZAE identifiées pour concentrer et développer l'activité économique de l'Agglo, les auteurs du PLU ont arrondi à 134 ha les surfaces prévues au schéma pour le développement économique en extension urbaine (133,2 ha précisément).
	RP2 page 12 : il est indiqué « préservation des sites potentiels de développement de l'éolien » alors que le PLU n'autorise pas l'éolien, une mise en cohérence est nécessaire	Les calculs ayant été basés sur ces données, les chiffres sont maintenus en l'état dans le PLU approuvé. → Cette phrase a été supprimée.
	RP2 page 33 : corriger l'horizon du SCOT : 2030 au lieu de 2035	→ La date a été corrigée.

Règlement page 101 : sont autorisées « les centrales photovoltaïques, etc » cette formulation nécessite plus de précisions ou est à supprimer	→ La mention « etc » a été supprimée.
Règlement page 103 : une dérogation pour les règles de hauteur et d'implantation est introduite pour les équipements publics alors même qu'elles sont détaillées pages suivantes. Il convient de corriger l'erreur.	→ Cette incohérence a été corrigée. La dérogation ne s'appliquera pas aux équipements situés en STECAL, pour lesquels le Code de l'Urbanisme impose une réglementation. La réglementation des implantations en zone Ae a été maintenue.
OAP TVB : Inscrire la préservation des zones humides dans la thématique 2 en rappelant la séquence ERC	→ La démarche de préservation des zones humides a été ajoutée dans l'OAP Trame verte, bleue et noire.
Zonage : Rappeler l'application de l'article L.151-23 pour les éléments protégés	→ Cette mention a été ajoutée dans la légende.
Risque onde de rupture et autres risques : renvoyer au DICRIM mis en ligne sur le site internet de la ville et de l'agglomération pour préciser les recommandations qui s'appliquent dans les zones concernées	→ Le renvoi au DICRIM a été ajouté dans le document des annexes (page 12).
Dans l'OAP de La Marronnière, les hauteurs recommandées dans le texte et le tableau ne sont pas cohérentes avec celles figurant sur les cartographies	→ Ces incohérences ont été corrigées. Par ailleurs, la dérogation réglementaire concernant les hauteurs du secteur a été supprimée. Celles-ci seront désormais limitées à R+5+attique.
En zone UB, le périmètre de 500 m autour de la gare comportant des normes de stationnement spécifiques mériterait d'être cartographié	→ Une cartographie du périmètre a été insérée en annexe 9 du règlement du PLU, afin de faciliter l'application de la règle.
Annexes : améliorer la lisibilité et la précision des annexes pour faciliter la compréhension de tous	→ Le document des annexes a été complété dans un souci d'information au public et de lisibilité.

	Autres observations émises par la MRAe	Réponses / décisions apportées par la collectivité
<p>Articulation du PLU avec les autres plans et programmes</p>	<p>L'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT, présente dans la justification des choix et dans l'évaluation environnementale, pourrait être regroupée pour une meilleure lisibilité.</p>	<p>La justification des choix et l'évaluation environnementale peuvent paraître redondantes puisqu'ils traitent des mêmes problématiques, mais ils les analysent toutefois sous un prisme différent. La justification des choix s'attache à expliquer tout ce que la collectivité a mis en place dans le PLU. L'évaluation environnementale, quant à elle, reprend chaque document et l'analyse sous le prisme environnemental, afin d'évaluer les incidences du projet de zonage, de la réglementation, etc sur l'environnement.</p> <p>En ce qui concerne la comptabilité du PLU avec le SCoT, la justification des choix traite toutes les thématiques du SCoT par rapport aux dispositions du PLU, alors que l'évaluation environnementale ne traite que la compatibilité avec les objectifs environnementaux, énergétiques ou développement durable, de façon plus détaillée.</p> <p>Les 2 documents ayant un objectif différent, et étant consultés différemment par les utilisateurs du PLU, la collectivité souhaite maintenir les 2 analyses par rapport au SCoT.</p>

<p style="text-align: center;">Etat initial de l'environnement (EIE)</p>	<p>1 - Compléments à apporter sur les données relatives au climat (évolution des moyennes annuelles des précipitations et des températures)</p> <p>2 - Compléments à apporter sur l'évolution des installations en assainissement non collectif, notamment sur le sujet de la conformité.</p> <p>3 - Eaux pluviales : la problématique de ruissellement devrait être abordée.</p> <p>4 - intégrer la méthodologie de l'inventaire des haies.</p> <p>5 - Inventaire ZH trop ancien, qui nécessite une actualisation avant l'approbation, car il sous-estime le nombre de ZH sur le territoire. Ajouter dans l'EIE la validation par la CLE. Développer les expertises faune / flore et ZH réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale.</p> <p>6 - Il aurait été intéressant de disposer d'un bilan de l'évolution des ZH, des haies ou des boisements.</p> <p><u>Conclusion</u> : la MRAe recommande d'annexer au rapport les diverses études ayant contribué au dossier (inventaire des haies / ZH, etc).</p>	<p>1 - → Ces données ont été ajoutées.</p> <p>2 – → Des compléments issus du rapport d'assainissement 2022 ont été apportés à l'état initial de l'environnement.</p> <p>3 - → Des compléments ont été apportés au chapitre dédié aux eaux pluviales.</p> <p>4 - La méthodologie employée est mentionnée en pages 213 et 214 de la justification des choix. La collectivité n'a pas souhaité intégrer l'étude complète au PLU, mais une synthèse avec mention des critères employés, et surtout les résultats ayant abouti au choix des haies à préserver.</p> <p>5 - → La date de validation par la CLE a été ajoutée à l'EIE, tout comme les étapes de la concertation menée.</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un inventaire des ZH sera réalisé sur le territoire intercommunal. La commune a donc fait le choix de ne pas actualiser l'inventaire dans le cadre de la révision du PLU communal, mais d'attendre le futur PLUi pour disposer d'un inventaire actualisé. Par ailleurs, cette actualisation de l'inventaire n'a jamais été mentionnée en réunion PPA. Un inventaire des ZH a été réalisé sur les secteurs de projets (zones AU) dans le cadre de l'évaluation environnementale. → Des compléments ont été apportés sur la méthode.</p> <p>6 - La collectivité ne dispose pas d'observatoire permettant de faire un bilan sur ces sujets.</p> <p>Conclusion : la collectivité a fait le choix de n'annexer au dossier que l'inventaire des ZH, inventaire officiel, approuvé par la CLE. Les inventaires des arbres, haies et boisements ont été réalisés en interne, et ont servi d'aide à la décision pour sélectionner les éléments paysagers à protéger. C'est pourquoi seuls les critères d'inventaires et les résultats ont été intégrés dans le PLU.</p>
<p>Justification des choix</p>	<p>La justification du double zonage couvrant les Terres Noires (UL et NL) pourrait être renforcée.</p>	<p>→ La justification de la zone UL a été complétée.</p>

<p>Incidences notables probables du PLU</p>	<p>1 - Présentation des hameaux (UH) redondante avec la justification des choix. Les villages sont présentés, à tort, comme des STECAL dans l'évaluation environnementale.</p> <p>2 - Interrogation concernant l'ER relatif à l'extension du cimetière de La Péronnière, situé sur un réservoir de biodiversité et en zone inondable. Cet ER pose question. Implantation alternative du cimetière à envisager.</p> <p>3 - ER Terres Noires : absence d'identification des haies sur le plan de zonage.</p>	<p>1 - La justification des choix expose les critères d'identification des villages constructibles. L'évaluation environnementale, quant à elle, a analysé les incidences de ces villages sur l'environnement. → Celle-ci a été corrigée pour supprimer les villages UH du chapitre dédié aux STECAL.</p> <p>2 – → Le périmètre du cimetière de La Péronnière (cimetière paysager, respectueux de l'environnement et de la biodiversité, identifié comme refuge LPO) jouxtant le site de la carrière des Coux, la destination de l'emplacement réservé a été élargie à la réalisation d'un parc paysager pouvant accueillir des équipements ou activités respectueux de l'environnement. La problématique sanitaire liée à la zone inondable sera bien entendu prise en compte dans la réalisation du futur projet.</p> <p>3 - → Les haies situées aux abords des parcelles concernées par l'ER ont été ajoutées sur le plan de zonage au titre de la protection Loi Paysages.</p>
<p>Incidences sur Natura 2000</p>	<p>Produire une analyse d'incidences du PLU par rapport au site Natura 2000 du Marais Poitevin, situé en aval.</p>	<p>→ Cette analyse a été ajoutée dans l'évaluation environnementale (RP4b, pages 154 à 156).</p>
<p>Mesures ERC</p>	<p>Développer la présentation des mesures ERC. - Sondages pédologiques réalisés sur secteurs à urbaniser non intégrés sur le plan de zonage. - Pas de mesures liées aux sites pollués sur OAP Bazinières sud, Entrée Ouest, Sully et Brossolette.</p>	<p>Déjà intégrées à l'évaluation environnementale et au résumé non technique, celles-ci n'ont pas été complétées. - Ces sondages ont permis de déterminer si les secteurs de développement comportaient des secteurs humides via des sondages pédologiques. Seules les expertises plus poussées liées aux projets opérationnels permettront de délimiter précisément les périmètres des zones humides. Par ailleurs, les ZH identifiées sur le plan de zonage sont issues de l'inventaire communal de 2012 mais également de diagnostics réalisés dans le cadre de projets (ex : St Eugène et ZAC Marronnière). - La pollution des sols est gérée dans le cadre du projet opérationnel.</p>
<p>Indicateurs de suivi</p>	<p>Enrichir le tableau des indicateurs de suivi</p>	<p>La mise en place d'indicateurs nécessite de pouvoir les suivre réellement et de pouvoir disposer des données, sinon cela ne présente aucun intérêt. La collectivité préfère limiter le nombre d'indicateurs et pouvoir les suivre, et par conséquent ne souhaite pas en ajouter.</p>

Méthode	Revoir la présentation de l'évaluation environnementale, basée sur un article du code de l'urbanisme ne correspondant pas au PLU.	→ Cela a été revu et corrigé.
Résumé non technique	Nécessité de reprendre le résumé non technique au regard de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.	→ Le résumé non technique a été revu et extrait de l'évaluation environnementale.
Changement climatique, énergie, mobilité	<p>1 - Les OAP auraient pu être prescriptives sur la desserte par les transports en commun.</p> <p>2 - Préciser les mesures que la collectivité souhaite mettre en œuvre pour assurer la cohérence avec les objectifs du PCAET, notamment en matière de stockage de carbone.</p>	<p>1 - Les secteurs sous OAP sont déjà desservis par le réseau de bus. Celui-ci sera étendu au fur et à mesure de l'urbanisation de la Marronnière.</p> <p>→ Un croisement des secteurs d'OAP et du réseau de transports en commun a été réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale. L'analyse des incidences a été complétée par rapport à la desserte par le réseau de bus.</p> <p>2 – Les mesures en faveur de la préservation des arbres et également de la compensation paysagère, l'augmentation du nombre d'EBC, les OAP intégrant des plantations, la préservation des zones agricoles (prairies stockant le carbone) contribuent à augmenter le stockage carbone.</p> <p>Cela va dans le sens du projet 100 000 arbres de l'Agglomération à l'horizon 2026.</p>

	Observations émises par la Chambre de Commerce et d'Industrie	Réponses / décisions apportées par la collectivité
<p>Volet foncier économique</p>	<p>1 - Interdire l'implantation d'activités industrielles en zone UEa (dédiées aux zones commerciales majeures) afin de limiter les conflits d'usage entre les différentes activités et d'assurer la qualité des zones d'activités autorisant le commerce de détail.</p> <p>2 - Le règlement des zones UA et UB interdit les activités industrielles. La CCI suggère de les y autoriser sous réserve que celles-ci soient compatibles avec l'habitat et qu'elle s'apparente à une activité d'artisanat de production (hors zones UAc et UBc dédiées au commerce, et hors linéaires commerciaux).</p>	<p>1 - Le zonage UEa couvre les secteurs commerciaux issus du SDC, situés en dehors des polarités de quartiers, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone commerciale Nord (Les Flâneries, zone Bell, etc) - Zone commerciale Sud (Sud Avenue, Leclerc, etc) - Route d'Aizenay (GIFI, Intermarché, etc) - Les Oudairies (Leclerc, Super U, etc) - Route des Sables (Carrefour) <p>Il autorise tous types d'activités. Les zones UEc et UEci autorisent les activités industrielles.</p> <p>Aujourd'hui, les secteurs évoqués ci-dessus sont principalement commerciaux, mais l'on ne peut présager de leur devenir, notamment au regard de la mutation progressive du commerce (e-commerce, drive, engouement pour les commerces de proximité et la vente directe auprès du producteur) générant de nouvelles habitudes de la part des consommateurs et la fermeture de nombreuses enseignes physiques. C'est pourquoi la collectivité préfère maintenir une diversité d'activités potentielles dans ces zones pour éviter d'être confrontée à des friches commerciales et un paysage urbain dégradé. Elle n'est donc pas favorable à l'interdiction d'activités industrielles dans ces zones.</p> <p>2 – Les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme définissent les destinations des constructions autorisées, réparties en sous-destinations. Dans une destination, le règlement peut autoriser ou interdire des sous-destinations. Par exemple, dans la destination « commerce et activités de service », le règlement peut autoriser l'artisanat et le commerce de détail, mais interdire le commerce de gros, puisqu'il s'agit de 2 sous-destinations. Les activités industrielles sont une sous-destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Elles ne peuvent donc pas être divisées pour autoriser les activités artisanales affiliées à l'industrie et interdire les autres activités industrielles. La collectivité ne peut donc pas donner une suite favorable à cette requête.</p>

<p>Volet commerce</p>	<p>1 - La CCI félicite la collectivité par rapport à la stratégie commerciale adoptée et retranscrite dans le PLU, mais s'interroge sur la pertinence de la centralité commerciale ajoutée à La Maison Neuve des Landes, car ce secteur revient à reconnaître des distributeurs alimentaires comme commerces de proximité. Le risque est de générer d'autres demandes dans d'autres quartiers et de développer une nouvelle forme de concurrence pour les commerces de proximité dans les centralités commerciales de quartier que l'on cherche à maintenir.</p> <p>2 - Linéaires commerciaux : la CCI suggère d'harmoniser les termes entre les destinations autorisées dans la zone et la définition des linéaires commerciaux, à savoir mentionner dans cette définition "artisanat et commerce de détail" au lieu de "commerce et artisanat".</p>	<p>1 - Les évolutions du schéma de développement commercial ont en effet introduit la possibilité d'implanter des distributeurs alimentaires. Toutefois, afin de limiter leur prolifération en ville, la collectivité a souhaité limiter leur positionnement en polarités commerciales, ce dispositif pouvant ainsi compléter l'offre des commerces déjà existants au-delà des horaires d'ouverture (boulangerie par exemple), ou amener un service supplémentaire dans une centralité moins dotée.</p> <p>2 – → Le lexique du règlement a été corrigé.</p>
------------------------------	---	---

	<p>Observations émises par la Chambre des Métiers</p>	<p>Réponses / décisions apportées par la collectivité</p>
<p>Schéma de développement commercial</p>	<p>Avis réservé sur les dispositions du SDC adopté en 2015, concernant l'autorisation du commerce sous conditions en zone Uea : SDP minimales imposées de 400 m² et interdiction de diviser les cellules. Souhait d'une présentation du SDC.</p>	<p>Ces dispositions sont issues du schéma de développement commercial adopté en 2015, que le PLU traduit réglementairement. Celles-ci sont déjà intégrées dans le PLU en vigueur et ne concernent que les activités commerciales, l'artisanat faisant l'objet d'une autre réglementation.</p> <p>L'application de ce schéma a permis le maintien du dynamisme commercial dans les centralités commerciales sans affecter les autres activités.</p>

	Observations émises par la SNCF	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Maitrise de la végétation	Le PLU ne doit pas faire obstacle aux objectifs de la SNCF par rapport à la végétation. Attention aux EBC, haies classées sur les emprises ferroviaires, qui contraindraient l'entretien. La zone N sur les emprises ferroviaires peut contraindre la maitrise de la végétation.	→ Des ajustements ont été réalisés à la marge concernant les éléments paysagers classés au regard des contraintes de la SNCF, et notamment par rapport à la servitude d'utilité publique T1 (réduction d'EBC pour tenir compte de la marge liée à l'entretien, suppression ou réduction de haies classées).
Plan de zonage	Ne pas couvrir les emprises ferroviaires par de la zone A ou N.	Les voies ferrées traversant la zone rurale sont classées en zones A ou N, en fonction du zonage dominant. La collectivité a traité les emprises ferroviaires de la même façon que les infrastructures routières, le règlement autorisant la réalisation d'équipements publics et/ou d'intérêt général.
Règlement	Préciser dans le règlement des zones traversées par le chemin de fer que "sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire."	→ Cette mention a été ajoutée dans le règlement des zones concernées par les voies ferrées.
SUP	Mention des 3 lignes ferroviaires	→ La notice des servitudes a été complétée.
Tableau de synthèse	Coordonnées du gestionnaire à modifier dans la notice des SUP	→ Les coordonnées de la SNCF ont été mises à jour.
Fiche T1	Une nouvelle fiche est en cours d'actualisation.	→ Celle-ci a été intégrée dans la notice.
Plan des servitudes	Revoir le style de la servitude sur le plan.	Le plan de zonage respecte la symbolisation de la SUP T1 établie par le standard CNIG, le style ne peut être revu.

Observations émises par le CNPF	Réponses / décisions apportées par la collectivité
<p>Absence de diagnostic forestier. Peu de prise en compte des enjeux économiques de la forêt. Filière bois énergie abordée, mais pas la production de bois d'œuvre. Pas de présentation du lien entre gestion forestière, sylviculture et intérêts environnementaux et sociaux.</p>	<p>Si la gestion économique des forêts ne figure pas dans le rapport de présentation, la protection des boisements ne s'oppose toutefois pas à leur exploitation. L'article L151-4 du C.U. mentionné par le CNPF indique que le PLU doit comporter un diagnostic établi au regard des besoins en matière de développement forestier, entre autres. → La présentation des espaces boisés et forestiers dans l'état initial de l'environnement a été complétée (page 107).</p> <p>Le chapitre relatif à la justification des choix expose toutefois que la commune dispose de 144 boisements, représentant 5% du territoire et présente les boisements principaux. Un inventaire de chaque boisement a été effectué, mentionné dans le RP, mais s'agissant d'une étude, celle-ci n'a pas été intégrée au PLU, mais a servi de base travail permettant d'appliquer une protection à ces boisements, de type Loi Paysages ou EBC.</p>
<p>Absence de prise en compte des documents de gestion durable, et également des dispositions favorables à l'exploitation forestière dans le PADD et les OAP.</p>	<p>L'article L151-5 du C.U. mentionne que le PADD doit définir les orientations générales des politiques (.../...) de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (.../...).</p> <p>L'exploitation forestière ne relève pas du PLU, contrairement à la protection des boisements et forêts, qui répond notamment aux objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préservation des éléments paysagers d'intérêt écologique ou environnemental - préservation et renforcement de la présence de la biodiversité - stockage carbone, permettant de réduire les émissions de CO2 - lutte contre les îlots de chaleur - lutte contre les inondations par l'absorption d'eau par les racines - préservation d'espaces naturels de promenade en parallèle de la densification <p>L'un des objectifs du PADD est de <i>"préserver et entretenir les espaces verts, les boisements et les haies les plus intéressantes, et développer la création d'espaces naturels et la plantation d'éléments paysagers, en particulier :</i> (.../...) - les éléments arborés ou arbustifs présentant un intérêt écologique et/ou paysager - les espaces et sujets contribuant à l'adaptation au changement climatique et représentant de véritables îlots de chaleur"</p>

	<p>Cet objectif du PADD se traduit dans les documents du PLU à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des dispositions réglementaires écrites et graphiques en faveur de la préservation des arbres et boisements (protection Loi Paysages + EBC) - une protection des espaces boisés d'intérêt au sein des OAP sectorielles (Marronnière, Malboire) - l'OAP Trame Verte, bleue et noire, qui comporte des préconisations en faveur de la protection des arbres et boisements (pages 13 à 17) - <i>mention du Plan Simple de Gestion en page 14 de l'OAP TVBN.</i>
<p>Pas d'identification des boisements Loi paysages sur le plan de zonage Protection des boisements identifiés Loi Paysages allant à l'encontre de la gestion durable des forêts par le CNPF.</p>	<p>Les boisements Loi Paysages figurent bien sur le plan de zonage du PLU. La réglementation de ces boisements en permet l'entretien et l'abattage. Le Code de l'Urbanisme, dans son article R.421-23-2, prévoit un régime dérogatoire à l'obligation de déposer une déclaration préalable pour les coupes et abattages des boisements Loi Paysages. → Cette mention a été ajoutée dans les dispositions communes aux zones du règlement du PLU.</p>
<p>EBC : le CNPF estime que la protection EBC a été appliquée sans aucune analyse préalable.</p>	<p>Comme indiqué dans le rapport de présentation (justification des choix de protection des boisements), la protection en EBC a été étudiée et a fait l'objet de critères d'analyse, établis en collaboration avec la direction environnement de l'Agglomération. L'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme n'empêche pas la gestion durable de ces boisements.</p>
<p>Le CNPF estime déraisonnable de faire figurer le frêne dans la liste des essences recommandées.</p>	<p>Cette liste a été travaillée avec la direction environnement et avec le BE BIOTOPE. → Toutefois, le frêne commun a été supprimé de la liste.</p>

Bilan de l'enquête publique : Demandes de modification du zonage et changements de destination

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
BARITAUD Kléber	Souhaite s'assurer de la constructibilité au futur PLU de la bande de terrain achetée. Parcelle CP 6 (Le Puy Charpentreau)	Le PLU arrêté a pris en compte cette demande.
ORSONNEAU Jean-Marc et MINAUD Annie	Parcelle CS 43 (La Petite Colle) Parcelle classée NL. Les propriétaires demandent 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.
DELAVAL Isabelle	Les parcelles 111 et 113 (La Guibretière) sont classées en zone UH et la parcelle 112 est classée en zone A. Mme DELAVAL 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 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 La Guibretière ne sera pas étendu.
POIRAUD Fernande	La Guibretière, parcelle ZO 99 de 2 ha classée en zone A. Demande de constructibilité sur 800 m ² en suivant ligne cadastrale ZO 111. 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 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 La Guibretière ne sera pas étendu.

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
<p>MOREAU Maryvonne</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>CHENU André</p>	<p>A l'Angouinière, parcelle YR 33 zonée A. Souhait qu'elle passe en UH.</p>	<p>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.</p>
<p>CHENU André</p>	<p>Parcelle YR 111 (l'Angouinière) 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.</p>	<p>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.</p>

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
<p>RAUTUREAU Yann</p>	<p>Parcelle ZV 36 (Château Fromage) souhaitée en UH (au moins partiellement, au niveau de la sortie de la parcelle 166 construite).</p>	<p>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 Château Fromage ne sera pas étendu.</p>
<p>BERGER Michel</p>	<p>Parcelles YP 26, 62, 63 et 64, classées en zone A (l'Angouinière). Arguant qu'elles sont inexploitable pour l'agriculture (la SAFER n'en voudrait pas), le propriétaire demande qu'elles soient classées UH.</p>	<p>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.</p>
<p>LELIEVRE Isabelle</p>	<p>S'étonne que la parcelle DW 31 (La Brossardière) soit classée en zone N compte tenu du besoin croissant en terrain destiné à la construction.</p>	<p>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 Conseil Départemental, tous les ENS sont classés en zone naturelle au PLU.</p>

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Vendée Eau par son Président DALLET Jacky	<p>Secteur Le Petit Fief "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."</p>	<p>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, la collectivité a souhaité répondre favorablement à cette demande eu égard à la vocation d'équipement public d'intérêt collectif. La parcelle EX 4 a été reclassée en grande partie en zone Ae (STECAL équipement public) jusqu'au niveau de la canalisation de gaz (représentant 1,04 ha). Le Sud de la parcelle a été maintenu en zone agricole.</p>
TEILLET JEAN-YVES	<p>Parcelle YP 73 (La Chapelle) Classée actuellement et prévue en zone A, non rattachée à une zone UH. Le demandeur souhaite un classement en zone UH, et l'élaboration d'un projet d'ensemble autour des villages de la Chapelle et de l'Angouinière.</p>	<p>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 La Chapelle ne sera pas étendu.</p>
TEILLET MARIE	<p>Parcelle YP 18 (La Chapelle) 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.</p>	<p>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 La Chapelle ne sera pas étendu.</p>

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
TEILLET Jonathan	Parcelle YP 70 (La Chapelle). Les parcelles YP 18, 70 et 73 qui se joutent 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 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 La Chapelle ne sera pas étendu.
RENOUX René	Parcelle HR 20 appartenant à Madame GUILBOT Renée épouse RENOUX (Le Cerisier, au Bourg-sous-la-Roche). Une demande a 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.
CAILLE Gabriel pour CAILLE Franck	Parcelle ZE 16 (Soulouze) Monsieur CAILLE soulève 2 questions : - pour quelles raisons le hameau de Soulouze, classé en zone A, n'est-il pas classé en zone UH comme le village la Guibretière ? - 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.

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
COQUET Céline	Propriétaire du terrain YC 21 (aux Essarts Gouin) actuellement en zone Nh1, Madame COQUET émet une opposition à son évolution en zone A et demande son classement en zone UH.	<p>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.</p> <p>Les Essarts Gouin ne répondant pas aux critères sont reclassés en zone agricole.</p> <p><i>Voir critères page 57 dans la justification des choix.</i></p> <p>De plus, les Yonnais ont été informés de ce déclassement en février 2021 les invitant ainsi à élaborer un projet avant le déclassement.</p>
VERNAJEAU Joël	Propriétaire de la parcelle CP 15 (Les Buissonnets), Monsieur VERNAGEAU souhaite que cette parcelle soit classée en zone U. En friches, elle jouxte des lotissements et l'emplacement réservé n°19.	<p>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.</p>

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
<p>RATOUIT Vincenzo LORTEAU Pauline</p>	<p>Propriétaires des parcelles IP 36, 37 et 38 (La Malboire). Le futur PLU inclut la parcelle 37 dans l'OAP La Malboire. Demandent que la parcelle IP 37 sorte du périmètre de l'OAP au même titre que la parcelle IP 34. S'interrogent sur la raison du classement en zone agricole des parcelles IP 36 et 38, alors qu'ils n'ont aucune activité agricole.</p>	<p>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. → Le périmètre de l'OAP a été modifié pour en extraire l'étang.</p>
<p>Anonyme</p>	<p>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>	<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. 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. De plus, le zonage NL vient en accompagnement des vallées ; il n'a pas vocation à être saupoudré en zone urbaine. Enfin, le devenir de ces deux sites est maîtrisé car relevant de la propriété communale. Le zonage de ces 2 jardins ne sera donc pas modifié.</p>

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Catherine LE CLERC	Sollicite le passage des parcelles XD 18 et 19 situées au Puy Charpentreau, actuellement en zone A, en zone UH partiellement. Il s'agit d'une dent creuse enclavée entre deux routes et des habitations existantes.	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.
Association Les Etablières	Parcelles AB 304-305-306-309-310 (route de Nantes) Les Etablières demandent que ces parcelles, classées actuellement en 1AUec, prévues en UEb (zone urbaine d'activités tertiaires) au futur PLU, soient classées UB afin d'autoriser la construction d'une nouvelle résidence à vocation sociale sur le parking, pour compenser la perte de 80 logements suite à l'évolution de la résidence actuelle en résidence étudiante.	→ La collectivité a accédé à cette requête en élargissant les destinations autorisées dans la zone UEb à la possibilité d'implanter des hébergements. La zone UEb couvre les secteurs des Petites Bazinières, de l'Horbetoux et Brossolette.
Anonyme	Secteur de La Marronnière Demande le reclassement en zone 1AUB des parcelles IN 116 / 117 / 118, IN 264 / 265 / 266 et en zone UHz des parcelles IN 136 / 137, toutes anciennement classées à vocation d'habitat dans le périmètre de la ZAC Marronnière.	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. 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.

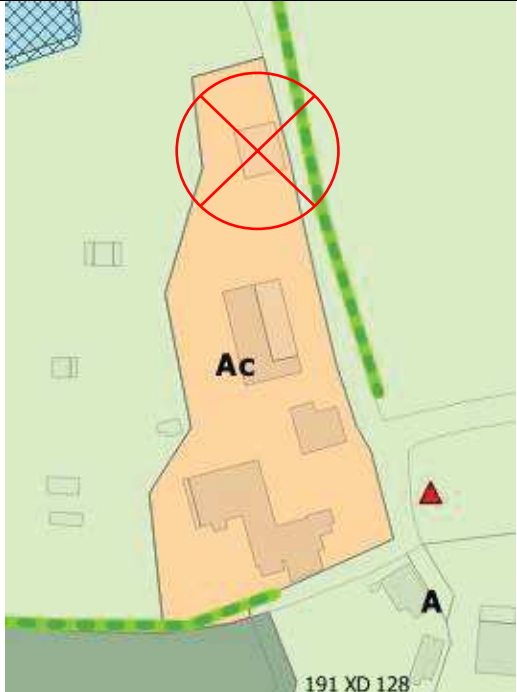
Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
RVC - Centre Vélo	<p>Secteur des Coux Les zones d'implantation probables de l'association entre la carrière et la route départementale sont actuellement classées au PLU en 2AU. Afin d'envisager sereinement l'avenir de l'association, et de conforter rapidement les installations, le RVC / Centre vélo demande que cette zone soit requalifiée en 1AU et constructible.</p>	<p>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, mentionnant que le site allait muter mais dont la programmation n'était pas encore figée.</p> <p>→ La Ville a acté un développement du site orienté vers les sports, les loisirs, mais aussi le tourisme. C'est pourquoi, le secteur est reclassé en zone 1AUL et est accompagné d'une OAP traduisant les principales orientations de la collectivité. Cette modification du zonage en vue de l'approbation du PLU permettra de répondre dès le début 2024 aux besoins de l'association du RVC dont les missions en faveur des jeunes Yonnais prennent de l'ampleur.</p> <p>Le règlement de la zone 1AUL, qui couvrait initialement la prairie urbaine du Bourg uniquement, a été élargi pour autoriser les hôtels et autres hébergements touristiques, les salles d'arts et de spectacles et autres équipements recevant du public, afin de répondre à la vocation future du site des Coux.</p>
VOYER Marie Odette	<p>La Tétaudière, en continuité du village de Château Fromage Demande que les parcelles ZY 26, 64 et 65 soient classées en UH (ex Nh2).</p>	<p>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.</p>

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
PONDEVY Chantal	Demande le classement en UH des parcelles YC 83 et 85 qui étaient classées en Nh1 (Le Penaud).	<p>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.</p> <p>Les Essarts Gouin ne répondant pas aux critères sont reclassés en zone agricole.</p> <p><i>Voir critères page 57 dans la justification des choix.</i></p> <p>De plus, les Yonnais ont été informés de ce déclassement en février 2021 les invitant ainsi à élaborer un projet avant le déclassement.</p>
VIEL Timothee	<p>Secteur du Coteau</p> <p>La construction d'un pôle médical est projetée à proximité de la clinique Saint Charles sur les terrains HT 196, HT 502, CD 436, CD 434 et CD 432. Cette zone jusqu'alors en UB, est classée en zone naturelle à la révision du PLU.</p> <p>La faisabilité du projet est donc liée au maintien de ces parcelles en zone UB.</p>	<p>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.</p> <p>→ Souhaitant permettre l'implantation du projet et également préserver le secteur, la collectivité a échangé avec le porteur de projet sur ses besoins réels afin de ne reclasser en zone UB que la surface nécessaire au pôle médical (0,44 ha). Par conséquent, la surface du boisement identifié sur le plan de zonage est également réduite.</p> <p>Cette surface a été comptabilisée dans les espaces consommés à 10 ans pour les équipements (cf justification des choix).</p>
Sylvie	L'Herbaudet, à proximité de Château Fromage Exploite les parcelles ZY 90, ZY 23 ainsi que la parcelle ZY 37 en baux précaires avec la SAFER pour pérenniser l'exploitation, et demande dans le cadre de la révision du PLU que ces parcelles redeviennent en agricole avec un bail à long terme.	<p>Les parcelles sont classées en zone agricole.</p> <p>La question du bail ne relève pas du PLU.</p>

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Marion AGATOR	Demande de constructibilité concernant des parcelles agricoles non exploitées : ZO 91 et 127 (Chantemerle).	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.
Colette BESSEAU	Demande de constructibilité concernant les parcelles ZE 204, 205 et 130 (la Noue).	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).
M. Mme GUILLET René	Demande de constructibilité de la parcelle DL 26 (La Boutinière) de 5 000 m ² en jachère, d'autant qu'il y a des 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.

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
BREMOND Pierre	Demande de constructibilité des parcelles EI 14 et 15 (La Davissière).	<p>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.</p> <p>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).</p>
CHAILLOUX Cédric	<p>Le Cerisier, au Bourg-sous-la-Roche</p> <p>Souhaite que la parcelle HR 20 soit classée en zone AU (et non en zone NL) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sa superficie (5 914 m²) peut permettre de créer au moins 8 parcelles - sa situation (à proximité d'une zone déjà construite) permet une viabilisation aisée et assainissement 	<p>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.</p>
M.Mme GUILBAUD	<p>Regrette que la zone ACTI-SUD conserve son caractère industriel.</p> <p>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,.....</p>	<p>La zone Acti Sud est la plus ancienne zone industrielle de la Ville située aux portes du centre-ville et 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.</p>

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
GIRARDEAU Lucien	Demande de constructibilité de la parcelle YR 54 (L'Angouinière), classée en zone A.	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.
BIRAULT Claude	Grange sur parcelle YX 70 (Le Chaigneau) identifiée comme mutable. Monsieur BIRAULT 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.
GUILBAUD Olivier	Route de la Ruffinière Demande que le bâtiment situé à l'arrière de la maison sur la parcelle ZX 37 soit identifié comme mutable 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. Suite à l'enquête publique, le propriétaire a été sollicité par la collectivité pour transmettre des photos de son bâtiment, afin de pouvoir déterminer si celui-ci mérite d'être identifié. Le bâtiment ne répondant pas aux critères des granges ne sera pas identifié.
BARTEAU Hilaire	Demande changement de destination concernant la grange située sur la parcelle DM 77 au Bois Massuyeau.	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.

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
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>	

Bilan de l'enquête publique : Observations relatives aux OAP

Secteurs d'OAP	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Gare Nord-Ouest	<p>54 observations concernent cette OAP : beaucoup de contributions déposées sous anonymat et 1 personne a déposé deux fois. Il est noté également que plusieurs personnes habitent les immeubles « Le City » et le « Sunset », situés en face du futur aménagement.</p> <p>Les principaux arguments développés par les auteurs des contributions portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ 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. Interrogation sur l'intérêt de ces réunions si les souhaits des habitants ne sont pas 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. ♦ Construction 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 rues 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. 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En ce qui concerne les hauteurs, qui inquiètent les riverains, il est indiqué dans le texte de l'OAP une progressivité dans les hauteurs,</p>

		<p>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 approximatif de 20 m du nu des façades. Même si elle n'a pas été perçue comme cela, l'OAP permet de maîtriser le développement du site, notamment en termes de hauteurs, car sans ce levier, un promoteur pourrait faire valoir l'intégralité des droits constructibles et ainsi développer un programme en R+4 en alignement de la piste cyclable.</p> <p>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.</p> <p>Sur la question de la circulation, un travail collaboratif est d'ores et déjà prévu sur la désimperméabilisation 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.</p> <p>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</p>
--	--	--

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>➔ 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'est engagée à revoir le projet, qui sera ensuite proposé aux riverains dans le cadre des ateliers de concertation. L'OAP est toutefois maintenue, suivant les recommandations de la commission d'enquête, dans l'optique de maîtriser le développement du site, avec toutefois les modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Suppression du parvis : un aménagement paysager sera réalisé en accompagnement du projet- Hauteurs progressives de R+2 à R+4 <u>maximum</u>- Possibilité de réaliser un équipement public également, ainsi qu'une zone de stationnement <p>Il s'agit des grandes lignes du projet, qui sera à affiner, en concertation avec les riverains.</p> <p>Il est à noter que le collectif qui s'est constitué pendant l'enquête publique a été reçu par la collectivité pour échanger sur le dossier avant l'approbation du PLU.</p>
--	--	---

<p style="text-align: center;">Requalification du Bourg-sous-la-Roche</p>	<p>16 observations révèlent les nombreuses inquiétudes des riverains pour ce projet sur les points suivants :</p> <p>Le projet</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ 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 200 m des équipements sportifs existants sur un espace qui permettrait la réalisation de logements sans surcoût ? ♦ Définition des 8 ha aménageables trop imprécise ♦ 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 chalandise. <p>Les stationnements et la circulation</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ 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. <p>Les voies douces</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Les axes piétons ne devront pas être compromis 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. <p>L'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Objectif 100 000 arbres : le projet proposé va détruire la belle zone verte actuelle (pelouses, haies, arbres...). Pourquoi replanter de jeunes arbres alors que peuvent être conservés les vieux arbres existants et utiles à l'écosystème ? <p>Divers</p>	<p>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'est engagée 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 émises 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.</p>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Y aura-t-il toujours cet accès simple et gratuit à ce bel espace pour faire du sport, même s'il est 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. 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--	--

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En réponse aux diverses interrogations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
--	--	--

		<p>- Ce n'est pas le projet ni le PLU qui pourront résoudre la problématique d'accès à la médecine générale.</p> <p>- Le collectif Epicéa sera intégré au comité d'accompagnement et pourra ainsi participer à la construction du quartier.</p> <p>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.</p> <p>→ Ainsi, l'<u>OAP du Bourg</u> a été adaptée avant l'approbation du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modification du tracé des circulations et voiries - Suppression de la dérogation concernant les hauteurs et intégration d'une hauteur maximale limitée à R+4+attique. - Identification plus précise du périmètre de loisirs <p>→ <u>Règlement écrit et graphique</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extension de la zone 1AUL pour couvrir le périmètre de loisirs (4,05 ha au lieu de 3,63 ha dans le projet de PLU arrêté) / réduction de la zone UB - Suppression de la dérogation des hauteurs, le secteur du Bourg sera soumis à la réglementation de la zone UB qui autorise une hauteur maximale limitée à R+4+attique dans le cas de projets réalisés sur des terrains supérieurs à 1 000 m²
<p>La Marronnière</p>	<p>96 contributions abordent l'OAP de la Marronnière et soulèvent comme inquiétude principale une modification du cadre de vie offert par un écoquartier récent et vendu comme tel.</p> <p>Observations émises :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Le non-respect du cahier des charges de 2015, et une dégradation du cadre de vie de référence, ♦ Ne pas transformer l'avenue Marichal en axe de circulation (alors qu'elle est utilisée par les enfants et les promeneurs), ♦ Préserver les espaces naturels remarquables en évitant la traversée de l'étang de la Marronnière, au bout de l'impasse du 	<p>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.</p> <p>Globalement, sur la question de la circulation, la collectivité ne souhaite plus réaliser une voirie traversante allant de la route de La</p>

	<p>Milan Noir, en utilisant davantage la rue de la Noue du Bourg et le réseau de voies actuel sous-employé.</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Dégradation de la zone humide. ♦ Proposition de liaisons douces chevauchant la queue de l'étang ♦ Proposition d'une route existante pour privilégier le projet d'extension. 	<p>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 générerait.</p> <p>La collectivité est actuellement dans l'optique de réutiliser les voies existantes, notamment celles de La Noue.</p> <p>Le corridor écologique du vallon de la Marronnière sera bien préservé.</p> <p>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.</p> <p>Enfin, concernant les déplacements doux, le projet s'appuiera sur le maillage de liaisons douces existant.</p> <p>➔ Le PLU est donc modifié comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modification des schémas d'aménagement de La Marronnière pour clarifier les voies de circulation. - Suppression de la dérogation des hauteurs et ajout d'une hauteur maximale limitée à R+5+attique dans le règlement et aussi dans l'OAP
La Malboire	<p>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 RD 948 : 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.</p>	<p>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.</p>
	<p>Observation anonyme : Étonnement de voir la "Capitale de la bio-diversité" détruire la zone verte de Malvoisine-Malboire. Fait des propositions au niveau de l'enclavement des maisons, d'un corridor vert et de la voirie.</p>	<p>Ce secteur de la Malboire constitue l'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.</p>
	<p>Lucie SOULARD : Opposition aux orientations d'aménagements prévues sur les OAP Marronnière et OAP Malboire qui semblent par leur taille et leur vocation totalement déconnectées de la préservation de notre écosystème, de la nature et des enjeux environnementaux actuels.</p>	<p>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</p>

		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.
Rue de Grèce	Odile HERISSON : Riveraine du terrain appartenant au crédit agricole, la construction d'habitats, R+1 et 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.	Comme évoqué précédemment, la concertation engagée se poursuivra sur plusieurs années encore.
	Cheminots Ouest : Quid des réunions annoncées lors de l'entrevue du 15 mars dernier, avec invitation de tous les riverains concernés. Confirment leur demande d'un lien piéton entre la rue de Grèce et la rue du Monténégro (cf. page 30 OAP rue de Grèce et abords). 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, ils demandent la confirmation minimale de 500 m ² . Réitèrent 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).	Les réponses ont été abordées précédemment (OAP Gare Ouest). ➔ Par ailleurs, le lien piéton évoqué en page 30 a été supprimé, il s'agissait d'une erreur matérielle dans le document des OAP. La notion de « placette » a également été remplacée par « espace public », terme qui convient mieux à la destination réelle de l'espace, dont l'aménagement reste à définir.
Le Coteau	Benoît BONTEMPS : Propriétaire de la parcelle HV 86, située en limite de l'OAP du Coteau, Monsieur Bontemps 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, etc. Si une opération devait avoir lieu sur ce site, elle devrait soit conserver la vocation originelle, soit bénéficier d'un aménagement paysager, avec des logements de plain-pied et/ou limités à R+1.	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.
Sully	ORYON : Nécessité de clarifier la formulation du tableau concernant les logements locatifs sociaux, pour ne pas prêter à confusion (p.59)	➔ Cette modification a été apportée.

Bilan de l'enquête publique : Observations relatives au règlement écrit et aux servitudes

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
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.
RICHARD Lydie	Projet de clôture sur parcelle AS 459 (zonée UB), rue Beethoven. 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. Celles-ci ont fait l'objet d'adaptations post enquête publique.
PERDRIEAU Robert	Parcelle AZ 13, rue Salengro, en zone UB. Projet de studio impossible avec PLU actuel. Possible sous conditions avec le projet PLU. Demande liée aussi à l'aménagement de la rue Salengro.	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 PERDRIEAU 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.
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.	➔ Afin de maintenir l'esprit de la règle initiale, le nombre d'emplacements vélos demandés a été revu à la baisse pour aboutir à un compromis entre la règle du PLU arrêté et la réglementation nationale. Des schémas d'optimisation du rangement des vélos (<i>issus du guide ministériel d'aide à la conception des stationnements vélos dans les constructions</i>) ont également été intégrés en annexe 8 du règlement, afin d'inviter les porteurs de projets à penser le stationnement des vélos autrement. Ces évolutions du règlement permettront de réduire les surfaces dédiées au stationnement des vélos, tout en maintenant le cap par rapport à la volonté politique d'inciter à l'utilisation du vélo à travers la réglementation des stationnements.
GENAIS N.	Souhaitait s'assurer que le reculement concernant la parcelle BW 1243 (rue Gabory) est bien supprimé.	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.

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
GAUVRIT Bernard	Parcelle CZ 241 classée en zone 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.
RVC - Centre Vélo	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), le RVC souhaite que les articles sur le stationnement vélo mentionnent également : Pour toutes les zones : - Rajouter : les locaux seront équipés d'appuis-vélos permettant d'attacher le cadre et les roues. - 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. 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.	→ Des adaptations ont été apportées au règlement.
Geoffrey PAPINEAU	Remarques sur le projet de la Zone UB : - En page 18 : les voies en impasse ou à créer doivent prévoir le demi-tour des services de réputation. Dans ce cas, il faudrait prévoir la possibilité de réaliser une aire de présentation des ordures à l'entrée de l'opération. - En page 41 : veiller à la surface des annexes pour le garage des vélos. - En page 169 : la règle de stationnement des vélos du futur Plu va bien au-delà de l'arrêté ministériel du 30/06/2022.	→ Ce point, soulevé également par ORYON, a fait l'objet d'une réécriture de la règle. → Le règlement a été modifié pour exclure les espaces aménagés pour le stationnement des vélos de la règle de densité visant à limiter la surface des annexes non accolées. → Afin de maintenir l'esprit de la règle initiale, le nombre d'emplacements vélos demandés a été revu à la baisse pour aboutir à un compromis entre la règle du PLU arrêté et la réglementation nationale. Des schémas d'optimisation du rangement des vélos (<i>issus du guide ministériel d'aide à la conception des stationnements vélos dans les constructions</i>) ont également été intégrés en annexe 8 du règlement, afin d'inviter les porteurs de projets à penser le stationnement des vélos autrement. Ces évolutions du règlement permettront de réduire les surfaces dédiées au stationnement des vélos, tout en maintenant le cap par

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
		rapport à la volonté politique d'inciter à l'utilisation du vélo à travers la réglementation des stationnements.
Anonyme	<p>Une observation sur le stationnement pour les futurs projets en zone urbaine. Il sera impossible concrètement de réaliser les places demandées, ce qui peut contrarier les changements d'usage et bloquer les projets de reconversion de bâtiments. Il est demandé d'étudier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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 modes de déplacements non motorisés - 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. 	<p>Ces suggestions renvoient à la mutualisation du stationnement qui est déjà mise en place au sein du règlement du PLU arrêté (mutualisation à l'opération ou selon l'usage).</p>
Anonyme	Possibilité de construction sur une zone humide, demande de préciser le règlement pour les parcelles >0,1ha.	➔ Après échanges avec le bureau d'études environnement, le règlement des zones humides a été précisé pour clarifier les autorisations et interdictions.
Christophe PRAUD	<p>Opposition aux hauteurs du projet d'OAP Gare Nord-Ouest et aussi à l'article 1 du règlement écrit de la zone UB sur les hauteurs, notamment pour l'exception faite aux parcelles supérieures à 1000 m², permettant de réaliser des bâtiments R+4+attique. Enfin, le règlement de la zone UB exige entre 1 place 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. La dérogation accordée aux hauteurs pour les parcelles de plus de 1 000 m² 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. Les constructions futures seraient implantées à une distance minimum de 20 m des façades, la proximité est donc à nuancer.</p>

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
ORYON	<p>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 m² 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...).</p>	<p>Dans le PLU arrêté, cette règle minimale en R+1 concerne les OAP, mais aussi la zone UA, dans un souci de densification. La collectivité a requestionné ce point et a engagé une analyse architecturale afin de définir le seuil pertinent à partir duquel une construction en R+1 sera imposée. Cette analyse s'est basée sur la norme la plus contraignante (PMR) pour répondre aux besoins de chacun. La collectivité a alors opté pour un seuil de 50 m². En-dessous de 50 m², les logements pourront être réalisés en RDC pour permettre l'installation de seniors, d'un jeune couple ou encore de PMR.</p> <p>→ Le règlement, les OAP et la justification des choix ont été modifiés en conséquence.</p>
	<p>Le Règlement du PLU (Dispositions générales – p.18 § 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.</p>	<p>→ Cette disposition réglementaire a été réécrite pour supprimer cette notion de demi-tour.</p>
	<p>Zone 1 AUB (p.77 §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.</p>	<p>→ Le règlement de la zone 1AUB a été modifié pour autoriser l'implantation de bureaux. Toutefois, les commerces de détail, régis par le schéma de développement commercial, ne peuvent pas y être autorisés.</p>
	<p>Zone 1 AUB (p.80 §3) : En limite d'espace public, le règlement du PLU limite la hauteur des murs de clôtures maçonnés à 0,6 m 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</p>	<p>→ Depuis l'enquête publique, la collectivité a revu la réglementation des clôtures de toutes les zones d'habitat afin de permettre une meilleure gestion de l'intimité (hauteur maximale de 2 m en limite séparative et sur rue / murs autorisés en limite séparative).</p>

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
	<p>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.</p>	
	<p>Equipements et réseaux (p. 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.</p>	<p>→ Cette disposition a été précisée.</p>
	<p>Dispositions réglementaires communes aux zones / Equipements et réseaux / défense incendie (p. 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.</p>	<p>→ Cette disposition a été supprimée.</p>
	<p>Dispositions réglementaires communes aux zones / Caractéristiques paysagères (p. 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).</p>	<p>→ Cette disposition a été précisée.</p>
	<p>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 m², les extensions et les piscines.</p>	<p>→ Cette disposition a été précisée.</p>

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
BATIOT François	<ul style="list-style-type: none"> - Manque sommaire du règlement (écrit). Repérage difficile sur le règlement (graphique). - Emplacements réservés difficilement repérables. - 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 au contraire ne pas aller vers une zone habitat UB ? - 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,... 	<p>➔ Des améliorations ont été apportées aux pièces réglementaires afin d'en améliorer la lisibilité. Un sommaire a été ajouté au règlement écrit.</p> <p>Le zonage UEci de la zone Acti Sud relève des choix politiques réalisés dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>Concernant l'OAP Murail, la liaison est maintenue dans l'optique de désenclaver le quartier et de créer du lien avec les quartiers environnants à long terme.</p> <p>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 principalement.</p>
Anonyme	<p>Interrogation 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.</p> <p>Est-ce que la capacité du réseau électrique public pourra satisfaire à toutes ces futures bornes électriques sans surcoût pour les porteurs de projet ?</p>	<p>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.</p> <p>➔ Toutefois, en réponse aux observations sur la question, les dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules électriques ont été modifiées par la suppression de l'obligation d'installer une borne de recharge. Sur la question des infrastructures de recharge électrique, le règlement du PLU se conforme aux réglementations en vigueur.</p>
Olivier DESPRETZ	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Lorsque ces périmètres seront validés, le PLU fera alors l'objet d'une mise à jour.</p> <p>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</i></p>

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
		<p><i>l'eau impropre à la consommation humaine</i> » dans le périmètre de 300 m autour de Moulin Papon, en réponse au décret de 1989. Par ailleurs, sur la question du zonage des abords de Moulin Papon, la collectivité a choisi un zonage agricole car de nombreuses parcelles sont exploitées. Les parcelles comportant des enjeux environnementaux ont été classées en zone naturelle.</p> <p>→ La concertation de 2020 a été ajoutée dans la procédure de révision des périmètres de protection mentionnée dans l'EIE (p.39)</p> <p>→ La légende de la carte des enjeux, p.167 de l'EIE a été modifiée (périmètres de protection de Moulin Papon de 50 m et 300 m).</p>
ESTARELLAS-ROUSSEAU Sandrine	<p>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;</p> <p>Il demande également l'intégration de diverses mentions dans le règlement des différentes zones.</p>	<p>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.</p> <p>→ Le tracé des lignes HT a été ajouté sur les schémas des OAP concernées.</p> <p>→ En réponse à l'observation n° 2, la collectivité a réduit les EBC situés dans la bande tampon de la servitude I4.</p> <p>→ En réponse à l'observation n° 3, la mention autorisant les « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » a été ajoutée dans le règlement des zones concernées.</p> <p>Lorsque les hauteurs et les clôtures étaient réglementées en zone A et UEc, les postes de transformation d'énergie électrique ont alors été ajoutés dans les exceptions à la règle.</p>
LEFEBVRE Pierre	<p>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. 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).</p>	<p>→ L'arrêté préfectoral a été pris en compte au sein des annexes (notice et plan des périmètres particuliers).</p>
Anonyme	<p>ER 12</p> <p>Piste cyclable future à parfaire, compte tenu de la biodiversité à conserver et du devoir de mémoire envers les jardins des cheminots.</p>	<p>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.</p>

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Claudie TRICOIRE	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.
Collectif Bd Leclerc et Abords	Souhaite 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.
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 est maintenu afin de compléter à terme l'aménagement global du site de la Péronnière, en lien avec celui des Coux. ➔ La vocation de l'ER a alors été élargie (<i>aménagement d'un parc paysager pouvant accueillir des activités et équipements respectueux de l'environnement tels que l'extension du cimetière, des activités de loisirs et une continuité piétons / cycles</i>).

Bilan de l'enquête publique : Observations relatives à l'environnement et questions diverses

Ces observations portant globalement sur la politique environnementale de la Ville et autres sujets divers n'ont pas donné lieu à des modifications du PLU.

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Anonyme	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...) Semble en contradiction avec l'utilisation de panneaux solaires qui sont de couleur noire et souvent en verre et chauffent énormément. L'utilisation de ce type de panneau sur un volume d'implantation important en ville produira sans doute de l'énergie mais cela engendrera une augmentation de la température de la ville.	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.
Anonyme	Dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie, le PLU propose d'améliorer la pollinisation. Semble en contradiction avec les pratiques de la Ville : l'entretien des espaces verts est réalisé quand les plantes sont en fleurs ou en pleine pousse avant la floraison.	Cette remarque ne relève pas de l'application du PLU mais celle-ci sera transmise au service concerné.
Anonyme	L'amélioration du cadre de vie dans le projet prône la valorisation des captages d'eaux pluviales, ce qui 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.
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.
Marc LAMBRECHTS	Au regard de l'urgence climatique et humaine, Monsieur LAMBRECHTS engage la collectivité à créer des parcs, jardins, mini forêts, des points de stationnement aux entrées de ville et à généraliser un accès gratuit par bus et minivans, matin, midi et soir, en harmonie avec les entreprises.	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.

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Anonyme	Riverains de la Riallée ne souhaitant pas qu'elle soit artificialisée. Le logement peut être pensé autrement.	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.
Philippe PARPILLON	Continuer de détruire les petites vallées autour de La Roche, en poursuivant l'urbanisation des sols 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.
Anonyme	Se sont installés à La Marronnière en raison de la biodiversité autour de l'étang et son environnement.	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.
Yvan OLLIVIER	Fait le constat de la diminution des espaces verts sur la commune, alors que l'Agglo communique sur le projet 100 000 arbres.	<p>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 900 m² d'EV / habitant (34 m² au niveau national).</p> <p>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 génèrerait d'autres problèmes.</p> <p>Acceptons que la mutation soit progressive tout en portant une attention particulière aux espaces naturels que forment notamment les 7 vallées.</p>
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.

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
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.	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.
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 900 m ² d'EV/habitant (34 m ² au niveau national).
Jacqueline GUNE	OAP Marronnière avec approches sur l'environnement, impacts phoniques, Fortes inquiétudes sur la circulation future et la sécurité des enfants.	Réponses apportées précédemment
Daniele MARIONNEAU	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.
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.
Anonyme	Contre le projet de PLU. Inquiétudes face à l'augmentation de la circulation et les services régaliens, déjà sous tension.	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.

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
URBA 346	Au regard des avis émis par la DRAC le 9 juin et 21 décembre 2021, la commune de La Roche-sur-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.
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.
BIGOT René	Parcelle HV 3 (Rue Emile Baumann) 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.
GABORIAU Noël et Armelle	Propriétaires de 3 parcelles (1 pour leur habitation, 1 sans construction et 1 boisée). Au regard des constructions à La Marronnière + 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 Marronnière. 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.
SABIN Christian et Françoise	Intervention qui porte sur l'OAP "Jardins de la Brossardière". 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, sans pour autant être certains que cela aboutisse.
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 (Place de la Vendée).	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.
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 (La Ruffinière).	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.

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Joseph ALLAIN	<p>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. Projet peu précis concernant la carrière des Coux</p>	<p>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.</p>
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.
LIEVRE Jean-Philippe	Opposition à 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.
Mme ARNAULT	Parcelles des Sœurs de Mormaison AN 724, 725, 728 et 729 (Le Roc). Se renseigne sur le projet intéressant ces parcelles, notamment le nombre 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.

Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Claude GRELIER	Pense que l'espace occupé par le parc routier départemental pourrait aussi servir à étendre ou du moins à desserrer le CHD qui est attenant	Le CHD entame sa restructuration dans son enveloppe urbaine par des actions de rationalisation et de densification.
Philippe GAUBERT	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.
Maison de Quartier Saint Andre d'Ornay	La commission Environnement et Transition écologique de la Maison de Quartier de Saint-André d'Ornay souhaitent 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.
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 recoupent des observations déjà évoquées précédemment, pour lesquelles des réponses ont été apportées. Certaines suggestions ne relèvent pas du PLU.
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.

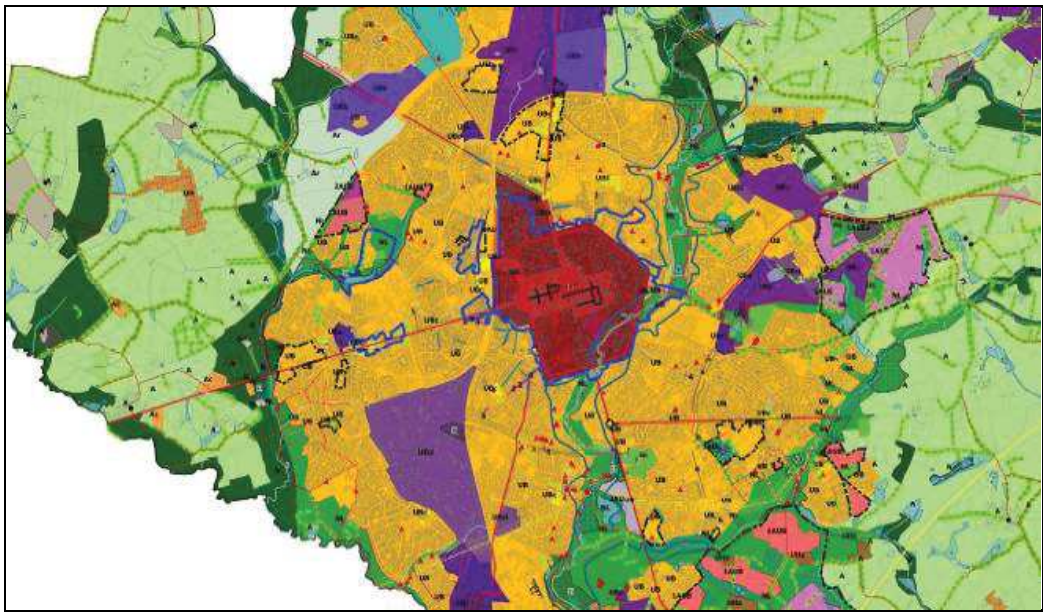
Nom	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Anonyme	<p>Afin d'être en adéquation avec les exigences en matière d'émission carbone, il devrait y avoir des pistes cyclables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qui relie chaque collège/Lycée/université à la place Napoléon. - qui relie chaque nouveau lotissement à place Napoléon. - les zones vertes devraient pouvoir être reliées entre elles via une piste cyclable. 	<p>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.</p>
RVC - Centre Vélo	<p>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.</p>	<p>La collectivité se laisse la possibilité d'étudier cette question, en lien avec l'étude de requalification du site des Coux.</p>

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) et à l'élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour la ville de LA ROCHE-SUR-YON.



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE PROJET DE PLU

Claude MATHIEU
Président de la commission d'enquête

Gérard GUMBRETIÈRE
Membre de la commission d'enquête

Pierre RENAULT
Membre de la commission d'enquête

Contenu

CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE PROJET DE PLU

1	PREAMBULE	3
2	GENERALITES	3
3	L'ENQUETE	3
3.1	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
3.2	DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE	3
3.3	LES REUNIONS DE PREPARATION DE L'ENQUETE	3
3.4	L'ARRETE COMMUNAUTAIRE	4
3.5	CONCERTATION PREALABLE	4
3.6	L'INFORMATION DU PUBLIC	5
3.7	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	5
4	LE PROJET	5
4.1	LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	5
4.2	MOTIVATION DU PROJET	6
4.3	LES OBJECTIFS DU PROJET ARRETE	6
4.4	LE PADD	6
4.4.1	<i>Urbanisme, aménagement, équipement :</i>	<i>6</i>
4.4.2	<i>Paysage, espaces naturels, agriculture, continuités écologiques :</i>	<i>7</i>
4.4.3	<i>Habitat, réseaux d'énergie :</i>	<i>7</i>
4.4.4	<i>Transports, déplacements, communications numériques :</i>	<i>7</i>
4.4.5	<i>Commerces, économie, loisirs :</i>	<i>7</i>
5	AVIS DE LA MRAE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES	8
5.1	AVIS DE LA MRAE	8
5.2	AVIS DES PPA	9
5.3	LA REPONSE DE LA VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON	9
6	LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC	10
6.1	LES MODIFICATIONS DE ZONAGE	10
6.2	LES OAP, « LA MALBOIRE », « RUE DE GRECE », « LE COTEAU »	10
6.2.1	<i>OAP « La Gare NO »</i>	<i>10</i>
6.2.2	<i>OAP « Requalification du Bourg sous la Roche »</i>	<i>11</i>
6.2.3	<i>OAP « La Marronnière »</i>	<i>11</i>
6.2.4	<i>Autres contributions</i>	<i>11</i>
7	LES REMARQUES DE LA COMMISSION	11
8	CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	11
8.1	ÉLÉMENTS DE LA CONCLUSION	12
8.2	FORCES ET FAIBLESSES DU PROJET DE PLU	13
8.2.1	<i>Faiblesses</i>	<i>13</i>
8.2.2	<i>Forces</i>	<i>13</i>
8.3	AVIS MOTIVE	14

1 Préambule

Il s'agit d'une enquête publique unique relative :

- ✚ au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU),
- ✚ aux périmètres délimités des abords des monuments historiques

Elle s'est déroulée du 18 avril 2023 au 23 mai 2023, soit sur une durée de 36 jours consécutifs.

Le rapport d'enquête est commun aux deux objets de cette enquête, par contre, il est établi deux conclusions.

Le présent dossier « Conclusions et avis motivé » ne concerne que le projet de PLU.

2 Généralités

Préfecture de la Vendée et ville centre de la Communauté d'Agglomération de La Roche-sur-Yon, la commune se situe sur un plateau, traversé par de nombreuses vallées au cœur du bas bocage vendéen, espace de transition entre le marais breton et le marais Poitevin. Plus grosse ville du département, elle compte 57 717 habitants au 1er janvier 2021 sur environ 87 km².

Le territoire de la commune est inclus dans celui du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Yon et Vie, approuvé le 11 février 2020.

Cette ville d'histoire napoléonienne possède huit monuments classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Compétente en matière de PLU depuis le 6 juillet 2021, La Roche-sur-Yon-Agglomération est aujourd'hui en charge des procédures d'évolution des PLU communaux du territoire intercommunal.

3 L'enquête

3.1 Contexte réglementaire

L'enquête est prescrite au titre :

- du code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-19 et suivants, R 153-8 et suivants,
- du code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46,
- de la délibération en date du 19/12/2014 du conseil communautaire prescrivant le Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la ville de LA ROCHE-SUR-YON,
- de la délibération en date du 02/05/2023 du conseil communautaire émettant un avis favorable aux propositions de l'Architecte des Bâtiments de France sur les périmètres des abords des monuments historiques,
- de la délibération en date du 1/12/2022 du conseil communautaire arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et tirant le bilan de la concertation,
- de la décision n° E22000204/85 du 05/01/2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant une commission d'enquête,
- de l'Arrêté communautaire n° 2023-A-033 en date du 17 mars prescrivant l'enquête publique.

3.2 Désignation de la commission d'enquête

Par décision N° E22000204/85 du 05/01/2023, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

- ♦ Président : Monsieur Claude MATHIEU ;
- ♦ Membres titulaires : Monsieur Gérard GUIMBRETIERE et Monsieur Pierre RENAULT.

3.3 Les réunions de préparation de l'enquête

Dans le but d'assurer la bonne organisation de l'enquête et sa meilleure fluidité, la commission d'enquête et le maître d'ouvrage se sont rencontrés trois fois en amont de l'enquête :

- ♦ La réunion du 30/01/2023 pour la planification de l'enquête,
- ♦ La réunion du 14/02/2023 avec pour but la mise au point après relecture de l'arrêté d'organisation de l'enquête et de l'avis d'enquête publique, la présentation de l'affichage, la formation à QGIS, application-support du SIG de LA ROCHE-SUR-YON,
- ♦ La réunion du 07/03/2023 été consacrée à la présentation des grandes lignes du projet de PLU. Cette réunion a été suivie de la visite sur le terrain de 10h 30 à 13h 00, qui, très bien préparée par les services de la commune, a permis d'approfondir la connaissance de certains aspects du PLU, entre autres, les OAP les plus marquantes et les sites importants susceptibles d'être sources de contestations.

3.4 L'arrêté communautaire

L'arrêté communautaire n° 2023-A-033 en date du 17 mars 2023, prescrivant et organisant l'enquête publique, porte ouverture d'une enquête publique unique sur le territoire de la commune de LA ROCHE-SUR-YON avec comme objet la révision générale du PLU et l'élaboration des périmètres des abords de LA ROCHE-SUR-YON.

Il fixe en dix articles de matière complète et exhaustive le cadre organisationnel de l'enquête.

3.5 Concertation préalable

La concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies aux articles L.123-6 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme et selon les modalités définies dans la délibération de prescription du 16/12/2014. Elle a été menée pendant toute la durée du PLU, jusqu'au 1/12/2022, date de l'arrête du projet et du bilan de la concertation. Les différents vecteurs de communication et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire par divers moyens, notamment :

- ♦ des vidéos courtes marquant le début et la fin de la concertation,
- ♦ une exposition évolutive au point info mairie, à partir de juin 2021,
- ♦ la création d'une adresse mail dédiée à la révision du PLU,
- ♦ des articles dans la presse locale, le magazine Roche +, sur Internet et sur les réseaux sociaux,
- ♦ l'organisation de 6 réunions publiques :
 - ✚ une réunion générale, le 14 septembre 2021 présentant la démarche engagée, les éléments de diagnostic et les orientations du PADD,
 - ✚ suivie de 5 réunions dans les quartiers pour présenter le projet de zonage, de règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- ♦ la mise en ligne sur le site Internet de la Ville des diaporamas diffusés lors des réunions publiques.

Avis de la commission d'enquête

Malgré l'absence de chiffres précis au niveau des vecteurs de communication utilisés, la commission d'enquête estime que la concertation préalable sur la révision du PLU a été correctement menée dans le respect de la réglementation et en toute transparence.

Elle a contribué à faire passer les messages traduisant les obligations réglementaires en matière de gestion économe de l'espace, les problématiques de densité et les nouvelles formes urbaines en découlant.

La commission d'enquête considère que la concertation préalable sur l'élaboration du PLU a été très correctement menée et que son bilan est positif.

3.6 L'information du public

Conformément au code de l'environnement et selon l'article 4 de l'Arrêté communautaire n° 2023-A-033 en date du 17 mars 2023, la publicité est réalisée par affichage de l'avis d'enquête sur l'ensemble du territoire de la Ville de LA ROCHE-SUR-YON.

22 lieux d'affichage sont dénombrés, 5 sur les panneaux réglementaires de l'Hôtel de Ville et des mairies de quartier et 1 au Point Information Mairie, les 16 autres à des endroits sensibles et fréquentés.

L'avis d'enquête a fait l'objet des publications légales, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours du début de celle-ci:

Journaux	1 ^{er} avis	2 ^{ème} avis
OUEST FRANCE	22 mars 2023	22 avril 2023
JOURNAL du PAYS YONNAIS	23 mars 2023	20 avril 2023

L'avis d'enquête publique a également été accessible 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la ville de LA ROCHE-SUR-YON et de la communauté d'agglomération, (<https://www.larochesuryon.fr/>), ainsi que sur le site internet du registre dématérialisé, <https://www.registre-dematerialise.fr/4504>.

Pendant toute la durée de l'enquête les informations ont été consultables sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4504>.

3.7 Déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'Arrêté communautaire n° 2023-A-033 en date du 17 mars 2023, la Commission d'enquête a conduit cette enquête publique du lundi 18 avril 2023 au mardi 23 mai 2023 inclus, soit une durée de 36 jours consécutifs.

Les commissaires enquêteurs se sont tenus à la disposition du public pour recevoir leurs observations et propositions lors de 14 permanences.

Nous avons reçu 94 personnes ou groupe de personnes, reçu 1 courrier et 8 courriels.

Sur le registre dématérialisé il est dénombré 4657 visiteurs qui ont effectué 3882 téléchargements, et nous avons collecté 318 observations, qui ont généré 331 analyses selon les différents thèmes.

Avis de la commission d'enquête :

L'affichage et la publicité de l'enquête ont été effectués conformément à la réglementation.

Les salles mises à disposition de la commission d'enquête étaient vastes, claires, bien équipées et accessibles aux PMR.

Le public a toujours pu être reçu par un commissaire enquêteur.

La participation du public a été bonne. Le registre électronique a bien fonctionné.

La commission d'enquête n'a constaté aucun incident lors de ces permanences qui ont été fréquentées par le public de manière significative pour rencontrer les commissaires enquêteurs.

L'accueil a été excellent, les élus et le personnel se sont montrés toujours très disponibles et de très bonne collaboration, apportant à la commission toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

La commission d'enquête estime que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

4 Le projet

4.1 Le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique unique relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LA ROCHE-SUR-YON et à l'élaboration des périmètres des abords, a été réalisé en régie par les services de la Planification et de l'aménagement, à l'exception de l'évaluation environnementale réalisée par le cabinet BIOTOPE.

Avis de la commission d'enquête

C'est un document conséquent de 1965 pages et 18 plans, complet, dont la composition est conforme à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme. Il livre globalement au public les informations nécessaires à l'appréciation du projet.

Toutefois, 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 ne remplisse pas complètement son objectif de contribuer rapidement par sa lecture à une compréhension globale du projet.

4.2 Motivation du projet

Dans un contexte de grande complexité pour la collectivité de réussir à conjuguer densification, construction de logements et devant la contrainte de stopper l'étalement urbain, la motivation réside dans l'intérêt de la ville de LA ROCHE-SUR-YON de réaliser un document traduisant l'expression du projet politique en matière d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 ans à venir, notamment en termes d'habitat, d'équipements, d'économie, de tourisme et de mobilité, traduits dans les objectifs listés ci-dessous.

4.3 Les objectifs du projet arrêté

La délibération du conseil municipal du 16/12/2014, prescrit la révision générale du PLU de la ville et en précise les objectifs.

La Ville de la Roche-sur-Yon s'est engagée dans la définition d'un projet de territoire, qui fixera les grandes orientations de développement et d'aménagement pour les 10 années à venir. Ce projet devra répondre aux grands enjeux de demain, notamment :

- ✦ l'organisation durable des déplacements,
- ✦ la conciliation du développement de l'habitat et de l'aménagement durable du territoire,
- ✦ l'accès à un logement pour tous,
- ✦ la préservation du patrimoine bâti et paysager,
- ✦ la valorisation des espaces agricole.

Depuis fin 2014, de nouveaux enjeux ont intégré la révision du PLU, tels que :

- ✦ le défi climatique et la nécessité de prévoir des outils de transition énergétique et écologique,
- ✦ la sobriété foncière, en vue de diminuer considérablement l'artificialisation des sols, avec une première phase de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans l'optique d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. La densité urbaine en est nécessairement impactée.
- ✦ le besoin de conforter l'activité agricole, nourricière, sur le territoire, dans une logique de mise en relation directe des producteurs et des consommateurs, induisant autonomie alimentaire, réduction des transports et des émissions de gaz à effet de serre,
- ✦ la nécessité d'enrayer la perte de biodiversité végétale et animale,
- ✦ ou encore la sauvegarde des arbres, générateurs d'oxygène, d'îlots de fraîcheur, capteurs de CO₂, et la replantation, pour faire face à la déforestation et aux phénomènes récurrents que sont les incendies et les périodes de sécheresse.

4.4 Le PADD

Les choix retenus dans le PADD visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti du territoire, vecteurs de son attractivité. Le projet se décline en 5 orientations principales.

4.4.1 Urbanisme, aménagement, équipement :

- ✦ Poursuivre la construction de la capitale vendéenne,
- ✦ Soutenir un développement maîtrisé et équilibré du territoire,

- ♦ Adapter les futurs projets aux contraintes du territoire,
- ♦ Préserver et valoriser l'identité de la commune,
- ♦ Valoriser les cœurs de vie et d'animation de la ville, les centralités de quartier,
- ♦ Rechercher une qualité urbaine, assurer des formes d'urbanisation économes et durables.

4.4.2 Paysage, espaces naturels, agriculture, continuités écologiques :

- ♦ Préserver les activités agricoles,
- ♦ Valoriser le cadre de vie des Yonnais,
- ♦ Préserver et compléter les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue, tout en tenant compte de la présence de l'activité agricole.

4.4.3 Habitat, réseaux d'énergie :

- ♦ Accompagner la croissance démographique de La Roche-sur-Yon en diversifiant et en adaptant son offre de logements,
- ♦ Economiser les ressources énergétiques et produire des énergies renouvelables.

4.4.4 Transports, déplacements, communications numériques :

- ♦ Améliorer les déplacements et les conditions d'accès aux cœurs de vie,
- ♦ Favoriser le développement des nouvelles technologies de communication au service des particuliers et des entreprises.

4.4.5 Commerces, économie, loisirs :

- ♦ Renforcer le tissu économique et commercial,
- ♦ Affirmer le rayonnement touristique de La Roche-sur-Yon et développer l'offre de loisir.

Avis de la commission d'enquête

Le PADD affiche des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain. En cela, il suit les objectifs nationaux définis lors du Grenelle de l'environnement.

Les objectifs de développement sont cohérents avec l'évolution passée du territoire, tant en ce qui concerne les activités économiques, les services publics, l'habitat et les transports.

Il affiche la volonté d'assurer un développement ambitieux, tout en étant responsable et respectueux de l'environnement.

** Densité en extension urbaine imposée par le Schéma prospectif du foncier économique, adopté par le conseil communautaire le 5 juillet 2022 : 40 logements / ha minimum, ce qui représente un objectif supérieur à celui du SCoT (24 logements / ha)*

** Consommation foncière :*

Favoriser le renouvellement urbain et tendre vers une densification du territoire urbanisé Réduire la consommation des terres agricoles et naturelles de 50% au regard des 260 ha consommés en extension urbaine sur la période 2001-2013 (période de référence du SCoT) et aux 93 ha consommés en extension sur la dernière décennie (2012-2022), tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces impactant les terres agricoles et naturelles.

Tendre vers la réduction de 50 % des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la dernière décennie (objectif SCoT et loi Climat et Résilience)

La commission d'enquête estime que le PADD est construit dans le respect des objectifs définis par le Code de l'urbanisme et répond aux objectifs des auteurs du PLU, notamment :

** viser une production moyenne de 460 logements par an afin d'atteindre l'objectif démographique de la commune de 60 200 habitants environ à l'horizon 2032, et respecter l'objectif du Programme Local de l'Habitat 2017-2022.*

** tendre vers une densité minimale brute d'environ 30 logements par hectare pour les nouvelles opérations d'urbanisation en extension, densité pouvant être ventilée de manière différentielle selon les secteurs.*

** Poursuivre la stratégie de régulation du commerce en zones commerciales et la dynamique commerciale des cœurs de vie.*

** Permettre le commerce de détail uniquement en centre-ville, dans les centralités de quartier et les zones commerciales.*

** Interdire de manière générale la création de centres commerciaux hors des centralités.*

5 Avis de la MRAE, des Personnes Publiques Associées et consultées

L'ensemble des avis ont été analysés dans le rapport.

Pour autant la commission d'enquête rappelle sur le tableau ci-après les réponses et les avis des PPA et personnes consultées.

Structure	Date de saisine	Date de l'avis	Avis
PPA			
Préfecture (remise du dossier papier d'arrêt de projet)	06/12/2022	06/02/2023	Favorable avec réserves
Conseil Régional des Pays de la Loire	08/12/2022		Tacite réputé favorable
DDTM	08/12/2022	06/03/2023	Favorable avec réserves
Chambre d'Agriculture	08/12/2022	06/03/2023	Favorable avec réserves
CNPF	08/12/2022	10/01/2023	Défavorable avec observations
Chambre de Commerce et Industrie	08/12/2022	10/03/2023	Favorable avec réserves
Chambre des Métiers	08/12/2022	10/03/2023	Favorable avec réserves
Syndicat du Pays Yon et Vie	08/12/2022	08/03/2023	Favorable avec suggestions
Conseil Départemental	08/12/2022		Tacite réputé favorable
SNCF	08/12/2022	25/01/2023	Uniquement des préconisations
CDPENAF	08/12/2022	17/02/2023	Favorable avec réserves
MRAe - DREAL des Pays de la Loire	08/12/2022	14/03/2023	Uniquement un avis et recommandations.
RTE réseau de transport d'électricité	Par la Pref	06/02/2023	Uniquement des préconisations
GRTgaz-Pôle exploitation centre atlantique	Par la Pref	06/02/2023	Uniquement des préconisations
PPC			
Commune de La Ferrière	20/12/2022		Tacite réputé favorable
Commune de Dompierre-sur-Yon	06/01/2023		Tacite réputé favorable
Commune de La Chaize-le-Vicomte	11/01/2023		Tacite réputé favorable

5.1 Avis de la MRAE

L'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Pays de la Loire (MRAE) sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de LA ROCHE-SUR-YON a été émis en date du 13 mars 2023 ; Il comporte une synthèse de l'avis (1 page) et un développement détaillé des observations et recommandations (18 pages).

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et

sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent

Globalement :

- ♦ La qualité du dossier, pour laquelle la MRAe souligne l'important travail réalisé, gagnerait en clarté du point de vue de la présentation de l'évaluation environnementale en adoptant la norme attendue d'un rapport de présentation.
- ♦ L'inventaire des zones humides date de 2012 et mériterait d'être actualisé.
- ♦ Des précisions sont attendues en ce qui concerne la traduction du projet et l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace par rapport à la précédente décennie comme annoncé au PADD.
- ♦ Les enjeux de biodiversité sont bien appréhendés ; il conviendra de préciser comment a été constitué et défini l'échantillon des espaces à urbaniser analysés.
- ♦ Au regard des dysfonctionnements de l'actuel équipement de Moulin Grimaud, la mise en service d'une nouvelle station de traitement des eaux usées apparaît comme un préalable à toute nouvelle urbanisation, en l'absence de travaux de mise en conformité des réseaux de collecte et de l'actuelle station.
- ♦ Le positionnement de certains aménagements comme le projet de cimetière en zone inondable méritent d'être requestionnés à la lumière des dispositions du PGRI Loire Bretagne ainsi que du point de vue des enjeux relatifs à la préservation des zones humides et des milieux naturels.
- ♦ la problématique de la vulnérabilité du territoire au risque inondation appellera nécessairement des compléments dans la perspective de l'élaboration d'un PPRI du bassin de l'Yon.

5.2 Avis des PPA

Parmi les avis exprimés, il est noté uniquement l'avis défavorable du CNPF compte tenu notamment de l'absence de diagnostic forestier complet.

Avec la modération foncière, les OAP, en particulier celles de la Malboire et de La Marronnière, la STEP GRIMAUD et les STECAL, y compris la zone Uh ont été les thèmes les plus abordés des différentes observations et remarques des PPA.

Le SCoT a confirmé la compatibilité du PLU avec ses prescriptions.

5.3 La réponse de la ville de LA ROCHE-SUR-YON

Par différents courriers en date du 14/04/2023, la ville de LA ROCHE-SUR-YON a répondu individuellement à la totalité des avis.

Ces courriers font partie du dossier d'enquête publique.

Avis de la commission d'enquête

Les avis avec observations ont reçu des réponses de la part de la ville de LA ROCHE-SUR-YON, qui a également répondu à la MRAE.

Ces réponses ont été annexées dans le dossier d'enquête publique.

Il est noté que les réponses sont particulièrement explicites et argumentées. La collectivité ne ferme aucune porte dans la mesure où des compléments et modifications pourront globalement être apportés au PLU après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.

La commission d'enquête remarque que la CDPENAF souligne la qualité du travail réalisé :

Les membres de la commission ont relevé les intentions de la collectivité en réponse aux observations de la CDPENAF et ont souligné la qualité du travail réalisé au regard des possibilités offertes sur ce territoire en matière de densification en renouvellement urbain comme en extension. Ils ont été unanimes sur le fait que cette démarche, estimée vertueuse en matière de sobriété foncière et socialement acceptable, peut s'inscrire dans une dynamique au-delà de la seule ville-centre du département dans le cadre d'une large concertation au sein des autres collectivités de la Vendée.

S'agissant des remarques des PPA, principalement des remarques du Préfet mais aussi de celles de la MRAe, la commission considère qu'il ne lui appartient pas d'effectuer le contrôle de légalité ni de juger de la complétude des éléments de réponse apportés par la ville de LA ROCHE-SUR-YON. Toutefois, la commission d'enquête prend acte avec satisfaction de sa volonté de réaliser les modifications et adaptations envisagées, qui optimiseront dans la plupart des cas le rapport de présentation et les règlements écrit et graphique.

6 Les contributions du public

La commission d'enquête a décidé d'analyser les observations par thème. Pour chaque thème la problématique a été traitée de manière générale. Les paragraphes ci-après précisent l'avis de la commission d'enquête sur les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

6.1 Les modifications de zonage

Avis de la commission d'enquête

Dont acte. Les réponses données par le maître d'ouvrage sont argumentées et précises. Elles s'appuient sur la Loi ALUR qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » en limitant le développement en extension.

Pour des cas précis, la ville de LA ROCHE-SUR-YON ne ferme aucune porte, se donnant le temps de la réflexion avant l'approbation du PLU, ou renvoyant à des décisions ponctuelles.

6.2 Les OAP, « La Malboire », « Rue de Grèce », « Le Coteau »

Position de la commission d'enquête

Les réponses aux contributions de ces trois OAP sont claires.

Pour l'OAP « Rue de Grèce », les rectifications envisagées apporteront des précisions utiles.

La commission considère que l'OAP du Coteau ne bénéficie pas de la concertation habituellement envisagée pour les autres OAP.

6.2.1 OAP « La Gare NO »

Avis de la commission d'enquête

La ville de LA ROCHE-SUR-YON a rappelé utilement l'aspect contextuel de ce projet et a notamment entendu toutes les craintes et les propositions des habitants du secteur. Aussi, 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. Elle envisage également de supprimer l'OAP Gare Nord-Ouest du PLU avant l'approbation du document.

La commission d'enquête estime 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.

6.2.2 OAP « Requalification du Bourg sous la Roche »

Avis de la commission d'enquête

La ville de LAROCHE SUR YON rappelle qu'une concertation sur le projet de requalification du Bourg-sous-la-Roche a eu lieu dès 2015/2016, cette concertation prévoyait déjà le déplacement des installations sportives.

La commission d'enquête note que la collectivité a pris en considération les remarques formulées lors de l'enquête publique et que l'OAP du Bourg pourra être adaptée avant l'approbation du PLU. 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.

6.2.3 OAP « La Marronnière »

Avis de la commission d'enquête

La commission retient que les précisions apportées par le maître d'ouvrage lèveront certaines inquiétudes des habitants et constate son souci permanent de concertation avant toute prise de décision.

La commission d'enquête prend acte de la volonté de passer la rue Émile Baumann en sens unique, ce qui aura pour conséquence l'élaboration d'un nouveau plan de circulation.

6.2.4 Autres contributions

Avis de la commission d'enquête

Hormis le thème « Environnement », pour lequel la ville de LA ROCHE-SUR-YON s'est engagée à préserver l'étang de La Marronnière et ses abords et le thème des emplacements réservés où elle confirme le maintien de l'ER n°11 qui prévoit l'extension du cimetière, alors qu'il se situe en zone inondable, comme l'a d'ailleurs remarqué la MRAE, les autres contributions n'appellent pas de commentaire particulier de la commission d'enquête.

7 Les remarques de la commission

Les remarques de la commission au procès-verbal de synthèse ont toutes reçues des réponses adaptées, précises et argumentées. Le maître d'ouvrage s'engage et/ou se réserve la possibilité de reprendre et revoir dans le cadre de l'approbation du dossier :

- ♦ Les annexes en y incluant les zones humides et les études « Loi Barnier »,
- ♦ L'évaluation environnementale afin que le résumé non technique en soit extrait et constitue un document à part, lors de l'approbation du PLU,
- ♦ Le plan de zonage pour y rajouter des informations sur les OAP.
- ♦ Le règlement écrit pour y inclure un sommaire.

8 Conclusions de la commission d'enquête

Au terme de cette enquête, la commission a analysé :

- ♦ l'ensemble des pièces du dossier présenté,
- ♦ les avis des personnes publiques consultées et les réponses apportées par le maître d'ouvrage,
- ♦ toutes les observations recueillies et les réponses apportées par la ville de LA ROCHE-SUR-YON.

8.1 Éléments de la conclusion

La commission constate que:

- la MRAe formule plusieurs observations et recommandations,
- à l'exception du Centre national de la propriété forestière, les avis, en général assortis d'observations, sont globalement favorables, en particulier ceux de l'État et de la CDPENAF, ce dernier particulièrement élogieux.
- la ville de LA ROCHE-SUR-YON a apporté une réponse aux observations des PPA, de la MRAE et que ces réponses ont fait partie du dossier d'enquête publique,
- la concertation préalable a fait l'objet d'une campagne d'information à la hauteur de l'enjeu, notamment au travers des différentes réunions publiques, permanences, expositions et outils divers de communication mis en place pour une bonne information du public,
- les annonces de l'enquête publique, publiées dans la presse locale, sur le site internet de la commune, les affiches mises en place en mairie et mairies de quartier et sur des sites judicieusement choisis ont permis au public d'être largement informé dans le strict respect de la réglementation en vigueur,
- l'enquête s'est déroulée du mardi 18 avril 2023 au mardi 23 mai inclus, soit une durée de 36 jours consécutifs suivant l'arrêté de l'autorité organisatrice,
- pendant ces journées, le public a pu s'exprimer sur 5 registres papier disposés au siège de l'enquête (Point Information Mairie) et dans les 4 mairies de quartier ainsi que sur le registre dématérialisé,
- au cours des 14 permanences, 94 personnes ont été accueillies par les commissaires enquêteurs,
- le dossier d'enquête publique, particulièrement volumineux, disponible en versions numérique et papier dans chaque lieu de permanences et au service de l'aménagement et de la planification était facilement accessible et conforme à la réglementation. Ce dossier comportait notamment les réponses du maître d'ouvrage à l'ensemble des observations émises lors de la procédure de consultation.

La commission observe que :

- la réception du public s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles avec toute l'aide possible de la part du personnel communal. Les entretiens avec les personnes reçues se sont déroulés dans un climat calme et serein.
- la fréquentation des permanences et du registre dématérialisé témoigne de l'intérêt de la population.
- les réponses du maître d'ouvrage, aussi bien aux PPA, au public, aux diverses associations, qu'aux remarques de la commission d'enquête sont traitées de manière exhaustive et argumentée. Ces réponses sont de nature à apporter les éléments complémentaires pour la rédaction définitive du dossier du PLU avant son approbation.
- l'effort consenti, en matière de densité en extension urbaine, adoptée par le conseil communautaire de 40 logements/ha minimum est bien supérieure à celle du SCoT (24 logements / ha).
- La délimitation des STECAL et de la zone Uh doit s'accompagner de compléments d'appréciation au niveau des impacts de ces secteurs sur l'activité agricole et sur le milieu naturel et d'une quantification des espaces non bâtis en les intégrant à la consommation globale.

- La non concordance du PLU avec le PCAET sur la transition énergétique (éolien).
- Les contributions du public sur les thèmes des OAP de « La Gare NO » et de « La Marronnière » cumulent plus de la moitié des contributions du public.

La commission d'enquête estime que :

- l'effort consenti pour la réduction de la consommation foncière a pour corollaire une densification importante de la zone urbaine, en particulier au Bourg sous la Roche.
- les projets d'aménagements du Bourg sous la Roche auront des conséquences significatives en matière de circulation routière.
- le maître d'ouvrage montre qu'il est prêt à revenir sur certains points du projet en affichant son souci de tenir compte des inquiétudes des différents contributeurs. Cette volonté de dialogue se manifeste à plusieurs reprises dans le mémoire en réponse.
- le rythme de production de 4600 logements pour les dix années à venir est cohérent avec une évolution démographique de + 4,2 % retenue par le porteur de projet, correspondant au taux moyen constaté durant la période de référence de 2013 à 2019.
- les objectifs de développement sont cohérents avec l'évolution passée du territoire, tant en ce qui concerne les activités économiques, les services publics, l'habitat et les transports.
- La consommation d'espace agricole et naturel demeure maîtrisée. En effet, la reconversion d'espaces AU (206 hectares) en zones N et A ainsi que le passage en A et N de la majorité des villages classés en Nh1 Nh2 au PLU DE 2009, permet, de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles,

8.2 Forces et faiblesses du projet de PLU

8.2.1 Faiblesses

- Mauvaise lisibilité du document graphique papier,
- Manque de précisions de l'aménagement des différentes OAP, en particulier de la requalification du Bourg sous la Roche et de la Marronnière,
- Absence de descriptif précis en matière d'architecture sur les critères retenus pour le recensement des changements de destination, en particulier pour les toitures et la présence des différents réseaux à proximité.
- Manque d'actualisation de l'inventaire de la zone humide.
- Difficultés d'aménagement de « La Marronnière Sud » compte tenu de l'imbrication des connexions viaries, des liaisons douces et coulées vertes, avec les différentes poches d'urbanisation.
- La forte contribution du Bourg sous la Roche, plus des ¾ des objectifs de logements en extension urbaine et près de la moitié de l'objectif global de 4600 logements sur 10 ans.

8.2.2 Forces

- Le projet de PLU répond aux objectifs définis dans l'article L 101-2 du code de l'urbanisme,
- Il répond aux principaux enjeux environnementaux qui concernent la gestion économe des espaces, en prévoyant un développement intégrant la question de l'énergie et du changement climatique, la préservation des milieux naturels et la prise en compte des risques pour les populations.
- Il prend en compte, dans sa globalité, le nécessaire équilibre entre zones urbaines et

rurales en affichant une volonté de maîtriser l'étalement urbain par une politique de valorisation du centre, de comblement des « dents creuses » et de changements de destination,

- Par ses engagements environnementaux, en particulier le projet « 100 000 arbres », le maître d'ouvrage s'inscrit dans les perspectives de la Loi « Climat et Résilience »,
- de décliner les documents supra-communaux et notamment les orientations et objectifs du SCoT du Pays Yon et Vie, en matière de réduction de consommation des espaces agricoles et de densité.
- Il permet la poursuite de la politique communale en matière de densification de l'habitat et de logements sociaux.
- Il marque une volonté de préserver les espaces agricoles, naturels et patrimoniaux en reclassant 960 ha en zone agricole ou naturelle.
- Il prévoit et apporte le soutien nécessaire à la création et/ou au développement des zones d'activités économiques et d'équipement d'intérêt général.
- Il permet de doter le territoire d'un document d'urbanisme moderne et homogène qui permettra à la ville de LA ROCHE-SUR-YON d'atteindre les 60 000 habitants à l'horizon 2032.
- Les élus, aussi bien, au travers des réponses au PPA que du mémoire en réponse aux observations du public ont pris la mesure des attentes des services de l'Etat et du public en procédant à de nombreux ajustements et justifications.

8.3 Avis motivé

Pour la commission, les forces l'emportent majoritairement sur les faiblesses.

L'étude de ce projet, ainsi que les échanges que les commissaires enquêteurs ont pu avoir avec le public, ne permettent pas d'identifier des inconvénients notables autres que ceux évoqués dans l'analyse bilancielle.

Confrontée à la réduction de la consommation foncière, à la densification, à la redynamisation du commerce, à la préservation de la biodiversité, entre autres, le maître d'ouvrage a su traduire ces différents enjeux dans les documents du PLU ; il offrira ainsi aux yonnais les garanties, en matière d'habitat, de logements sociaux, de développement économique et touristique.

La commission d'enquête considère que les élus, via la prise en compte des observations du public et des personnes publiques associées ont fait émerger un projet cohérent répondant aux objectifs qu'ils se sont assignés ainsi qu'aux enjeux du PADD.

Il convient de rappeler que la CDPENAF a souligné la qualité du travail réalisé au regard des possibilités offertes en matière de densification en renouvellement urbain comme en extension. La démarche est qualifiée de vertueuse en matière de sobriété foncière et socialement acceptable.

Aussi, en prenant en compte ce qui précède,

En reconnaissant que :

- le projet de PLU, bien que perfectible dans son règlement graphique dotera la commune de LA ROCHE-SUR-YON d'un document d'urbanisme mieux adapté, permettant un développement maîtrisé et harmonieux du territoire.

En tenant compte :

- des réponses apportées par le maître d'ouvrage qui, d'une part, marquent clairement une volonté de concertation avant la réalisation de chaque projet, en particulier pour l'aménagement des OAP, qui, d'autre part, lèvent la plupart des inquiétudes des habitants sur l'équipement viaire du Bourg sous la Roche.

En recommandant que :

- le porteur de projet s'engage sur les propositions envisagées dans son mémoire en réponse aux observations du public,
- les réunions de concertation préalables aux aménagements des OAP du Bourg sous la Roche intègrent, outre la hauteur et la densité des bâtiments, un nouveau plan de circulation compte tenu de l'accroissement significatif de la population,
- soit maintenue l'OAP « La Gare NO » avec un projet d'aménagement différent, s'appuyant sur la concertation avec les riverains et idéalement sous maîtrise foncière de la ville.

La commission d'enquête émet

un avis FAVORABLE

sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de LAROCHE SUR YON.

Cet avis favorable est assorti des réserves suivantes :

- ✚ Améliorer :
 - ♦ les plans du règlement graphique pour une lecture optimale : plans à un format lisible et une échelle adaptée, noms des voies, limite des communes,
 - ♦ le règlement écrit avec l'ajout d'un sommaire,
 - ♦ l'évaluation environnementale par un repositionnement du « Résumé non technique ».
- ✚ Mettre en œuvre les compléments et précisions envisagés en réponse aux observations des PPA, MRAE, CDPENAF et des communes lors de la procédure de consultation préalable à l'enquête publique.

Fait à LA ROCHE-SUR-YON, le 23/06/2023.

Claude MATHIEU
Président de la commission d'enquête



Gérard GUMBRETIÈRE
Membre de la commission d'enquête



Pierre RENAULT
Membre de la commission d'enquête

