



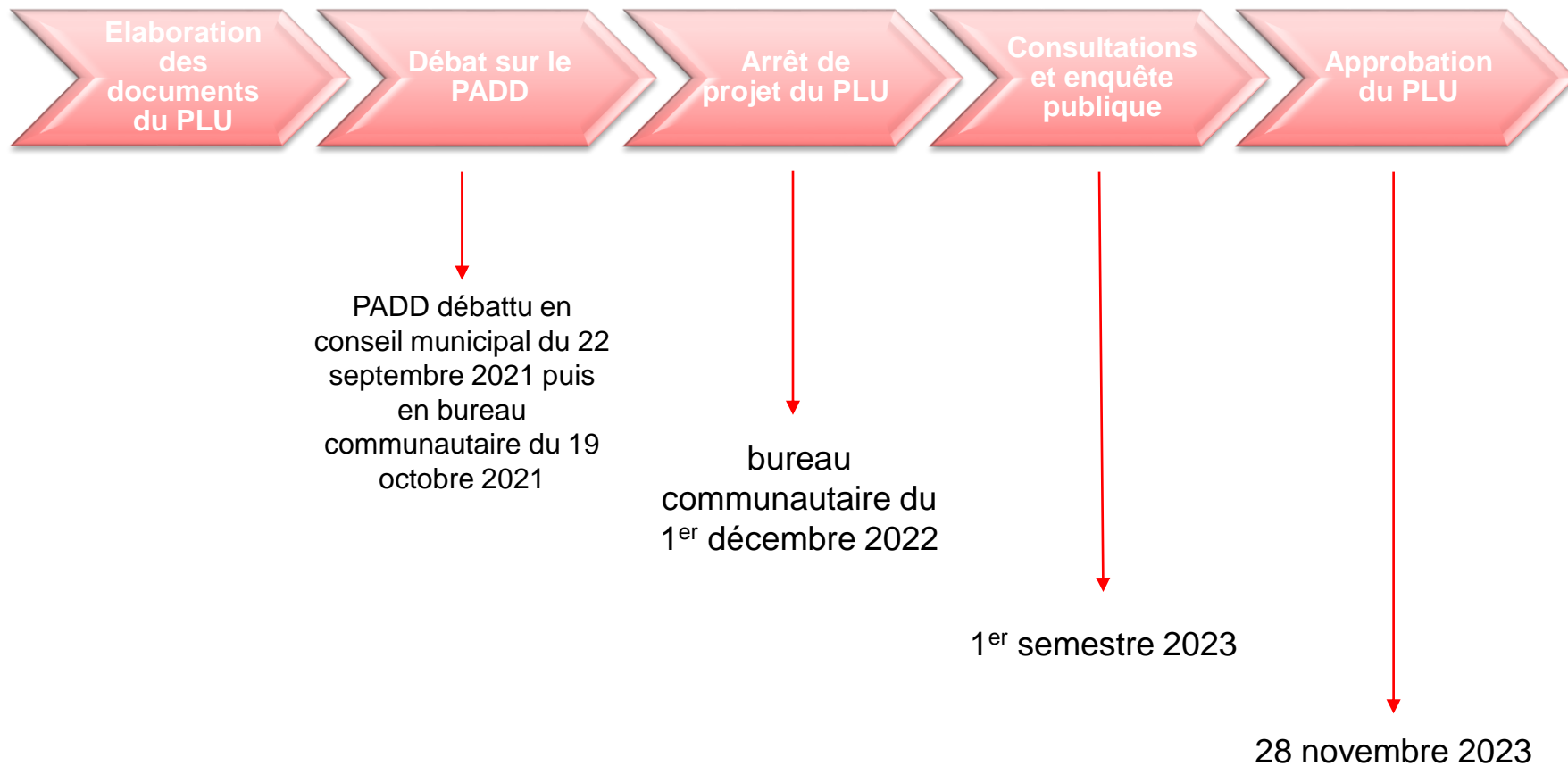
# Révision du Plan Local d'Urbanisme de La Roche-sur-Yon

## Synthèse du PLU

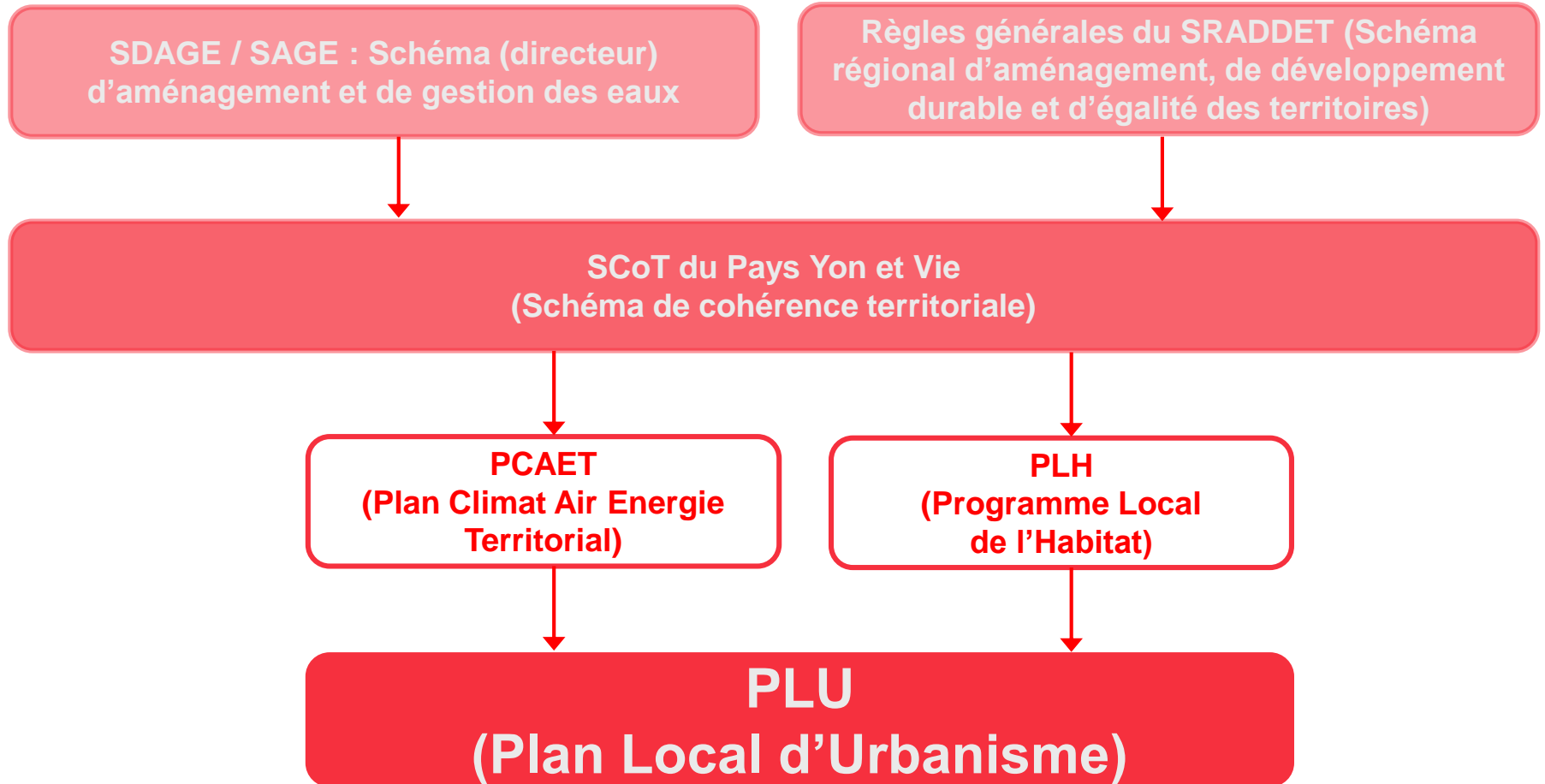
## Prescription de la révision du PLU

- Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 7 octobre 2009
- Révision du PLU prescrite en conseil municipal du 16 décembre 2014
- Enjeux poursuivis par le futur PLU :
  - ✓ 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 agricoles
- Modalités de concertation définies par le conseil municipal :
  - ✓ Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques
  - ✓ Publication d'articles dans le bulletin municipal et sur Internet
  - ✓ Organisation d'une exposition publique
  - ✓ Mise à disposition d'un registre de concertation

## Grandes étapes de la révision du PLU



# Le cadre d'exécution du PLU : l'obligation d'être compatible avec les objectifs supra-communaux





# Objectifs principaux du SCoT, du PLH 2023-2028 et du PCAET

## SCoT

- Réduction de la consommation d'espaces (tendre vers - 50 %)
- Indice d'optimisation (52 lgts/ha) et densité minimale en extension (22 à 24 lgts/ha)
- 50% de logements neufs à produire en renouvellement urbain
- Exclusion du commerce de détail dans les ZAE non commerciales
- ...

## PLH 2023-2028

- Objectif de production globale de logements
- Objectif de production de logements sociaux
- 3 000 logements à produire sur 6 ans dont 750 logements sociaux

## PCAET

- Baisse des consommations d'énergie
- Production d'énergies renouvelables
- Baisse d'émissions de GES
- Stockage carbone
- Baisse des émissions des polluants atmosphériques

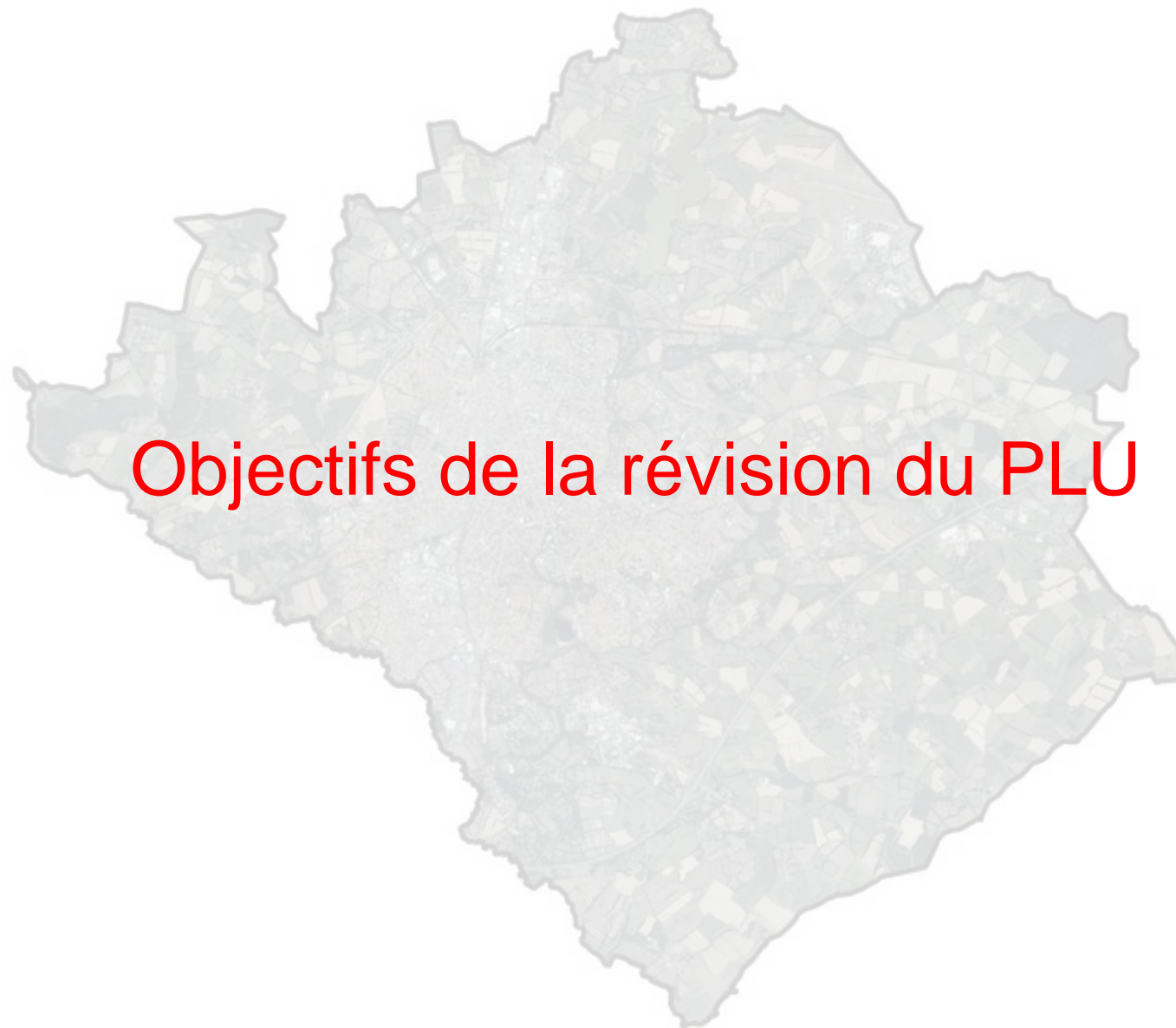
## Contenu d'un Plan Local d'Urbanisme



**DOSSIER PLU**

## Détail des documents du PLU

Documents constituant un PLU	Détail des documents
<b>Rapport de présentation</b>	Etat initial de l'environnement
	Diagnostic du territoire
	Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 10 ans ou depuis la dernière révision du PLU
	Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis
	Inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités
	Justification des choix du PADD et des dispositions réglementaires
	Incidences du PLU sur l'environnement (ou évaluation environnementale)
	Justification de la compatibilité du PLU avec les objectifs supra communaux
<b>Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b>	Orientations générales de la commune selon des thématiques régies par le Code de l'Urbanisme
<b>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b>	19 OAP sectorielles et 1 OAP patrimoniale (Trame Verte, Bleue et Noire)
<b>Règlement</b>	Règles de chaque zone, liste des emplacements réservés, linéaires commerciaux, alignements de voirie, fiches de protection des granges identifiées, etc
<b>Zonage</b>	Plan de zonage
	Emplacements réservés
	Eléments complémentaires (haies, EBC, boisements, ZH, etc)
<b>Annexes</b>	Informations portées à la connaissance des pétitionnaires, plan des réseaux, plan des périmètres particuliers
<b>Servitudes d'Utilité Publique</b>	Servitudes s'imposant à tout projet d'urbanisme



## Objectifs de la révision du PLU

## Principaux objectifs à poursuivre

- Objectif démographique à l'horizon 2032 = **atteindre 60 190 habitants environ** (soit + 5 820 habitants sur 10 ans)
  - ↳ Nombre de logements à produire : **4 600 environ sur 10 ans**
  
- Consommation foncière : **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*).
  - ↳ Prise en compte des chiffres du CEREMA (2010-2020) – *directive Etat* :
    - Habitat (compétence Ville) = 72 ha consommés sur la Ville
    - Economie (compétence Agglo) = 276 ha consommés sur l'Agglomération
  
- 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**
  - ↳ Objectif supérieur à celui du SCoT (24 logements / ha)
  
- Indice d'optimisation fixé par le SCoT (*nombre de logements produits par rapport à la consommation foncière totale habitat*) : **52 logements / ha minimum**

## Point sur l'atteinte des objectifs

- Répartition globale de la production de logements sur les 10 prochaines années :
  - 2 550 logements en renouvellement urbain
  - 250 réalisables sur des dents creuses
  - 1 800 minimum à produire en extension urbaine

↪ Potentiel total : **4 600 logements au minimum à l'horizon 2032 (fourchette maxi 4 800)**  
➔ **Objectif atteint, voire dépassé**
  
- Densité en extension urbaine : **40 à 45 logements / ha** sur La Marronnière Sud et sur la pointe nord de La Brossardière.

↪ Densité moyenne des opérations d'habitat en extension (+ Marronnière nord et P.A. Brossardière en cours) = **36 à 40 logements / ha**  
➔ **Objectif atteint**
  
- Indice d'optimisation : **80 logements / ha au minimum**  
➔ **Objectif dépassé**

## Point sur l'atteinte des objectifs

### ➤ Consommation foncière estimée sur les 10 prochaines années :

- ↪ **Habitat** = 57,89 ha dents creuses et extensions (réduction de 20 % environ) – **mais** réduction de 32 % si l'on ne considère que les extensions urbaines de 48,88 ha (cf Loi Climat et Résilience / espaces NAF).
    - ☞ *réduction de 50 % déjà sur la précédente décennie*
  - ↪ **Economie** = 90 ha environ (correspondant aux 2/3 de l'enveloppe foncière globale sur l'Agglo pour les 10 prochaines années (138 ha au total))
    - ↘ Pas de réduction par rapport à la consommation passée sur la Ville (75 ha) ☞ *à nuancer car la Ville de La Roche-sur-Yon porte principalement le développement économique de l'Agglomération*
    - ↘ Territoire Agglo : Economie toutes communes Agglo = 134 ha
      - ☞ réduction de 50 % / consommation Agglo
  - ↪ **Equipements Agglo / départementaux** = 28 ha environ dont 9 ha environ imputables à la Ville
    - ☞ *Equipements relevant majoritairement de l'Agglo et du Département*
    - ☞ *Surface à nuancer car certains secteurs seront à terme renaturés ou reclassés en zone A ou N → STEP Moulin Grimaud, usine d'eau potable (5 ha environ)*
- ➔ **Réduction de la consommation foncière engagée depuis 2010 avec une réduction de 53 % sur la dernière décennie (habitat / économie / équipements).**  
**Au regard des efforts engagés sur les 10 prochaines années et des échanges avec M. le Préfet en juillet dernier, l'objectif est doublement atteint.**





# Eléments de diagnostic, enjeux et orientations du PADD



## Trajectoire du PLU

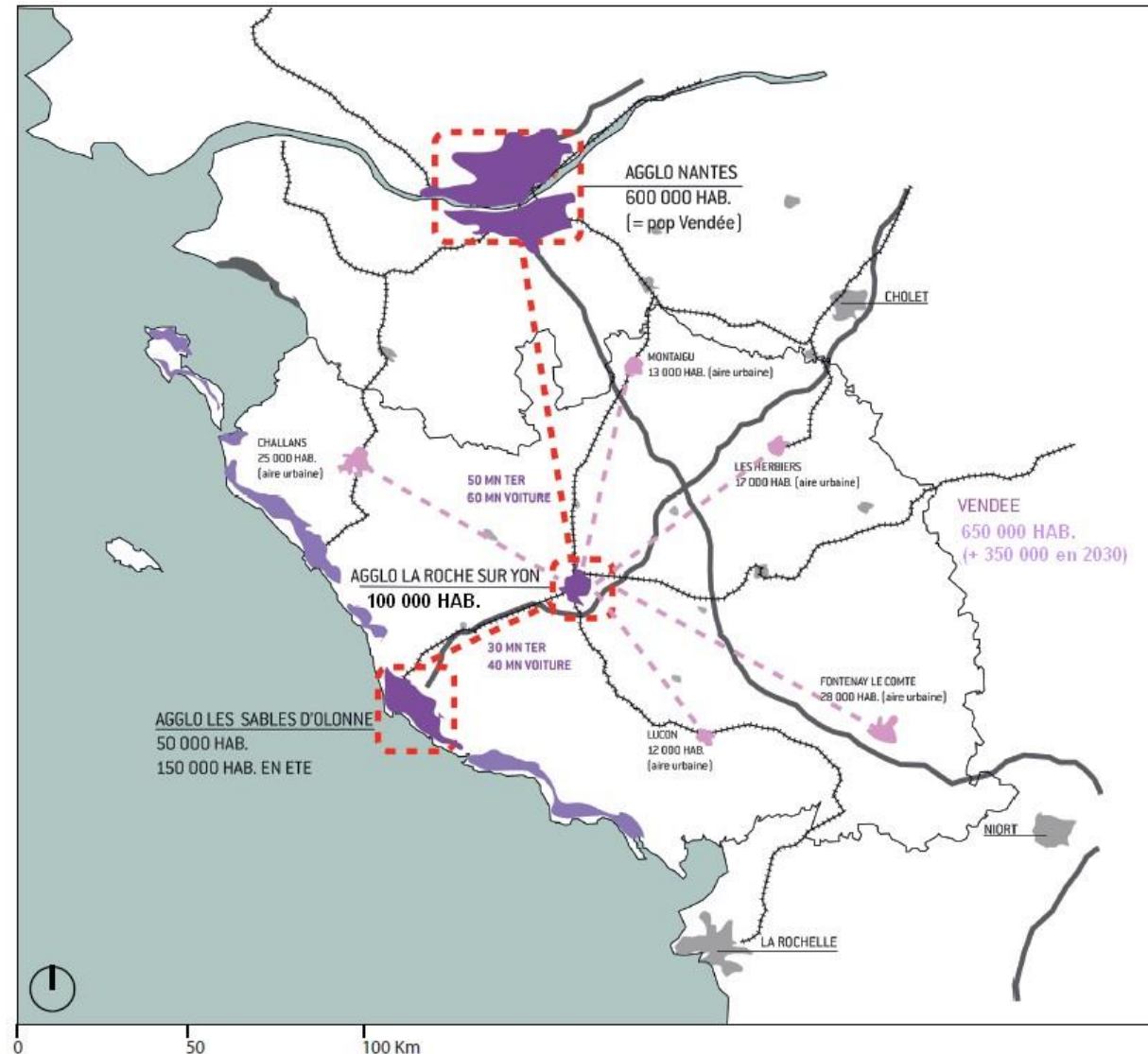
- Le **diagnostic** présente un état des lieux du territoire à la date de l'arrêt du projet de PLU.
- Le **PADD** est le document central du PLU. Il traduit la stratégie d'aménagement de la commune, issue des enjeux du diagnostic.

Il présente les orientations et objectifs de la commune pour les 10 années à venir.



# Thématique « Aménagement et habitat »

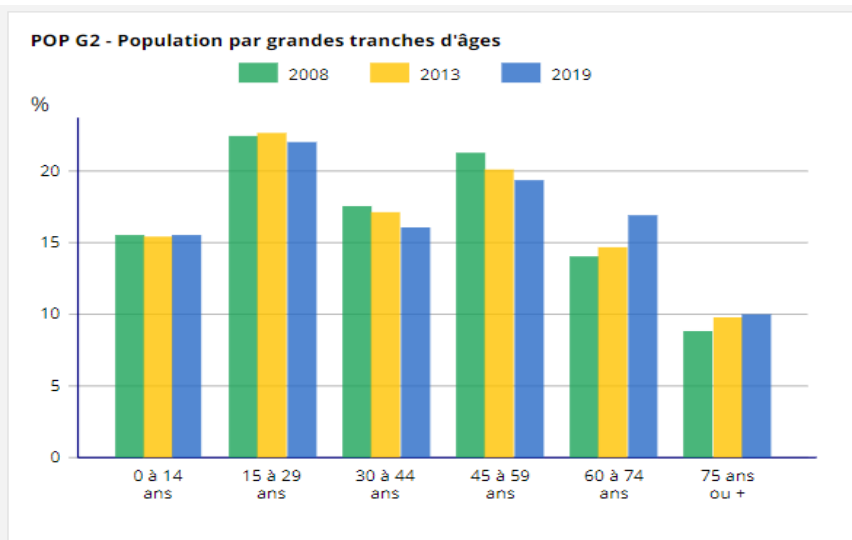
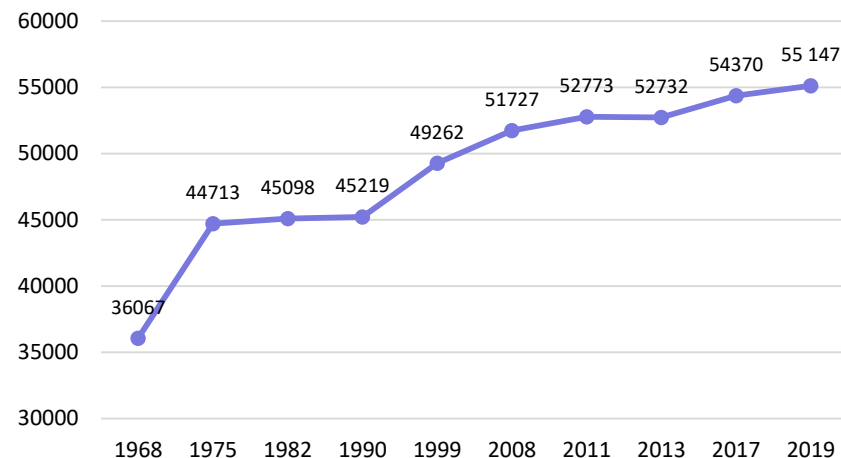
## Diagnostic : Une ville rayonnant sur le Grand Ouest



- ✓ Une commune idéalement située et bien desservie
- ✓ La présence d'équipements structurants et métropolitains
- ✓ Un statut de « capitale » de la Vendée à conforter
- ✓ Un territoire attractif au niveau économique

## Diagnostic : données socio-démographiques

- ✓ **55 147 habitants en 2019 (source INSEE)**
- ✓ + 5 885 habitants depuis 1999
- ✓ 2006 : **cap des 50 000 habitants** dépassé
- ✓ + **4,2 %** d'évolution démographique entre 2013 et 2019.
- ↳ Taux d'accroissement annuel entre 2013 et 2019 : **+ 0,7 %**  
(+ 0,7 % au niveau régional et + 0,4 % au niveau national)
- ✓ **Indice de jeunesse** (part des – de 20 ans sur les 60 ans et +) de **0,9** en 2018 (1,16 sur l'Agglomération et 0,92 en France) : **équilibre entre la proportion de jeunes et de personnes âgées** (présence d'établissements scolaires post bac et de résidences pour personnes âgées)
- ✓ **Viellissement** de la population yonnaise à anticiper



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

## Diagnostic : un rythme de construction soutenu

✓ 30 775 logements en 2020 (+ 10,3 % depuis 2011)

En 2019 (source INSEE) :

✓ 50,4 % de maisons individuelles

✓ 49,1 % d'appartements

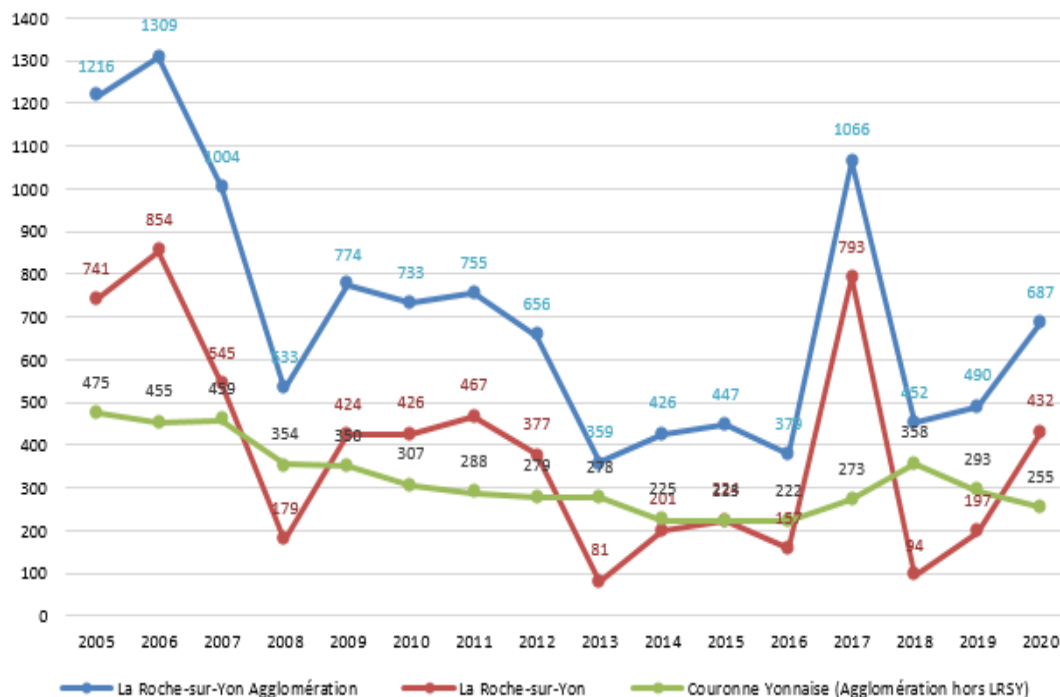
✓ Faible proportion de résidences secondaires (2,2 %)

✓ Répartition quasiment identique entre propriétaires et locataires : caractéristique des grandes villes de l'Ouest.

✓ 1,87 % de logements vacants depuis + de 3 ans selon le fichier fiscal de la DGFIP (révélant une tension sur le marché)

✓ Parc de logements en bon état avec 55 % de logements construits entre 1946 et 1990 (reconstruction d'après-guerre et construction des grands ensembles collectifs des années 60-70)

Evolution du nombre de logements commencés entre 2005 et 2020



## Diagnostic : objectif démographique et production de logements

➤ Objectif démographique visé dans 10 ans : **60 000 habitants** environ, soit **460 logements à produire par an** en moyenne (*respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat 2017-2022*)

➤ Au 01/01/2021, **27 815 résidences principales** présentes sur le territoire communal *dont 7 929 logements aidés*  
 ↪ Soit un taux de logements aidés (loi SRU) de **28,5 %** au 01/01/2021

➔ En presque 5 ans d'application du PLH : **+419 logements aidés agréés** sur les 450 attendus  
 ↪ *objectif du PLH atteint à 93 %, au 01/07/2022*

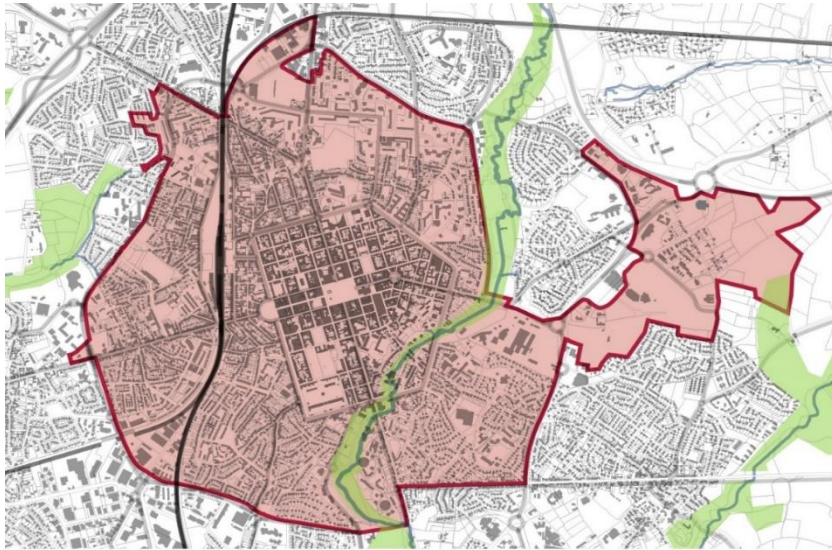
Communes	Les indicateurs qui ont guidé la formulation des objectifs		Les perspectives de développement 2017-2022	
	Population municipale 2013	% de logement social au 1er janvier 2015	Nombre de logements projetés à l'horizon 2022 Par an	Total Nombre de logements projetés à l'horizon 2022 (6 ans)
<b>Ville-centre</b>	<b>52 732</b>	<b>28,6%</b>	<b>450</b>	<b>2 700</b>
La Roche-sur-Yon	52 732	28,6%	450	2 700
<b>Pôles intermédiaires</b>	<b>32 252</b>	<b>7,9%</b>	<b>305</b>	<b>1 830</b>
Aubigny-Les Clouzeaux	6 074	9,0%	70	420
Dompierre-sur-Yon	4 144	5,4%	55	330
La Chaize-le-Vicomte	3 578	8,5%	45	270
La Ferrière	5 002	10,2%	30	180
Mouilleron-le-Captif	4 829	5,9%	40	240
Venansault	4 595	5,9%	35	210
Rives de l'Yon	4 030	9,6%	30	180
<b>Pôles de proximité</b>	<b>8 164</b>	<b>4,9%</b>	<b>70</b>	<b>420</b>
Fougeré	1 177	5,0%	10	60
Landeronde	2 282	2,0%	20	120
Le Tablier	729	3,1%	8	48
Nesmy	2 786	7,0%	25	150
Thorigny	1 190	5,5%	7	42
<b>La Roche-sur-Yon Agglomération</b>	<b>93 148</b>	<b>20,5%</b>	<b>825</b>	<b>4 950</b>

Objectifs PLH 2017-2022



## Diagnostic : une consommation foncière à maîtriser

- 121 ha de foncier consommé sur les 10 dernières années dont 93 ha en extension sur des terres agricoles
- Potentiel de 2 800 logements environ en enveloppe urbaine (renouvellement urbain et dents creuses)
- Nombreux projets de requalification / réhabilitation de sites :



*Carré Napoléon*



*Les Halles*



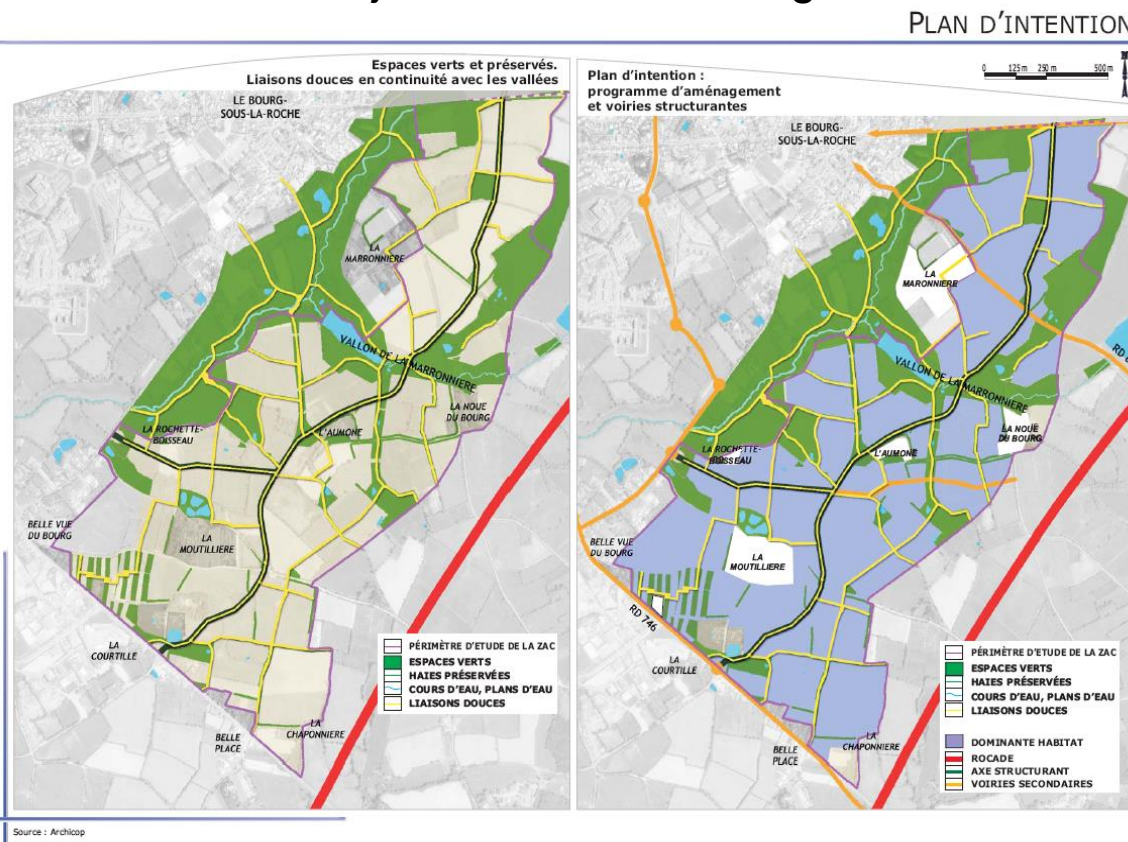
*Le Bourg-sous-la-Roche*

Programme **Action Cœur de Ville** depuis 2018 :  
Une politique de redynamisation du centre ville  
qui commence à porter ses fruits : croissance  
de la population de + 11 % entre 2012 et 2017  
sur le périmètre ci-dessus.

# Diagnostic : une consommation foncière à maîtriser

- Des projets d'extension urbaine réinterrogés au regard des objectifs de consommation d'espace du SCoT : exemple de la ZAC de La Marronnière

## Projet initial, à réinterroger



*Les Fruits à croquer (ORYON)*



# Diagnostic : une consommation foncière à maîtriser

➤ Devenir des villages et hameaux constructibles également en questionnement pour les 10 années à venir, compte tenu des objectifs de la Loi ALUR traduits dans le SCoT (reclassement des hameaux non constructibles en zone agricole ou naturelle et limitation des villages constructibles).



avril 2018

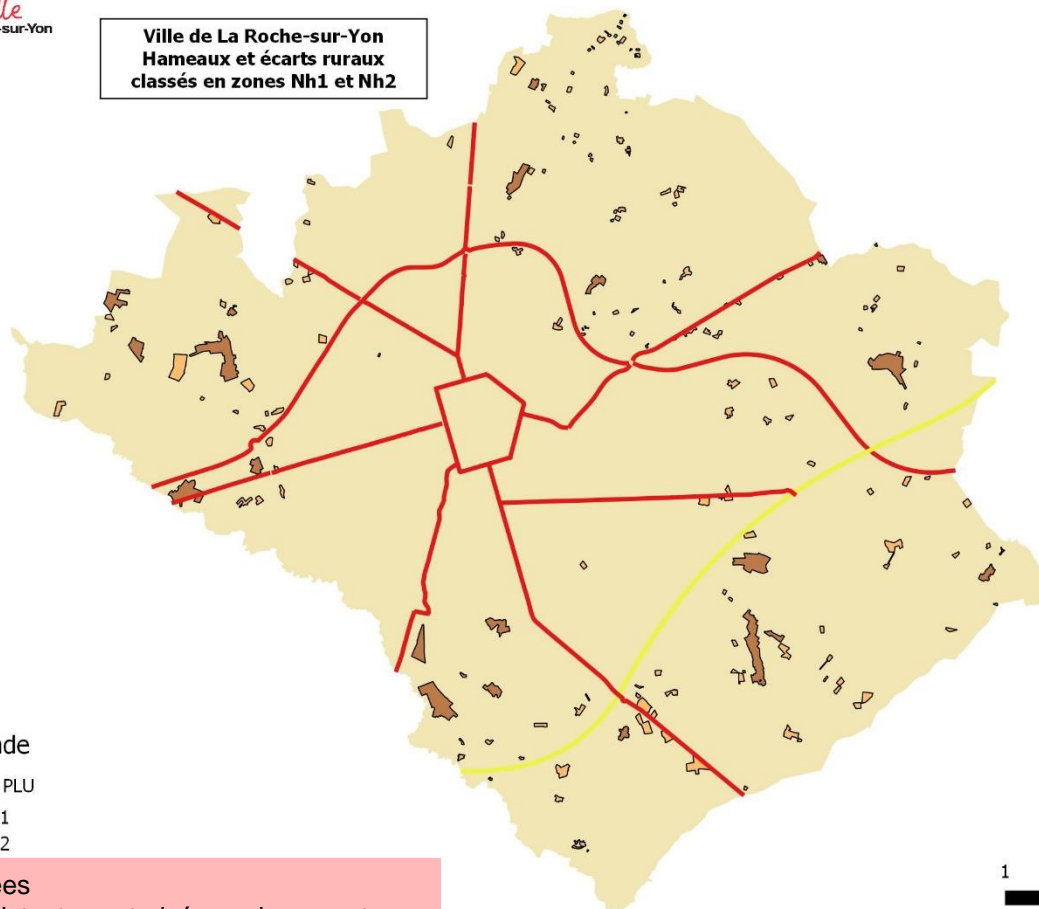
PLU en vigueur :

**20 zones Nh1 (1,2 %)**

**151 zones Nh2 (1 %),**

ce qui représente **2,2 %** du territoire communal

Ville de La Roche-sur-Yon  
Hameaux et écarts ruraux  
classés en zones Nh1 et Nh2



Légende

Zonage PLU

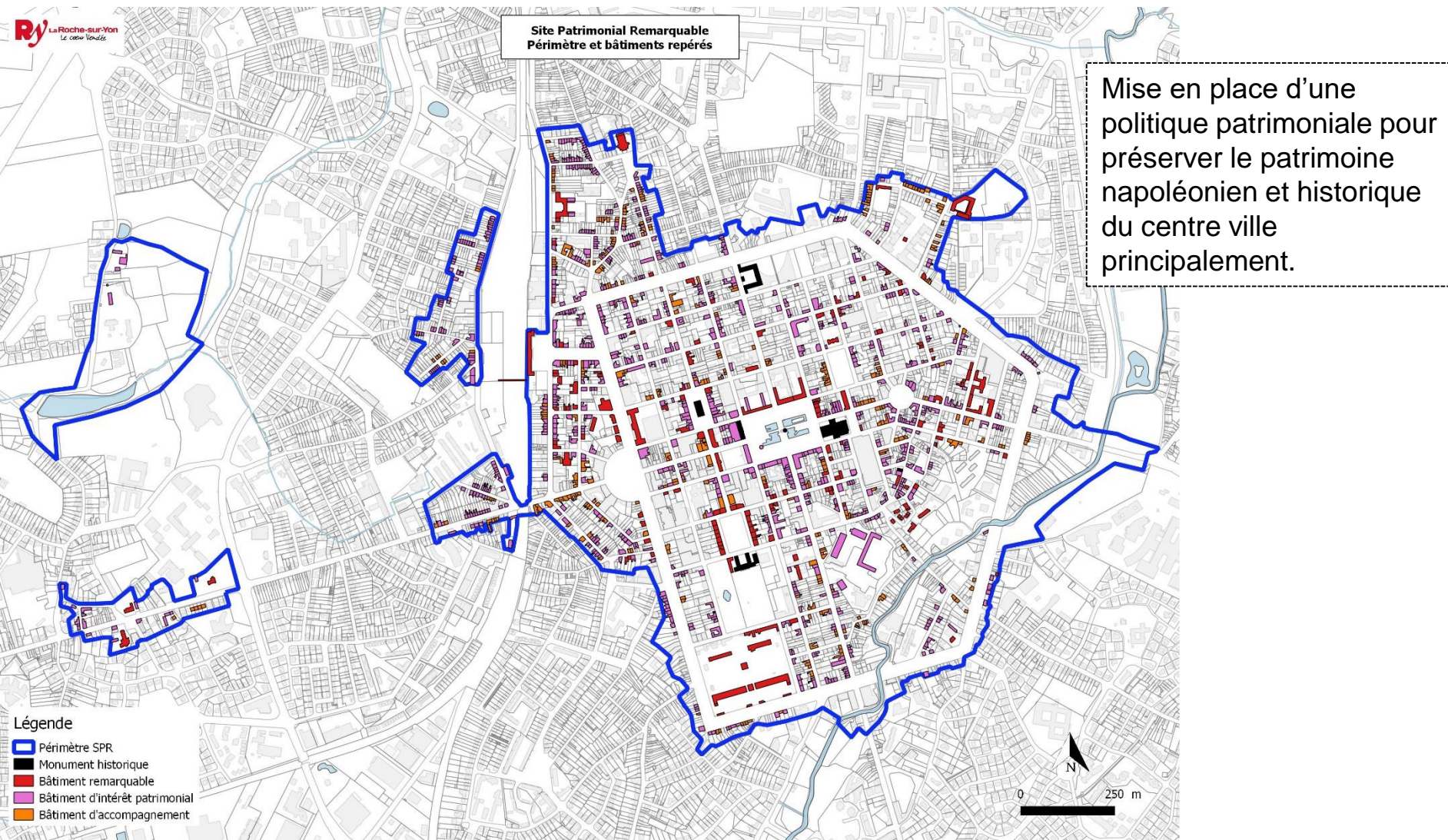
Nh1

Nh2

**Nh1** = constructions nouvelles autorisées

**Nh2** = extensions des constructions existantes autorisées uniquement

# Diagnostic : un patrimoine architectural et historique à préserver



## Principaux enjeux urbains et habitat issus du diagnostic de territoire

- ✓ Permettre l'accueil de nouveaux habitants
- ✓ Proposer une offre de logements variée sur le territoire afin d'éviter les migrations vers les communes périphériques
- ✓ Privilégier la création de logements par la densification et le renouvellement en milieu urbain
- ✓ Limiter l'extension urbaine et maîtriser la consommation des espaces par des formes urbaines plus denses
- ✓ Répondre aux obligations de la loi SRU en matière de logements aidés
- ✓ Accompagner la tendance au vieillissement de la population yonnaise pour les années à venir
- ✓ Adapter l'approche énergétique de la commune face aux changements climatiques
- ✓ Diminuer les consommations énergétiques des ménages
- ✓ Concilier nature et aménagement et affirmer la place de la nature en ville contribuant à un cadre de vie agréable, à la convivialité, et à la présence de la biodiversité



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Principales orientations en matière d'urbanisme, aménagement, équipement

### ➤ **Poursuivre la construction de la capitale vendéenne**

☞ Conforter le rayonnement de La Roche-sur-Yon aux côtés des grandes métropoles régionales ainsi que son statut de capitale de la Vendée grâce à un développement toujours croissant de ses fonctions métropolitaines

### ➤ **Soutenir un développement maîtrisé et équilibré du territoire**

☞ Favoriser le renouvellement urbain et tendre vers une densification du territoire urbanisé

☞ Réduire la consommation des terres agricoles et naturelles. Face aux 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, tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces impactant les terres agricoles et naturelles, sur les 10 prochaines années.

### ➤ **Adapter les futurs projets aux contraintes du territoire**

☞ Prendre en compte les questions d'adaptation aux changements climatiques dans les projets d'aménagement et de construction

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Principales orientations en matière d'urbanisme, aménagement, équipement

### ➤ **Préserver et valoriser l'identité de la commune**

☞ Concilier l'architecture des futures opérations de recomposition avec les caractéristiques urbaines des secteurs, afin d'assurer le renouvellement urbain de certains quartiers et de maintenir un cadre de vie agréable aux Yonnais.

### ➤ **Valoriser les cœurs de vie et d'animation de la ville, les centralités de quartier**

☞ Conforter les centralités du Bourg-sous-la-Roche, de Saint-André d'Ornay, de la Garenne, de la Liberté, des Jaulnières, de Jean-Yole, de la Généraudière et des Forges.

### ➤ **Rechercher une qualité urbaine, assurer des formes d'urbanisation économes et durables**

☞ Valoriser les zones d'activités innovantes, de qualité environnementale et paysagère

☞ Poursuivre ou engager des actions de requalification et de renouvellement urbain (*Cœur de ville, Bourg-sous-la-Roche, etc*)

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Principales orientations en matière d'habitat, réseaux d'énergie

### ➤ **Accompagner la croissance démographique de La Roche-sur-Yon en diversifiant et en adaptant son offre de logements**

☞ 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

☞ Offrir un hébergement ou un logement adapté pour tous : les personnes âgées et en situation de handicap, les jeunes, les étudiants, les gens du voyage, les publics défavorisés, les salariés, etc.

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

☞ Favoriser la mixité et la diversité de la typologie de nouveaux logements, facilitant ainsi le parcours résidentiel : logements individuels, intermédiaires, collectifs, logements en accession et en location, intégrant une part de logements aidés.

### ➤ **Economiser les ressources énergétiques et produire des énergies renouvelables**

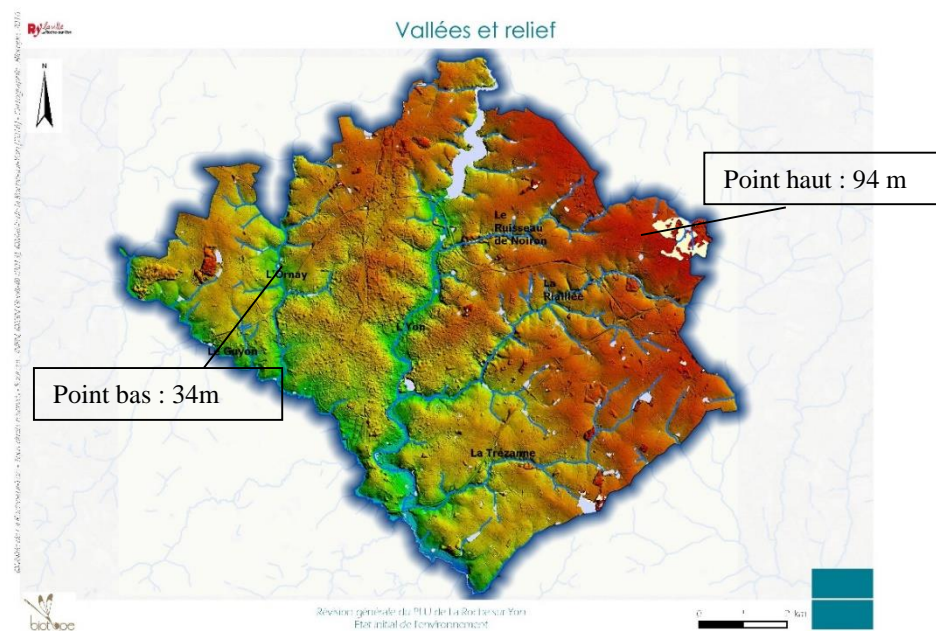
☞ Encourager les formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'énergie

☞ Encourager et favoriser le développement des EnR dans les projets d'aménagement et de construction

# Thématique « Paysage, environnement »

## Diagnostic : Un paysage bocager et agricole à préserver

- ✓ 3 sous-unités paysagères :
  - ✓ Paysage urbain
  - ✓ Vallées
  - ✓ Couronne bocagère et boisements
- ✓ Relief peu marqué et altitude moyenne de **68 m**.
- ✓ **551 zones humides prioritaires** recensées
- ✓ **Barrage de Moulin Papon** assurant l'alimentation en eau potable (20 000 m<sup>3</sup>/j en moyenne)
- ✓ **5 stations d'épuration** (84 221 équivalents habitants)



Stations d'épuration	Date de mise en service	Type de traitement	Capacité en EqH	Débit nominal m3/j	Capacité nominale- kg DBO5
Moulin Grimaud	mars-81	Boues activées	83 333	12 000	5 000
La Guibretière	janvier-05	Lagunage	233	35	14
L'Angouinière	mai-08	Filtre planté	300	45	18
Château Fromage	juillet-09	Filtre planté	300	45	18
La Réveillère	octobre-17	Filtre planté	55	55	18
TOTAL		5	84 221	12 170	5 068



# Diagnostic : Un paysage bocager et agricole à préserver

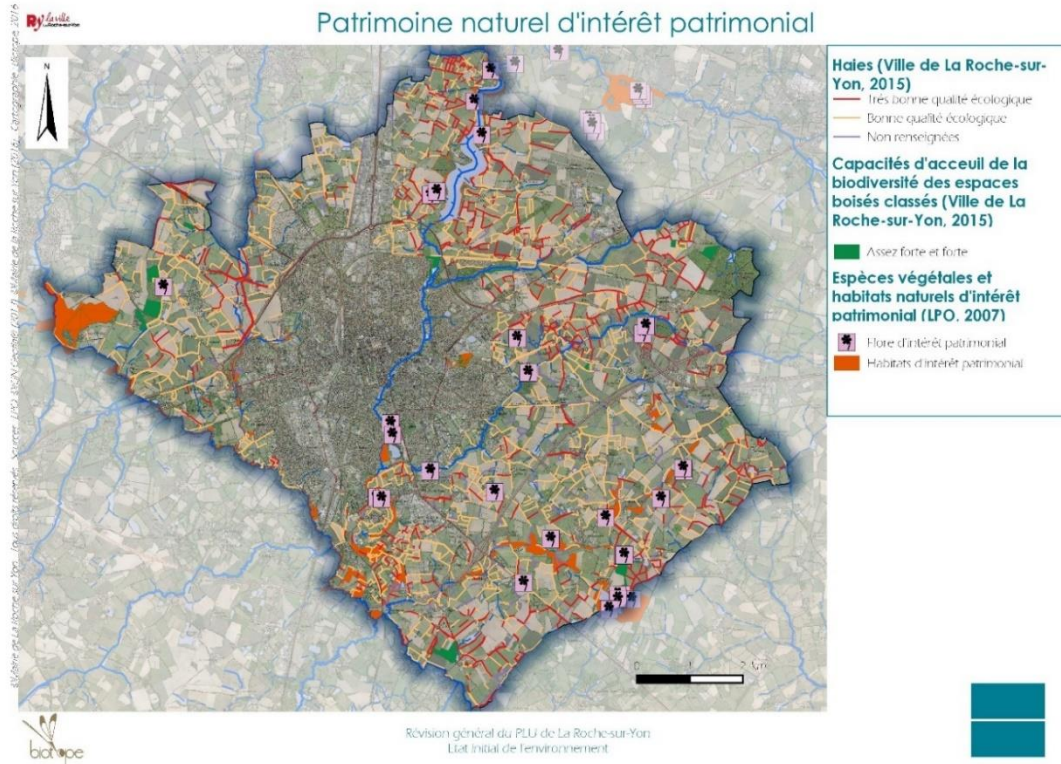
## ✓ Un patrimoine naturel riche :

- 700 km de haies recensés sur le territoire dont 57 km en très bon état écologique en zone rurale
- 112 ha d'espaces boisés classés au PLU de 2009, avec une forte capacité d'accueil pour la biodiversité
- 5 espèces végétales protégées sont présentes sur la commune (dont 2 protégées au niveau national)

✓ Territoire aux 2/3 en zones agricole et naturelle

✓ 44 sièges d'exploitation agricole en 2022

✓ Une vingtaine de granges identifiées comme mutables



Grange, La Noue du Bourg

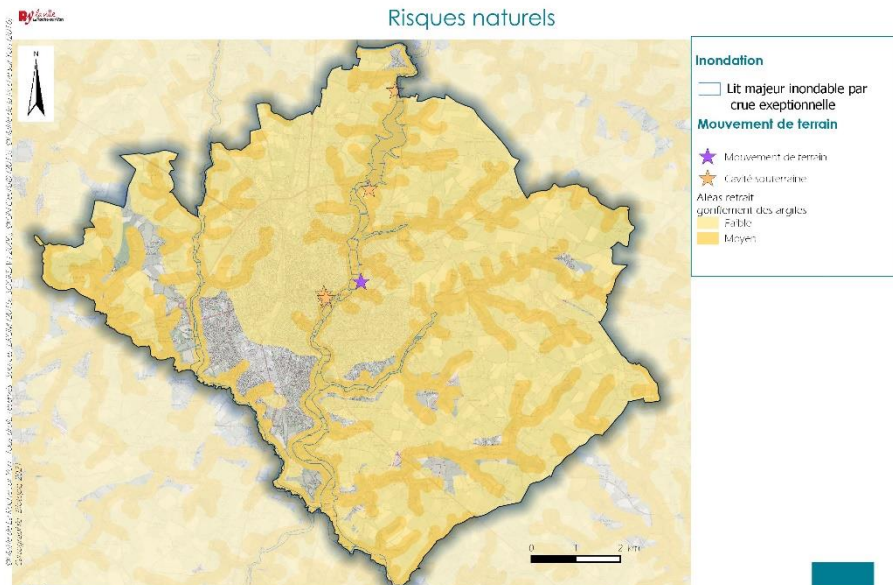


Pilulaire© biotope

# Diagnostic : Risques naturels et technologiques

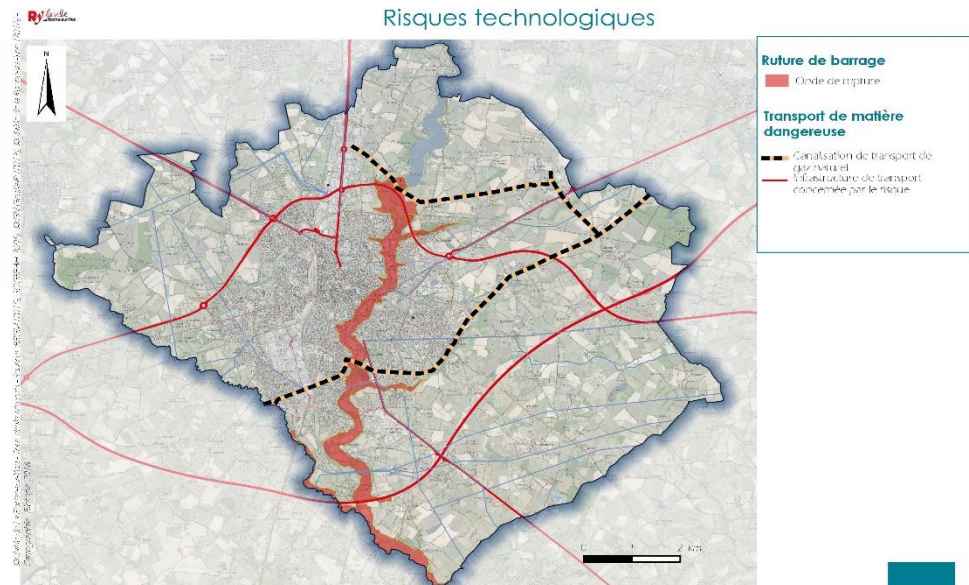
- ✓ Risque **inondation terrestre** : zone inondable liée à l'Yon
- ✓ Risque **mouvements de terrain** : effets de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur les maisons individuelles
- ✓ Risque **sismique** : département classé en zone 3 (zone de sismicité modérée)
- ✓ Risque **météorologique** : risque d'orages, vents violents, verglas, tempête, sécheresse
- ✓ Risque de **transport de matières dangereuses** par le réseau routier (RD 160, 937, 476 et 948 ), canalisation de gaz
- ✓ Risque de **rupture de barrage**
- ✓ Autres Risques : commune classée en zone potentielle au risque moyen ou élevé lié à la **présence du radon**

Risques naturels



Révision générale du PLU de La Roche-sur-Yon  
État Initial de l'environnement

Risques technologiques



Révision générale du PLU de La Roche-sur-Yon  
État Initial de l'environnement

## Principaux enjeux environnementaux et paysagers

- ✓ Maitriser la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- ✓ Adapter le territoire face aux changements climatiques
- ✓ Préserver la ressource en eau très présente sur la commune, dont la retenue d'eau de Moulin Papon, les cours d'eau, les zones humides, les étangs, etc
- ✓ Conserver l'identité bocagère de la commune à travers les haies et les boisements
- ✓ Maintenir le patrimoine rural bâti et paysager
- ✓ Favoriser le retour de la nature en ville et de la biodiversité en confortant notamment les trames verte et bleue



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Principales orientations en matière de paysage, espaces naturels, agriculture

### ➤ **Préserver les activités agricoles**

☞ Soutenir l'activité agricole et permettre sa diversification (énergies renouvelables, circuits courts, tourisme, pédagogie, vente directe ou à la cueillette, etc)

### ➤ **Valoriser le cadre de vie des Yonnais**

☞ Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels

### ➤ **Préserver et compléter les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue, tout en tenant compte de la présence de l'activité agricole**

☞ Favoriser le maintien et le renforcement de continuités écologiques liées aux trames "verte" et "bleue"

# Thématique « Déplacements et numérique »

## Diagnostic : faciliter les déplacements pour tous

✓ Mise en œuvre du **Plan Global des Déplacements** adopté en 2015 à l'échelle de La Roche-sur-Yon Agglomération

☞ Objectif : réduire la part modale de la voiture et développer les modes de déplacement plus vertueux

✓ **Doublement du contournement nord** et réalisation du **petit contournement sud**, pour fluidifier la circulation.

✓ Développement du **Pôle d'Echanges Multimodal**, des **aménagements cyclables** et des **parcs relais et de proximité**

✓ **Transport en commun** principalement organisé autour de la gare et de la Place Napoléon. Seule commune non desservie : Le Tablier  
(Ligne T La Roche-sur-Yon – Thorigny / Fougeré en test de septembre à décembre 2021, puis confortée)

✓ Développement de **l'aviation d'affaires et de tourisme**

✓ Déploiement de la **fibres optique** en cours, par Orange

### Mesures et actions

Développer les modes doux du quotidien
1. Développer les infrastructures pour les modes doux
2. Apaiser la circulation à l'intérieur du Pentagone
Offrir des transports collectifs plus attractifs
3. Restructurer l'offre urbaine de transports collectifs
4. Osons le bus PMR
5. Optimiser l'offre périurbaine de transports collectifs
6. Rendre les tarifs Impulsyon plus attractifs
Réduire les trafics auto dans le cœur de la ville centre
7. Développer l'usage des véhicules propres dans les collectivités
8. Optimiser la politique de stationnement de La Roche sur Yon
9. Mettre en œuvre le schéma directeur de jalonnement de la ville de La Roche sur Yon
Changer les mentalités
10. Créer un groupe de travail Multimodalité
11. Mettre en place une mission de conseil en Mobilité Durable
12. Créer une maison de la mobilité
Agir en cohérence avec l'aménagement du territoire
13. Assurer une meilleure cohérence entre urbanisme et déplacements
Mettre en œuvre le PGD
14. Suivre et mettre en œuvre le PGD

Extrait du Plan Global des Déplacements

## Principaux enjeux liés aux déplacements et au numérique

- ✓ Définir une politique d'aménagement du territoire globale et cohérente afin de traduire la question des déplacements dans un ensemble systémique avec les autres enjeux et permettre notamment le partage de l'espace public et promouvoir ainsi les modes de déplacements doux
- ✓ Limiter le flux de véhicules en encourageant les modes alternatifs
- ✓ Optimiser la mutualisation de l'offre de stationnement au sein de l'agglomération
- ✓ S'assurer du déploiement de la fibre optique, facteur d'attractivité du territoire

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Principales orientations en matière de transports, déplacements, communications numériques

### ➤ **Améliorer les déplacements et les conditions d'accès aux cœurs de vie**

- ☞ Mettre en œuvre du Programme Global de Déplacements en matière de déplacements motorisés, collectifs, cyclables, piétons, ou encore à travers l'optimisation du stationnement sur la commune
- ☞ Accompagner les évolutions des véhicules motorisés liées au développement de la "mobilité propre" (électrique, hydrogène, station Gaz Naturel Véhicules, etc).

### ➤ **Favoriser le développement des nouvelles technologies de communication au service des particuliers et des entreprises**

- ☞ Permettre l'accès aux communications numériques pour tous et toutes afin d'offrir des conditions d'accueil attractives pour les ménages et les professionnels.



# Thématique « Economie, loisirs, tourisme »

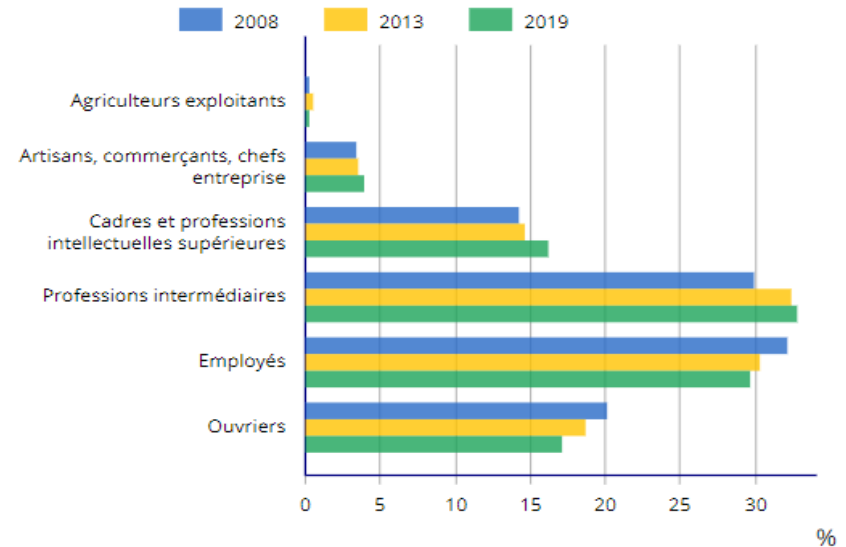


## Diagnostic : économie et emploi

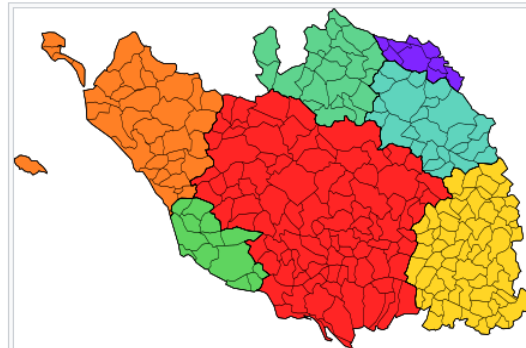
- ✓ **54 351** emplois sur l'agglomération en 2019, dont **80 %** sur la ville de La Roche-sur-Yon.
- ✓ **Tertiarisation** de l'économie sur La Roche-sur-Yon et sur l'agglomération.
- ✓ **59,4 %** d'actifs ont un emploi en 2019.
- ✓ Très légère diminution du nombre d'actifs ayant un emploi (15 – 64 ans) entre 2008 et 2019 : **- 1,2 %**
- ✓ **70 %** des actifs ayant un emploi **habitent à La Roche-sur-Yon**.
- ✓ **6 400 Yonnais** travaillent **à l'extérieur**, créant des flux domicile-travail.
- ✓ Taux de chômage bas, sur le bassin d'emploi de La Roche-sur-Yon : **5 %** (fin 2021)
  - ↪ 2<sup>ème</sup> taux le plus bas de la Vendée (Les Herbiers : 3,4 %).
  - ↪ 7,3 % en France

### Ville de La Roche-sur-Yon

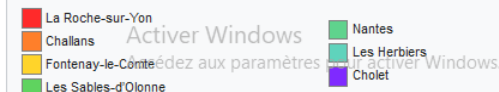
EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2022.



Carte des zones d'emploi de la Vendée.



Source : Pôle Emploi

## Diagnostic : développement de l'offre touristique

### Sites et événements d'attractivité touristique :

- Place Napoléon et ses animaux mécaniques
- Haras de la Vendée
- Ville napoléonienne avec son patrimoine associé
- Festivals : R. Pop, Colors, etc
- La vallée de l'Yon : Moulin Papon, Alluchon, Rivoli, Vallée verte



Place Napoléon

### Hébergement touristique :

- 415 chambres au 1<sup>er</sup> janvier 2022 réparties dans 10 hôtels dont :
  - ✓ 1 hôtel 4 \* de 67 chambres localisé à proximité de la gare (Hôtel Mercure)
  - ✓ 6 hôtels 3 \*
  - ✓ 2 hôtels 2 \*
  - ✓ 1 hôtel non classé
- Parc résidentiel de loisirs de standing de 10 chalets et d'une salle de réception d'environ 40 places (Les Fontenelles)
- 256 lits en chambres d'hôtes, appartements ou dortoirs
- Taux d'occupation des hébergements touristiques :
  - ✓ hôtels = 50 à 55 % sur l'année
  - ✓ meublés de tourisme, gîtes, etc : locations de mi juin à fin septembre. Taux d'occupation de 90 % du 20/07 au 25/08.

## Principaux enjeux économiques et touristiques

- ✓ Poursuivre l'essor économique du territoire et son rayonnement en soutenant particulièrement les filières stratégiques en matière d'énergie durable et de robotique
- ✓ Requalifier ou reconvertir les friches industrielles
- ✓ Conforter la structuration des filières universitaires afin d'allier développement de l'emploi et des qualifications
- ✓ Redynamiser le commerce en centre-ville et dans les polarités de quartier
- ✓ Soutenir l'économie agricole ainsi que l'émergence de la multi-activité agricole (*EnR, circuits alimentaires de proximité, tourisme, pédagogie...*)
- ✓ Capturer le tourisme de passage et rétro littoral
- ✓ Développer le tourisme durable, notamment à vélo sur le territoire communal, y compris vers le sud de la commune
- ✓ S'appuyer sur la structuration en cours de la dorsale de l'Yon ainsi que sur les sites touristiques existants et les équipements de soutien à l'activité touristique et de loisirs (musées, maisons nature, cinémas, piscines... )

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Principales orientations en matière de commerce, économie, loisirs

### ➤ **Renforcer le tissu économique et commercial**

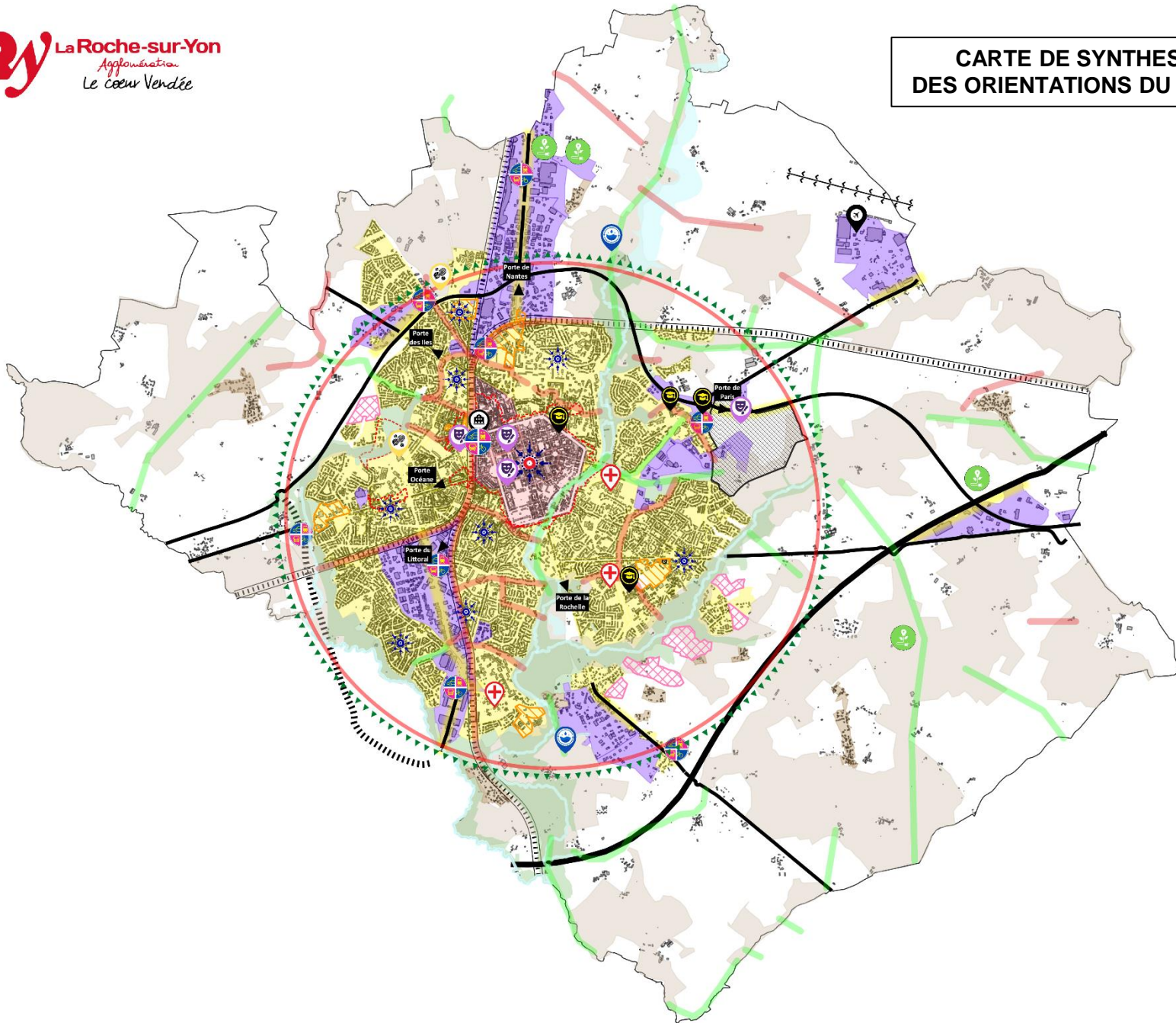
- ☞ Créer les conditions d'un renforcement du tissu économique, dans une logique de proximité habitat-emploi-services
- ☞ Soutenir les commerces et services de proximité
- ☞ Accompagner le développement de l'enseignement supérieur (général et professionnel) et soutenir la création d'entreprises pour améliorer l'insertion professionnelle

### ➤ **Affirmer le rayonnement touristique de La Roche-sur-Yon et développer l'offre de loisirs**

- ☞ Affirmer et poursuivre la valorisation des vallées et du lac de Moulin Papon, espaces de promenade et récréatifs.







**CARTE DE SYNTHÈSE  
DES ORIENTATIONS DU PADD**






ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN RECHERCHANT UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE, ET EN CONFORTANT LES CENTRALITES DE QUARTIERS


**Poursuivre le renouvellement urbain et accentuer la densification du territoire urbanisé en préservant une qualité urbaine et le cadre de vie des Yonnais**

-  Favoriser les opérations de renouvellement urbain, de reprise des locaux vacants et dégradés et de densification tout en maintenant un caractère multifonctionnel au Pentagone. Favoriser la fréquentation du centre-ville par une revalorisation de son image, une facilitation des déplacements et un traitement qualitatif des espaces publics.
-  Favoriser la préservation et la valorisation des ensembles architecturaux vecteurs du rayonnement culturel et identitaire du territoire, notamment par le biais du Site Patrimonial Remarquable.
-  Inciter à l'urbanisation des dents creuses et à la densification du tissu urbain existant.
-  Favoriser le renouvellement urbain, en veillant à concilier l'architecture futures avec les caractéristiques urbaines et paysagères environnantes afin de donner une image urbaine plus attractive et confortant le cadre de vie des Yonnais.



**Soutenir un développement maîtrisé de La Roche-sur-Yon et accompagner ces nouvelles façons de concevoir la ville et son urbanisation par une réflexion sur les déplacements**

-  Ceinture urbaine des 10 prochaines années à l'intérieur de laquelle une production de 460 logements par an et une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers maîtrisée et encadrée seront attendues. Atteignable en 15 min à vélo et 40 min à pied depuis le Pentagone, cette limite comprend des espaces de respiration urbaine et s'ouvre sur le bocage yonnais. Il s'agira ainsi de favoriser les déplacements alternatifs vers et en dehors de cette limite.
-  Encadrer le développement des secteurs en extension en veillant au respect des objectifs de réduction de consommation des espaces agricoles et naturels et de densité.
-  Inciter à une limitation des flux de véhicules en favorisant le recours aux déplacements doux et collectifs par la création de pôles d'échanges multimodaux et de nouvelles liaisons. Faciliter les déplacements intra et extra.

**Anticiper les futurs besoins en équipements publics générés par la croissance démographique**



-  Création de nouveaux équipements publics permettant de répondre aux futurs besoins en matière de production et de traitement de l'eau.

**Renforcer les coeurs de vie et les interconnexions entre les différents quartiers**

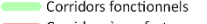
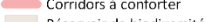
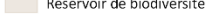


-  Composer un coeur de vie avec un espace marchant alliant confort d'achat, convivialité et accessibilité en s'appuyant sur une diversité des commerces et services, sur les logements, les administrations et les équipements. Favoriser et renforcer les liens vers les autres secteurs de la ville.
-  Conforter les centralités de quartiers en soutenant les commerces et services de proximité et en favorisant leurs interconnexions.

PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS DU TERRITOIRE AFIN D'AMELIORER LE CADRE DE VIE DES YONNAIS ET DE PERENISER L'ACTIVITE AGRICOLE

**Préserver l'activité agricole de l'urbanisation**

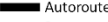
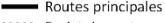
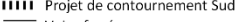
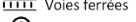


-  Préserver un équilibre entre urbanisation et espaces naturels afin de limiter les conflits d'usages, et ainsi maintenir des conditions optimales de développement des activités agricoles. Maintenir le caractère agricole de ces espaces non urbanisés et pérenniser leurs fonctionnalités et leurs ressources en limitant leur artificialisation lors de la prochaine décennie.
-  Maintenir les hameaux les plus conséquents afin de permettre leur densification plutôt que l'artificialisation de nouvelles terres agricoles et naturelles en veillant toutefois à la préservation des activités à proximité.

**Préserver et mettre en valeur les continuités naturelles et développer un tourisme vert appuyé sur ces espaces d'intérêt paysager**







-  Corridors fonctionnels
  -  Corridors à conforter
  -  Réservoir de biodiversité
- Favoriser le maintien et le renforcement des continuités écologiques liées à la Trame Verte et Bleue en tenant compte des activités agricoles.
-  Conforter les vallées comme espaces de respiration urbaine et valoriser ces continuités écologiques comme espaces de promenade et récréatifs.
  -  Préserver la ressource en eau et les éléments constitutifs de la Trame bleue qui reposent sur les cours d'eau (mares, zones humides...) et les valoriser par le développement de nouvelles offres touristiques, de loisirs et de promenade.

LA ROCHE-SUR-YON, CAPITALE VENDEENNE DYNAMIQUE ET RAYONNANTE, AFFIRMANT SES FONCTIONS METROPOLITAINES





**Faciliter les connexions vers et en dehors de la ville et donner une image urbaine dynamique et attractive pour la population et les professionnels**

-  Autoroute
  -  Routes principales
  -  Projet de contournement Sud
  -  Voies ferrées
  -  Gare
- Maintenir et améliorer le niveau de desserte routière et ferroviaire afin de faciliter les entrées et sorties du territoire et l'accès aux zones d'emplois.
-  **Porte de la Rochelle**
- Poursuivre le traitement qualitatif des entrées de ville et de la couronne routière et donner une image urbaine attractive et dynamique. Favoriser la circulation des modes alternatifs depuis et vers les portes de la ville.

**Poursuivre la construction et l'affirmation de la capitale vendéenne aux côtés des autres métropoles régionales**

-  Centres hospitaliers
  -  Enseignement supérieur
  -  Aéroport des Ajoncs
  -  Piste de l'aéroport
  -  Pôles de loisirs culturels
  -  Pôles de loisirs sportifs
- Conforter le rayonnement de La Roche-sur-Yon aux côtés des grandes métropoles régionales ainsi que son statut de capitale de la Vendée grâce au développement de ses fonctions métropolitaines.

**Accompagner et encadrer le développement économique et affirmer la place de La Roche-sur-Yon dans les filières d'excellence de la robotique, du numérique et des énergies renouvelables.**

-  Adopter une stratégie de développement économique privilégiant un renforcement du tissu existant par reconquête du foncier disponible et la reconversion des friches industrielles. Le but est d'optimiser le foncier dans une logique de proximité habitat-emplois-services et de maîtrise de l'étalement économique.
-  Privilégier un développement dans les zones économiques (à conforter ou à créer) situées le long des axes de circulation afin de proposer un cadre favorable aux entreprises en matière d'accès et de visibilité.
-  En parallèle du développement de l'enseignement supérieur, et afin de conforter les filières d'excellence du territoire, soutenir et accompagner la création d'entreprises/de parc d'entreprises/ de tiers-lieux s'appuyant sur ces filières afin de renforcer les synergies économiques du territoire (synergies inter-entreprises, universités et centres de formation-entreprises...)
-  Encourager les projets et développer la production d'énergies renouvelables sur le territoire.



# Traduction réglementaire à l'échelle de la Ville des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*(débattues en conseil municipal le 22/09/2021  
et en bureau communautaire le 19/10/2021)*

## Catégories de zones

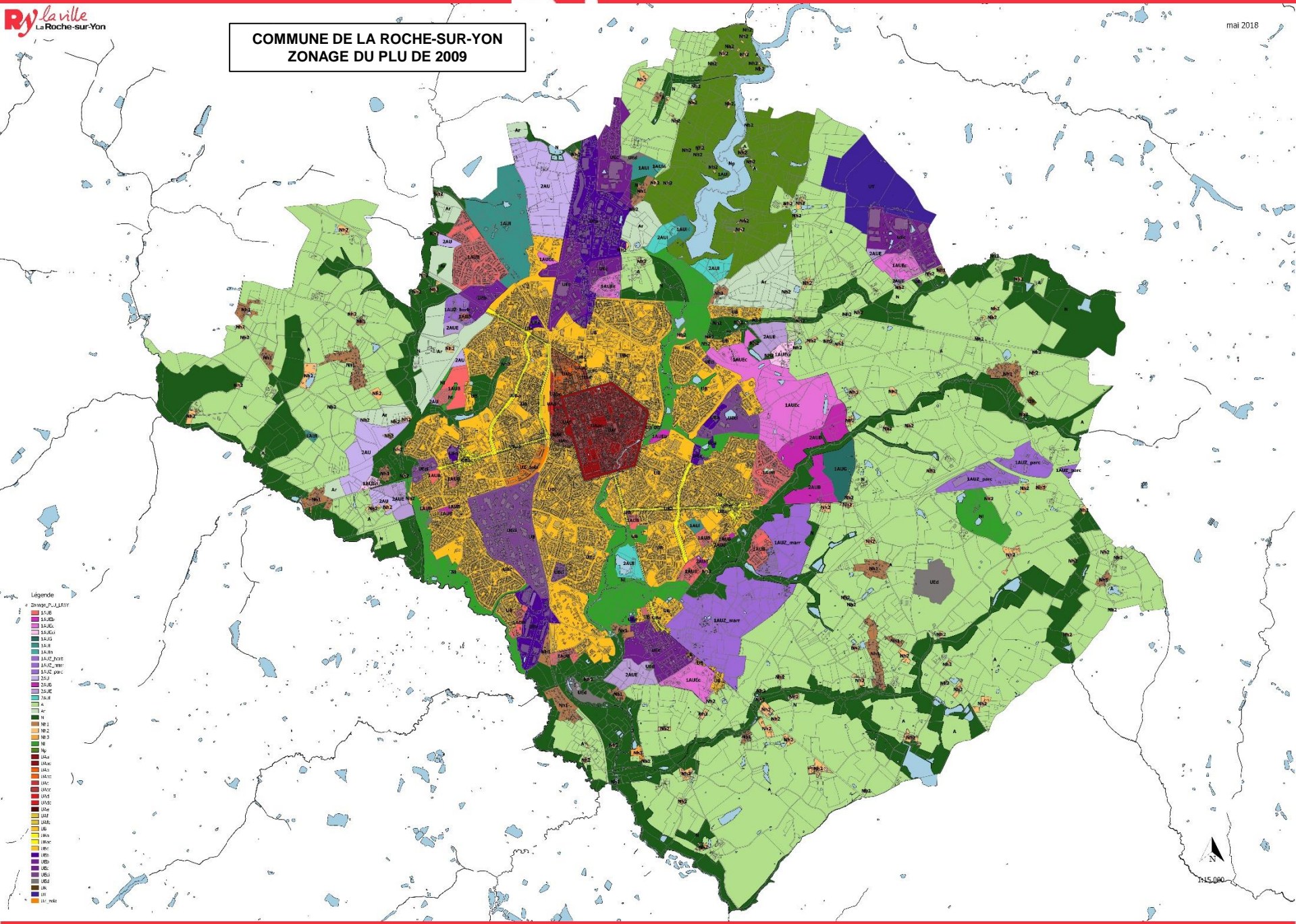
Le PLU peut comporter 4 types de zones, régies par le Code de l'Urbanisme :

<b>Zones U</b>	Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
<b>Zones AU</b>	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Si les capacités des voiries et des réseaux le permettent, les constructions sont autorisées : - lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble - au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP, et le cas échéant, le règlement
<b>Zones A</b>	Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
<b>Zones N</b>	Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Destinations générales identiques au PLU en vigueur



COMMUNE DE LA ROCHE-SUR-YON  
ZONAGE DU PLU DE 2009



- Légende
- Zonage\_P\_LATEX
  - SAUC
  - SAUC\_1
  - SAUC\_2
  - SAUC\_3
  - SAUC\_4
  - SAUC\_5
  - SAUC\_6
  - SAUC\_7
  - SAUC\_8
  - SAUC\_9
  - SAUC\_10
  - SAUC\_11
  - SAUC\_12
  - SAUC\_13
  - SAUC\_14
  - SAUC\_15
  - SAUC\_16
  - SAUC\_17
  - SAUC\_18
  - SAUC\_19
  - SAUC\_20
  - SAUC\_21
  - SAUC\_22
  - SAUC\_23
  - SAUC\_24
  - SAUC\_25
  - SAUC\_26
  - SAUC\_27
  - SAUC\_28
  - SAUC\_29
  - SAUC\_30
  - SAUC\_31
  - SAUC\_32
  - SAUC\_33
  - SAUC\_34
  - SAUC\_35
  - SAUC\_36
  - SAUC\_37
  - SAUC\_38
  - SAUC\_39
  - SAUC\_40
  - SAUC\_41
  - SAUC\_42
  - SAUC\_43
  - SAUC\_44
  - SAUC\_45
  - SAUC\_46
  - SAUC\_47
  - SAUC\_48
  - SAUC\_49
  - SAUC\_50
  - SAUC\_51
  - SAUC\_52
  - SAUC\_53
  - SAUC\_54
  - SAUC\_55
  - SAUC\_56
  - SAUC\_57
  - SAUC\_58
  - SAUC\_59
  - SAUC\_60
  - SAUC\_61
  - SAUC\_62
  - SAUC\_63
  - SAUC\_64
  - SAUC\_65
  - SAUC\_66
  - SAUC\_67
  - SAUC\_68
  - SAUC\_69
  - SAUC\_70
  - SAUC\_71
  - SAUC\_72
  - SAUC\_73
  - SAUC\_74
  - SAUC\_75
  - SAUC\_76
  - SAUC\_77
  - SAUC\_78
  - SAUC\_79
  - SAUC\_80
  - SAUC\_81
  - SAUC\_82
  - SAUC\_83
  - SAUC\_84
  - SAUC\_85
  - SAUC\_86
  - SAUC\_87
  - SAUC\_88
  - SAUC\_89
  - SAUC\_90
  - SAUC\_91
  - SAUC\_92
  - SAUC\_93
  - SAUC\_94
  - SAUC\_95
  - SAUC\_96
  - SAUC\_97
  - SAUC\_98
  - SAUC\_99
  - SAUC\_100

## Présentation des différents zonages du projet de PLU

Zonage futur PLU	Secteurs concernés
UA	Pentagone élargi au quartier gare + Sacré Cœur
UB	Lotissements, faubourgs, équipements, anciens bourgs
UH	Villages constructibles
UE	Zones d'activités économiques et équipements publics (déchetteries, centrales photovoltaïques, etc)
UL	Activités sportives, de loisirs (Terres Noires)
1AUB	Développement des secteurs d'habitat (Brossardière, Marronnière, etc)
1AUE	Développement de l'activité économique (Malboire, Marronnière) et équipements publics (Parc Expo, station d'épuration, etc)
1AUL	Futurs secteurs sports, loisirs, tourisme (prairie urbaine du Bourg et secteur des Coux)
2AUB	Extension Nord Brossardière à long terme
A	Zone agricole + activités diffuses en milieu rural
N	Zone naturelle stricte
NL	Zone naturelle de loisirs (aménagement légers autorisés + sports de plein air)

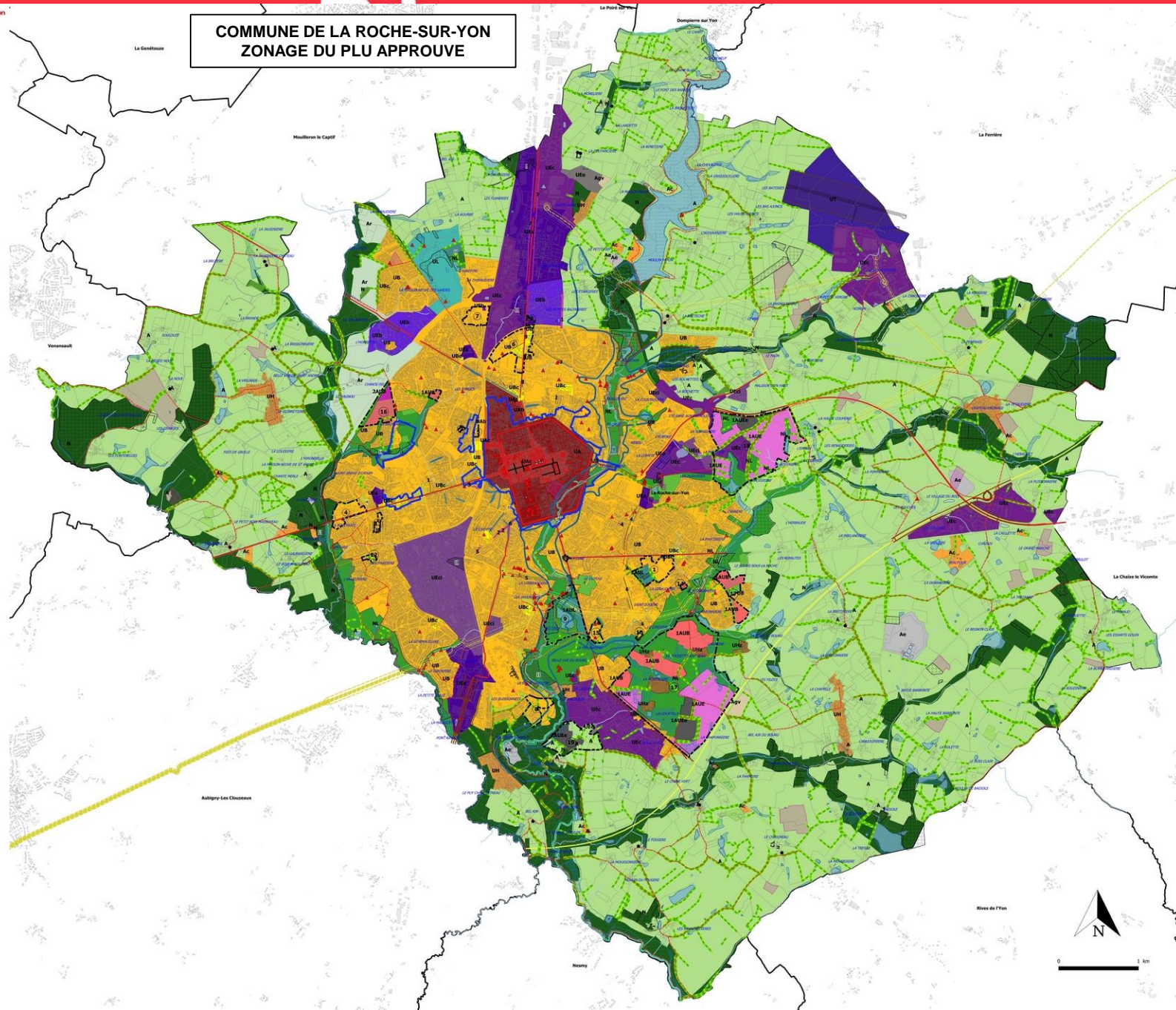


COMMUNE DE LA ROCHE-SUR-YON  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
PLAN DE ZONAGE



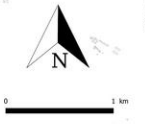
Vo pour être annexé à la délibération du bureau communautaire en date du 26 novembre 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme  
Thierry GANCAHAUD  
Secrétaire

COMMUNE DE LA ROCHE-SUR-YON  
ZONAGE DU PLU APPROUVÉ



- Légende**
- Zones urbaines**
- UA - secteur du Pentagone élargi
  - UAC - Rue Hal Ray et PBP 3 (Bâtiments « importantes)
  - UAC - hypercentre / secteur commercial
  - UB - zone urbaine mixte
  - UAC - zone mixte autorisant la création de commerces
  - UH - villages constructibles
  - UB - hameaux rattachés dans la ZAC de La Harrouaie
  - UEB - zone d'activités équestres (toutes activités autorisées)
  - UEC - zone d'activités tertiaires
  - UEC - zone d'activités hors commerce de détail
  - UEC - zone d'activités hors commerce de détail et ICFE
  - UEC - secteur d'équipements (déchèteries, centrales photovoltaïques, etc)
  - UA - zone sports et loisirs des Terres Noires
  - UT - zone dédiée à l'aéroport des Ajaces
- Zones à urbaniser**
- LAUB - zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation mixte
  - LAUC - zone future activités (hors commerce de détail)
  - LAUC - future zone d'équipement
  - LAUL - future zone de loisirs
  - LAUB - zone à urbaniser à long terme, à vocation d'habitat
- Zones agricoles**
- A - zone agricole
  - Ar - zone agricole restreinte (hors élevage hors-sol)
  - AC - secteurs actifs ou de loisirs en zone agricole (STECAL)
  - AE - équipements en zone rurale (photovoltaïques, station d'épuration, etc)
  - Agri - zone d'accueil des gens du voyage
- Zones naturelles**
- N - zone naturelle stricte
  - NL - zone naturelle de loisirs

- Prescriptions complémentaires au zonage**
- Ministère du Site Patrimonial Historique
  - Éléments repris au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
  - Granges identifiées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
  - Zones non aedificandi
  - Accès interdits
  - Secteurs couverts par une DAP
  - Alignements bâtis
  - Servitude d'alignement de voirie (EL3)
  - Chemements protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
  - Contraintes piétons/bicycles à créer
  - Limites commerciales
  - Marges de recul
  - Actes remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
  - Épaves noyées classées au titre de l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme
  - Hais identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
  - Équipements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
  - Zones humides
  - Zones non aedificandi liée à Yon
  - Zone inondable
  - Onde de rupture du barrage de Moulin Papon
  - Sites archéologiques
  - Ministère de protection sanitaire autour des stations d'épuration (100 m)
  - Emplacements réservés
  - Passage souage de transport de gaz naturel haute pression
  - SUP1 (servitude d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation)
  - Piste aéroport
  - Cours d'eau identifiés au titre de la Police de l'Eau
  - Plans d'eau



# Règlementation des différentes zones

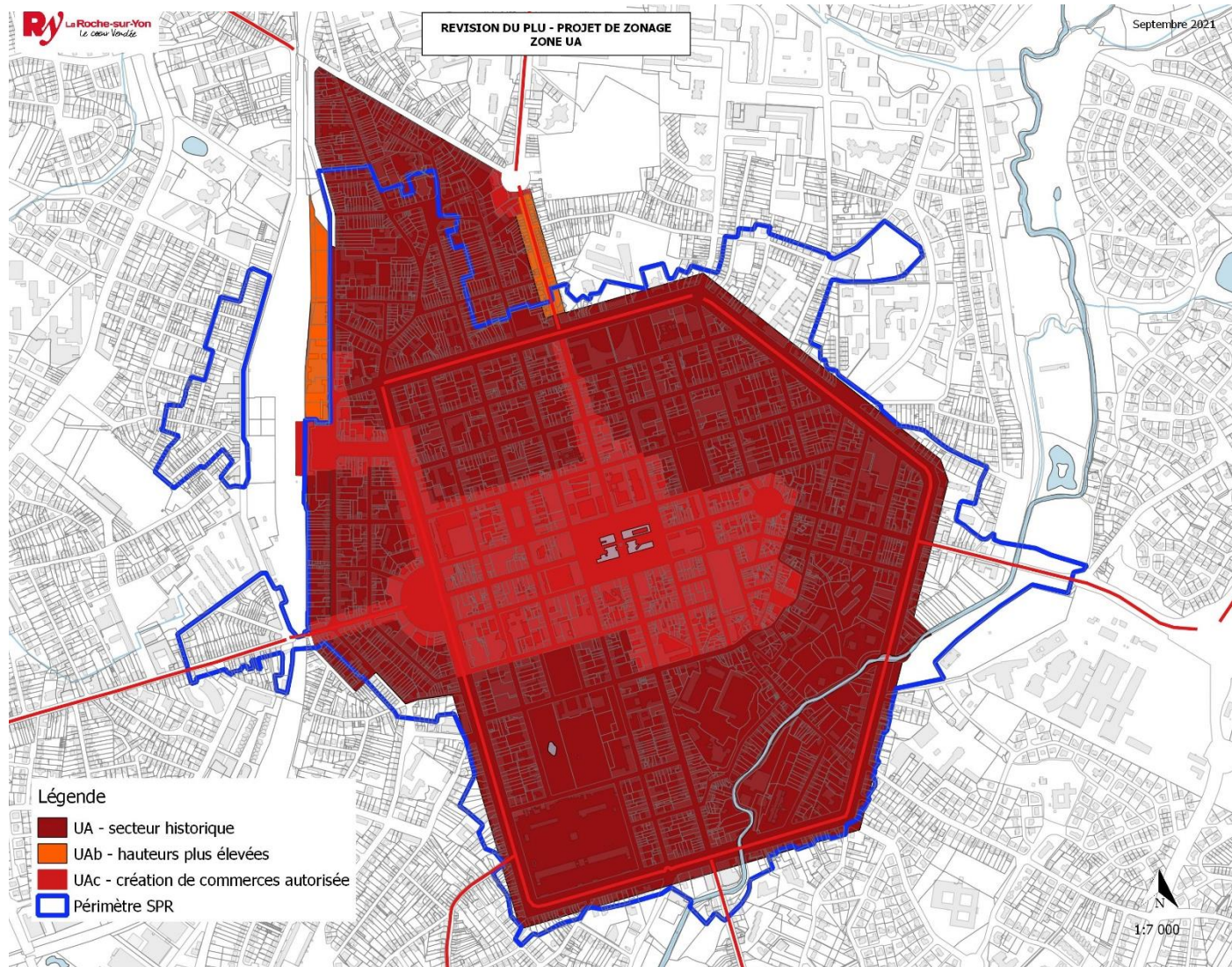
*Principales règles  
des zones à vocation principale d'habitat*

## Principales règles de la zone urbaine historique (UA)

	UA
<b>Destinations autorisées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation (logements, hébergements)</li> <li>- Artisanat, commerce de détail (nouvelles implantations uniquement en zone UAc), restauration, services, hôtels, autres hébergements touristiques, cinémas</li> <li>- Bureaux, centres de congrès et d'exposition</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux voies publiques et privées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'alignement</li> <li>- Retrait possible en cas de réaménagement de tout ou partie d'un îlot avec maintien d'une dominante d'implantation à l'alignement</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la bande des 15 m : sur l'une des limites au moins</li> <li>- Au-delà de la bande des 15 m :               <ul style="list-style-type: none"> <li>≤ R+1 : en limite ou retrait</li> <li>≥ R+1 : en retrait (<math>L \geq H/2</math>)</li> </ul> </li> <li>- Dérogation en cas de réaménagement de tout ou partie d'un îlot : implantation libre</li> </ul>
<b>Hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la bande des 15 m : R+1 <b>minimum</b> obligatoire à partir d'une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> (<i>extensions des constructions non concernées</i>)</li> <li>- Dans le périmètre du SPR : application du plan des hauteurs maximales</li> <li>- Hors périmètre du SPR :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ UA = R+2 maximum</li> <li>○ UAb et UAc = R+4+attique maximum</li> </ul> </li> </ul>



## Zone UA – Pentagone élargi

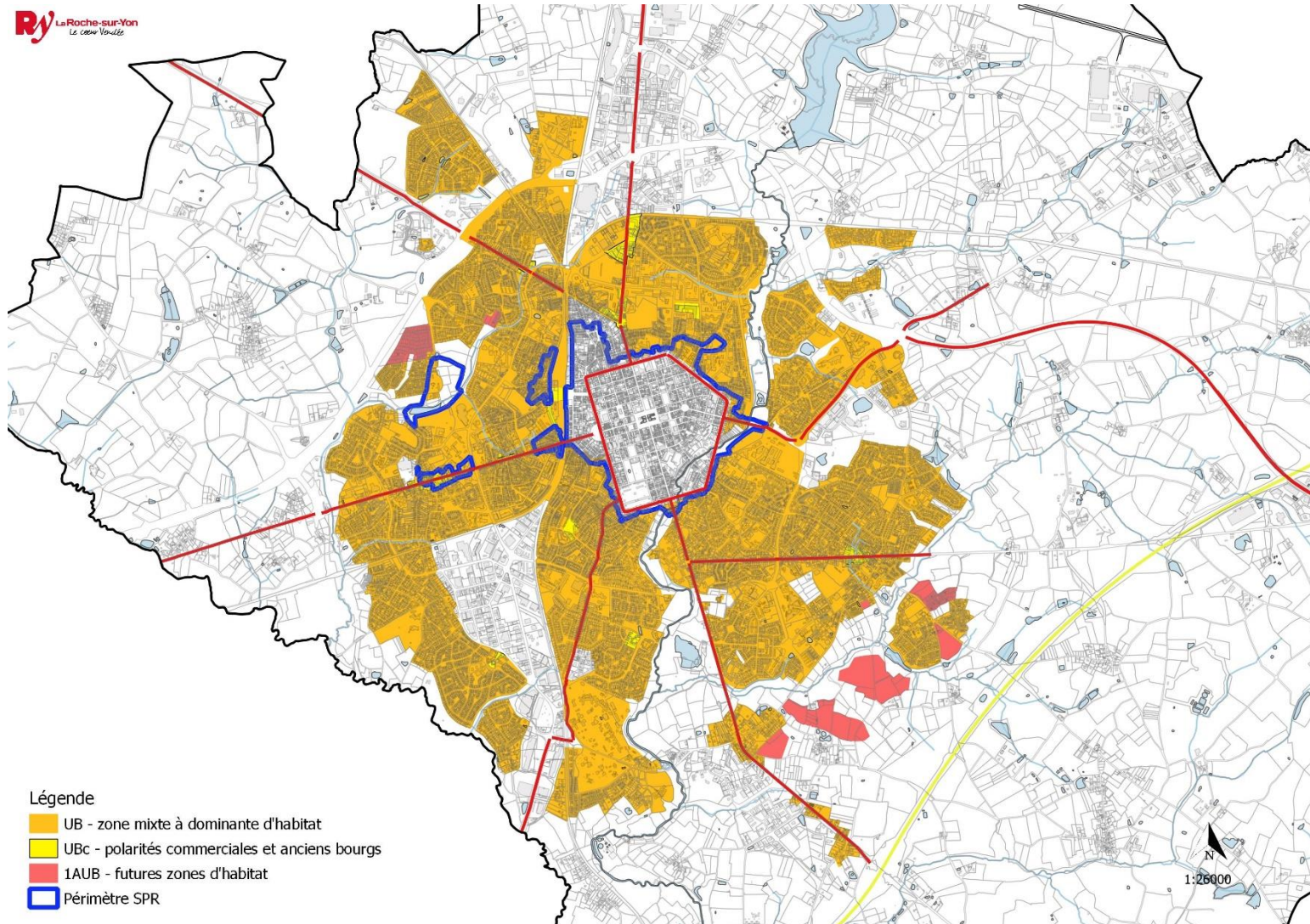


## Principales règles de la zone urbaine mixte (UB) et de la zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AUB)

	UB	1AUB
<b>Destinations autorisées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation (logements, hébergements)</li> <li>- Artisanat, commerce de détail (nouvelles implantations uniquement en zone UBc), restauration, commerce de gros, services, hôtels, autres hébergements touristiques</li> <li>- Entrepôts, bureaux, centres de congrès et d'exposition</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation (logements, hébergements)</li> <li>- Activités de services</li> <li>- Bureaux</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux voies publiques et privées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règle générale : entre 0 et 10 m</li> </ul>	
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation libre</li> <li>- En second rideau :               <ul style="list-style-type: none"> <li>≤ R+1 : en limite ou retrait</li> <li>≥ R+1 : en retrait (<math>L \geq H/2</math>)</li> </ul> </li> <li>- Dérogation en cas de réaménagement de tout ou partie d'un îlot : implantation libre</li> </ul>	
<b>Hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le périmètre du SPR : application du plan des hauteurs maximales</li> <li>- Hors périmètre du SPR : R+2+combles ou attique maximum</li> <li>- Unités foncières <math>\geq 1\ 000\ m^2</math> : R+4+attique maximum (hauteur absolue 20 m)</li> <li>- OAP La Marronnière : R+5+attique maximum sur des unités foncières <math>\geq 1\ 000\ m^2</math></li> <li>- Hauteurs non réglementées sur le périmètre de l'OAP Sully</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R+2+combles ou attique maximum</li> <li>- Unités foncières <math>\geq 1\ 000\ m^2</math> : R+4+attique maximum (hauteur absolue 20 m)</li> <li>- OAP La Marronnière : R+5+attique maximum sur des unités foncières <math>\geq 1\ 000\ m^2</math></li> </ul>



## Zones UB et 1AUB – zones à vocation principale d’habitat

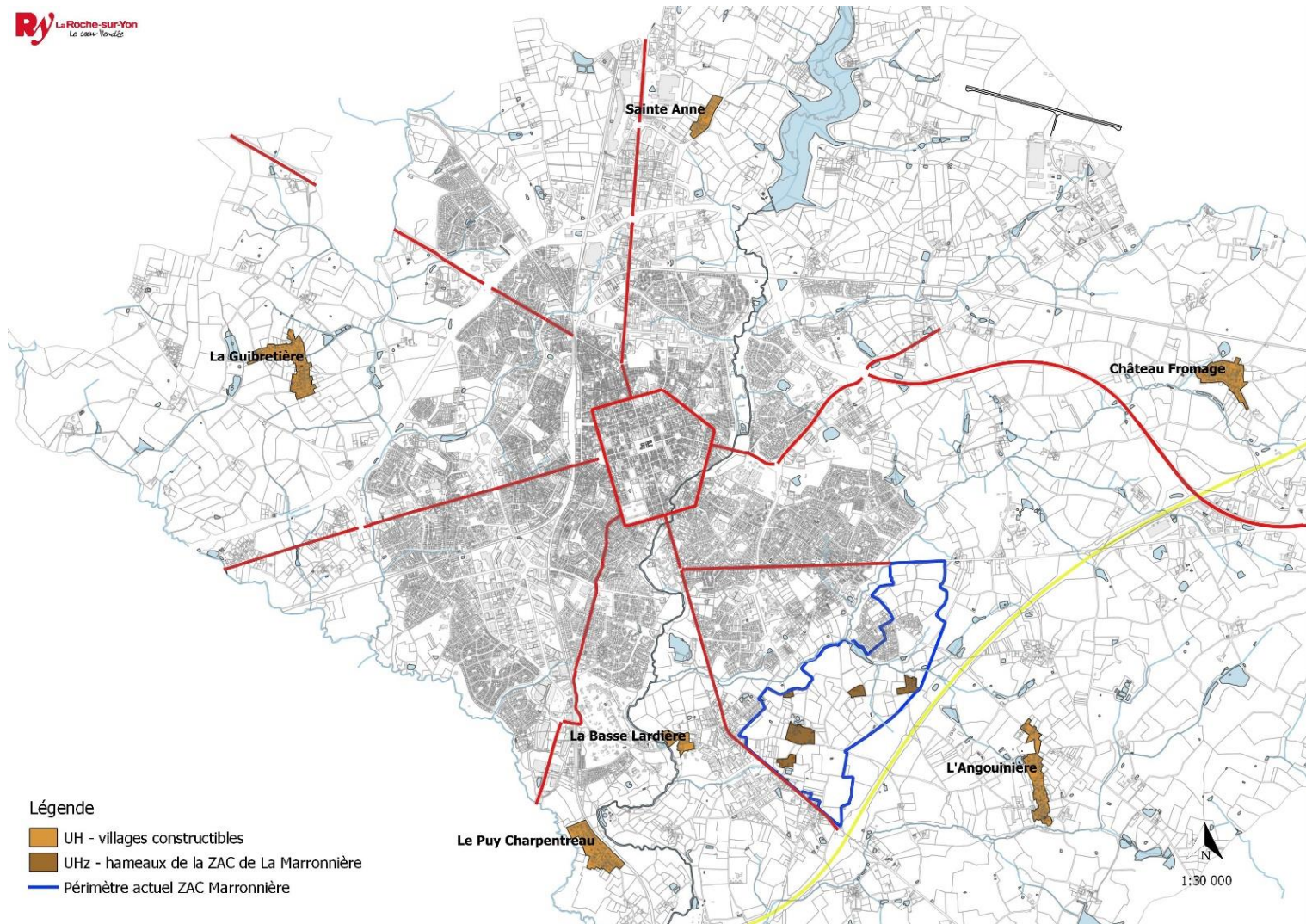


## Principales règles de la zone urbaine dédiée aux hameaux (UH)

	UH
<b>Destinations autorisées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements</li> <li>- Activités de services</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux voies publiques et privées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entre 0 et 10 m</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation libre</li> </ul>
<b>Hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R+1 maximum</li> </ul>



## Zone UH – Zone dédiée aux villages et hameaux constructibles



*Principales règles  
des zones d'activités économiques*

## Principales règles de la zone urbaine d'activités (UE)

	UEa	UEb	UEc	UEci	UEe
<b>Destinations autorisées</b>	Toutes activités	Restauration Services Bureaux Hébergements Centres de congrès et d'exposition	Toutes activités hors commerce de détail	Toutes activités hors commerce de détail et ICPE	Déchetteries, stations d'épuration, centrales photovoltaïques
<b>Destinations interdites</b>	Habitation autre que gardiennage Hébergements touristiques (hors hôtels)	Habitation autre que gardiennage Hôtels touristiques Commerce Cinéma Industrie Entrepôts	Habitation autre que gardiennage Hébergements touristiques Cinéma	Habitation autre que gardiennage Hôtels Hébergements touristiques Cinéma	Toutes autres activités Habitation autre que gardiennage
<b>Implantation par rapport aux voies publiques</b>	Implantation non réglementée, sauf : - hors agglomération : application de la loi Barnier, à savoir 100 m de l'axe de l'autoroute et 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation (sauf si dérogations) - le long du contournement Nord : recul de 5 m par rapport à l'axe de la RD 160				
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	Implantation non réglementée				
<b>Hauteur</b>	Hauteur non réglementée				

## Principales règles des zones de développement économique (1AUE)

	1AUE	1AUEe
<b>Destinations autorisées</b>	Restauration Services Hôtels Activités industrielles Entrepôts Bureaux Equipements d'intérêt collectif / services publics	Centres de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif / services publics Stations d'épuration, centrales photovoltaïques, unités de méthanisation, etc
<b>Destinations interdites</b>	Habitation autre que gardiennage Commerce Hébergements touristiques Cinéma	Toutes autres activités Habitation autre que gardiennage
<b>Implantation par rapport aux voies publiques</b>	Implantation non réglementée, sauf : - hors agglomération : application de la loi Barnier, à savoir 100 m de l'axe de l'autoroute et 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation (sauf si dérogations) - le long du contournement Nord : recul de 5 m par rapport à l'axe de la RD 160	
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	Implantation non réglementée	
<b>Hauteur</b>	Hauteur non réglementée	

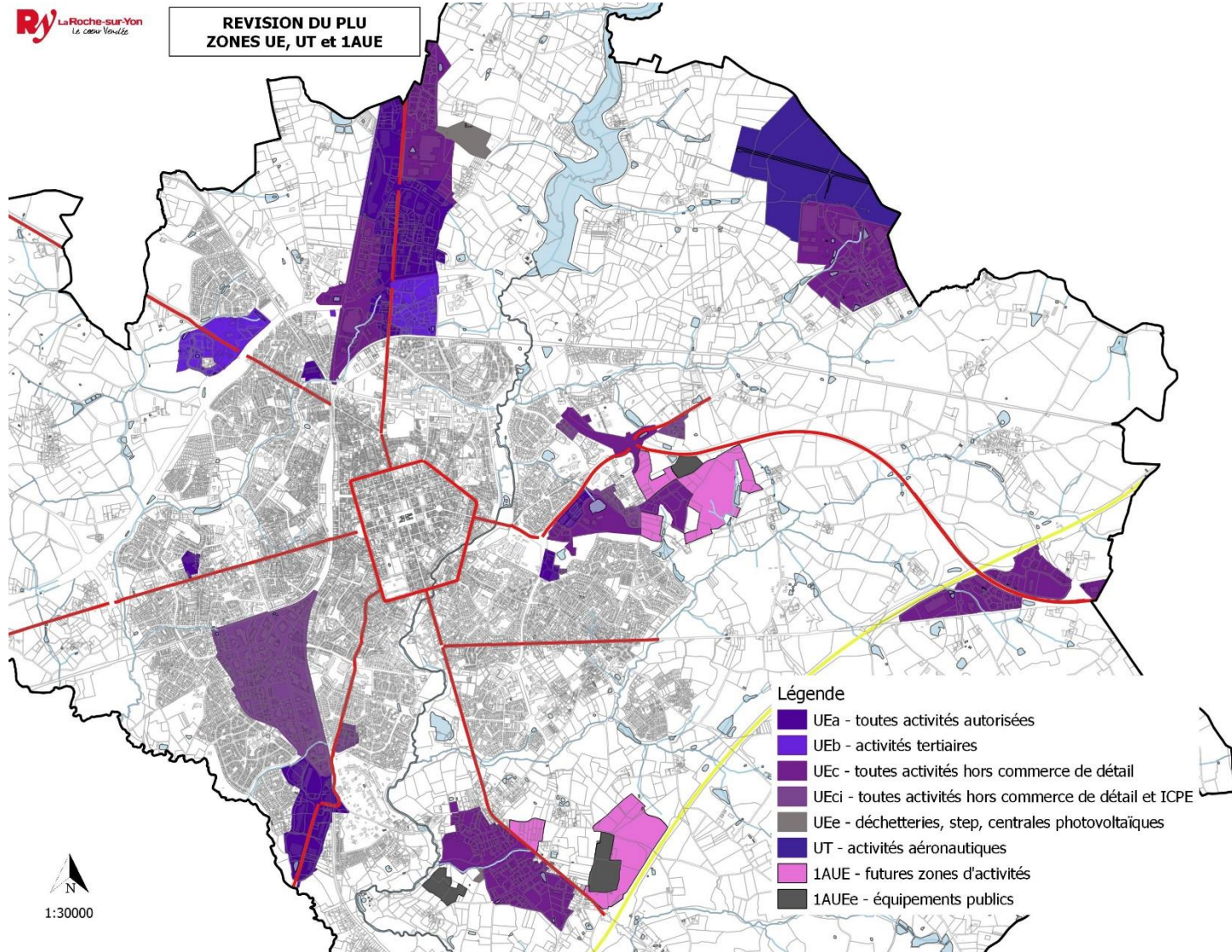


## Principales règles de la zone UT dédiée à l'aéroport des Ajoncs

<b>Destinations autorisées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions nécessaires à l'exploitation de l'aéroport et celles liées à l'activité aéronautique</li> <li>- Activités de services</li> <li>- Restauration</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux voies publiques</b>	Se reporter aux contraintes de servitudes aéronautiques
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	
<b>Hauteur</b>	

## Zones d'activités économiques existantes et en développement

REVISION DU PLU  
ZONES UE, UT et 1AUE



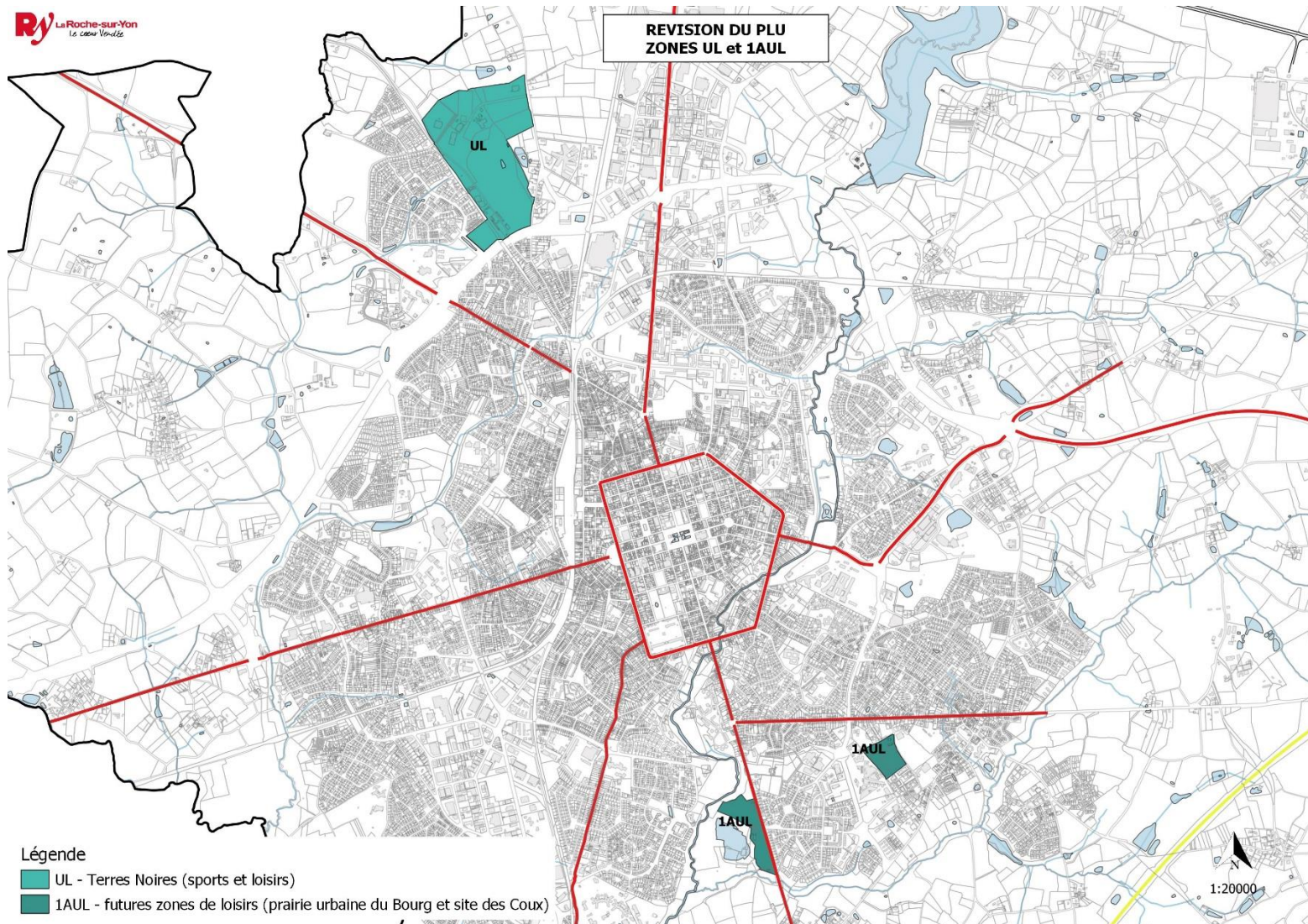
# *Principales règles des zones de loisirs*

## Principales règles des zones UL et 1AUL, à vocation de loisirs

	UL	1AUL
<b>Destinations autorisées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements sportifs et/ou de loisirs</li> <li>- Centres équestres</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- Logements de gardiennage</li> <li>- Hébergements liés aux équipements sportifs et/ou de loisirs, permettant d'y loger les utilisateurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements sportifs et/ou de loisirs, touristiques et recevant du public</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- Logements de gardiennage</li> <li>- Hôtels et autres hébergements touristiques</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux voies publiques</b>	Implantations non réglementées	
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>		
<b>Hauteur</b>	Hauteur non réglementée	



## Zones de loisirs actuelles et futures



*Dispositions réglementaires communes  
aux zones urbaines et à urbaniser :  
Traduction des enjeux écologiques dans le PLU  
(biodiversité et EnR)*



## Introduction de dispositions réglementaires en faveur de la biodiversité et des EnR

➤ Pour tout projet d'aménagement ou de rénovation importante, les pétitionnaires et porteurs de projets devront proposer une solution permettant de répondre aux enjeux de la transition écologique :

- ❑ Soit en respectant un coefficient de biotope de **15 %** minimum
- ❑ Soit en proposant un dispositif de production d'énergies renouvelables visant l'autoconsommation du bâtiment projeté
- ❑ Soit en proposant une solution écologique (atteindre **8 %** de coefficient de biotope) **couplée** à un dispositif énergétique (ex : pose de panneaux photovoltaïques, ou solaires thermiques, ou d'une chaudière bois, etc)

## Détail des 3 solutions envisageables

### ➤ **Solution 1** : Coefficient de biotope

### ➤ **Solution 2** : Dispositif EnR visant l'autoconsommation

Tout projet d'aménagement devra proposer un ou plusieurs dispositifs permettant d'atteindre l'autoconsommation électrique, en eau chaude sanitaire et en chauffage du ou des bâtiments projetés ou rénovés, à travers, au choix :

- La pose de panneaux solaires photovoltaïques
- La pose de panneaux solaires thermiques
- L'installation d'une chaudière alimentée par des énergies propres ou renouvelables (bio-méthane, bois, granulés, aérothermie, etc)
- L'installation d'un poêle à bois ou à pellets
- Une installation géothermique
- Etc

### ➤ **Solution 3** : Mixer solution écologique et solution énergétique

Un projet pourra également répondre aux enjeux de la transition écologique en atteignant :

- Un coefficient de biotope de 8 % minimum
- Et** en ayant recours à la production d'énergies renouvelables, ou en installant un dispositif alimenté par des énergies renouvelables pour l'électricité, l'eau chaude sanitaire ou encore le chauffage

# Coefficient de biotope par surface : pondération et mode de calcul

Types de surfaces favorables à la nature		Coefficient pondérateur	Exemples de surfaces
<b>Type 1</b>	Arbres existants conservés sur pleine terre	1,2	<b>Arbres existants</b> : la surface végétalisée prise en compte est déterminée en fonction de la projection au sol du houppier + 3 m tout autour de l'arbre, avec un minimum de 20 m <sup>2</sup> / arbre maintenu + Comptabilisation de 20 m <sup>2</sup> par <b>arbre planté</b> .
<b>Type 2</b>	Espace vert en pleine terre	1	Espaces verts enherbés, potagers, massifs plantés, etc
<b>Type 3</b>	Surface imperméable recouverte de terre végétale d'une épaisseur supérieure à 50 cm	0,5	Espace vert sur dalle, <b>toiture végétalisée</b> intensive (ex : terrasse-jardin, tous types de végétaux), bacs végétalisés sur toiture
<b>Type 4</b>	Surface imperméable recouverte de terre végétale d'une épaisseur allant de 10 cm à 50 cm	0,4	Espace vert sur dalle, <b>toiture végétalisée</b> intensive (ex : potager sur toiture, arbustes, etc) , bacs végétalisés sur toiture
<b>Type 5</b>	Surface imperméable recouverte de terre végétale d'une épaisseur inférieure à 10 cm	0,3	Espace vert sur dalle, <b>toiture végétalisée</b> extensive (plantes grasses, herbacées, mousse, etc) , bacs végétalisés sur toiture
<b>Type 6</b>	Surface perméable pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie, avec végétation	0,6	Revêtement perméable avec végétation (dalles de bois, pierres de treillis de pelouse, parkings perméables, etc)
<b>Type 7</b>	Surface perméable pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie, sans végétation	0,4	Revêtement perméable sans végétation (mélange terre/pierre, graviers, terrasse ou dallage à large joint posé sur une couche de gravier/sable, etc)
<b>Type 8</b>	Mur végétalisé	0,4	Habillage des murs avec les plantes grimpantes
<b>Type 9</b>	Clôture végétalisée	0,2	Prise en compte du linéaire de clôture sur une épaisseur de 50 cm
<b>Type 10</b>	Surface imperméable	0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier, etc)

$$\text{Surface éco-aménagée} = \frac{(\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})}{\text{Surface de la parcelle}}$$

*Principales règles  
des zones agricoles et naturelles*

## Présentation des différents secteurs de la zone A

### 5 types de zones :

- **A** : zone agricole autorisant la création de nouveaux sièges d'exploitation
- **Ar** : zone agricole excluant les sièges d'exploitation liés à l'élevage hors-sol (élevage porcin, aviculture)
- **Ac** : zone correspondant à des secteurs constructibles à vocation économique, touristique, de restauration ou de loisirs situés en zone agricole (STECAL).
- **Ae** : zone dédiée aux équipements et installations liés au traitement de l'eau potable, aux STEP ou aux centrales photovoltaïques (STECAL).
- **Agv** : zone correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage



## Principales règles de la zone agricole (A)

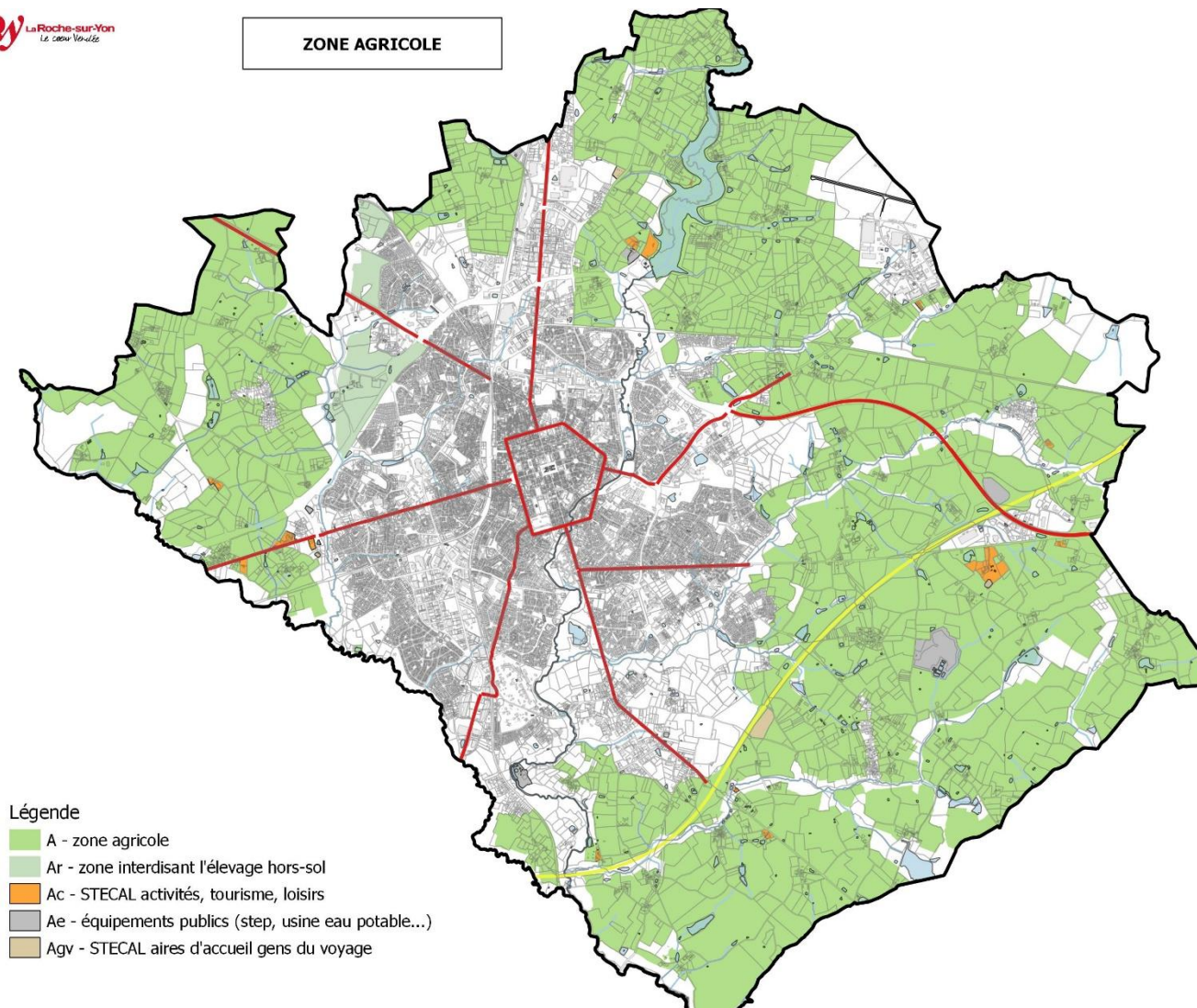
	A et Ar
<b>Destinations et usages autorisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (<b>hors élevage hors sol en zone Ar</b>) et CUMA</li> <li>- Constructions liées à la diversification de l'activité agricole (bâtiment pour la vente de produits à la ferme par exemple)</li> <li>- Unités de méthanisation agricole, <b>sauf en zone Ar</b></li> <li>- Terrains de camping soumis à déclaration (6 emplacements ou 20 campeurs maxi) ou aires naturelles, à condition qu'ils soient liés et accessoires à une exploitation agricole</li> <li>- Maisons d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole situées en priorité à proximité de l'exploitation, sinon en limite d'une zone déjà construite</li> <li>- Logements occasionnels que constituent les chambres d'hôtes, les gîtes, les meublés de tourisme, <u>par changement de destination uniquement</u> (si lien avec une exploitation)</li> <li>- Extensions mesurées (30 % maxi / bâti existant) et annexes des habitations existantes (40 m<sup>2</sup> maxi, à 20 m maximum de tout point du bâti existant)</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- Changement de destination des granges identifiées</li> <li>- Exhaussements et affouillements si nécessaires aux activités autorisées dans la zone</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux voies publiques</b>	<p>Implantation à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m de l'axe de l'autoroute</li> <li>- 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation</li> <li>- 50 m de l'axe des bretelles des échangeurs</li> <li>- 15 m des berges des cours d'eau</li> <li>- 5 m de l'alignement des autres voies, publiques ou privées.</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de retrait, obligation d'être à au moins 3 m</li> </ul>
<b>Hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation : R+1 (6 m à l'égout maximum)</li> <li>- Pas de règles pour les autres activités</li> </ul>
<b>Densité</b>	<p>Pas de coefficient d'emprise au sol</p>

## Principales règles couvrant les STECAL

	<b>Ac</b>	<b>Ae</b>	<b>Agv</b>
<b>Destinations et usages autorisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagements, constructions, installations et extensions nécessités par les activités économiques (hors commerce de détail), touristiques, de restauration ou de loisirs présentes sur le secteur</li> <li>- Extensions mesurées (30 % maxi / bâti existant) et annexes des habitations existantes (40 m<sup>2</sup> maxi, à 20 m maximum de tout point du bâti existant)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagements, constructions, installations et extensions liés au traitement de l'eau potable, et aux stations d'épuration notamment</li> <li>- Centrales photovoltaïques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagements, constructions, installations et extensions nécessaires à l'accueil des gens du voyage</li> </ul>
	- Equipements d'intérêt collectif et services publics		
<b>Implantation par rapport aux voies publiques</b>	Implantation : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'alignement</li> <li>- et/ou au recul défini par les bâtiments voisins</li> <li>- et/ou à un recul minimum de 5 m</li> </ul> Recul de 15 m minimum des berges des cours d'eau	Implantation : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'alignement</li> <li>- ou à un recul minimum de 5 m</li> </ul> Recul de 15 m minimum des berges des cours d'eau	
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	- Retrait minimal de 5 m		
<b>Hauteur</b>	12 m maximum	25 m maximum	6 m maximum
<b>Densité</b>	- Emprise au sol de 80 % maxi		- Emprise au sol de 20 % maxi

## Zone agricole (A)

ZONE AGRICOLE



### Légende

- A - zone agricole
- Ar - zone interdisant l'élevage hors-sol
- Ac - STECAL activités, tourisme, loisirs
- Ae - équipements publics (step, usine eau potable...)
- Agv - STECAL aires d'accueil gens du voyage



1:40000

## Principales règles de la zone naturelle (N)

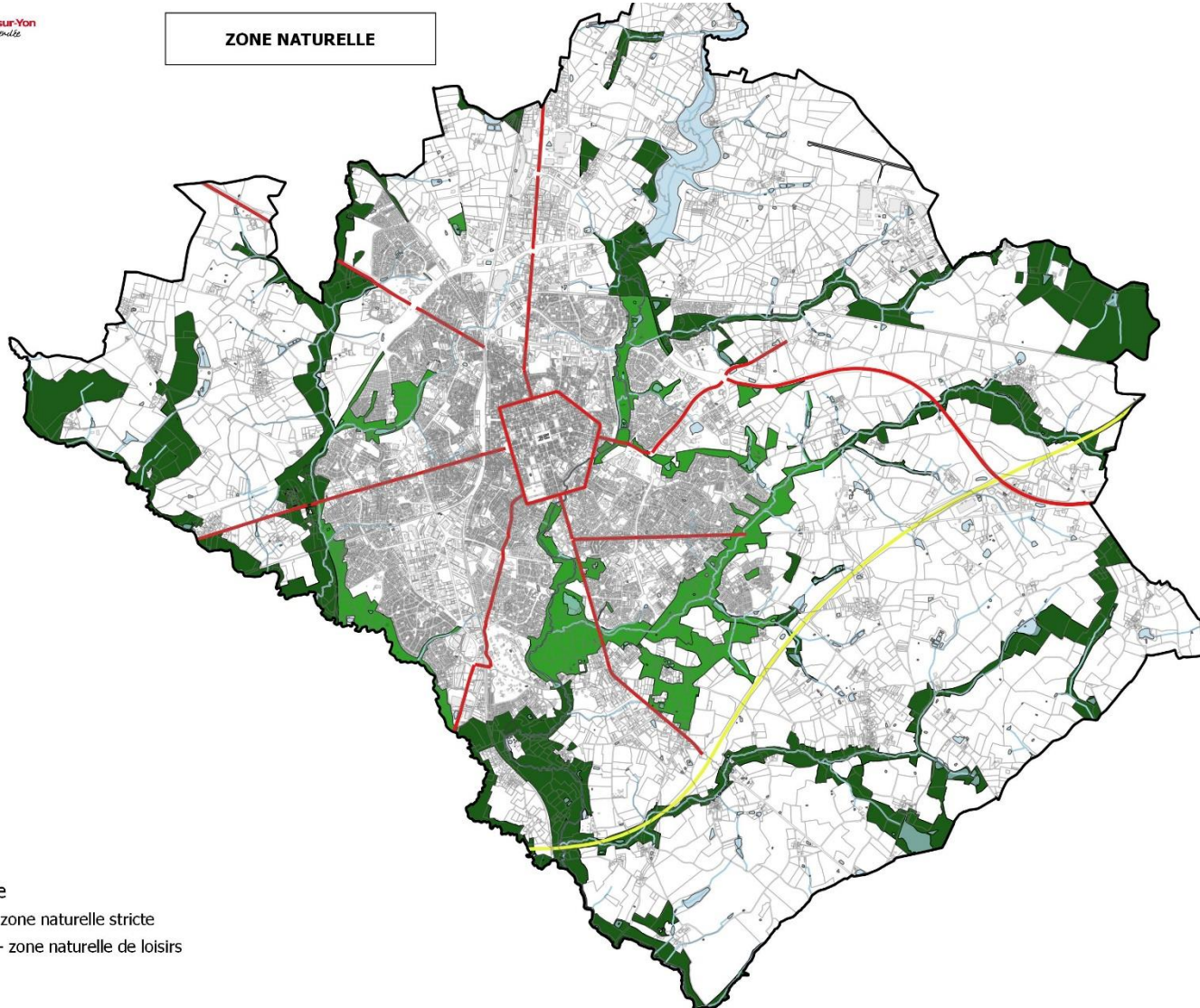
	N	NL
<b>Destinations et usages autorisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- Petit mobilier urbain</li> <li>- Aménagements paysagers</li> <li>- Extensions mesurées (30 % maxi / bâti existant) et annexes des habitations existantes (40 m<sup>2</sup> maxi, à 20 m maximum de tout point du bâti existant)</li> <li>- Changement de destination des granges identifiées</li> <li>- Exhaussements et affouillements si nécessaires aux activités autorisées dans la zone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements sportifs et/ou de loisirs, extensions et logements de gardiennage</li> <li>- Cimetières et installations annexes</li> <li>- Jardins collectifs, type familiaux ou partagés, et abris de jardins</li> <li>- Aménagements des parcours sportifs et de loisirs de plein air</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux voies publiques</b>	Implantation à au moins : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m de l'axe de l'autoroute</li> <li>- 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation</li> <li>- 50 m de l'axe des bretelles des échangeurs</li> <li>- 15 m des berges des cours d'eau</li> <li>- 5 m de l'alignement des autres voies, publiques ou privées.</li> </ul>	
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	- Non réglementée	
<b>Hauteur</b>	- Non réglementée	
<b>Densité</b>	Pas de coefficient d'emprise au sol	





## Zone naturelle (N)



ZONE NATURELLE



### Légende

-  N - zone naturelle stricte
-  NL - zone naturelle de loisirs



1:40000



## Evolution des surfaces par rapport au PLU de 2009

Types de zones	Zones du PLU de 2009	Superficies au PLU de 2009 (en hectares)	Zones du PLU de 2023	Superficies au PLU de 2023 (en hectares)
Zones urbaines (U)	UA	158,6	UA	162
	UB	1 221,5	UB	1 408,8
	UZ_zola	11,2	UH	67
	UE	534	UE	628,2
			UL	46,7
	UR	0,9		
	UT	97,7	UT	95,1
<b>Total zones U</b>		<b>2 023,9</b>		<b>2 407,8</b>
Zones à urbaniser (AU)	1AUB	141	1AUB	48,3
	1AUE	185,6	1AUE	108,54
	1AUL	107,5	1AUL	10,72
	1AULn	1,29		
	1AUG	24,1		
	1AUZ_marr	185,9		
	1AUZ_parc	48,4		
	1AUZ_horb	11,2		
	2AU	137,7		
	2AUB	57,4	2AUB	1,99
	2AUE	57		
2AUL	37,4			
<b>Total zones AU</b>		<b>994,49</b>		<b>169,55</b>
Zones agricoles (A)	A	3 461	A	4 579,5
	Ar	212,7	Ar	101,5
			Ac	27,37
			Ae	38,65
			Agv	7,21
<b>Total zones A</b>		<b>3 673,7</b>		<b>4 754,23</b>
Zones naturelles (N)	N	1 190	N	1 039,2
	NL	234	NL	406,13
	Np	425		
	Nh1	104,5		
	Nh2	90,2		
	Nh3	37,7		
<b>Total zones N</b>		<b>2 081,4</b>		<b>1 445,33</b>



**Informations complémentaires inscrites  
sur le plan de zonage**

## LE PLAN DE ZONAGE COMPORTE LES ELEMENTS SUIVANTS :

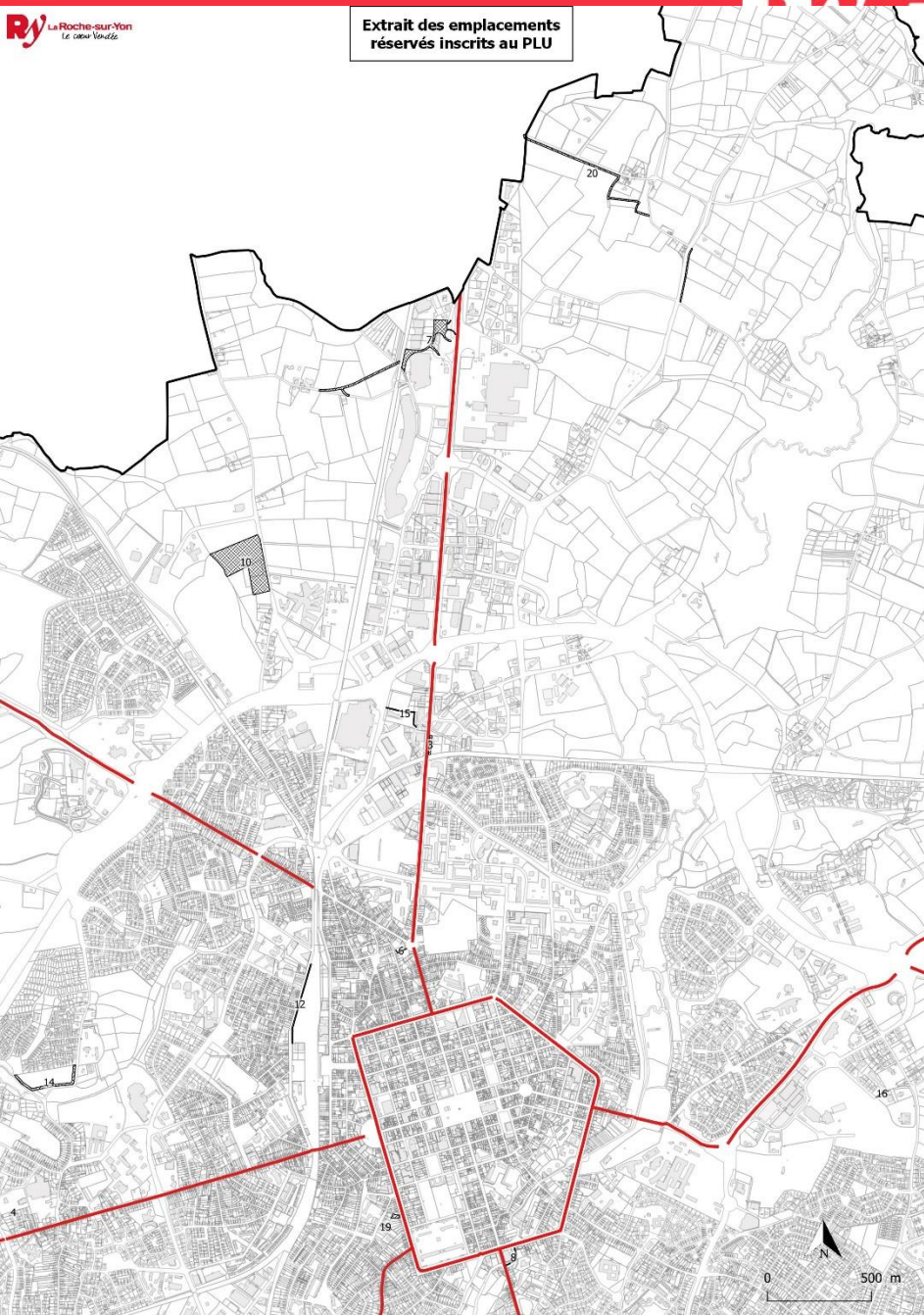
- Identification des éléments paysagers d'intérêt (haies, arbres, boisements)
- Les cheminements doux à préserver
- Les zones humides
- Les périmètres de protection autour des stations d'épuration
- Les zones non aedificandi
- Les voiries où un alignement bâti est imposé (zone UB)
- Les accès sur rue interdits (sécurisation des voies et pistes cyclables)
- Les reculements (servitudes d'alignements de voirie)
- Les autres marges de recul (loi Barnier entre autres)
- Les emplacements réservés
- Les linéaires commerciaux et artisanaux
- Les granges identifiées comme mutables (vocation habitat uniquement)
- Les bâtiments repérés comme étant à protéger
- Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- Le périmètre des OAP

## Liste des emplacements réservés

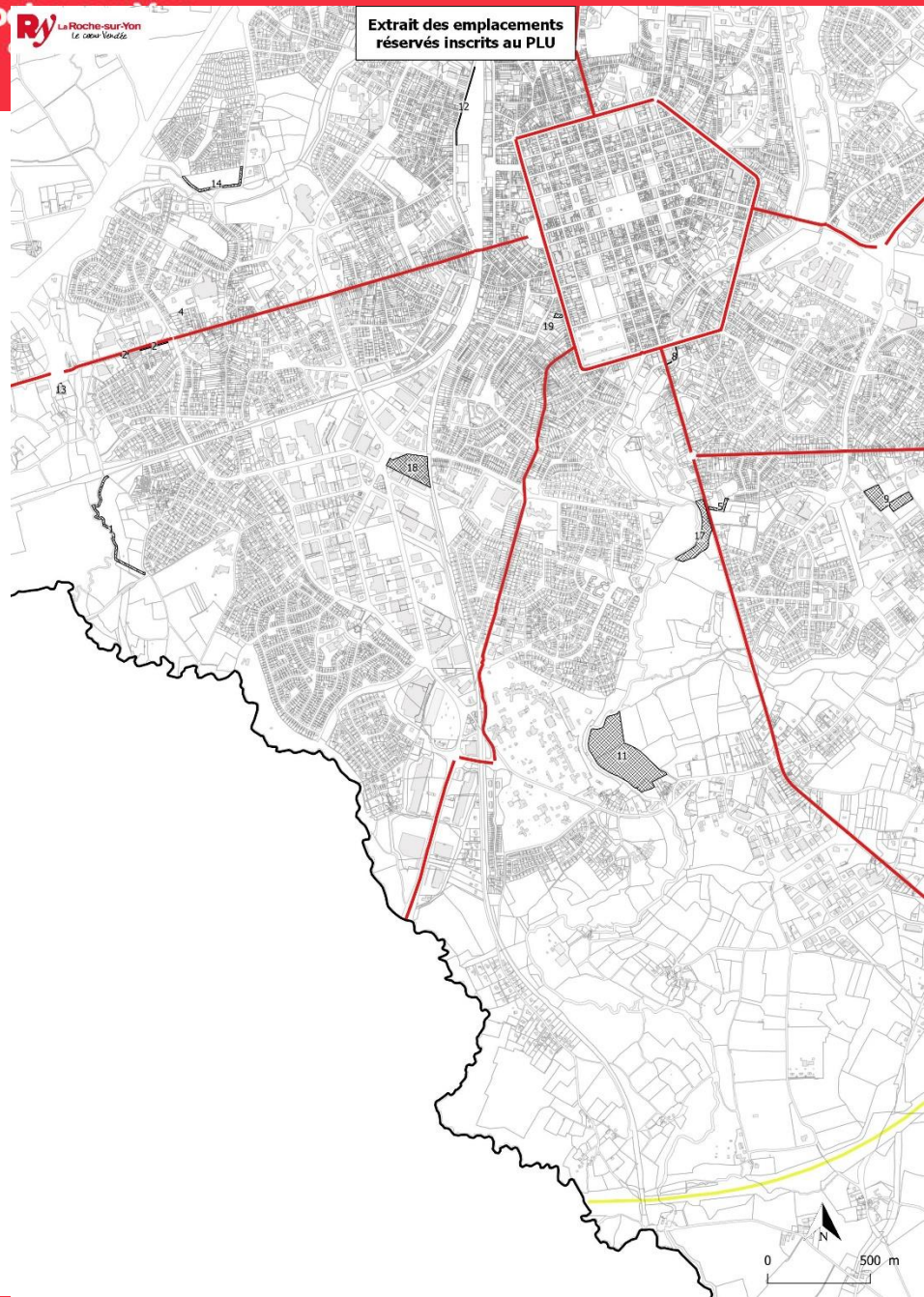
N°	INTITULE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Continuité piétons / cycles le long de l'Ormay (largeur 10 m)	COMMUNE	6 900 m <sup>2</sup> environ
2	Route des SABLES : élargissement de 5 mètres pour aménagement paysager	COMMUNE	884 m <sup>2</sup>
3	Rue Gutenberg/Avenue d'Aquitaine : élargissement de 10 mètres pour desserte de la zone limitrophe	COMMUNE	906 m <sup>2</sup>
4	Débouché piétons à l'extrémité de l'impasse Rouget de l'Isle	COMMUNE	24 m <sup>2</sup>
5	Piste cyclable d'une largeur de 12 m de la Vigne aux Roses au Collège du Bourg-sous-la-Roche	COMMUNE	1 625 m <sup>2</sup>
6	Liaison piétonne place du Point du jour – rue Védrières	COMMUNE	114 m <sup>2</sup>
7	Liaison voirie de la route de Nantes vers La Davissière avec un franchissement de la voie ferrée (parcelles EN 32, EN 19, EM 2, EM 94, EM 97 déjà acquises)	COMMUNE	13 219 m <sup>2</sup>
8	Liaison piétonne du Pont Boileau vers le Pont Eugène Bréthé	COMMUNE	454 m <sup>2</sup>
9	Aménagement d'espace public au Bourg-sous-la-Roche	COMMUNE	13 109 m <sup>2</sup>
10	Equipements de sports et de loisirs des Terres Noires	COMMUNE	39 412 m <sup>2</sup>
11	Création 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 reliant le Coteau aux Jaulnières et traversant la parcelle CI 74 au Nord-Est (largeur 4 m), avec franchissement de l'Yon	COMMUNE	66 100 m <sup>2</sup>
12	Piste cyclable d'une largeur de 5 m le long du boulevard Leclerc	COMMUNE	1 975 m <sup>2</sup>
13	Création d'un parking relais, en entrée de ville, route des Sables (rond-point de la Côte de Lumière)	COMMUNE	1 609 m <sup>2</sup>
14	Cheminement piéton d'une largeur de 10 m, chemin du Magnou	COMMUNE	4 127 m <sup>2</sup>
15	Continuité piétons / cycles reliant Les Petites Bazinières à la rue Monge puis aux Terres Noires	COMMUNE	858 m <sup>2</sup>
16	Liaison piétonne reliant la rue Kepler à la rue de la Gîte Pilorge	COMMUNE	266 m <sup>2</sup>
17	Création d'un cheminement doux reliant La Vigne-aux-Roses à la carrière des Coux	COMMUNE	14 803 m <sup>2</sup>
18	Réalisation d'un parking intermodal, Place Turgot	COMMUNE	19 338 m <sup>2</sup>
19	Agrandissement du bâtiment destiné aux services du Conseil Départemental boulevard Briand (parcelles AZ 265 et AZ 275)	DEPARTEMENT	1 360 m <sup>2</sup>
20	Création d'une piste cyclable départementale au niveau des villages de la Bénétière et de la Morelière	DEPARTEMENT	10 500 m <sup>2</sup>




Extrait des emplacements réservés inscrits au PLU



Extrait des emplacements réservés inscrits au PLU







**Secteurs de développement  
couverts par une Orientation  
d'Aménagement et de Programmation  
(OAP)**

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont des dispositifs opérationnels d'urbanisme issus de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle 2, et réglementés par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les OAP assurent une complémentarité avec le règlement.

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et opérations d'aménagement qui doivent donc être compatibles avec celles-ci.

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU de La Roche-sur-Yon comporte 20 OAP dont les objectifs sont les suivants :

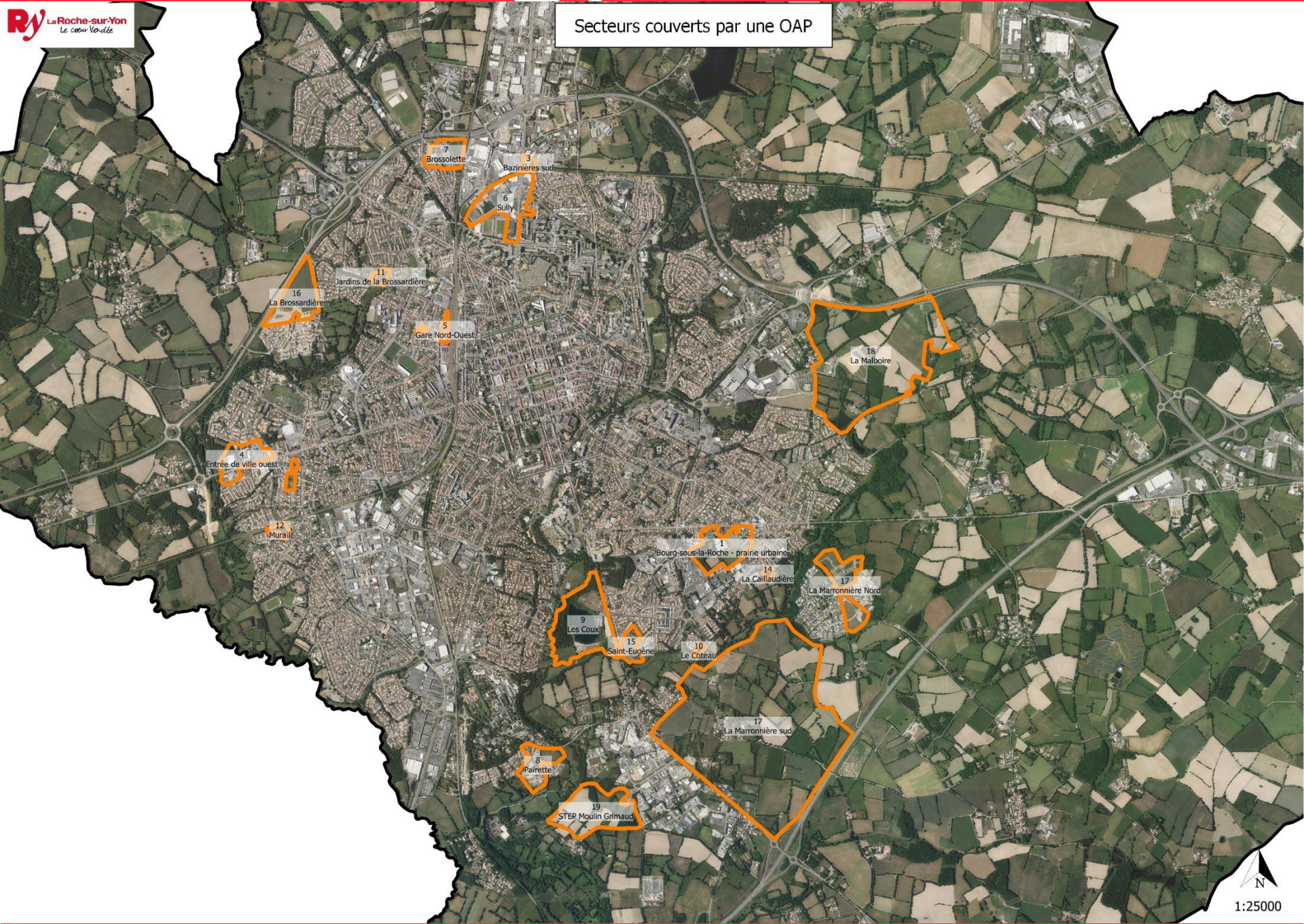
- Poursuivre et renforcer la densification engagée dans les secteurs de renouvellement urbain ou les dents creuses
- Optimiser le foncier dans les extensions urbaines
- Préserver les éléments paysagers d'intérêt
- Encadrer l'aménagement et la programmation de ces secteurs

## Typologies des OAP instaurées :

- 7 sites de renouvellement urbain sont couverts par des OAP qui encadrent le développement de secteurs à vocation d'habitat ou mixte principalement, à travers une programmation et une densité moyenne de 67 logements / ha.
- 1 gisement en renouvellement urbain, à vocation d'activités, aux Petites Bazinières
- 1 secteur de renouvellement urbain, à vocation sport, loisirs, tourisme, sur le secteur des Coux
- 6 gisements en dents creuses à vocation d'habitat, programmant des formes urbaines diverses et une densité minimale de 30 logements / ha.
- 4 secteurs d'extension urbaine, inscrits en zones AU sont également encadrés par des OAP. Il s'agit du secteur d'habitat de La Brossardière, de la ZAC de La Marronnière (habitat / activités / équipements), du secteur de La Malboire (économie et équipements) et du site de reconstruction de la station d'épuration de Moulin Grimaud. Densité de 40 à 45 logements / ha sur les nouveaux secteurs en extension urbaine.
- 1 OAP patrimoniale visant à préserver la Trame Verte, Bleue et Noire.



# Secteurs couverts par une OAP





## Principes d'aménagement affichés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

- Principes de voirie et d'accès
- Liaisons douces
- Éléments paysagers à préserver
- Traitement paysager
- Principes d'alignement / de zones tampons ou non constructibles
- Programmation de logements / activités / équipements, densité, mixité sociale (*globalement : 25 % de logements aidés + 10 % d'accession sociale*)
- Habitat : hauteur en R+1 minimum (*à partir d'une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup>*)
- Etc



## Exemple d'OAP « renouvellement urbain » : Entrée de Ville Ouest - reconversion du secteur d'activités



Potentiel de 450 à 600 logements au total dont 230 programmés sur les 10 prochaines années (collectifs essentiellement)  
Densité : 52 à 70 logements / ha


## Exemple d'OAP « dent creuse » : Aménagement de parcelles de jardins de La Brossardière

 Périmètre du site

**Vocation dominante des espaces et éléments paysagers à préserver**

-  Logement individuel, logements intermédiaires en R+1, foyers d'hébergement (Hauteur minimale obligatoire à partir de 50 m<sup>2</sup> de SdP)
-  Renforcer les haies et arbres remarquables
-  Réaménagement d'un carrefour à prévoir

**Orientations liées aux principes d'accès**

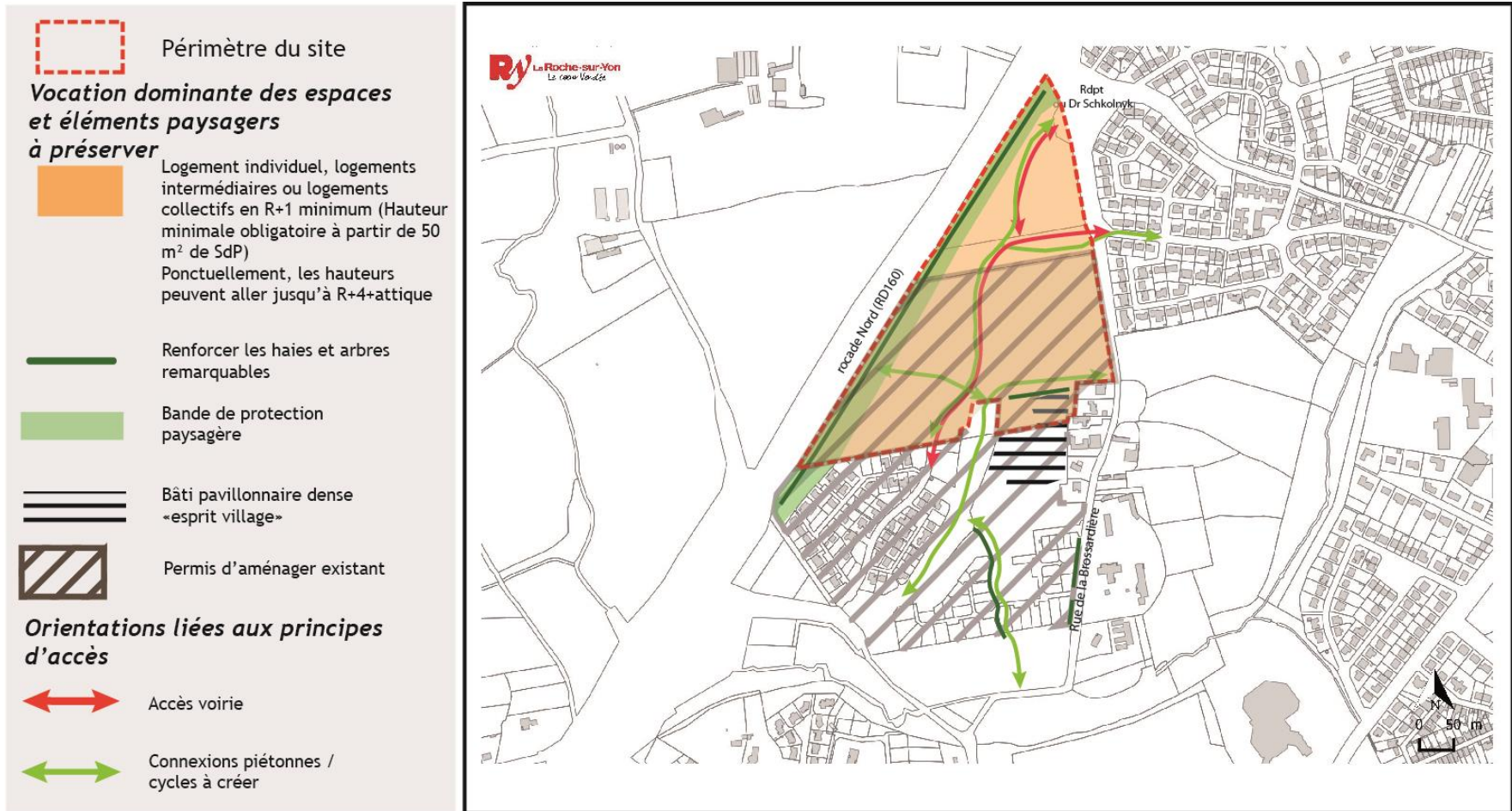
-  Maintien de la desserte pour la maison existante et accès au niveau du Bd Merlet
-  Connexions piétonnes et cycles à créer



Potentiel de 29 logements environ (individuels ou intermédiaires)  
Densité : 24 logements / ha



## Exemple d'OAP « extension urbaine » : Brossardière : extension du périmètre initial à la pointe Nord



Programmation attendue : 330 logements environ (collectifs et individuels)  
Densité : 34 logements / ha environ au global (40 à 45 logements / ha sur la pointe Nord)

# Trame Verte, Bleue et Noire

# Traduction de la TVB au sein du règlement du PLU

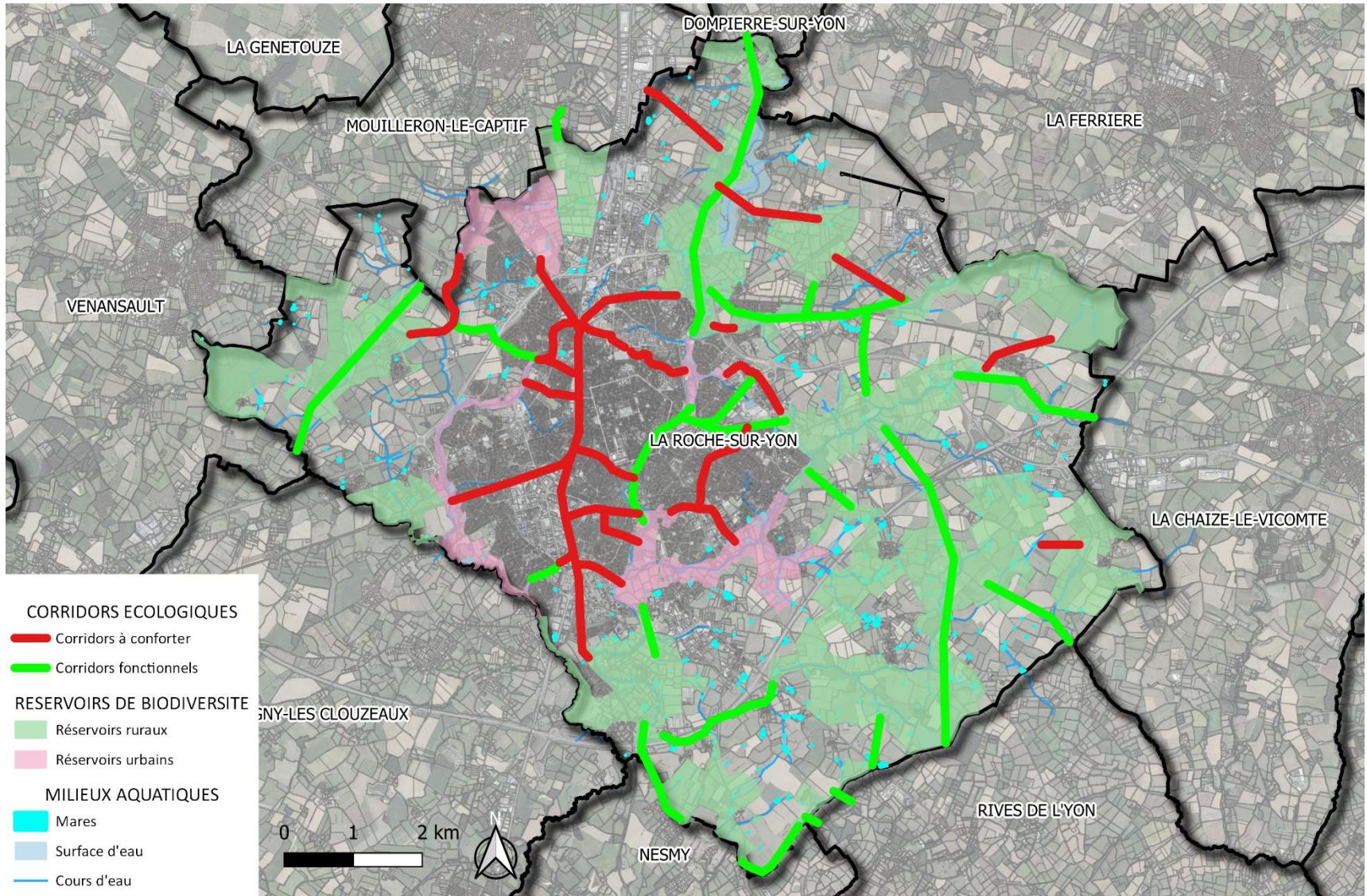
- 199 arbres remarquables  
- 260 km de haies protégées  
- 158 boisements protégés (616 ha)  
- 333 ha de zones humides protégées

## DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES INTRODUITES EN FAVEUR DE LA TVB :

- Préservation des cours d'eau, des vallées et des boisements d'importance à travers un zonage N
- Identification des éléments paysagers d'intérêt (haies, arbres, boisements) sur le plan de zonage
- Compensation paysagère demandée en cas d'abattage total ou partiel :
  - ✓ Arbres : nombre d'arbres à planter relatif au diamètre du tronc de l'arbre abattu
  - ✓ Haies : ratio de 2 haies replantées pour 1 haie arrachée (composée de plusieurs essences locales et adaptées au climat)
- Introduction d'un recul de 4 m par rapport aux berges des cours d'eau (inconstructibilité) en zones U et AU et de 15 m en zones A et N
- Préservation des zones humides
- Clôtures végétalisées à privilégier dans toutes les zones afin de permettre la circulation de la petite faune. Si clôtures minérales, exemples de clôtures perméables annexés au règlement.
- Espèces végétales invasives interdites
- Introduction d'un coefficient de biotope



### TRAME VERTE ET BLEUE



# Traduction de la TVBN dans une OAP thématique

## **ORIENTATION 1 : PRESERVER ET RENFORCER LES ELEMENTS COMPOSANT LA TRAME VERTE**

- Assurer la préservation des réservoirs et des corridors de biodiversité du maillage bocager
- Préserver et renforcer les boisements participant à la Trame Verte
- Assurer une transition paysagère de qualité entre zones urbanisées et espaces agricoles, naturels ou forestiers

## **ORIENTATION 2 : PRESERVER ET RENFORCER LES ELEMENTS COMPOSANT LA TRAME BLEUE**

- Prévenir, entretenir et valoriser les éléments constitutifs de la Trame Bleue
- Améliorer la qualité de toutes les masses d'eau
- Densifier le réseau de mares et de zones humides tampons

## **ORIENTATION 3 : INSCRIRE LA CONSTRUCTION DE LA CAPITALE VENDEENNE DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) : optimiser les espaces végétalisés pour favoriser la biodiversité
- La gestion des eaux pluviales en milieu urbain
- Développer les zones d'activités dans un objectif d'économie bleue
- Permettre l'aménagement de lieux de sensibilisation à la biodiversité

## **ORIENTATION 4 : AMELIORER LE CADRE DE VIE**

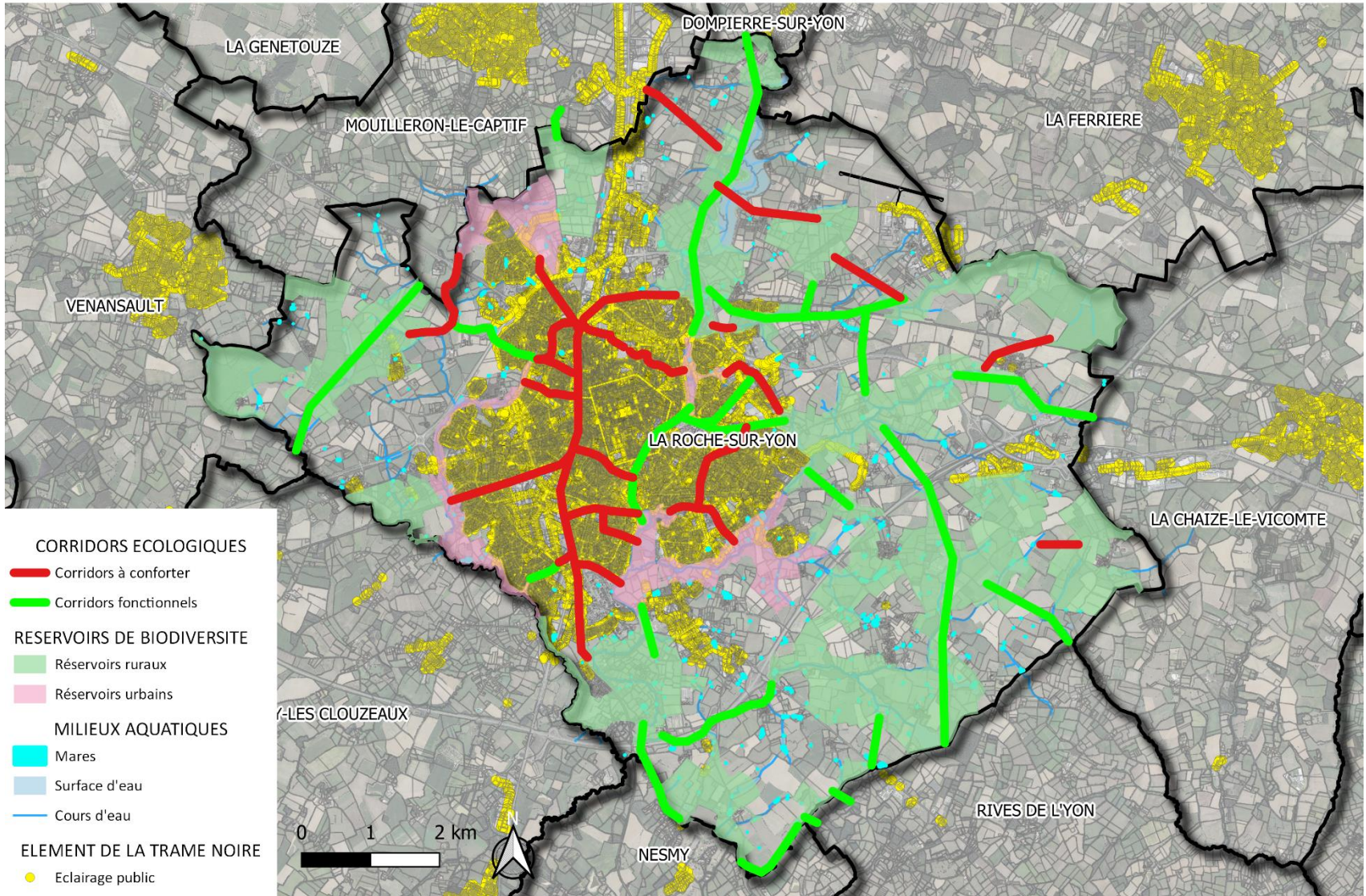
- Lors de la réalisation de projets d'aménagement, s'appuyer sur les éléments naturels existants
- Limiter l'impact du réchauffement climatique en créant des îlots de fraîcheur en zone urbaine
- Favoriser l'installation de petites faunes dans les bâtiments et espaces de nature et assurer leurs déplacements

## **ORIENTATION 5 : AGIR SUR LA TRAME NOIRE**

- Adapter l'usage de la lumière artificielle dans les espaces publics et privés tout en assurant le confort et la sécurité des activités humaines et poursuivre la création de zones de faible éclairage en faveur de la biodiversité nocturne



**TRAME VERTE BLEUE ET NOIRE**





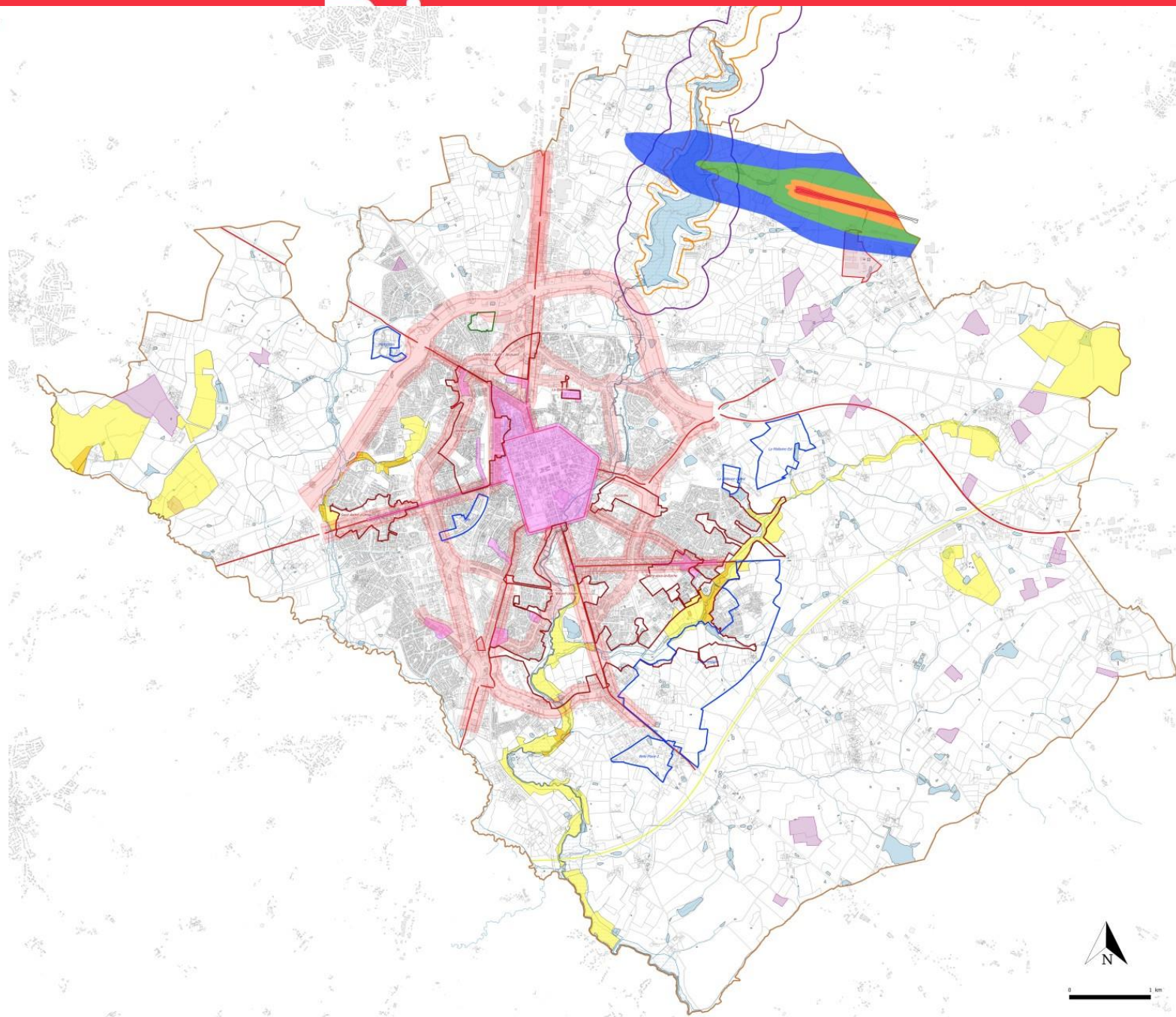


- Les **annexes** du PLU comportent les informations suivantes :
- ✓ La protection du patrimoine archéologique
  - ✓ Les repères géodésiques et de nivellement
  - ✓ Les risques naturels et technologiques
  - ✓ Les secteurs d'information sur les sols
  - ✓ Les espaces naturels sensibles
  - ✓ Le droit de préemption urbain
  - ✓ Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport des Ajoncs
  - ✓ Le classement sonore des infrastructures routières
  - ✓ Les zones d'aménagement concerté
  - ✓ Les périmètres de sursis à statuer
  - ✓ Divers périmètres institués par le Code de l'Urbanisme
  - ✓ Le règlement de publicité local
  - ✓ La lutte contre les termites

COMMUNE DE LA ROCHE-SUR-YON  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
PERIMETRES PARTICULIERS



Vu pour être annexé à la délibération du bureau communal en date du 28 novembre 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme  
Thierry GONCHARD  
Maire Vice-Président



- Légende**
- Secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures terrestres
  - Plan d'Exposition au bruit de l'Autoroute des Ajaces
  - Zone A
  - Zone B
  - Zone C
  - Zone D
  - Périmètres de ZAC
  - Périmètres de prise en considération d'une opération d'aménagement
  - Périmètres de préservation des fonds de commerce
  - Périmètres de préservation des espaces naturels sensibles (ENS)
  - Propriétés des GIC
  - Périmètre de protection de 50 m autour de Moulin Papon
  - Périmètre de protection 300 m autour de Moulin Papon
  - Secteurs d'intégration aux sites (SIS)
  - Sites archéologiques
  - Taxe d'aménagement communal
  - Taxe d'aménagement majorée en Isle St Louis Technique
  - Zone inondable
  - Cours d'eau identifiés au titre de la Police de l'Eau
  - Plans d'eau





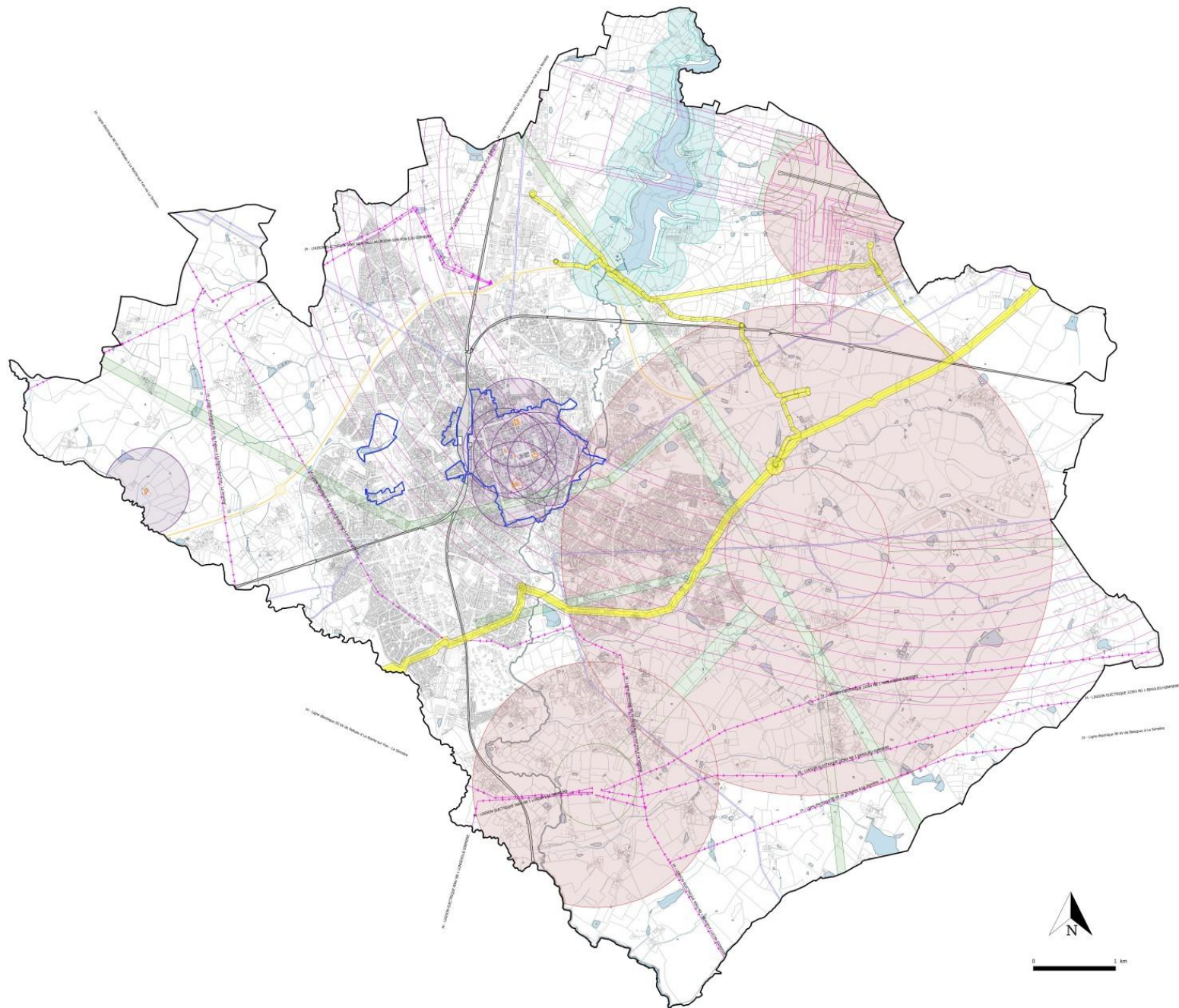
- Les PLU doivent comporter des **servitudes d'utilité publique** régies par des législations autres que le Code de l'Urbanisme. Elles affectent l'utilisation du sol de la commune.
  
- La commune de La Roche-sur-Yon est concernée par les servitudes suivantes :
  - ✓ **CODE AC1** : PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES
  - ✓ **CODE AC4** : PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)
  - ✓ **CODE AS1** : PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINÉRALES
  - ✓ **CODE I3 ET SUP1** : CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ, D'HYDROCARBURES ET DE PRODUITS CHIMIQUES
  - ✓ **CODE I4** : CANALISATIONS ÉLECTRIQUES
  - ✓ **CODE PT1** : PROTECTION CONTRE LES PERTURBATIONS ÉLECTROMAGNÉTIQUES DES CENTRES DE RÉCEPTION
  - ✓ **CODE PT2** : PROTECTION DES CENTRES DE TRANSMISSION RADIOÉLECTRIQUES CONTRE LES OBSTACLES
  - ✓ **CODE PT3** : LIGNES ET INSTALLATIONS TÉLÉPHONIQUES ET TÉLÉGRAPHIQUES
  - ✓ **CODE T1** : VOIES FERRÉES
  - ✓ **CODE T5** : CIRCULATIONS AÉRIENNES – DÉGAGEMENT
  - ✓ **CODE T7** : RELATIONS AÉRIENNES – INSTALLATION HORS ZONE DE DÉGAGEMENT
  - ✓ **CODE T8** : CIRCULATION AÉRIENNE – PROTECTION DES CENTRES RADIOÉLECTRIQUES
  - ✓ **CODE EL11** : INTERDICTIONS D'ACCÈS SUR ROUTES EXPRESS



COMMUNE DE LA ROCHE-SUR-YON  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



Vu pour être annexé à la délibération du bureau communal en date du 28 novembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme  
Thierry GRANCHAZ  
Maire Vice-Président



- Légende
- Monuments historiques
  - AC1
  - AC1
  - AS1
  - PT1
  - PT2
  - T1
  - T2
  - T3
  - T4
  - T5
  - T6
  - T7
  - T8
  - T9
  - T10
  - T11
  - T12
  - T13
  - T14
  - T15
  - T16
  - T17
  - T18
  - T19
  - T20
  - T21
  - T22
  - T23
  - T24
  - T25
  - T26
  - T27
  - T28
  - T29
  - T30
  - T31
  - T32
  - T33
  - T34
  - T35
  - T36
  - T37
  - T38
  - T39
  - T40
  - T41
  - T42
  - T43
  - T44
  - T45
  - T46
  - T47
  - T48
  - T49
  - T50
  - T51
  - T52
  - T53
  - T54
  - T55
  - T56
  - T57
  - T58
  - T59
  - T60
  - T61
  - T62
  - T63
  - T64
  - T65
  - T66
  - T67
  - T68
  - T69
  - T70
  - T71
  - T72
  - T73
  - T74
  - T75
  - T76
  - T77
  - T78
  - T79
  - T80
  - T81
  - T82
  - T83
  - T84
  - T85
  - T86
  - T87
  - T88
  - T89
  - T90
  - T91
  - T92
  - T93
  - T94
  - T95
  - T96
  - T97
  - T98
  - T99
  - T100
  - SUP1
  - Cours d'eau identifiés au titre de la Police de l'Eau
  - Plans d'eau