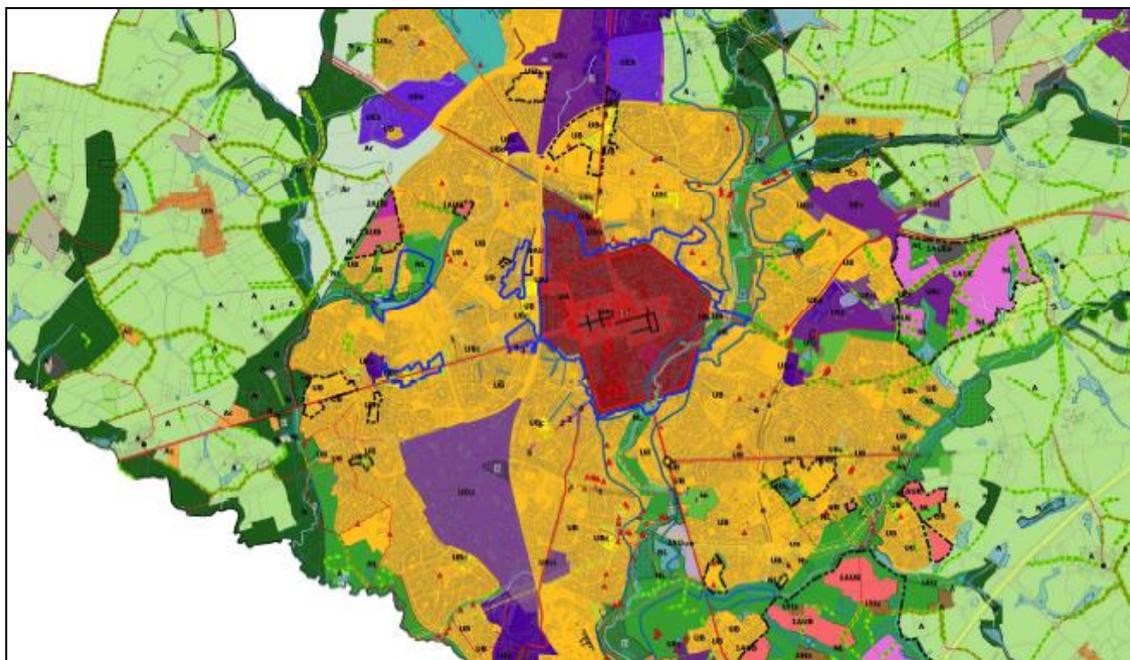


DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

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



RAPPORT D'ENQUÊTE

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

1	PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	5
1.1	Présentation succincte de la commune de LA ROCHE SUR YON	5
1.2	Objet et contexte de l'enquête et procédure administrative	5
1.2.1	Objet	5
1.2.2	Contexte de l'enquête et procédure administrative	6
1.3	Mission de la commission d'enquête	6
1.4	La concertation préalable	7
1.4.1	Concertation publique	7
1.4.2	Concertation avec d'autres partenaires	8
2	ORGANISATION DE L'ENQUETE	8
2.1	Cadre réglementaire	8
2.2	Désignation de la commission d'enquête	9
2.3	Préparation de l'enquête	9
2.3.1	Démarches en amont	9
2.3.2	Arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête	10
2.3.3	Publicité de l'enquête	11
3	RECUEIL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DES COMMUNES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	13
4	DOSSIER D'ENQUETE	13
5	PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET DE PLU	15
5.1	Le rapport de présentation	15
5.1.1	Etat initial de l'environnement	15
5.1.2	Le diagnostic territorial	21
5.1.3	Justification des choix	24
5.1.4	Evaluation environnementale	31
5.2	Le PADD	35
5.2.1	Préambule	35
5.2.2	Les enjeux	35
5.2.3	Les objectifs	35
5.3	Le règlement	36
5.3.1	Le règlement écrit	36
5.3.2	Le règlement graphique	39
5.3.3	Les STECAL	40
5.4	Les OAP	42
5.4.1	Les OAP sectorielles	42
5.4.2	En renouvellement urbain et en dents creuses	43
5.4.3	En extension urbaine	43
5.4.4	L'orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale	43

6	LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES.....	44
6.1	Les articles du Code du patrimoine.....	44
6.2	Les éléments de la procédure.....	45
6.3	Les schémas de modification	46
6.3.1	Les sept monuments du Pentagone.....	47
6.3.2	L'Abbaye des Fontenelles.....	49
6.4	Notification du dossier PDA aux propriétaires ou affectataires et bilan de la consultation.....	50
6.5	Les autres avis.....	51
6.5.1	L'Architecte des bâtiments de France.....	51
6.5.2	Les collectivités	51
7	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	52
7.1	Accueil du public.....	52
7.2	Les permanences	52
7.3	Visite sur le terrain.....	52
7.4	Les observations du public.....	52
7.5	Clôture de l'enquête et remise du procès-verbal de synthèse	53
7.6	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	53
7.7	Analyse des avis et des observations	53
7.8	Fin d'enquête	53
8	AVIS DE LA MRAE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES	53
8.1	Avis des collectivités territoriales locales	54
8.2	Avis de la MRAe	54
8.3	Avis PPA	57
8.3.1	État par DDTM.....	57
8.3.2	Avis CDPÉNAF.....	57
8.3.3	Chambre d'agriculture.....	57
8.3.4	Chambre de commerce et d'industrie de la Vendée.....	57
8.3.5	Chambre des métiers	58
8.3.6	Centre national de la propriété forestière	58
8.3.7	SNCF, pôle immobilier	58
8.3.8	SCOT Yon et Vie	58
8.3.9	RTE	58
8.3.10	GRTgaz	59
8.4	Les réponses de la ville de LA ROCHE SUR YON	59
9	LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE.....	64
9.1	Analyse quantitative	64
9.1.1	Tableau de bord du registre dématérialisé.....	64
9.1.2	Volume global des observations	65

9.1.3	Type des intervenants	65
9.2	Analyse qualitative des observations du public.....	66
9.2.1	Les observations sans effet	66
9.2.2	Les modifications de zonage	66
9.2.3	Les OAP	76
9.2.4	Environnement.....	92
9.2.5	Règlement écrit	94
9.2.6	Changements de destination	97
9.2.7	Patrimoine.....	97
9.2.8	Liaisons douces	98
9.2.9	Emplacements réservés	98
9.2.10	Divers.....	98
9.2.11	Associations, sociétés, élus,.....	101
9.2.12	Qualité des interventions	104
10	LES REMARQUES DE LA COMMISSION.....	105
10.1	Les OAP.....	105
10.1.1	OAP « Gare NO »	105
10.1.2	OAP « Requalification du Bourg sous la Roche ».....	105
10.1.3	OAP « La Marronnière »	107
10.2	La zone Uh de la Chapelle et de l'Angouinière	108
10.3	Le dossier d'enquête	109
10.3.1	Composition	109
10.3.2	Le zonage.....	109
10.3.3	Articulation du PLU avec le PCAET	110
10.3.4	Évaluation environnementale	110
10.3.5	Incidences du projet sur l'environnement.....	111
10.3.6	Les règlements écrits et graphiques.....	111
10.3.7	Assainissement collectif et non collectif	113
11	PETITION.....	113
12	COMPOSITION DU DOSSIER DEFINITIF.....	114

1 Présentation générale de l'enquête publique

1.1 Présentation succincte de la commune de LA ROCHE SUR YON

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.

Le territoire communal est constitué par d'importants espaces bocagers marqués par la présence de boisements, zones humides, étangs, prairies et vallées.

La commune affiche des reliefs peu marqués. Elle s'inscrit dans une entité bocagère traversée par de nombreuses vallées. Plusieurs cours d'eau et leurs vallées traversent le territoire communal : l'Yon et ses affluents (l'Ornay, le Guyon, La Riallée, La Trézanne et le ruisseau du Noiron).

Placée au centre du département de la Vendée, elle en est la préfecture et aussi la plus grosse ville du département avec 57 717 habitants au 1^{er} janvier 2021 sur environ 87 km².

En matière d'intercommunalité, la commune fait partie de la communauté d'agglomération « La Roche sur Yon Agglomération » créée le 1er janvier 2010, précédemment dénommée Communauté de Communes du "Pays Yonnais". La Roche-sur-Yon Agglomération regroupe 13 communes, totalisant quelques 100 000 habitants.

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.

1.2 Objet et contexte de l'enquête et procédure administrative

1.2.1 Objet

Par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2014, la ville de La Roche-sur-Yon a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme, et défini les objectifs à poursuivre, ainsi que les modalités de concertation publique. Compétente en matière de PLU depuis le 6 juillet 2021, La Roche-sur-Yon Agglomération est aujourd'hui en charge de ce dossier.

La révision du PLU a pris en compte les évolutions législatives impactant l'urbanisme depuis les lois dites Grenelle, puis la loi ALUR, et intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en matière de sobriété foncière notamment. En effet, avant d'atteindre in fine le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, la loi impose aux collectivités de tendre vers la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) de moitié par rapport à la décennie précédente, et ce au niveau national.

Les dispositions et orientations des documents supra-communaux suivants ont également alimenté la révision du PLU :

- ♦ le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Yon et Vie, révisé le 11 février 2020,
- ♦ le Programme Local de l'Habitat 2017-2022, approuvé le 23 mai 2017,
- ♦ le Plan Climat Air Energie Territorial de l'Agglomération, adopté le 29 septembre 2022.

Cette enquête publique porte également sur la proposition de création de Périmètres Délimités des Abords (P.D.A.) des huit monuments historiques yonnais.

1.2.2 Contexte de l'enquête et procédure administrative

Les différentes étapes de la révision du PLU indiquent notamment la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative :

1. **Prescription** de l'élaboration du PLU par le conseil municipal de la ville de LA ROCHE SUR YON, délibération du 16/12/2014.
2. Délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération 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,
3. **Etudes** : le PLU a été élaboré en concertation avec la population et en association avec divers partenaires (État, chambres consulaires, agriculteurs, etc.). La première phase de travail a consisté en l'élaboration d'un diagnostic territorial destiné à brosse le portrait du territoire, faisant ressortir ses atouts et ses faiblesses, émerger les enjeux et définir les grands objectifs qui fonderont le projet pour les 10 ans à venir. Ces études ont conduit à l'élaboration du PADD (Projet d'aménagement et de développement durables)
4. Le **PADD** : Le PADD est la pièce centrale du PLU, ce document traduit les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune. **Le dernier débat sur le PADD a été organisé le 22/09/2021 au sein du Conseil municipal et le 19/10/2021 en bureau communautaire.**
5. **Le PLU a été arrêté par le conseil communautaire par délibération en date du 01/12/2022.** Cette délibération tire le bilan de la concertation et acte la fin de la phase d'étude.
6. A partir du 8/12/ 2022 se réalise la **consultation** :
 - ✚ des communes.
 - ✚ des personnes publiques,
 - ✚ de l'Autorité environnementale (MRAE),
 - ✚ la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
7. **Enquête publique** : le PLU est soumis à enquête publique unique organisée selon les dispositions du code de l'environnement. Il est précisé que concomitamment à la procédure d'élaboration du PLU est instruit le projet de périmètre délimité des abords de 8 monuments historiques. En conséquence, l'enquête publique portera sur les projets de PLU et de périmètre des abords des monuments historiques.
8. Approbation des Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques par arrêté du Préfet de la Région des Pays de la Loire.

Nous sommes ICI

1.3 Mission de la commission d'enquête

Selon l'article L 123-1 du Code de l'Environnement (version en vigueur au 1.1.2017) :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'environnement, mais également invité à participer en recueillant ses observations, suggestions, appréciations qui permettront à Monsieur le Maire de la commune de LA ROCHE SUR YON de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision.

Ainsi à l'issue de l'enquête qu'elle a conduite conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'Arrêté communautaire n° 2023-A-033 en date du 17 mars 2023, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête, il revient à la commission d'enquête de rendre compte de la mission qui lui a été confiée, en fournissant, **après étude des interventions du public et des avis émis en**

amont et pendant l'enquête, un avis motivé portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, ainsi que sur le projet des 8 Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques.

1.4 La concertation préalable

1.4.1 Concertation publique

1.4.1.1 Modalités de la concertation publique

Conformément aux articles L.123-6 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme, la collectivité ouvrira la concertation publique associant les habitants, les associations locales et toute personne concernée pendant toute la durée d'élaboration du projet de PLU, selon les modalités définies dans la délibération de prescription du 16/12/2014.

- ♦ Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques avec les habitants
- ♦ Communication dans ROCHE MAG et sur le site Internet de la ville
- ♦ Organisation d'une exposition publique
- ♦ Mise à disposition des habitants d'un registre de concertation

D'autres outils de communication et de concertation pourront éventuellement être mis en place par la collectivité.

1.4.1.2 Bilan de la concertation publique

La concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies dans la délibération de prescription. Elle a notamment été ponctuée par :

- ♦ l'affichage de la délibération de prescription du PLU en mairie,
- ♦ des vidéos courtes marquant le début et la fin de la concertation,
- ♦ une exposition évolutive au point info mairie, à partir de juin 2021, présentant de façon synthétique la démarche, le planning, les éléments de diagnostic, les orientations du PADD, le projet de zonage, avec mise à disposition de registres de concertation au point info mairie et dans les mairies de quartiers, permettant de recueillir des observations ou courriers, portant globalement sur des demandes de constructibilité,
- ♦ la création d'une adresse mail dédiée à la révision du PLU, qui a généré de nombreux échanges avec les Yonnais sur des questions principalement relatives au futur zonage, aux prescriptions réglementaires à venir, à l'identification de bâtiments agricoles, ou encore à des projets d'aménagement,
- ♦ 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.

La population a été informée des dates des réunions publiques par le magazine Roche +, le site Internet de la Ville et de l'Agglomération, les réseaux sociaux, des articles dans la presse locale, des annonces radio.

Commentaire de la commission d'enquête sur la concertation publique

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.

1.4.2 Concertation avec d'autres partenaires

Parallèlement, de nombreux échanges autour du projet ont eu lieu au travers de diverses réunions avec les partenaires suivants :

- ◆ l'architecte des bâtiments de France,
- ◆ les bailleurs et les promoteurs,
- ◆ les architectes et maîtres d'œuvre,
- ◆ les acteurs économiques,
- ◆ le SyDEV,
- ◆ des associations relevant des domaines de :
 - ◆ l'environnement, énergie, biodiversité, agriculture,
 - ◆ transports et déplacements,
 - ◆ la santé et du social,
 - ◆ l'économie bleue,
- ◆ les personnes publiques associées, et notamment la Préfecture, la Direction des Territoires et de la Mer, la Chambre d'Agriculture, le syndicat mixte du Pays Yon et Vie, selon 3 réunions de mai à novembre 2021.
- ◆ les représentants du monde agricole et les exploitants agricoles.

Commentaire de la commission d'enquête sur la concertation

La commission d'enquête constate que le maître d'ouvrage a su s'entourer de tous les acteurs du territoire susceptibles d'apporter à l'élaboration du dossier technique et expertise.

Elle note cependant qu'aucune réunion n'a été organisée en 2022, malgré l'annonce faite en conclusion de la réunion du 22 novembre 2021 : « M. ABDALLAH conclut en indiquant qu'une nouvelle réunion sera programmée en début d'année prochaine pour présenter aux PPA, d'une part, le schéma prospectif du foncier économique, qui aura été validé par les élus, et d'autre part, les adaptations du zonage suite au travail engagé sur la densité en vue d'atteindre les 45 logements / ha en extension urbaine souhaités par la DDTM ».

2 Organisation de l'enquête

2.1 Cadre réglementaire

L'enquête est prescrite au titre :

- ◆ du code général des collectivités territoriales,
- ◆ du code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-2, L.151-1 et suivants, L.153-14 et suivants, R.153-3 et suivants,
- ◆ du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Yon et Vie approuvé le 11 février 2020,
- ◆ du Programme Local de l'Habitat 2017-2022 de La Roche-sur-Yon Agglomération approuvé le 23 mai 2017,
- ◆ de la délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2014 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation préalable,
- ◆ de la délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération 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,
- ◆ du débat 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,
- ◆ de la délibération du Conseil Municipal du 10 novembre 2022 prenant acte du bilan de la concertation publique et sollicitant La Roche-sur-Yon Agglomération en vue de l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme,
- ◆ de la délibération en date 1^{er} décembre 2022 du conseil d'agglomération arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation,

- ♦ de la délibération en date 2 mai 2023 du conseil d'agglomération émettant un avis favorable aux propositions de l'Architecte des Bâtiments de France sur les périmètres des abords des monuments historiques,
- ♦ de la décision n° E21000204/85 du 5 janvier 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 2023 prescrivant l'enquête publique.

2.2 Désignation de la commission d'enquête

Sur demande de Monsieur le Président d'agglomération du 21/12/2022 et par décision n° E21000204/85 en date du 5/01/2023, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

- **Président** : Claude MATHIEU, inspecteur divisionnaire des impôts, retraité.
- **Membres titulaires** :
 - ♦ Gérard GUIMBRETIERE, cadre de l'industrie du transport en retraite
 - ♦ Pierre RENAULT, officier général de gendarmerie en retraite.

En cas d'empêchement de Monsieur MATHIEU Claude, la présidence sera assurée par Monsieur GUIMBRETIERE.

2.3 Préparation de l'enquête

2.3.1 Démarches en amont

2.3.1.1 Avec le maître d'ouvrage

La réunion du 30/01/2023

Cette réunion s'est déroulée à la Direction du service Aménagement Urbanisme Habitat Hébergement, 5 rue La Fayette 85000 Ville de La Roche-sur-Yon, y assistaient :

- Madame ROBLES, responsable du service Planification et Politique Foncière, Ville de La Roche-sur-Yon,
- Madame MONJARET, chef de projet Planification Urbaine, Ville de La Roche-sur-Yon,
- Madame DALLET, Chargée de mission Planification Urbaine
- Monsieur MATHIEU, président de la commission d'enquête,
- Monsieur GUIMBRETIERE, membre de la commission d'enquête,
- Monsieur RENAULT, membre de la commission d'enquête.

Cette réunion qui avait pour objet la planification de l'enquête a été l'occasion :

- de fixer les grandes lignes de l'organisation de l'enquête en concertation avec la commission d'enquête (début et fin d'enquête, nombre, lieux et dates des permanences, utilisation d'un registre dématérialisé,....)
- de réfléchir aux conditions et lieux d'affichage et d'information du public,
- de déterminer les conditions matérielles d'organisation de l'enquête (salles, internet,)
- d'arrêter un calendrier pour les différentes réunions et formations préalables à l'enquête :
 - ♦ présentation du dossier et visite sur le terrain,
 - ♦ formations SIG et registre dématérialisé,

Un compte rendu a été établi par Madame MONJARET (cf annexe).

Réunion du 14/02/2023

Cette réunion s'est déroulée à l'hôtel de ville et d'agglomération, place du théâtre, en présence de :

- Madame ROBLES, responsable du service Planification et Politique Foncière, Ville de La Roche-sur-Yon,
- Madame MONJARET, chef de projet Planification Urbaine, Ville de La Roche-sur-Yon,
- Madame DALLET, Chargée de mission Planification Urbaine
- Monsieur MATHIEU, président de la commission d'enquête,
- Monsieur GUIMBRETIERE, membre de la commission d'enquête,

- Monsieur RENAULT, membre de la commission d'enquête.

Elle avait notamment 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

Réunion du 07/03/2023

Cette réunion au 5 rue La Fayette, salle du 1er étage, été consacrée à la présentation des grandes lignes du projet de PLU, en présence de :

- M. LEFEBVRE, adjoint à l'urbanisme à la ville de LAROCHE SUR YON,
- M. GANACHAUD, vice-président de l'Agglomération en charge de l'urbanisme,
- Madame ROBLES, responsable du service Planification et Politique Foncière, Ville de La Roche-sur-Yon,
- Madame MONJARET, chef de projet Planification Urbaine, Ville de La Roche-sur-Yon,
- Madame DALLET, Chargée de mission Planification Urbaine
- Monsieur MATHIEU, président de la commission d'enquête,
- Monsieur GUIMBRETIERE, membre de la commission d'enquête,
- Monsieur RENAULT, membre de la commission d'enquête.

Des questions et des demandes de précision ont été émises par la commission d'enquête. Les réponses ont été apportées par le maître d'ouvrage. Les sujets suivants ont été abordés.

- ♦ Assainissement collectif et non collectif, incompréhension sur les % (En 2021, sur le territoire communal, 11% des installations n'appartenaient pas au réseau collectif des eaux usées, soit 636 installations (5% des installations totales), dont 45-55% sont encore non conformes.....),
- ♦ L'inventaire des zones humides,
- ♦ La consommation foncière, coefficient d'optimisation.....
- ♦ Les STECAL « habitation », UH (57 hectares) : Les zones UH sont dédiées aux hameaux. 12 STECAL sont proposés ; dichotomie entre l'évaluation environnementale et les autre parties du RP.
- ♦ Zone NL (cf CDPENAF),
- ♦ La Loi Barnier,
- ♦ Les logements aidés,
- ♦ Les critères des granges.

Cette réunion a été suivie de la visite sur le terrain de 10h 30 à 13h 00. Cette visite sur le terrain 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, les zones d'aménagement de la Malboire, de la Marronnière et de la Brossardière, les sites retenus pour la future station d'épuration et la centrale photovoltaïque.

Réunion du 05/04/2023

Cette réunion entre Madame MONJARET et Monsieur MATHIEU, président de la commission d'enquête, a été consacrée à la mise au point définitive du dossier d'enquête avant sa publication sur le registre dématérialisé :

- ♦ Numérotation,
- ♦ Complétude,
- ♦ Similitude entre le dossier papier et dématérialisé.

2.3.2 Arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête

L'arrêté communautaire n° 2023-A-033 en date du 17 mars 2023, prescrivant et organisant l'enquête publique, portant ouverture d'une enquête publique unique sur le territoire de la commune de LA ROCHE-SUR-YON, comprend 10 articles dont les points essentiels d'organisation sont rappelés ci-

après :

- ♦ L'objet de l'enquête publique unique ;
- ♦ La mission de la Commission d'enquête ;
- ♦ La liste des pièces du dossier qui seront à disposition du public ;
- ♦ Les lieux où le dossier sera consultable, avec registre pour le dépôt des observations ;
- ♦ L'adresse internet du registre dématérialisé ;
- ♦ Les modalités de consignations des observations du public ;
- ♦ Les permanences des Commissaires Enquêteurs ;
- ♦ Les lieux et la durée de mise à disposition du public du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête.

2.3.2.1 Dates, durée de l'enquête et permanences

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 des 14 permanences indiquées dans le tableau ci-dessous.

Lieux	Date	Jour	Horaire	Jours et heures d'ouverture
Hôtel de Ville (PIM) 13 rue La Fayette (siège de l'enquête)	18 avril	Mardi	9H00-12H00	Du mardi au vendredi : <ul style="list-style-type: none">▪ 8h45 à 12h30 et 13h30 à 18h▪ samedi : 9h à 12h30
	04 mai	Jeudi	9H00-12H00	
	13 mai	Samedi	9H00-12H00	
	23 mai	Mardi	13H30-16H30	
Maison de quartier de Bourg-sous-La-Roche 108, rue du Général Guérin	21 avril	Vendredi	9H00-12H00	<ul style="list-style-type: none">▪ lundi : 13h30 à 17h▪ mardi, mercredi, vendredi : 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17h▪ jeudi : 9h30 à 12h30 et 13h30 à 17h▪ samedi : 8h30 à 12h30 (<u>sauf Vallée Verte / Liberté : fermeture le samedi</u>)
	29 avril	Samedi	9H00-12H00	
	17 mai	Mercredi	13H30-16H30	
Mairie de quartier de Saint André d'Ornay 28 rue du Calvaire	19 avril	Mercredi	9H00-12H00	
	06 mai	Samedi	9H00-12H00	
	19 mai	Vendredi	13H30-16H30	
Mairie de quartier de la Vallée Verte / Liberté 12 allée Picasso	18 avril	Mardi	13H30-16H30	
	04 mai	Jeudi	13H30-16H30	
Mairie de quartier de La Garenne Rue de Friedland	21 avril	Vendredi	13H30-16H30	
	17 mai	Mercredi	9H00-12H00	

2.3.3 Publicité de l'enquête

AFFICHAGE

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 un au Point Information Mairie, les 16 autres à des endroits sensibles et fréquentés.

- La Guibretière, zonage Uh,
- La Brossardière, Les Terres Noires,
- Rond-point de l'Europe,
- Angle Boulevard d'Eylau et rue Gutemberg,
- Route d'Aizenay, zone commerciale,
- La Bretèche, La Malboire,
- Château Fromage,
- Route de la Chaize,

- Route de l'Angouinière,
- La Marronnière, Belle Place,
- Angle rues M.Dervieux et O.Palme,
- Rond-Point de Tournefou,
- Route des Sables.

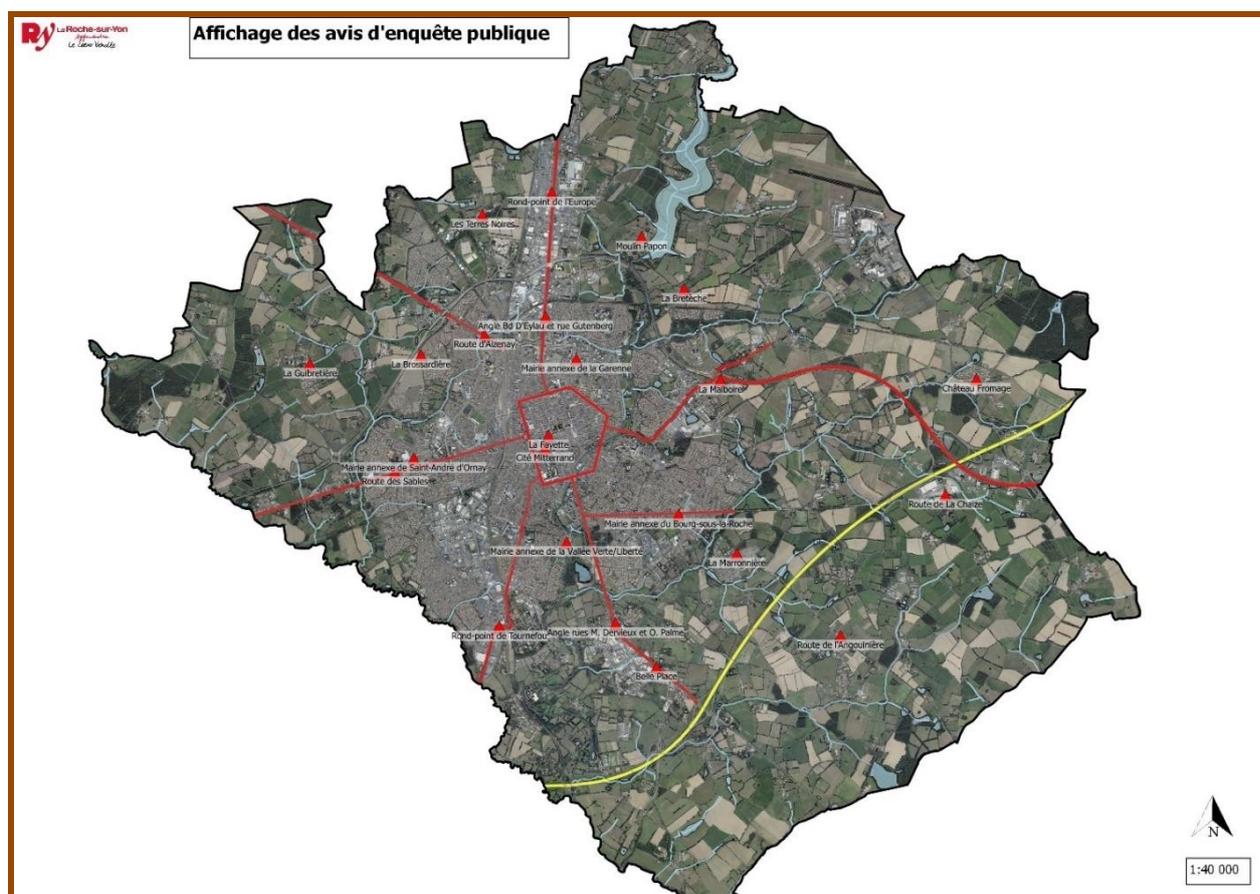
Le contrôle de l'affichage a été réalisé, tout au long de l'enquête, par les services de police de la ville de LA ROCHE-SUR-YON.

Le 31/03/2023, un procès-verbal, joint au dossier d'enquête, constate la présence des affiches sur les différents lieux d'affichage ; l'affiche manquante sur le site du « Rondpoint de l'Europe a été immédiatement remplacée.

Un autre du 03/05/2023 constate la présence des affiches sur les différents lieux d'affichage ; l'affiche manquante sur le site de « la Malboire » a été immédiatement remplacée.

D'autre part, la commission d'enquête lors de ses différents parcours sur le territoire a contrôlé également l'affichage

L'accomplissement de cet affichage a été certifié, le 08/06/2023, par la Ville de LA ROCHE-SUR-YON. Le plan ci-après localise les différents lieux d'affichage.



D'autre part, pendant toute la durée de l'enquête, les membres de la commission d'enquête ont également contrôlé de manière aléatoire la présence continue des affiches.

PAR VOIE DE PRESSE

Conformément à l'article 4 de l'Arrêté communautaire n° 2023-A-033 en date du 17 mars 2023, 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

PAR INTERNET

L'avis d'enquête publique a 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>.

3 Recueil des avis des Personnes publiques associées, des communes et de l'Autorité environnementale

Le tableau ci-après présente la liste des Personnes Publiques associées (PPA) et autres personnes consultées (PPC) suite à l'arrêt du PLU de la Ville de LA ROCHE-SUR-YON, conformément aux articles L.132-7, L.132-9 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Les avis qui comprennent des observations, préconisations, réserves et/ou des observations, dont celui de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), seront repris dans l'analyse qualitative des avis et observations, en paragraphe 8.

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

4 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de LA ROCHE-SUR-YON comprend les documents suivants :

1 Dossier administratif

1.1 Pièces de procédure

- 1.1.1 Désignation commission d'enquête par le Tribunal Administratif de Nantes
- 1.1.2 Arrêté d'ouverture et d'organisation d'une enquête publique unique
- 1.1.3 Avis d'enquête publique
- 1.1.4 Avis de parution dans la presse (1er avis) – Ouest France / Journal du Pays Yonnais
- 1.1.5 Avis de parution dans la presse (2ème avis) – Ouest France / Journal du Pays Yonnais
- 1.1.6 Plan de localisation des affichages des avis d'enquête
- 1.1.7 Procès-verbal vérification affichages + plan

1.2 Délibérations relatives au PLU

- 1.2.1 Délibération du conseil municipal du 16/12/2014 prescrivant la révision du PLU
- 1.2.2 Délibération du conseil communautaire du 06/07/2021 actant le transfert de compétence PLU à La Roche-sur-Yon Agglomération
- 1.2.3 Délibération du conseil municipal du 10/11/2022 tirant le bilan de la concertation Avant arrêt du projet de PLU
- 1.2.4 Délibération du bureau communautaire du 01/12/2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU

1.3 Courriers et délibérations relatifs aux PDA

- 1.3.1 Courrier de saisine de la Préfecture par l'Agglomération du 21/12/2022 sur le lancement de la démarche
- 1.3.2 Courrier de consultation de la commune de La Roche-sur-Yon du 12/01/2023 sur le projet de PDA
- 1.3.3 Délibération du conseil municipal du 02/02/2023 émettant un avis sur le projet de PDA
- 1.3.4 Accord de l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet de PDA, en date du 15/03/2023
- 1.3.5 Délibération du conseil communautaire du 13/04/2023 émettant un avis sur le projet de PDA

1.4 Débat PADD

- 1.4.1 Délibération du conseil municipal du 22/09/2021
- 1.4.2 Procès-verbal du Conseil Municipal du 22/09/2021, point n° 20, organisation du débat sur le PADD
- 1.4.3 Délibération du bureau communautaire du 19/10/2021
- 1.4.4 Procès-verbal du bureau communautaire du 19/10/2021

1.5 Procès-verbaux des réunions PPA

- 1.5.1 PV réunion PPA 25/05/2021
- 1.5.2 PV réunion PPA 06/09/2021
- 1.5.3 PV réunion PPA 22/11/2021

1.6 Avis des PPA et PPC

- 1.6.1 Avis des Personnes Publiques Associées :
 - Préfecture /GRTgaz /RTE
 - CDPENAF
 - Chambre d'Agriculture
 - Pays Yon et Vie
 - MRAe
 - CCI
 - SNCF
 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat
 - CNPF
- 1.6.2 Réponses et observations du maître d'ouvrage sur les avis.

2. Plan local d'urbanisme

2.1 Document de synthèse du PLU

2.2 Rapport de présentation

- 2.2.1 État initial de l'environnement
- 2.2.2 Diagnostic territorial
- 2.2.3 Justification des choix
- 2.2.4 Rapport d'incidences

2.3 PADD

2.4 Règlement écrit

2.5 Plan de zonage

- 2.5.1 Plan de zonage global (1 plan, format A0)
- 2.5.2 Atlas (11 plans reliés à l'échelle du 1/5000e)

2.6 OAP sectorielles

2.7 OAP « Trame verte, bleue et noire »

2.8 Annexes

- 2.8.1 Notice des annexes
- 2.8.2 Plan périmètres particuliers, format A0
- 2.8.3 Plan réseaux assainissements, format A0
- 2.8.4 Règlement local de publicité

2.9 Servitudes d'utilité publique

- 2.9.1 Notice des servitudes
- 2.9.2 Plan des servitudes, format A0
- 2.9.3 Synthèse de l'AVAP valant SPR
- 2.9.4 Règlement de l'AVAP valant SPR
- 2.9.5 Documents graphiques de l'AVAP valant SPR (4 plans de format A3)

3. Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historique

Commentaire de la commission d'enquête :

Le dossier comprend les pièces prévues à l'article R123-8 du Code de l'environnement.

C'est un dossier conséquent et complet de 1973 pages et de 19 plans. Les études « Loi Barnier » et l'inventaire des zones humides sont mal placés et difficilement retrouvables ; ces dossiers auraient pu être présentés dans les annexes.

5 Présentation sommaire du projet de PLU

5.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation a pour vocation d'expliquer les choix contenus dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'appuie pour cela sur :

- Un diagnostic territorial et la description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes ;
- Une analyse de l'environnement et des perspectives de son évolution.

5.1.1 Etat initial de l'environnement

5.1.1.1 Milieu physique

Contexte géographique, topographique, climatique et géologique

Préfecture de la Vendée et ville centre de la Communauté d'Agglomération de La Roche-sur-Yon, la commune se situe sur un plateau avec des reliefs peu marqués, traversé par de nombreuses vallées au cœur du bas bocage vendéen, espace de transition entre le marais breton et le marais Poitevin.

La commune est soumise au climat océanique tempéré. Caractérisé par un temps doux toute l'année, ce climat est fortement marqué par le flux océanique, avec des précipitations relativement

importantes, réparties tout au long de l'année.

La commune est située au niveau des formations géologiques schisto-cristallophylliennes appartenant à l'extrémité sud du Massif Armoricain.

Ressource en eau

Les outils de gestion de la ressource sont :

- ♦ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027, est entré en vigueur depuis le 04 avril 2022.
- ♦ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin du qui regroupe 111 communes vendéennes. Il a été approuvé le 4 mars 2011. Le Lay est le plus grand fleuve côtier vendéen, l'Yon fait partie de ces principaux affluents. Le périmètre du SAGE a été révisé en 2017.
- ♦ Le SCoT du Pays de Yon approuvé le 11 février 2020.

Le territoire de la ville est directement concerné par cinq masses d'eau superficielles et un plan d'eau référencé au niveau national. L'état chimique de l'ensemble des masses d'eau est bon.

Ainsi les objectifs d'atteinte du bon état des cours d'eau sont repoussés en 2027.

Il ressort de l'état de la ressource que Le barrage de Moulin Papon au Nord de la commune assure la principale source d'approvisionnement en eau potable de la commune. Il joue également un rôle écrêteur, lors des fortes pluies. Il est noté que la compétence « eau potable » a été transférée à Vendée Eau en avril 2019.

Assainissement collectif

Le service d'assainissement collectif dessert la partie agglomérée de la Roche-sur-Yon ainsi que cinq villages :

- ♦ La Guibretière au Nord-Ouest (mise en service en 2005),
- ♦ L'Angouinière au Sud-Est (mise en service en 2008),
- ♦ Château Fromage à l'Est (mise en service en 2009),
- ♦ La Brétinière au Sud-Est (mise en service en 2011),
- ♦ La Réveillère (mise en service 2017).

Le parc de stations sur La Roche-sur-Yon est constitué de 5 stations d'épuration, de tailles et de filières différentes représentant une capacité de traitement de 84 466 équivalents-habitants (EqH)

nom station d'épuration (STEP)	Date de mise en service	Type de traitement	Capacité en EqH	Charge (2019)	Débit nominal m3/j	Capacité nominale- kg DBO5
Moulin Grimaud	mars-81	Boues activées	83 333	73 050	12 000	5 000
La Guibretière	janvier-05	Lagunage	233	200	35	14
L'Angouinière	mai-08	Filtre planté	300	250	45	18
Château Fromage	juillet-09	Filtre planté	300	60	45	18
La Reveillère	octobre -17	Filtre planté	55	NC	55	18
TOTAL		5	84 221		12 170	5 068

L'assainissement collectif et les capacités épuratoires sur la commune sont suffisants actuellement, des dysfonctionnements apparaissent, mais la principale station d'épuration de la commune est vieillissante et doit évoluer pour accueillir de nouveaux habitants.

Ce besoin est d'ores et déjà pris en compte. En effet se déroule actuellement la concertation publique sur la nouvelle station d'épuration de Moulin Grimaud.

Assainissement non collectif

En 2021, sur le territoire communal, 11% des installations n'appartenaient pas au réseau collectif des eaux usées, soit 636 installations (5% des installations totales), dont 45 55% sont encore non conformes.

Commentaire de la commission d'enquête :

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

5.1.1.2 Paysage

Contexte paysager et paysages de La Roche-sur-Yon

Pour s'adapter à l'échelle du territoire d'étude, différentes sous-unités paysagères ont été distinguées sur le territoire communal de La Roche-sur-Yon :

- ♦ **Le paysage urbain**, avec son cœur historique napoléonien pour lequel une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et Patrimoine (AVAP) valant SPR a été mise en place.
- ♦ **Des paysages péri-urbains** variés avec deux ceintures urbaines. La première est constituée par l'extension de la ville réalisée dans les années 1960 et 1970 et la seconde par les contournements routiers Nord et Sud.
- ♦ **Les vallées structurantes** de plusieurs cours d'eau qui ont creusé leur vallée dans le plateau, le principal étant l'Yon, orienté nord/sud. Ces vallées, bien que faiblement encaissées et peu profondes, ont structuré l'urbanisation de la ville et sont des éléments clés de la trame verte et bleue.
- ♦ **La couronne bocagère** :
 - ✚ fermes isolées voire de petits hameaux à l'architecture rurale souvent remarquable.
 - ✚ 700 km de haies sur les 6 500 ha de zone non urbanisée.
- ♦ **Des boisements** épars et de faible superficie, occupent principalement l'Est de l'agglomération. 199 arbres remarquables ont été répertoriés sur le territoire communal qui doivent être protégés.
- ♦ **Des points de vue** concernent la couronne bocagère autour de l'agglomération.

5.1.1.3 Les entrées de ville

Pour la ville de La Roche-sur-Yon, deux types d'entrées de ville ont été distinguées. Ces deux types renvoient à des réalités différentes :

- ♦ **Les principales entrées de ville**, au sens d'entrée d'agglomération, sont **au nombre de 7** et situées aux portes de l'agglomération depuis les principaux axes routiers et matérialisant le premier contact de l'utilisateur avec la ville ;
- ♦ **Les entrées de ville du XIXe siècle** autour du centre historique, qui correspondent aux portes physiques du centre-ville.

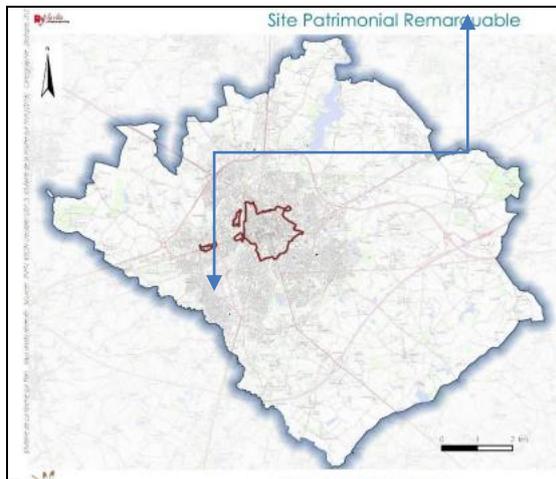
Les principales entrées de ville sont formées par les zones commerciales et industrielles qui se sont développées le long des axes de communication. Ces entrées sont actuellement peu qualifiantes et ne sont pas marquées par un signal clair.

5.1.1.4 Patrimoine culturel et historique

Les monuments historiques

Sur la commune, huit monuments sont classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques :

Désignation	Statut
Abbaye des Fontenelles	Classé
Église Saint-Louis de La Roche-sur-Yon	Classé
Hôpital de La Roche-sur-Yon (façades et toitures)	Inscrit
Hôtel de préfecture de la Vendée	Inscrit
Palais de Justice (ancien) (Ecole de Musique)	Inscrit partiellement
Pavillon Renaissance	Inscrit
Théâtre de La Roche-sur-Yon	Inscrit
Statue de Napoléon	Inscrit



Approuvée le 27 juin 2017 par le conseil municipal, le site patrimonial remarquable s'impose au PLU. Le périmètre est composé en 8 zones distinctes, réparties en 2 grandes catégories : les secteurs de patrimoine bâti (6 secteurs et 2 sous-secteurs) et les secteurs de paysages (2 secteurs).

Patrimoine bâti rural et le « petit patrimoine »

- ♦ Les anciennes granges : 19 granges ont été identifiées comme pouvant changer de destination au sein de la commune,
- ♦ Richesse du petit patrimoine local (fours, puits, croix et calvaires, fontaines, statues ...).

5.1.1.5 Archéologie

Sur la commune, 39 « zones de sensibilité archéologique » sont signalées.

Ces zones de sensibilité ont vocation, à terme, à faire l'objet de zonages arrêtés par le Préfet de Région. Un diagnostic archéologique est donc susceptible d'être prescrit par la DRAC (suite à une demande d'avis).

5.1.1.6 Milieux naturels

ZNIEFF

Sur la commune de La Roche-sur-Yon, sont recensées :

- ♦ trois ZNIEFF de type 1,
 - ♦ la forêt de Châteaufromage,
 - ♦ la vallée de la Riallée,
 - ♦ le bois et étang de Badiole.
- ♦ une ZNIEFF de type 2, la zone de bois et bocage à l'Est de LA ROCHE-SUR-YON.

Ces zonages n'ont pas de portée réglementaire, mais sont des indicateurs sur la biodiversité communale.

Inventaire communal des zones humides

La commune de La Roche-sur-Yon, conformément au SDAGE Loire Bretagne dans l'objectif de sauvegarder et de mettre en valeur les zones humides sur son territoire, a réalisé en 2012 l'inventaire des zones humides présentes sur son territoire.

L'ensemble de ces investigations a permis d'identifier 551 zones humides, sur une surface totale de 303,25 hectares. L'ensemble de ces zones a été classé selon des critères d'habitats et/ou pédologiques. Elles ne sont pas toutes visées par l'arrêté « zones humides ».

5.1.1.7 Outils de maîtrise foncière : espaces naturels sensibles

Le Conseil Départemental mène une politique foncière et définit les secteurs sur lesquels son action doit s'exercer en priorité.

Quatre sites sur le territoire communal sont la propriété du Conseil Départemental :

- ♦ 8,14 hectares dans le bois des Fontenelles ;
- ♦ 24 hectares le long de la vallée de l'Yon ;
- ♦ 0,34 hectare sur la vallée de la Riallée ;

- ♦ 7,63 hectares sur la vallée de la Brossardière et de l'Ornay.

5.1.1.8 Biodiversité communale

Le patrimoine naturel de la commune a fait l'objet de plusieurs études qui permettent d'avoir une bonne connaissance sur la biodiversité communale :

- ♦ Deux espèces végétales protégées sont recensées sur le territoire communal (le Laurier du Portugal et la Pillulaire).
- ♦ La commune accueille plusieurs espèces animales protégées dont la présence est liée à la diversité des habitats (zones humides, mares, boisements et haies).
- ♦ Les suivis menés par l'observatoire de la biodiversité montrent au même titre qu'à l'échelle nationale une baisse de la biodiversité avifaunistique sur le territoire communal.
- ♦ Les vallées sont le support majeur de l'accueil de la biodiversité communale, mais les haies et les boisements jouent également un rôle important.
- ♦ La commune s'est doté d'un plan biodiversité sur la période 2016-2020, ce plan est reconduit sur la période 2021-2026.

5.1.1.9 Continuité écologique

Les documents cadres

- ♦ **Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** qui identifie 5 sous-trames pour sa Trame Verte et Bleue qu'il convient de prendre en compte et d'identifier :



- ♦ **Trame verte et bleue du SCoT du Pays Yon et Vie** ; concernant les trames verte et bleue communales et les PLU, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT recommande :
 - ✚ La prise en compte et la valorisation de la géographie, l'hydrographie et la trame verte et bleue locale dans les projets,
 - ✚ Protéger les autres boisements.
 - ✚ Réaliser des inventaires des haies,
 - ✚ Effectuer des plantations,
 - ✚ Connecter les réservoirs.
 - ✚ Implanter les nouvelles zones d'urbanisation en recul par rapport aux berges des cours d'eau,
 - ✚ Mettre en œuvre des projets de liaisons douces écologiques aux abords des vallées.

Risques naturels

- ✚ Risque d'inondation, La commune n'est pas concernée par un PPRI ; Un PPRI est actuellement en cours d'élaboration sur les bassins versant de l'Yon. Une fois approuvé il sera opposable au PLU.
- ✚ Risque de mouvement de terrain, outre une sismicité modérée, la commune peut être confrontée au phénomène de retrait de gonflements des argiles.

Risques technologiques

- ✚ Risque de rupture de barrage, avec la présence de la retenue de Moulin Papon,

- ✚ Risque de transport de matière dangereuse, avec notamment plusieurs canalisations de transport de Gaz naturel à haute pression
- ✚ Autres risques avec les risques liés à la présence du radon et le risque incendie.

5.1.1.10 Cadre de vie

Energie et qualité de l'air

- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du Préfet de Région le 18 avril 2014,
- Le Plan Energie Climat construit par le Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie,
- Le PCAET de la communauté d'Agglomération approuvé le 29 septembre 2022.

Consommation d'énergie sur l'agglomération, énergies renouvelables

- La filière bois-énergie (88%);
- Le photovoltaïque (11%);
- Le bois -énergie chaufferie
- Le solaire thermique (0,1).

Qualité de l'air

5.1.1.11 Sites et sols pollués :

- ✚ 282 sites Basias sont recensés sur la commune ainsi qu'un site Basol mais présentant une sensibilité faible, en cours de reconversion. 24 Installations classées (ICPE) sont présentes sur la commune, aucune n'est classée SEVESO.

5.1.1.12 Nuisances sonores

- ✚ Classement sonore des infrastructures de transport ; l'arrêté préfectoral de classement sonore du 19 mars 2001 définit les infrastructures de transport terrestre concernées par un classement sonore sur la commune de La Roche-sur-Yon.
- ✚ Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) 152
- ✚ Plan d'exposition au bruit pour l'aérodrome les Ajoncs ; Les PLU doivent être compatibles avec le plan d'exposition au bruit,

5.1.1.13 Gestion des déchets

- ✚ Collecte des déchets ménagers. En 2019 sur la commune, ont été collectés :
 - 13 534 tonnes d'ordures ménagères (en baisse constante depuis 2010) ;
 - 62 880 tonnes de tri sélectif (stable) ;
 - 4 017 tonnes de verre (+12,3% depuis 2016) ;
 - 461 tonnes de biodéchets (-4,37% depuis 2016) ;
 - 1 909 tonnes de cartons (+15,23% depuis 2016).
- ✚ Déchèteries. Les tonnages d'ordures ménagères collectées sur la commune sont inférieurs à la moyenne nationale et ceux du tri sélectif sont légèrement supérieurs. La commune bénéficie de l'implantation de deux déchèteries.

5.1.1.14 Synthèse des enjeux

- ✚ **Qualité de l'eau et alimentation en eau potable**
 - Améliorer la qualité des masses d'eau par une gestion efficace de l'assainissement collectif et non collectif
 - Anticiper les possibilités de raccordement au réseau d'eau potable pour les extensions d'urbanisation
 - Limiter les constructions dans les secteurs situés dans les périmètres autour de la retenue de Moulin Papon
 - Maintien de la qualité de l'eau potable
 - Anticipation de la mise en place d'une nouvelle usine de production en eau potable pour répondre aux besoins futurs

- ✚ **Assainissement des eaux usées**
 - Prévoir une solution d'assainissement collectif pour l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation et limiter les secteurs ne pouvant bénéficier d'assainissement collectif
- ✚ **Patrimoine naturels / Trame verte et bleue**
 - Préserver la richesse biologique de la commune : zones humides, mares, boisements et réseau bocagers
 - Maintien des zones humides et de leurs fonctions
 - Préserver les éléments qui ne le sont pas encore
 - Rééquilibrer la présence d'espaces verts au sein de la trame verte urbaine
- ✚ **Paysage**
 - Identifier, préserver et mettre en valeur les perspectives urbaines ouvertes grâce aux grands axes rectilignes,
 - Préserver et affirmer les limites paysagères naturelles existantes au niveau des vallées,
 - Créer de véritables limites urbaines en périphérie en travaillant les transitions avec la couronne agricole
 - Maîtriser les extensions urbaines pour garantir une gestion économe de l'espace et la lisibilité des paysages, y compris en zone de hameau,
 - Préserver le patrimoine végétal en ville ,
 - Préserver et mettre en valeur la couronne bocagère.
- ✚ **Patrimoine historique et archéologie**
 - Prendre en compte la sensibilité archéologique dans le futur choix des zones à urbaniser
- ✚ **Risques naturels et technologiques**
 - Prise en compte de l'atlas des zones inondables et des autres risques pour permettre un développement sans risque pour les populations.
- ✚ **Sites et sols pollués**
 - Reconquérir les sites dont l'activité est terminée à l'instar de l'ex casse Froger et l'ex usine EDF
- ✚ **Nuisances sonores**
 - Prise en compte des nuisances sonores dans les futures opérations d'aménagement urbains et dans les zones déjà urbanisées
- ✚ **Énergie et qualité de l'air**
 - Maintien d'une bonne qualité de l'air,
 - Poursuite du développement du mix énergétique sur le territoire,
 - Développer les modes de déplacement doux.

5.1.2 *Le diagnostic territorial*

Le diagnostic présente un état des lieux du territoire à la date de l'arrêt du projet de PLU. Les études de diagnostic du PLU constituent une étape essentielle dans le cadre de cette procédure. Elles servent de base au projet en proposant une analyse dynamique du territoire destinée à faire émerger les enjeux stratégiques.

5.1.2.1 *Les études*

Capitale de la Vendée, la ville de LA ROCHE-SUR-YON est idéalement située au centre du département et bien desservie. Les éléments de diagnostic ont porté notamment sur différentes thématiques :

- ✚ **Aménagement et habitat,**
 - ♦ Les données socio-démographiques indiquent une population de 55 147 habitants en 2019, avec un taux d'accroissement annuel de 0.7%,
 - ♦ Les 30775 logements sont majoritairement des maisons (50,4%), avec une très faible proportion de résidences secondaires (2,2%) et de logements vacants

- (1,87%). Le rythme de constructions est soutenu,
- ♦ 121 ha de foncier consommé sur les 10 dernières années dont 93 ha en extension sur des terres agricoles qui conduisent à maîtriser la consommation foncière,
- ♦ Potentiel de 2800 logements en enveloppe urbaine (renouvellement urbain et dents creuses).
- ♦ Un patrimoine architectural et historique à préserver avec la mise en place d'une politique patrimoniale pour préserver le patrimoine napoléonien et historique du centre-ville principalement.

Paysage et environnement,

- ♦ Une patrimoine naturel riche :
 - ❖ Territoire aux 2/3 en zones agricole et naturelle. La zone agricole représente 56% du territoire de la commune,
 - ❖ 700 km de haies recensés sur le territoire dont 57km très bon état écologique en zone rurale, avec 44 sièges d'exploitation agricole en 2022,
 - ❖ 112 ha d'espaces boisés classés au PLU de 2009, avec une forte capacité d'accueil pour la biodiversité,
 - ❖ Une vingtaine de granges identifiées comme mutables.
 - ❖ 551 zones humides prioritaires recensées.
 - ❖ Barrage de Moulin Papon assurant l'alimentation en eau potable (20 000m³/j en moyenne)
 - ❖ 5 stations d'épuration (84 221 équivalents habitants)
- ♦ Des risques naturels et technologiques avec :
 - ❖ 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

Déplacements et numérique

- ♦ Mise en œuvre du Plan Global des Déplacements adopté en 2015 à l'échelle de La Roche-sur-Yon Agglomération, avec comme objectif de 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 fibre optique en cours, par Orange

Économie, loisirs et tourisme

- ♦ Un territoire économiquement très dynamique,
 - ❖ Répartition équilibrée des zones d'activités,
 - ❖ Développement des filières d'excellence (numérique, robotique, environnement, énergie et mobilité durables),
 - ❖ 8 000 étudiants post bac environ sur la commune (3/4 de la population

- estudiantine de la Vendée),
- ❖ Une économie résiliente face à la crise et aux difficultés (relance économique)
- ❖ Des entreprises qui recrutent,
- ❖ 3 zones de rayonnement sur la Ville : L'Horbetoux, La Malboire, Parc Eco 85,
- ❖ Schéma de développement commercial : redynamisation du commerce sur le centre-ville et les pôles de proximité, et régulation des zones commerciales.

5.1.2.2 Principaux enjeux du territoire issus des études préalables, le PADD

La partie relative au diagnostic du territoire a mis en avant les points forts et les faiblesses de la commune, faisant ressortir les grands enjeux selon plusieurs thématiques : le développement urbain, le développement économique, l'environnement, les déplacements et le tourisme.

Le diagnostic et les enjeux qui en découlent ont servi de base pour la mise en œuvre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

D'après sa définition réglementaire, le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques (Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme).

✚ Enjeux urbains et sociaux :

- ✦ Confirmer l'identité propre des centralités de quartiers,
- ✦ Proposer une offre de logements variée sur le territoire afin d'éviter les migrations vers les communes périphériques,
- ✦ Accompagner le développement d'une offre de logements en direction des familles et des jeunes,
- ✦ 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,
- ✦ 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,
- ✦ Accompagner la tendance au vieillissement de la population yonnaise pour les années à venir,
- ✦ Permettre l'évolution des services publics pour répondre au mieux aux besoins des habitants,
- ✦ Poursuivre les actions de requalification de zones d'activités et optimiser le foncier de ces zones,
- ✦ Mettre en œuvre les objectifs du SCoT et du Programme Local d'Habitat en matière de densité et d'économie d'espace.

✚ Enjeux environnementaux et paysagers :

- ✦ Maîtriser 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.

✚ Enjeux liés aux déplacements :

- ✦ 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.

✚ Enjeux économiques :

- ✦ 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 reconverter les friches industrielles,
- ✦ Poursuivre la structuration et le développement des filières universitaires et favoriser, ainsi l'emploi et les formations qualifiantes,
- ✦ Redynamiser le commerce en centre-ville et dans les polarités de quartier,
- ✦ S'assurer du déploiement de la fibre optique, facteur d'attractivité du territoire,
- ✦ Soutenir l'économie agricole ainsi que l'émergence de la multi-activité agricole. (EnR, circuits alimentaires de proximité, tourisme, pédagogie...)

✚ Enjeux touristiques :

- ✦ Capter le tourisme de passage et rétro littoral
- ✦ Développer le tourisme durable et 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, Maison des Libellules, cinémas, piscines...)
- ✦ Renforcer l'attractivité touristique du centre-ville

5.1.3 Justification des choix

5.1.3.1 Explication des choix relatifs à la production de logements et à la consommation d'espaces

✚ Production de logements

Pour rappel, l'objectif démographique de la commune de La Roche-sur-Yon est d'atteindre une population d'au moins **60 200 habitants en 2032** nécessitant la production de **4 600 logements** environ.

Entre projets d'aménagement connus à court et moyen terme et gisements mobilisables, le potentiel constructible réel se décompose donc ainsi :

	Surface (en ha)	Potentiel de logements
Gisements enveloppe urbaine	9,01	2 784
Granges	0	19
Extensions urbaines	48,88	1 807 à 1 965
Total	57,89	4 610 à 4 768

Globalement, la densité minimale en extension urbaine sera donc de **37 logements / ha**, et pourrait atteindre les **40 logements / ha**.

L'indice d'optimisation sera donc de 80 logements / ha a minima, bien supérieur à l'objectif du SCoT (52 logements / ha).

✚ Consommation d'espaces

Le SCoT demande aux communes de tendre vers la **réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à partir de la période de référence 2001-2013.**

L'observatoire du SCoT du Pays Yon et Vie a analysé également la consommation foncière sur la décennie précédente, afin de mesurer l'évolution de la consommation foncière :

	Période de référence pour le calcul de la conso foncière sur la Ville de LRSY	Consommation Foncière en Ha	Conso habitat / équipement	Conso activité
Observatoire SCoT	2001-2010	258,7	169,4	89,3

Depuis 10 ans, la consommation foncière est la suivante :

	Période de référence pour le calcul de la conso foncière sur la Ville de LRSY	Consommation Foncière en Ha	Conso habitat / mixte	Conso activité / équipement	Objectif à 10 ans En ha
CEREMA	2010-2020	147	72	75	73,5
Analyse réalisée par la Ville	2010-2020	121	77	43,52	60,5

L'analyse du CEREMA est basée sur les fichiers fonciers, donc sur le parcellaire, notamment sur la prise en compte des voiries et espaces publics, qui représentent une part généralement évaluée à 30 %. Les données fournies par le CEREMA ne permettent pas de savoir si ces espaces ont été pris en compte.

Entre 2001-2010 et 2010-2021, la Ville de La Roche-sur-Yon a diminué sa consommation d'espaces d'environ 53 % (55 % sur l'habitat et 51 % sur l'économie). L'effort de réduction est ainsi notable dès les années 2010, anticipant alors les lois ALUR et Climat et Résilience. Elle poursuit son effort et même si l'objectif de réduction de la consommation d'espaces à hauteur de 50 % n'est pas complètement atteint pour la prochaine décennie, le PLU poursuit toutefois la diminution de la consommation d'espaces engagée depuis 2010, à travers des efforts importants de densification, de reconquête de friches et d'espaces résiduels et de rénovation urbaine (réduction globale de 53 % sur la précédente décennie).

5.1.3.2 Explication des choix retenus pour la délimitation des zones et le règlement

Délimitation des zones et aspect réglementaire.

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU a été rédigé en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PLU peut comporter quatre types de zones.

Zones U	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.
Zones AU	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
Zones A	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.
Zones N	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.

Le tableau ci-dessous présente les secteurs concernés par les principaux différents zonages du projet de PLU de la Ville de LA ROCHE-SUR-YON.

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	Futur secteur sports et loisirs (prairie urbaine du Bourg)
2AUB	Extension Nord Brossardière à long terme
2AU	Secteur des Coux (en attente de l'étude de programmation)
A	Zone agricole + activités diffuses en milieu rural
N	Zone naturelle stricte
NL	Zone naturelle de loisirs (aménagement légers autorisés + sports de plein air)

Pour chaque zone sont appliquées les règles suivantes :

- ◆ Destinations autorisées,
- ◆ Implantation par rapport aux voies publiques et privées.
- ◆ implantation par rapport aux limites séparatives,
- ◆ hauteur.

Le tableau ci-après présente plus particulièrement les destinations autorisées, les surfaces des différentes zones, avec le rappel de celles du PLU de 2009.

Zones	Surface projet/ha	Surface 2009/ha	Secteurs et destinations autorisées		Surface projet/ha
U	2419	2024	UA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation (logements, hébergements) ▪ Artisanat, commerce de détail (nouvelles implantations uniquement en zone UAc), ▪ Restauration, services, hôtels, autres hébergements touristiques, cinémas ▪ Bureaux, centres de congrès et d'exposition ▪ Equipements d'intérêt collectif et services public 	162
			UB	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation (logements, hébergements) ▪ Artisanat, commerce de détail (nouvelles implantations uniquement en zone UBc), ▪ Restauration, services, hôtels, autres hébergements touristiques, cinémas ▪ Bureaux, centres de congrès et d'exposition ▪ Equipements d'intérêt collectif et services public 	1409
			UE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes activités économiques, hors commerces de détail et ICPE, ▪ Déchetteries, stations d'épuration, centrales photovoltaïques. 	639
			UH	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements ▪ Activités de services ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics 	67

			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Equipements sportifs et/ou de loisirs ▪ Centres équestres ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Logements de gardiennage ▪ Hébergements liés aux équipements sportifs et/ou de loisirs, permettant d'y loger les utilisateurs 	47
			<p>La zone UT est dédiée à l'aéroport des Ajoncs</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Constructions nécessaires à l'exploitation de l'aéroport et celles liées à l'activité aéronautique, ▪ Activités de services ▪ Restauration ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics 	95
AU	181	994	<p>1 AUB</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation (logements, hébergements) ▪ Activités de services ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics 	48
			<p>1 AUE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Restauration ▪ Services ▪ Hôtels ▪ Activités industrielles ▪ Entrepôts ▪ Bureaux ▪ Equipements d'intérêt collectif / services publics ▪ Centres de congrès et d'exposition ▪ Stations d'épuration, centrales photovoltaïques, unités de méthanisation, etc 	121
			<p>1 AUL</p> <p>Correspond à la prairie urbaine du Bourg.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Equipements sportifs et/ou de loisirs ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Logements de gardiennage 	4
			<p>2 AU</p> <p>Secteur des Coux (en attente de l'étude de programmation)</p>	7
			<p>2 AUB</p> <p>Extension Nord Brossardière à long terme</p>	2
A	4732	3674	<p>Zone dédiée à la préservation des terres agricoles.</p> <p>Comporte 4 sous-zonages : Ar : interdisant les sièges liés à l'élevage hors-sol - Ac : STECAL à vocation économique, touristique ou de loisirs - Agv : STECAL dédié aux aires d'accueil des gens du voyage - Ae : STECAL dédié aux équipements type usine d'eau potable, centrales photovoltaïques ou stations d'épuration</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ▪ Constructions liées à la diversification de l'activité agricole (vente directe de produits, etc) ▪ Terrains de camping liés et accessoires à une exploitation agricole Installations classées liées à l'exploitation agricole, sous réserve d'être distantes de plus de 100 m des limites des zones destinées à l'habitat. ▪ Logements liés et nécessaires à l'exploitation agricole (extensions et annexes) ▪ Gîtes, chambres d'hôtes, meublés de tourisme, si liés à l'activité agricole ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Unités de méthanisation agricole (hors zone Ar) 	4557
				102

			Ac	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménagements, constructions, installations et extensions nécessités par les activités économiques (hors commerce de détail), touristiques, de restauration ou de loisirs présentes sur le secteur. ▪ La restauration liée aux activités touristiques ou de loisirs ▪ Extensions et annexes des habitations existantes ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics 	28
			Agv	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménagements, constructions, installations et extensions nécessaires à l'accueil des gens du voyage ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics 	8
			Ae	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Constructions, installations et aménagements liés au traitement de l'eau potable ▪ Centrales photovoltaïques ▪ Stations d'épuration 	38
N	1444	2081	N	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt général et/ou collectif et services publics ▪ Activité agricole compatible avec la protection des sites 	1088
			NL	<p>Sont autorisés en plus de la zone N , sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel et paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les équipements éducatifs, sportifs, culturels et/ou de loisirs, ainsi que leurs extensions et des aménagements légers ▪ L'aménagement des parcours sportifs et de loisirs de plein air est autorisé, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols et des paysages. ▪ Les logements de gardiennage liés aux équipements sportifs et/ou de loisirs ▪ Les cimetières et leurs installations annexes ▪ Les jardins collectifs, type familiaux ou partagés ▪ Les abris de jardins liés aux jardins collectifs sous conditions de surface. 	406

Commentaire de la commission d'enquête

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

Le maître d'ouvrage explique qu'il « n'est plus possible de leur réserver un sous-zonage spécifique. » Concernant les villages constructibles qui étaient classés en zone Nh1 au PLU de 2009, la collectivité a réalisé une étude fine permettant d'en apprécier la structuration, le potentiel constructible, la desserte en réseaux divers. A partir de critères prédéfinis et des objectifs fixés par la législation nationale, cette analyse a permis de déterminer si des villages pouvaient être maintenus en zone constructible UH voire UB pour le Puy Charpentreau.

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

Incidences du projet de PLU sur l'agriculture

Le rapport d'incidences a été réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Vendée, suite au diagnostic agricole.

Au total, ce sont 21 entreprises agricoles qui ont été identifiées. Ces entreprises peuvent être concernées par la consommation de terres agricoles et/ou par la proximité de bâtiments agricoles en lien avec les futurs secteurs de développement mais également par un zonage NL ou N qui pourra

entraîner un changement d'usage des sols par rapport à celui d'aujourd'hui et par conséquent une perte de production agricole et donc une incidence sur l'économie agricole.

Ainsi, les 21 entreprises sont concernées à terme par des futurs projets de développement sur une surface agricole exploitée d'environ 212 ha et 63 ha pour la zone NL.

Les futurs projets impacteront nécessairement les entreprises agricoles. Les solutions suivantes sont proposées en réparation des préjudices subies, avec une priorité sur les parcelles sous fermage :

- Versement de l'indemnité d'éviction selon le barème départemental ou la marge brute d'éviction de l'exploitation (au choix de l'exploitation) + indemnités complémentaires liées aux équipements en place possible pour les entreprises agricoles avec un bail rural.
- Retrouver des surfaces à potentiel équivalent et à proximité des sites d'exploitation ou des îlots d'exploitation.
- Engager une réflexion sur les réserves foncières de l'Agglomération, commune ou autres.
- Etudier l'opportunité et faciliter les échanges parcellaires à l'amiable pour une meilleure structuration agricole.
- Améliorer les cheminements agricoles.
- Faciliter la création des réserves d'irrigation et le drainage pour optimiser le rendement sur les surfaces restantes.
- Valorisation des terres en friches pour retrouver du foncier.

5.1.3.3 Explication des choix retenus pour les éléments complémentaires inscrits sur le plan de zonage

Les éléments paysagers identifiés correspondent à des arbres isolés, haies, boisements et cheminements qui ont été inscrits au plan de zonage comme étant à préserver.

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme stipule que "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres."

Le dépôt d'une déclaration préalable auprès de la commune, pour autorisation, est indispensable pour toute intervention sur un élément paysager

- **Les arbres remarquables** : le PLU 2009 dénombrait 109 arbres remarquables. Selon les critères déterminés par la ville, le PLU comporte désormais **199 arbres remarquables**, en-dehors de haies ou de boisements, protégés au titre de la Loi Paysages. Leur abattage est interdit, sauf pour raisons sanitaires ou de sécurité publique. Il est dans ce cas assujéti à l'obligation de replantation.
- **Les haies** : la Roche-sur-Yon comporte 702 km de haies sur son territoire, marquant ainsi son caractère bocager. Les haies identifiées dans le PLU de 2009 représentent 79 km de linéaire. Pour le PLU, en plus des haies d'intérêt écologique, la collectivité a fait le choix d'identifier également au PLU les haies bocagères d'intérêt situées le long des voiries, des chemins ruraux ou de certains sentiers de randonnée. Leur maintien participe à la conservation du paysage bocager, objectif inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Au total, **les haies identifiées au PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme représentent environ 260 km**, soit environ 37 % de l'intégralité des haies du territoire yonnais.
- **Les boisements** : Le PLU de 2009 comportait 56 EBC (300 ha) et 89 boisements Loi Paysages (115 ha). L'inventaire et les critères réglementaires liés à la révision du PLU ont permis d'augmenter le nombre d'espaces boisés classés sur le territoire, s'élevant désormais à 103, soit 6 % de la surface communale (530 ha). Le nombre de boisements Loi Paysages est, quant à lui, de 55, représentant 93 ha. **Au total, le nombre et la superficie des boisements protégés est en augmentation, la**

commune comportant désormais 158 boisements protégés, soit un peu plus de 7 % du territoire.

- **Les cheminements** : Conservation des cheminements existants

Les zones humides

551 zones humides, sur environ 300 ha, ont été identifiées comme « zones humides prioritaires » et inscrites sur le plan de zonage du PLU. Celles-ci représentent 3,5 % de la surface communale.

De nouvelles zones humides (secteur Saint Eugène et ZAC Marronnière) ont été inscrites sur le plan de zonage du PLU, portant à 333 ha le nombre de zones humides à préserver.

Les autres éléments complémentaires inscrits sur le plan de zonage

Sont cités :

- Les périmètres de protection autour des stations d'épuration,
- Les zones non aedificandi,
- Les alignements bâtis en zone UB
- Les accès sur rue interdits
- Les reculements (servitude d'alignement de voirie EL7) et autres de marges de recul
- Les emplacements réservés
- Les linéaires commerciaux et artisanaux
- Les granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- Les bâtiments repérés comme étant à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

5.1.3.4 Justification de la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de La Roche-sur-Yon doit être compatible avec :

- le ScoT du Pays Yon et Vie, adopté le 8 décembre 2016 et révisé le 6 février 2020,
- le PLH 2017-2022, adopté le 23 mai 2017, et actuellement en cours de révision,
- le Plan Climat Air Energie Territorial, adopté le 19 septembre 2022.

Articulation avec le SCOT du Pays Yon et Vie

Le ScoT établit trois grandes orientations dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui sont :

- développer l'emploi : rayonnement, économie, recherche et université
- préserver la qualité du cadre de vie : valoriser et optimiser les ressources locales
- placer l'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités

Il décline alors plusieurs ambitions pour son projet au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) à savoir :

- l'affirmation de La Roche-sur-Yon et du Pays Yon et Vie dans le Grand Ouest
- le maintien et le développement de l'emploi
- un développement urbain durable et acceptable
- un développement urbain centré sur la proximité
- la préservation d'un cadre de vie de qualité

Les grands axes du ScoT ainsi que les objectifs et les orientations ont été intégrés dans le PLU de LA ROCHE-SUR-YON. Il convient d'apprécier la compatibilité avec le ScoT dans une analyse globale, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier. Les résultats de cette analyse doivent déterminer si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma.

La Roche-sur-Yon Agglomération a un programme d'actions en cohérence avec les orientations du ScoT du Pays Yon et Vie.

Articulation du PLU de La Roche-sur-Yon avec le PLH 2017-2022 :

Le PLH 2017-2022 fixe à la ville centre un objectif de production de 2 700 logements à l'horizon 2022,

soit 450 logements par an environ.

Cet objectif a été repris dans projet de PLU qui a inscrit dans le PADD la réalisation de 460 logements par an environ pour pouvoir accueillir un peu plus de 60 000 habitants à l'horizon 2032.

En matière de logements aidés, les objectifs du PLH 2017-2022 ont été atteints et même dépassés par la Ville, puisqu'au 1er janvier 2021, 505 logements locatifs sociaux ont été agréés entre 2017 et 2021 sur les 450 visés par le PLH.

Au 1er janvier 2021, La Roche-sur-Yon disposait de 28,5 % de logements locatifs aidés.

Articulation du PLU de La Roche-sur-Yon avec le PCAET :

Le Plan Climat Air Energie Territorial est récent puisqu'il a été adopté par le conseil communautaire lors de la séance du 29 septembre 2022.

Le plan d'actions comporte 55 fiches, que les auteurs du PLU ont analysées afin d'apprécier la compatibilité du projet de PLU avec les fiches actions du PCAET.

Un tableau présente la traduction de ces actions au sein du PLU, lorsque cela le nécessite. En effet, le PLU n'est pas directement concerné par toutes les actions du PCAET et n'est pas le seul levier permettant d'atteindre les objectifs.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête note le souci permanent de la Ville de LA ROCHE-SUR-YON de protéger son environnement bocager, de conserver l'identité bocagère de la commune à travers les haies et les boisements, de maintenir le patrimoine paysager, et de favoriser le maintien de la nature en ville.

L'article L 151-2 du Code de l'urbanisme oblige à une grande redondance. En effet, la justification des choix présente déjà en détail les enjeux du PADD.

Le zonage et le règlement seront traités de manière succincte avec les granges, les emplacements réservés et les bâtiments repérés comme étant à préserver font l'objet d'un développement particulier.

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

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

5.1.4 Evaluation environnementale

La Directive Européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part. En conséquence, le Code de l'Urbanisme par son article R151-3 impose dorénavant une évaluation environnementale à certains Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Cette évaluation environnementale établit par le bureau d'études BIOTOPE est un document conséquent de 231 pages qui se déroule selon le plan suivant :

- ◆ Un préambule qui donne quelques explications sur le processus d'évaluation environnementale dans la révision générale du PLU,
- ◆ Un résumé non technique résumant l'ensemble du rapport de présentation pour aboutir à un projet de territoire intégré à son environnement.
- ◆ Un état initial de l'environnement
- ◆ L'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes,
- ◆ Les incidences du projet sur l'environnement,
- ◆ Les motifs pour lesquels le projet a été retenu,

- ♦ Les mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences
- ♦ Le programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement.

Commentaire de la commission d'enquête

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.

5.1.4.1 Incidences du projet sur l'environnement

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, de manière prévisible et au terme de la mise en œuvre des orientations du PLU.

Les incidences sont déclinées autour des thématiques environnementales traitées au sein de l'état initial de l'environnement : le patrimoine paysager, le patrimoine naturel et les continuités écologiques, les ressources naturelles (eau), les risques naturels et technologiques, les nuisances et pollutions, l'énergie et le climat.

✚ Synthèse des incidences générales du projet de territoire sur l'environnement

À travers la révision de son PLU, la commune de La Roche-sur-Yon a utilisé de nombreux leviers permettant de réduire les incidences prévisibles sur l'environnement. En effet, le projet se voit renforcé au travers de son zonage, se veut être le moins consommateur possible d'espaces naturels et agricoles.

La consommation d'espace demeure maîtrisée au PLU en vigueur. **En effet, la reconversion d'espaces AU (206 hectares) en zones N et A permet, de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles.**

La trame verte et bleue fait l'objet d'une protection importante. Située principalement en zone A et N, la constructibilité dans les éléments la constituant est limitée. Elle se voit aussi confortée par le zonage en EBC ou au titre de l'article L151-23 des espaces boisés et haies, augmente de plus de 200 % le linéaire de haies protégées par rapport au document en vigueur.

La STEP de Moulin Grimaud apparaît comme un facteur limitant pour l'accueil de population supplémentaire, en effet présente depuis 2019 une saturation en période de pointe. Une zone AUe est créée pour répondre à cet enjeu.

Par ailleurs, le règlement prévoit des **mesures permettant de limiter les impacts sur la biodiversité des zones urbaines et à urbaniser**. Il incite par exemple à mettre en place plus d'espaces végétalisés (éco-aménagés) et/ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable ce qui vise à préserver les espaces de nature en ville, réduire les effets d'ilots de chaleur et engager la transition énergétique.

La prise en compte du paysage en lisière d'espaces naturels ou agricoles et en bordure de voie est effective dans les sites de projets à travers les OAP sectorielles. Elles imposent des mesures d'insertion paysagère des projets dans leur environnement : traitement des franges, intégration de la trame verte et bleue...

Les captages pour l'alimentation en eau potable sont protégés.

La préservation des zones humides recensées sur la commune via un zonage réglementaire conforte la préservation de la ressource. Le maintien d'une bande d'inconstructibilité variant de 3 à 15 mètres par rapport à l'axe d'un cours d'eau concourt aussi à limiter les pressions sur l'hydrosystème.

L'intégration de la problématique de la gestion des eaux pluviales est également prise en considération à plusieurs niveaux. En effet, des règles concernant l'emprise au sol maximale

via l'obligation de mise en place de surfaces éco-aménagées sont fixées et favorisent l'infiltration des eaux pluviales et donc le ruissellement.

En ce sens, les OAP et les dispositions réglementaires intègrent aussi une présence du végétal contribuant à favoriser l'infiltration des eaux. Ils prévoient la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluies à la parcelle (dans la mesure du possible).

Aspect négatif, plusieurs zones AU sont soumises à des nuisances sonores le long des axes routiers.

Les différentes problématiques de l'énergie et du climat ont été intégrées dans la mesure du possible dans les réflexions autour du PLU. Les mesures liées à cette thématique ont été intégrées dans plusieurs des pièces du PLU (règlement, emplacements réservés) ce qui traduit la réelle ambition du projet, notamment à travers la mise en place d'emplacements réservés pour les déplacements doux et les parkings relais.

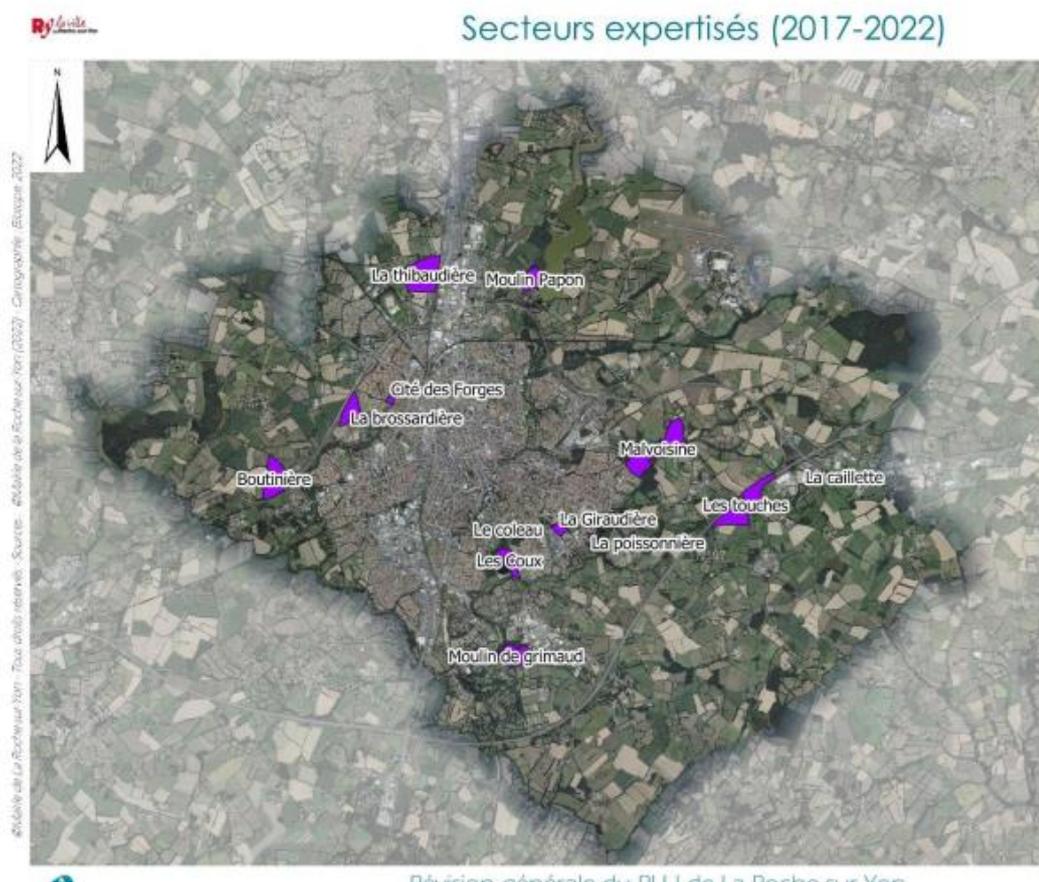
Le document contribue à la prise en compte des risques par son zonage, son règlement et via ses choix en matière d'ouverture à l'urbanisation.

5.1.4.2 Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

La directive européenne EIPPE et le code de l'urbanisme indiquent que l'évaluation doit exposer « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ». Ils précisent également qu'elle « expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ». **Les incidences pressenties sont analysées après application des mesures ERC.**

+ Synthèse des incidences probables sur la biodiversité et les zones humides des zones ouvertes à l'urbanisation (1AU) dans le projet initial de révision sur l'environnement

Les zones visitées ont été sélectionnées en fonction de l'évolution du projet de zones AU et des enjeux écologiques mis en exergue lors de l'état initial de l'environnement. Treize secteurs (plus de 100 hectares) ont été expertisés, ils sont présentés sur la carte suivante :

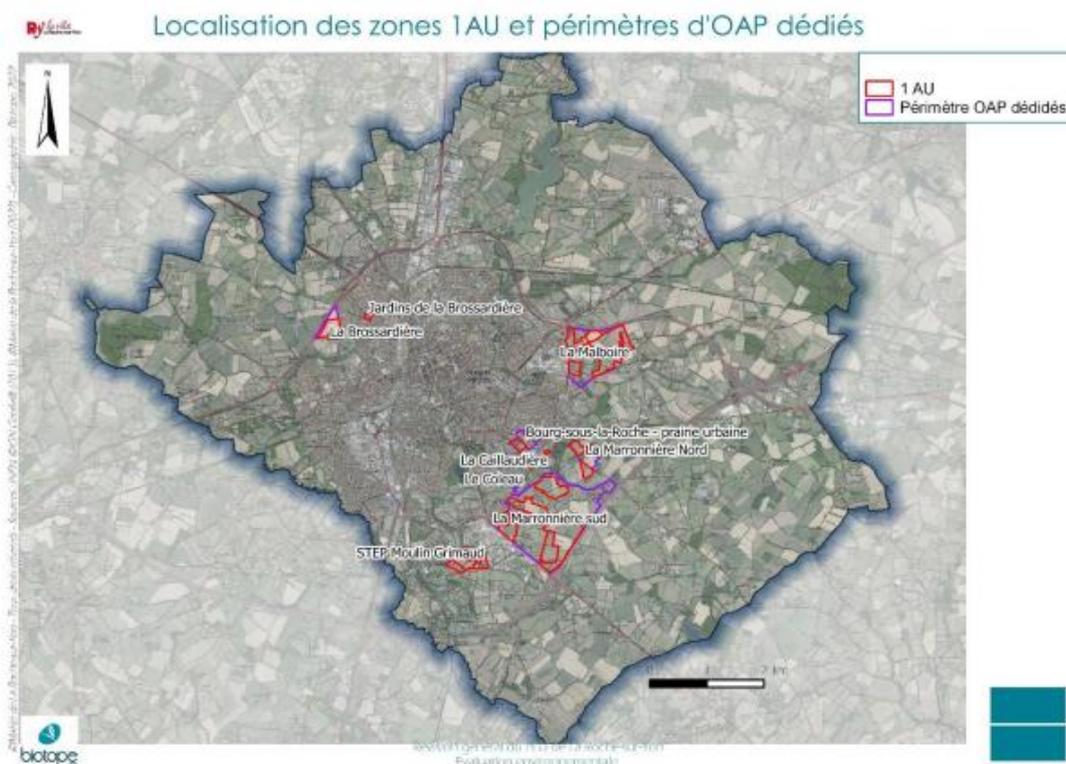


Hormis le secteur « Moulin Grimaud » où les mesures de réduction proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale n'ont pas toutes été retenues. Le secteur présente de nombreux enjeux (présence de zones humides et d'habitat d'espèces protégées).

Pour les autres secteurs analysés, l'incidence négative probable sur l'environnement est considérée comme nulle ou faible.

Analyse des incidences probables des zones 1 AU proposées dans le PLU révisé

Le projet de révision générale du PLU propose 9 zones 1AU, toutes intégrées dans des OAP. Toutes ces zones ont été analysées.



Globalement, l'incidence négative pressentie est faible, à l'exception de « La Caillaudière » et du « Bourg sous la Roche » dont les incidences négatives pressenties sur les enjeux écologiques sont considérées comme faibles à moyennes (en fonction de l'intégration des haies existantes dans le projet).

Pour la STEP Moulin Grimaud, les incidences négatives pressenties sont faibles à moyenne, elles seront fortement liées à l'implantation de l'ouvrage, or à ce jour la surface proposée est très importante et recoupe de nombreux enjeux environnementaux.

Certaines STECAL sont susceptibles de présenter des incidences

Les incidences pressenties sont faibles, celles des hameaux du Puy Charpentreau et de la Lardière sont moyennes.

Commentaire de la commission d'enquête

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

Analyse des emplacements réservés.

Il ressort que seulement 2 emplacements réservés sur 22 se localisent sur une zone à enjeux. Il s'agit

de l'emplacement dédié à l'extension du cimetière et celui pour la création d'un parking intermodal, dont les incidences pressenties sont faibles.

5.1.4.3 Incidences sur le réseau Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est à proximité directe du territoire de La Roche-sur-Yon.

Le site le plus proche est localisée à plus de 20 km au sud de la commune. Il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation et de la Zone de protection Spéciale du Marais Poitevin. Aucune connexion directe ne relie ce site et les autres à la commune de La Roche -sur-Yon.

Au regard de la distance et de l'absence de connexion, aucun site Natura 2000 ne sera impacté par la mise en œuvre de la révision du PLU

5.1.4.4 Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans.

Cette analyse des résultats passe par la définition d'indicateurs. La fréquence de suivi est établi selon la thématique, par exemple :

- ♦ 1 an pour suivre l'évolution des charges entrantes maximales dans les stations d'épuration,
- ♦ 3 ans pour suivre l'évolution des nouvelles constructions en zones A,
- ♦ 6 ans pour suivre l'évolution du linéaire de haies sur la commune et l'évolution de la surface boisée.

5.2 Le PADD

5.2.1 Préambule

Le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » définit d'une part, les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et d'autre part, les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues par la commune.

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (Article L151-5 du Code de l'urbanisme).

Marqueur d'un projet politique, le PADD se doit d'être cohérent avec son territoire en répondant aux besoins et enjeux de la commune.

5.2.2 Les enjeux

Les enjeux ont été développés dans le paragraphe « 5.1.2.2, Principaux enjeux du territoire issus des études préalables, le PADD »

5.2.3 Les objectifs

5.2.3.1 Objectif démographique à l'horizon 2032

Production de logements

L'objectif de 60 000 habitants en 2032 nécessite la construction de 4 600 logements.

Cet objectif sera atteint **selon la répartition suivante** :

- 2 550 logements en renouvellement urbain
- 250 réalisables sur des dents creuses
- 1 800 minimum à produire en extension urbaine

Et une **densité en extension urbaine** de 40 à 45 logements / ha sur La Marronnière Sud et sur la pointe nord de La Brossardière (objectif supérieur à celui du SCOT qui est de 24 logements /ha).

Il est rappelé que **l'indice d'optimisation** fixé par le SCoT (nombre de logements produits par

rapport à la consommation foncière totale habitat) de 52 logements / ha minimum sera dépassé avec un indice d'optimisation : 80 logements / ha au minimum.

Logements aidés

Au 01/01/2021, il est recensé 27 815 résidences principales 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, il a été construit 419 logements aidés agréés sur les 450 attendus, soit une réalisation au 01/07/2022 de 93% de l'objectif du PLH

Ce taux sera conforté par le maintien d'une servitude de mixité sociale dans le PLU à travers l'obligation réglementaire de réaliser des logements locatifs aidés.

Ainsi dans les zones d'habitat, 15 % de logements locatifs aidés et 10 % de logements en accession sociale doivent être réalisés pour toute opération supérieure à :

- 2 000 m² de surface de plancher en zone UA (centre-ville)
- 1 500 m² de surface de plancher en zone UB (zone pavillonnaire, faubourgs, collectifs, etc)

Par ailleurs, les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intègrent quasiment tous un objectif plus élevé, à savoir 25 % de logements locatifs aidés et 10 % de logements en accession sociale.

Au total, au regard de la programmation de logements sur les 10 prochaines années dans les secteurs d'OAP, le nombre de logements aidés est estimé à 770 en moyenne, et les logements en accession sociale à un minimum de 200.

5.2.3.2 Objectif en matière de consommation foncière

L'objectif est de maîtriser la consommation foncière pour les dix ans à venir :

-  **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.

5.3 Le règlement

5.3.1 Le règlement écrit

5.3.1.1 Dispositions générales

Le code de l'urbanisme précise que « le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD, ainsi que la délimitation graphique des zones ».

Ainsi, le règlement du PLU délimite, sur l'ensemble du territoire :

- des zones urbaines dites « U » ,
- des zones à urbaniser dites « AU » ,
- des zones agricoles dites « A » ,
- des zones naturelles dites « N » (naturelles et forestières).

et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le règlement littéral.

Les différentes zones ont été traitées au § 5.1.3.2

5.3.1.2 Dispositions réglementaires

Ces dispositions complémentaires sont inscrites sur le plan de zonage :

- 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

Les plus sensibles font l'objet d'un développement particulier.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

Ci-après, la liste des emplacements réservés précise la destination de chacune des réserves.

N°	INTITULE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Continuité piétons / cycles le long de l'Ornay (largeur 10 m)	COMMUNE	6 900 m ² environ
2	Route des SABLES : élargissement de 5 mètres pour aménagement paysager	COMMUNE	884 m ²
3	Rue Gutenberg/Avenue d'Aquitaine : élargissement de 10 mètres pour desserte de la zone limitrophe	COMMUNE	906 m ²
4	Débouché piétons à l'extrémité de l'impasse Rouget de l'Isle	COMMUNE	24 m ²
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 ²
6	Liaison piétonne place du Point du jour – rue Védrières	COMMUNE	225 m ²
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 ²
8	Liaison piétonne du Pont Boileau vers le Pont Eugène Bréthé	COMMUNE	454 m ²
9	Aménagement d'espace public au Bourg Sous la Roche	COMMUNE	13 109 m ²
10	Equipements de sports et de loisirs des Terres Noires	COMMUNE	39 412 m ²
11	Création d'un cimetière parc et d'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 ²
12	Piste cyclable d'une largeur de 5 m le long du boulevard Leclerc	COMMUNE	1 975 m ²
13	Création d'un parking relais, en entrée de ville, route des Sables (rond-point de la Côte de Lumière)	COMMUNE	1 609 m ²
14	Cheminement piéton d'une largeur de 10 m, chemin du Magnou	COMMUNE	4 127 m ²
15	Continuité piétons / cycles reliant Les Petites Bazinières à la rue Monge puis aux Terres Noires	COMMUNE	858 m ²
16	Liaison piétonne reliant la rue Kepler à la rue de la Gîte Pilorge	COMMUNE	266 m ²
17	Création d'un cheminement doux reliant La Vigne-aux-Roses à la carrière des Coux	COMMUNE	14 803 m ²
18	Réalisation d'un parking intermodal, Place Turgot	COMMUNE	19 338 m ²
19	Création d'un bassin tampon d'eaux usées en amont de la station d'épuration Moulin Grimaud parcelle CP 37	AGGLOMERATION	12 504 m ²
20	Agrandissement du bâtiment destiné aux services du Conseil Départemental boulevard Briand (parcelles AZ 265 et AZ 275)	DEPARTEMENT	1 360 m ²
21	Création d'une piste cyclable départementale au niveau des villages de la Bénétière et de la Morelière	DEPARTEMENT	10 500 m ²

Granges identifiées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.

L'identification des granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination répond aux critères suivants :

- usage non agricole
- distance de 100 m minimum par rapport aux sièges et sites d'exploitation
- architecture (matériaux façade, pente toiture, nombre portails)

19 granges sont identifiées sur le plan de zonage.

- 16 granges classiques à deux pentes symétriques,



- 3 granges à pan coupé.



Commentaire de la commission d'enquête

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

(pierre non enduite, bois).

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

+ Inventaire des bâtis remarquables et ensemble bâtis cohérents

Hors site patrimonial remarquable, ces 19 bâtiments sont à protéger au titre de leur intérêt architectural et patrimonial. Par exemple : **La Jausinière**



Caractéristiques à préserver

Gabarit : implantation au coeur d'un vaste jardin, R+1+C
Composition bâtie : corps principal et ailes, tourelle sur la façade ouest

Matériaux : pierre de taille en encadrement des ouvertures et chaînes d'angles, ardoise en toiture

Ouvertures : alignement vertical, lucarnes pendante à fronton

Détails architecturaux : bandeau surmontant le rez-de-chaussée

Évolutions possibles

Extension en emprise

Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante

Commentaire de la commission d'enquête

Le règlement écrit est souvent une pièce du dossier que seuls vont lire les initiés compte tenu de son caractère assez rébarbatif. L'application des règles d'urbanisme pour chacune des zones ou secteur sera relativement stricte.

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

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

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

5.3.2 Le règlement graphique

Le règlement graphique se présente sous la forme :

- D'un plan d'ensemble du zonage sur l'ensemble de la commune,
- D'un atlas comprenant 11 planches à l'échelle du 1/5000^e.

Aussi bien sur le plan d'ensemble que sur les différentes planches, les légendes présentent :

- les différentes zones ,
- les dispositions complémentaires,
- la liste des emplacements réservés (cf § 5.3.1.2).

Zones urbaines	
	UA - secteur du Pentagone élargi
	UAb - Rue Mal Ney et PEM 3 (hauteurs + importantes)
	UAc - hypercentre / secteur commercial
	UB - zone urbaine mixte
	UBc - zone mixte autorisant la création de commerces
	UH - villages constructibles
	UHz - hameaux situés dans la ZAC de La Marronnière
	UEa - zone d'activités économiques (toutes activités autorisées)
	UEb - zone d'activités tertiaires
	UEc - zone d'activités hors commerce de détail
	UEci - zone d'activités hors commerce de détail et ICPE
	UEe - secteur d'équipements (déchetteries, centrales photovoltaïques, etc)
	UL - zone sports et loisirs des Terres Noires
	UT - zone dédiée à l'aéroport des Ajoncs
Zones à urbaniser	
	1AUB - zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation mixte
	1AUE - zone future activités (hors commerce de détail)
	1AUEe - future zone d'équipements
	1AUL - future zone de loisirs
	2AU - zone d'urbanisation à long terme, vocation non définie
	2AUB - 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 d'activités ou de loisirs en zone agricole (STECAL)
	Ae - équipements en zone rurale (photovoltaïque, station d'épuration, etc)
	Agv - zone d'accueil des gens du voyage
Zones naturelles	
	N - zone naturelle stricte
	NL - zone naturelle de loisirs

Prescriptions complémentaires au zonage	
	Périmètre du Site Patrimonial Remarquable
	Bâtiments repérés 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 OAP
	Alignements bâtis
	Servitude d'alignement de voirie (EL7)
	Cheminements protégés
	Continuités piétons/cycles à créer
	Linéaires commerciaux
	Marges de recul
	Arbres remarquables
	Espaces boisés classés
	Haies identifiées
	Boisements identifiés
	Zones humides
	Zones non aedificandi liée à l'Yon
	Zone inondable
	Onde de rupture du barrage de Moulin Papon
	Sites archéologiques
	Périmètres de protection sanitaire autour des stations d'épuration (100 m)
	Emplacements réservés
	Passage ouvrage 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

Commentaire de la commission d'enquête

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

Pour faciliter la réception du public pendant les permanences, le maître d'ouvrage a complété, à la demande des membres de la commission d'enquête, le plan d'ensemble du nom des communes et des limites de communes.

Un tableau d'assemblage des différentes planches est également souhaité.

Le maître d'ouvrage a pu également, sur demande de celle-ci, mettre à la disposition de la commission d'enquête l'application QGIS, à jour du projet de PLU.

Cette mise à disposition a facilité grandement et heureusement la réception du public où dans la plupart des cas les observations se font à la parcelle.

Nous imaginons aisément les difficultés du public qui viendra consulter le dossier hors permanence.

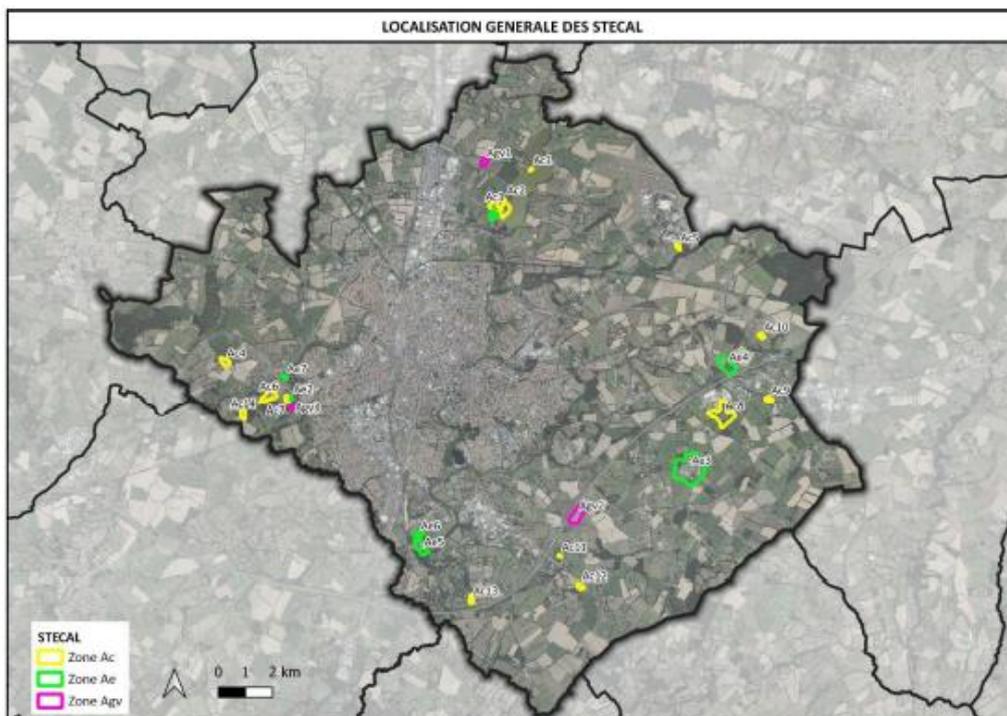
5.3.3 Les STECAL

24 STECAL sont proposés au PLU révisé, répartis en 3 zonages différents :

- La zone Ac, qui correspond aux activités existantes à vocation économique (hors

commerce de détails), touristique et de loisirs. Elles sont isolées en milieu rural, et doivent pouvoir évoluer en accueillant potentiellement de nouvelles constructions/aménagements

- La zone Ae, qui accueille uniquement des équipements publics ou d'intérêt collectif existants. 7 sites sont identifiés.
- La zone Agv, qui est dédiée aux aires d'accueil des gens du voyage, 2 aires sont présentes sur le territoire communal, ainsi qu'aux terrains familiaux, dont 1 est présent à la Clérissière.



5.3.3.1 La zone Ac

14 STECAL sont proposées avec ce zonage.

- la base aviron de Moulin Papon (Ac1),
- l'école de voile de Moulin Papon (Ac2),
- le projet de camping au Petit Fief (Ac3),
- le parc résidentiel LA CROIX DES FONTENELLES (Ac4),
- l'activité de stockage aux Chauvières (Ac5),
- les activités économiques situées sur la Route des Sables (Ac6)
- le site de loisirs ESCAPE GAME à La Clérissière (Ac7),
- le Potager Extraordinaire à Beautour (Ac8),
- la clinique vétérinaire de La Caillette (Ac9),
- l'entreprise de travaux agricoles à Château Fromage (Ac10),
- le restaurant situé Route de Luçon (Ac11),
- l'usine de fabrication d'arachides Route de Luçon (Ac12),
- les locaux de la Ferme de La Vergne (Ac13),
- l'activité para-agricole de GRAINE D'ID (Ac14)

5.3.3.2 La zone Ae

Ce zonage Ae recouvre les 7 sites et activités suivants :

- la future usine de traitement d'eau potable (Ae1),
- le futur parking relais (Ae2),
- la centrale photovoltaïque de Basse Barbonte (Ae3),
- le projet de centrale photovoltaïque PARC ECO 85 (Ae4),
- l'actuelle station d'épuration des eaux usées (Ae5)
- les annexes de la future station d'épuration des eaux usées (Ae6),
- le nouveau pôle multi-accueil intercommunal (Ae7)

5.3.3.3 La zonz Agv

Ce zonage Agv recouvre les sites suivants :

- l'aire d'accueil de Sainte-Anne (Agv1),
- l'aire de grand passage de Bel Air (Agv2),
- un terrain familial à la Clérissière (Agv3)

5.4 Les OAP

Le Code de l'Urbanisme prévoit, à travers ses articles R.151-6 et R.151-7, la possibilité d'instaurer des OAP sectorielles ou patrimoniales.

De plus, conformément à l'article R.151-20 du même code, le recours aux OAP est obligatoire dans les **zones 1AU**.

Le PLU de La Roche-sur-Yon comporte 19 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.

5.4.1 Les OAP sectorielles

Les principes d'aménagement affichés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sont les suivants :

- Principes de voirie et d'accès, liaisons douces
- Eléments 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
- Etc.....



5.4.2 En renouvellement urbain et en dents creuses

Secteurs couverts par une OAP		Surface (ha)	Nbre logements estimés	Densité minimale brute	Nbre logements créés sur 10 ans
Renouvellement urbain	Bourg-sous-la-Roche	8,8	420 à 470	47 à 54	200
	Entrée de Ville Ouest	8,6	450 à 600	52 à 70	230
	Gare Nord-Ouest	1,1	130 à 180	118 à 164	130
	Sully	14,6	542	37	102
	Brossolette	5,9	609	100	609
	Pairette (+ dent creuse)	6,9	215	31	163
	Rue de Grèce	0,32	14 à 18	44 à 56	14
Dents creuses	Le Coteau	0,32	9	28	9
	Jardins de La Brossardière	1,2	29	24	29
	Murail	0,9	35	39	35
	Ninon de Lenclos	1,4	35	25	0
	La Caillaudière	0,5	13	26	13
	Saint Eugène	2	73	37	73
	Total	52,54	2 574 à 2 828	49 à 54	1 607

Il convient d'y rajouter, 1 gisement en renouvellement urbain, à vocation d'activités, aux Petites Bazinières qui existait déjà en tant qu'OAP au PLU de 2009, **soit un total de 14 OAP.**

5.4.3 En extension urbaine

4 secteurs d'extension urbaine, inscrits en zones AU sont également encadrés par des OAP, une densité de 40 à 50 logements/ha y est requise. Il s'agit :

- du secteur d'habitat de La Brossardière, plus de 400 logements y sont prévus à terme. Le Sud de l'opération, dont l'aménagement est en cours, a été classé en zone urbaine mixte à dominante d'habitat (UB) au PLU. La partie nord du site, restant à aménager, a été classée en zones 1AUB (permis d'aménager en cours) et 2AUB (pointe nord).
- de la ZAC de La Marronnière (habitat / activités / équipements), futur quartier d'habitat, l'aménagement de la ZAC a déjà débuté sur une 1ère tranche de 20 ha au Nord. 290 logements environ restent à réaliser sur la partie nord, dont le périmètre a été réduit (9 ha restants environ).
- du secteur de La Malboire (économie et équipements) . Le site de La Malboire constitue le principal secteur de développement économique des 10 prochaines années, orienté vers un pôle technopolitain, représentant la capacité d'innovation et d'excellence du territoire yonnais à la fois en termes économiques et de transition écologique
- Du site de reconstruction de la station d'épuration de Moulin Grimaud.

5.4.4 L'orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale

Celle-ci porte sur la conservation et la mise en valeur des éléments de paysage identifiés pour des motifs écologiques, et la réduction de la pollution lumineuse, à savoir la Trame Verte, Bleue et Noire. Une réflexion globale a été menée, aboutissant à cinq orientations générales qui sont :

- préserver et renforcer les éléments composant la trame verte
- préserver et renforcer les éléments composant la trame bleue
- inscrire la construction de la capitale vendéenne dans une démarche de développement durable
- améliorer le cadre de vie
- agir sur la trame noire

L'inscription d'une OAP patrimoniale répond donc à une volonté de préserver le paysage, l'environnement et la biodiversité dans le cadre d'un projet global sur le territoire

Commentaires de la Commission d'enquête

Les OAP jouent un rôle important dans la mise en œuvre du programme d'aménagement adopté par les élus. En effet, l'exécution de tous travaux, constructions, aménagement doit être compatible avec les OAP lorsqu'elles existent.

La notion de compatibilité permet à un projet de respecter d'une manière « souple » les principes définis. A contrario, le principe de conformité exige le strict respect de la règle.

Le volet OAP fait l'objet d'une pièce indépendante.

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

Pour les OAP « habitat », il aurait été utile d'avoir dans le dossier un tableau récapitulatif de l'ensemble de ces OAP avec le nombre de logements ou de constructions envisagées. Un numérotage aurait permis de faire une relation précise avec le règlement graphique.

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

6 Les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Les Périmètres de Protection créés autour des monuments historiques sont établis en fonction des enjeux patrimoniaux et paysagers des dits monuments. Cette servitude a pour objectif de préserver le caractère de monument historique lui-même mais aussi son environnement.

La Loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN) u 23 novembre 2018 permet à l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de proposer un périmètre de protection adapté autour des monuments historiques. Ce périmètre remplace le rayon arbitraire de 500 m autour des monuments historiques.

La création d'un périmètre délimité permet de désigner les immeubles formant avec un monument historique un ensemble cohérent, ou étant susceptible de contribuer à sa conservation et à sa mise en valeur, et dont la protection se justifie au titre des abords.

Les périmètres des 8 monuments concernés, après délibérations des conseils municipaux de La Roche-sur-Yon et de Venansault, ont fait l'objet d'un avis favorable. Ultérieurement, l'Architecte des Bâtiments de France a également émis un avis favorable en précisant que les périmètres sont soumis à enquête publique pouvant se dérouler conjointement à l'enquête PLU de La Roche-sur-Yon.

Le code du Patrimoine régit les PDA comme détaillé ci-après.

6.1 Les articles du Code du patrimoine.

L'article L621-30 précise que « Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

« La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci... »

L'article L 621-31, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 56, stipule que :

« Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

« Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions... »

L'article L 621-93, alinéa IV prescrit que « ... **Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.** Après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le préfet demande à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale un accord sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique.

En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'autorité compétente consulte, le cas échéant, à nouveau la ou les communes concernées. A défaut de réponse dans les trois mois suivant la saisine, l'autorité compétente est réputée avoir donné son accord. En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'architecte des Bâtiments de France est également consulté ».

6.2 Les éléments de la procédure

Dans le cadre de la révision du PLU de la ville de La Roche-sur-Yon et en application de l'article L.621-30 du code du patrimoine, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Vendée, a validé 15 mars 2023 les Périmètres Délimités des Abords proposés pour les 8 monuments historiques de la Ville de LA ROCHE-SUR-YON.

Les deux communes concernées, LA ROCHE-SUR-YON et Venansault ont toutes deux émis un avis favorable, respectivement les 02/02/2023 et 08/03/2023.

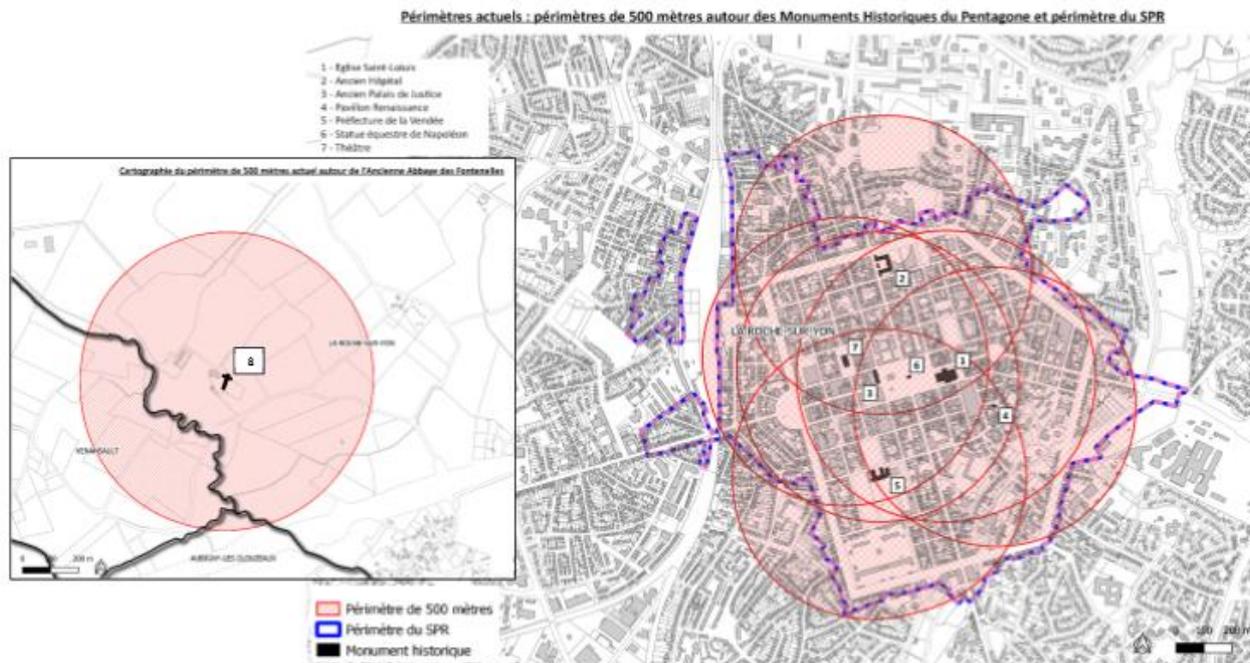
Ces monuments historiques sont les suivants :

- ♦ **Eglise Saint-Louis (1)**, classée au titre des Monuments Historiques par arrêté du 12 juillet 1982,
- ♦ **Ancien Hôpital (2)**. Actuellement Hôtel du Département de la Vendée, inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté du 28 décembre 1981. Seules les façades et toitures des bâtiments de cet ancien hôpital naval Napoléonien sont concernées.
- ♦ **Ancien Palais de Justice (3)**, inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté du 09 décembre 1985, est concerné par la façade donnant sur la place Napoléon.
- ♦ **Pavillon Renaissance (4)**, inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté du 14 avril 1930, est situé sur la place de la vieille horloge.
- ♦ **Préfecture de la Vendée (5)**, inscrite au titre des Monuments Historiques par arrêté du

Préfet de Région du 10 juin 1991. Sont concernés les bâtiment, jardin et cours d'honneur, les façades et toitures de l'hôtel préfectoral et les deux ailes en retour sur la cour d'honneur ainsi que les pièces suivantes avec leur décor : le vestibule à l'exclusion de la cage d'escalier et le salon d'honneur au 1er étage.

- ♦ **Statue équestre de Napoléon (6)**, avec son socle classée au titre des Monuments Historiques par arrêté du 14 octobre 2019,
- ♦ **Théâtre (7)**, inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté du 20 novembre 1985 pour les façades et toitures, la salle de spectacle avec son décor, à l'exception des fauteuils modernes,
- ♦ **Ancienne Abbaye des Fontnelles (8)**, classée au titre des Monuments Historiques par arrêté du 13 février 1948 (hors Pentagone). Sont concernés l'église et les restes des bâtiments conventuels situés en prolongement du croisillon sud de l'église, ainsi qu'une bande de 5 m de largeur tout autour de l'église et desdits bâtiments.

Ces différents monuments ou bâtiments sont repris avec leurs numéros de références dans le plan ci-après.



6.3 Les schémas de modification

L'intérêt de ces nouveaux périmètres est de désigner les immeubles formant avec un monument historique un ensemble cohérent, ou étant susceptibles de contribuer à sa conservation et à sa mise en valeur, et dont la protection se justifie donc au titre des abords.

La création d'un périmètre délimité présente un double objectif:

- d'une part adapter la protection des abords aux espaces qui présentent un intérêt patrimonial et concourent à la mise en valeur du monument, en cohérence avec le territoire, la topographie et l'environnement général qui en constitue le cadre et en supprimant le critère du champ de visibilité.
- d'autre part limiter le nombre de dossier d'autorisation d'urbanisme devant être transmis à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pour y faire l'objet d'un examen par l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour chacun des monuments historiques, regroupés en 2 familles, à savoir Pentagone et Fontnelles, le dossier explique:

- Le périmètre actuel
- Le périmètre proposé
- La superposition des périmètres

6.3.1 Les sept monuments du Pentagone

6.3.1.1 Les périmètres actuels

Périmètres actuels : périmètres de 500 mètres autour des Monuments Historiques du Pentagone et périmètre du SPR



Lors de leur protection, ces monuments ont bénéficié d'un périmètre de 500 mètres depuis chacun de leurs points les plus éloignés, conformément au Code du patrimoine.

Cette servitude a pour objectif de préserver le caractère du monument historique lui-même mais aussi son environnement. Ainsi, « un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune modification ou transformation de nature à affecter l'aspect, sans une autorisation préalable » (code du Patrimoine, articles L621-31 et 32)

Ces Monuments Historiques sont également inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Roche-sur-Yon (2017).

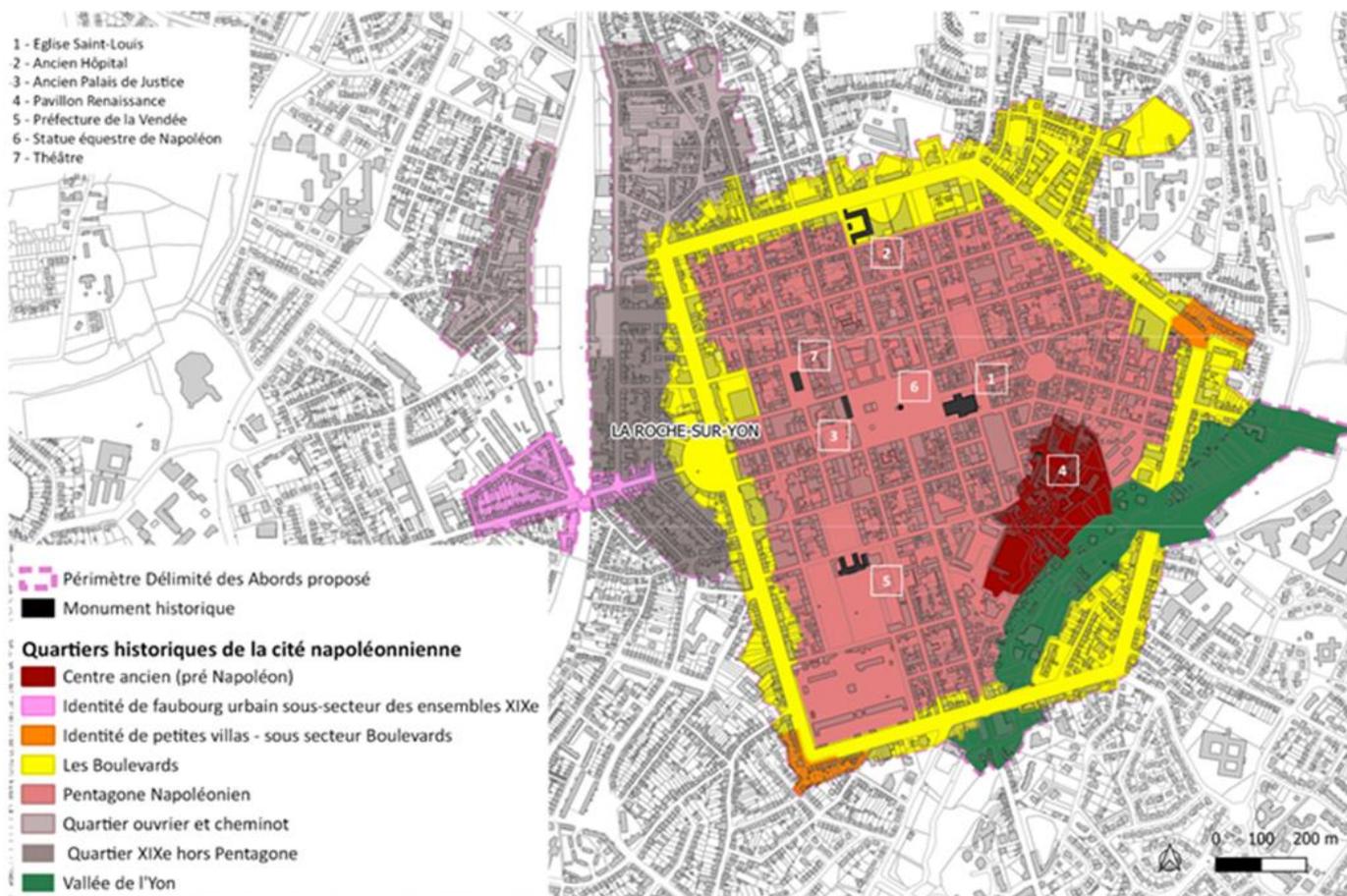
6.3.1.2 Les périmètres proposés

Les PDA se concentrent sur les limites de la ville construite avant le XX^{ème} siècle appelées Pentagone. Les zones d'urbanisation du XX^{ème} siècle qui ne présentent aucun intérêt architectural sont exclues du PDA.

Les 7 monuments historiques dans le Pentagone de La Roche-sur-Yon, zone de la ville avec le relief le plus élevé, sont proches les uns des autres. Son urbanisme dense et la hauteur équivalente des bâtiments rend difficile d'avoir des points de vue lointains sur les monuments historiques concernés. Les PDA ont pour but de préserver « la qualité des perspectives et des mises en scène des monuments historiques » les plus importants sur le plan patrimonial. Il ne vise pas à repérer tous les points de vue sur les monuments, mais plutôt à éviter que des aménagements ou des constructions nouvelles, ainsi que des évolutions non maîtrisées des constructions existantes, ne remettent en cause cette qualité.

Ci-dessous la matérialisation sur plan du Pentagone et des quartiers proches de la ville.

Proposition d'un Périmètre Délimité des Abords au regard de l'environnement des Monuments Historiques et leurs rapports à la ville ancienne

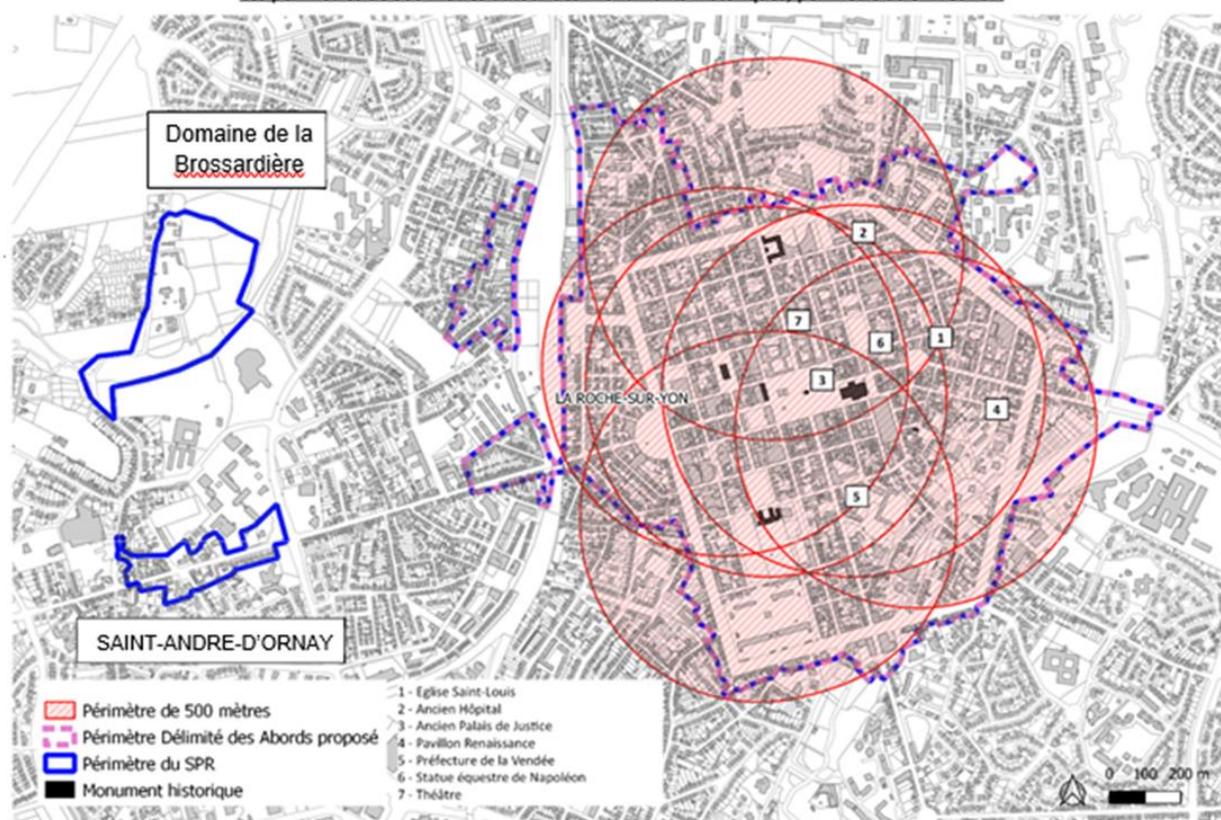


6.3.1.3 Superposition des périmètres

Le PDA suit le tracé du périmètre du SPR, en excluant toutefois le périmètre du SPR situé sur le bourg de l'ancienne commune de Saint-André-d'Ornay ainsi que le périmètre du SPR situé sur le Domaine de la Brossardière.

En effet, ces deux entités présentent un intérêt patrimonial certain, mais elles n'entretiennent aucune relation visuelle, ni physique avec les édifices protégés du Pentagone, ainsi qu'avec la ville ancienne, la ville napoléonienne et les quartiers du XIX^{ème} siècle.

La carte ci-après montre pour les 7 monuments du Pentagone la superposition du PDA proposé avec le périmètre du SPR et la modification engendrée par rapport aux périmètres des 500 mètres.



6.3.2 L'Abbaye des Fontenelles

6.3.2.1 Les périmètres actuels

Inscrit au titre des monuments historiques en février 1948, cet ensemble « a bénéficié d'un périmètre de 500 mètres depuis chacun de ses points les plus éloignés, conformément au Code du Patrimoine ». Composé de l'église et de restes de bâtiments conventuels, il borde la vallée du Guyon, petit cours d'eau marquant la limite communale avec Venansault.

Cette abbaye n'est pas incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la Roche-sur-Yon (2017).

6.3.2.2 Les périmètres proposés

L'environnement autour de l'Abbaye des Fontenelles est arboré, bordé de haies et d'arbres de hautes tiges, restreignant la visibilité de l'Abbaye aux parcelles qu'elle occupe et aux champs adjacents. Toutefois, la hauteur du monument associé à son emplacement en fond de vallée offre quelques vues lointaines évidentes sur les points hauts situés au Nord.

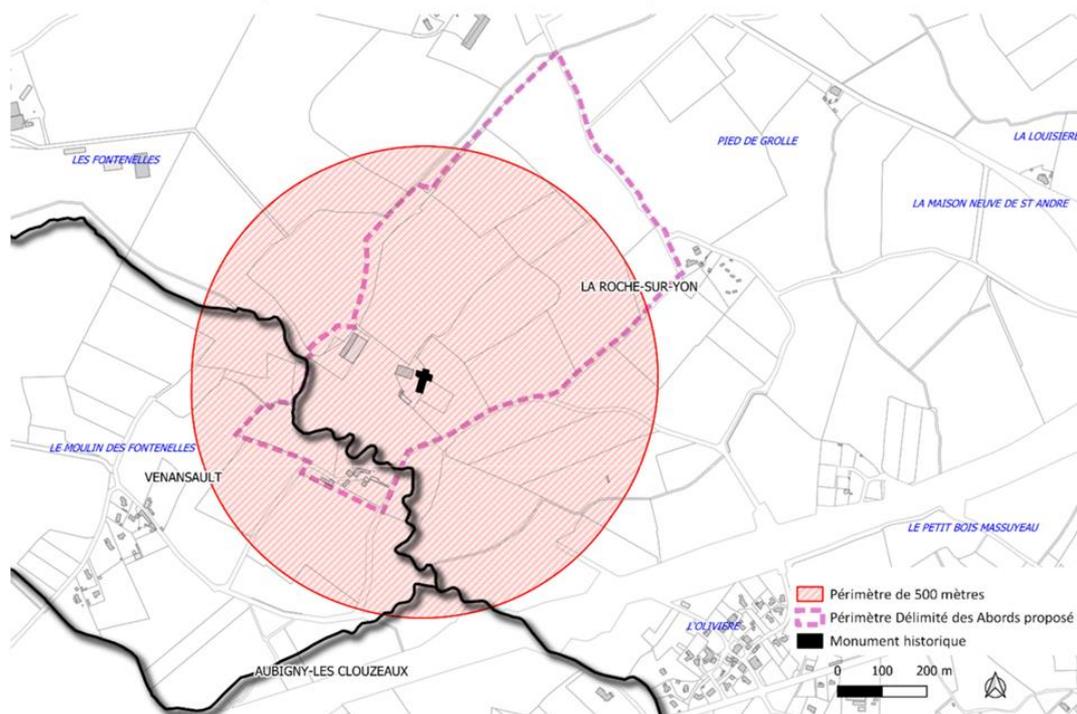
Ainsi, l'aire de protection du Périmètre Délimité des Abords proposé prend en compte la trame bocagère présente sur le site ainsi que la topographie du site.

Le village de la Grangerie situé de l'autre côté du ruisseau, sur la commune de Venansault, est également intégré dans le périmètre. En effet, celui-ci entretient une covisibilité ainsi qu'un historique évident avec le monument.

6.3.2.3 Superposition des périmètres

La carte ci-dessous montre la superposition du PDA proposé avec le périmètre de 500 mètres aujourd'hui existant autour de l'ancienne Abbaye des Fontenelles.

Le périmètre de 500 mètres autour de l'Ancienne Abbaye des Fontenelles et le PDA



La petite extension au-delà du périmètre de 500 mètres est due à la prise en compte du relief et du fond de vallée dans lequel s'inscrit l'ancienne Abbaye des Fontenelles, soit l'environnement paysager et géographique dans lequel il a été construit.

Les 2 clichés ci-contre révèlent la visibilité de l'abbaye de La Grangerie-Venansault.



6.4 Notification du dossier PDA aux propriétaires ou affectataires et bilan de la consultation

Conformément à l'article R.621-93 (IV) du Code du Patrimoine, la Commission d'enquête a consulté par courrier annexé à un mail avec demande d'accusé de réception les 8 propriétaires ou affectataires domaniaux des monuments historiques concernés par les délimitations de périmètres des abords (PDA).

N°	Monument historique	Propriétaire / affectataire	Date d'envoi / AR	Date avis	Avis et/ou observations
1	Église Saint Louis	Commune de La Roche-sur-Yon	Mail 31/03 AR 31/03	19/05	Avis émis.
2	Ancien Hôpital (actuel Hôtel du Département de la Vendée)	Département de la Vendée	Mail 31/03 AR 03/04	-	Aucun avis d'émis.

N°	Monument historique	Propriétaire / affectataire	Date d'envoi / AR	Date avis	Avis et/ou observations
3	Ancien Palais de Justice	Commune de La Roche-sur-Yon	Mail 31/03 AR 31/03	19/05	Avis émis
4	Pavillon Renaissance	Commune de La Roche-sur-Yon	Mail 31/03 AR 31/03	19/05	Avis émis
5	Préfecture de la Vendée	État, Ministre de l'Intérieur et de la décentralisation	Mail 31/03 LR 08/04 AR 14/04	-	Aucun avis d'émission.
6	Statue équestre de Napoléon	Commune de La Roche-sur-Yon	Mail 31/03 AR 31/03	19/05	Avis émis
7	Théâtre	Commune de La Roche-sur-Yon	Mail 31/03 AR 31/03	19/05	Avis émis
8	Abbaye des Fontenelles	Mr. Jean-Michel LIAIGRE	Mail 31/03 LR 08/04 AR 19/04	-	Aucun avis d'émission.

6.5 Les autres avis

6.5.1 L'Architecte des bâtiments de France

Sollicitée le 15 décembre 2022 par Mr Le Président de La Roche-sur-Yon Agglomération, Madame Debierre, Cheffe de l'UDAP de La Vendée et architecte des bâtiments de France, a communiqué le 15 mars 2023 son accord sur le projet relatif aux PDA.

6.5.2 Les collectivités

Les deux avis, ci-dessous ont été sollicités par LA ROCHE-SUR-YON Agglomération :

Commune / ville / Communauté de communes	AVIS
Venansault	Avis favorable, pour l'abbaye des Fontenelles, lors du conseil municipal du 08/03/2023.
La Roche-sur-Yon	Avis favorable lors du conseil municipal du 02/02/2023.

De son côté, La Roche-sur-Yon Agglomération, en séance du 02/05/2023, a émis un avis favorable.

Remarques de la commission d'enquête

L'intérêt de ces nouveaux périmètres est de désigner les immeubles formant avec un monument historique un ensemble cohérent, ou étant susceptibles de contribuer à sa conservation et à sa mise en valeur, et dont la protection se justifie donc au titre des abords.

Pour les 8 monuments historiques, les schémas montrent que les modifications envisagées, calquant le tracé du périmètre SPR, réduisent la plupart des périmètres actuels de 500m, allégeant ainsi les contraintes des propriétés concernées.

La commission d'enquête estime que les différentes études concernant chacun des monuments historiques sont complètes et présentent de façon explicite le nouveau périmètre délimité des abords par rapport à l'ancienne zone de protection limitée au rayon arbitraire de 500m autour du monument considéré.

Il appartiendra aux élus en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France d'examiner les demandes particulières émanant des propriétaires, notamment celles qui ont pour but de préserver l'authenticité de ces monuments historiques.

7 Déroulement de l'enquête

7.1 Accueil du public

Quel que soit le site, les salles mises à la disposition du public ont permis de recevoir le public dans les meilleures conditions. En outre, elles étaient toutes susceptibles de recevoir les PMR.

L'accueil a été excellent, et 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.

7.2 Les permanences

Au cours des 14 permanences :

- ♦ Quatre au « Point Info Mairie » au centre-ville,
- ♦ Trois pour les mairies de quartier du Bourg sous la Roche et de Saint André d'Ornay,
- ♦ deux pour les mairies de quartier de la Vallée Verte/Liberté et de La Garenne,

94 personnes ont été reçues.

La réception du public a été grandement facilitée par la mise à disposition de la commission de l'application QGIS. Cette application mise à jour des zonages du PLU a été utilisée à la satisfaction de tous de préférence au règlement graphique dont le découpage et la lisibilité ne facilitaient en aucune sorte les recherches.

Il est noté que le public venait se renseigner et déposer dans toutes les permanences quelle que soit la localisation de leur demande.

7.3 Visite sur le terrain

Des points abordés par le public lors des permanences et dans les observations ont fait apparaître le besoin d'une seconde visite sur le terrain.

Cette visite sur le terrain complémentaire du 11/05/2023 a concerné notamment les sites suivants :

- ♦ OAP Gare NO, OAP La Marronnière, OAP requalification du Bourg,
- ♦ Les hameaux de La Chapelle et de l'Angouinière.

7.4 Les observations du public

Afin d'apprécier l'intérêt du public, notamment dans la fréquentation des permanences, le tableau ci-après présente par lieux de permanence et par permanence les observations déposées sur les registres. Les lieux de permanences étaient les suivants :

- Hôtel de Ville (PIM), 13 rue La Fayette (siège de l'enquête) (PIM),
- Maison de quartier de Bourg-sous-La-Roche, 108, rue du Général Guérin (BSR),
- Mairie de quartier de Saint André d'Ornay, 28 rue du Calvaire (SAO),
- Mairie de quartier de la Vallée Verte / Liberté 12 allée Picasso (VV),
- Mairie de quartier de La Garenne, Rue de Friedland (LG)

Dates	Lieux de permanences					PLU
	PIM	BSR	SAO	LG	VV	
18/4	4				2	6
19/4			6	0		6
21/4		13				13
29/4		15				15
4/5	6				5	11
6/5			3			3
13/5	7					7
17/5		19		0		19
19/5			10			10
23/5	4					4
TOTAL	21	47	19	0	7	94

D'autre part :

- ♦ 1 courrier ont été adressé à la commission d'enquête
- ♦ 215 observations déposées sur le registre dématérialisé.
- ♦ 8 courriels sont arrivés sur l'adresse « mail » dédiée.

Soit un total de 318 observations.

7.5 Clôture de l'enquête et remise du procès-verbal de synthèse

Le vendredi 23 mai 2023 à 16h 30, au Point Info Mairie, siège de l'enquête de Saint Hermine, Monsieur Claude MATHIEU président de la commission d'enquête a clôturé le registre d'enquête. Les autres registres ont été collectés par la maître d'ouvrage et signés par le Président de la commission d'enquête, le même jour à 17h 30.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le mercredi 31 mai de 9h à 11h, en présence de Monsieur LEFEBVRE, adjoint à l'urbanisme à la ville de LA ROCHE-SUR-YON, de Monsieur OLIER, DGA Ville de La Roche-sur-Yon, de Monsieur RAINEAU, Directeur Aménagement Urbanisme Habitat Hébergement, Ville de La Roche-sur-Yon, de Mesdames ROBLES, responsable du service Planification et Politique Foncière, Ville de La Roche-sur-Yon, MONJARET, chef de projet Planification Urbaine, Ville de La Roche-sur-Yon, le Procès-Verbal de synthèse a été remis à Monsieur LEFEBVRE, adjoint à l'urbanisme à la ville de LA ROCHE-SUR-YON.

Conformément à ce même article du code de l'environnement, Monsieur le Président de l'Agglomération disposait de quinze jours pour présenter ses observations éventuelles.

Monsieur Luc BOUARD, Maire de LA ROCHE-SUR-YON et Président de LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION, indisponible pour la remise du procès-verbal de synthèse, a reçu, en présence de Madame Ketty COVEMAÉCKER, Directrice générale des services, la commission d'enquête le 07/06/2023.

7.6 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse a été adressé en courrier recommandé au président de la commission d'enquête le 17/06/2023.

Une version électronique de ce mémoire avait été adressée aux membres de la commission le 14/06/2023.

7.7 Analyse des avis et des observations

Les chapitres 8 et 9 ci-après sont consacrés à l'analyse des avis des services consultés préalablement à l'enquête et des observations formulées pendant l'enquête, ainsi que de la réponse apportée par le maître d'ouvrage à ces avis et observations.

La plupart des observations du public ont été émises par les particuliers sur le devenir de leurs propriétés. Un traitement « à la parcelle » a donc été nécessaire, traitement particulièrement lourd qui demande des recherches importantes.

De nombreuses observations ont concernées les OAP, notamment « La Marronnière » et « La Gare NO ».

7.8 Fin d'enquête

Après réception le 14/06/2023, par voie électronique, du mémoire en réponse, puis le 19/06/2023 par courrier recommandé, la commission d'enquête a pu établir le présent rapport d'enquête, les deux conclusions et formuler son avis motivé.

Ces documents ont été remis le 23 juin 2023 à Monsieur GANACHAUD, vice-président de l'Agglomération en charge de l'urbanisme.

Un exemplaire a été transmis par courrier à Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

8 Avis de la MRaE, des Personnes Publiques Associées et consultées

La liste des Personnes Publiques Associées et consultées, sollicitées sur le projet de PLU, qui ont répondu conformément à la réglementation figure dans le tableau récapitulatif paragraphe 3 du

présent rapport. Leur réponse figure bien au dossier comme le prévoit l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme.

L'analyse par la Commission d'enquête fait l'objet de ce paragraphe et reprend sous la forme d'un tableau les observations ou remarques émises par chacune d'elles et la réponse apportée par la Communauté d'agglomération.

8.1 Avis des collectivités territoriales locales

Les communes de La Ferrière, Dompierre-sur-Yon et La Chaize-le-Vicomte consultées en décembre 2022 et janvier 2023, n'ont adressé aucune réponse, leur avis tacite est réputé favorable.

8.2 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. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

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 forme 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 questionnés 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.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans le tableau ci-dessous avec la réponse de la Ville de LA ROCHE-SUR-YON

Avis exprimé de la MRAE	Réponse Ville de LRY et modification envisagée
<p>Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation</p> <p>1. Compléter le rapport de présentation en présentant l'articulation du projet de PLU avec les dispositions des divers documents supra dont l'approbation est intervenue postérieurement à celle du SCoT Yon et Vie et qui, de fait, s'imposent directement à lui.</p> <p>2. Annexer au rapport les diverses études qui ont contribué à la présentation de l'état initial de l'environnement sur</p>	<p>1. La collectivité étudiera la possibilité de compléter ces informations avant l'approbation du PLU afin d'assurer la compatibilité avec le SRADDET, le PLH (en apportant d'autres éléments de diagnostic pour justifier des besoins en logements) et enfin le SDAGE et le PGRI dont les approbations sont postérieures à celle du PLU.</p> <p>2. la commune a fait le choix de ne pas actualiser l'inventaire des zones humides dans le cadre de la révision du</p>

Avis exprimé de la MRAE	Réponse Ville de LRY et modification envisagée
<p>les haies et les zones humides et, pour ces dernières, de s'interroger sur la fiabilité de la méthodologie employée en sollicitant l'avis de la commission locale de l'eau du SAGE du Lay dans la perspective d'une actualisation de l'inventaire communal.</p> <p>3. Produire une analyse permettant de conclure que la révision du PLU n'est pas susceptible d'affecter le site Natura 2000 du Marais poitevin situé en aval, compte tenu de la situation de la station d'épuration de Moulin Grimaud.</p> <p>4. Compléter le tableau synthétique du rappel des mesures ERC sur la base d'une analyse plus précise de l'ensemble des dispositions du PLU sur les différents champs de l'environnement.</p> <p>5. Enrichir le tableau de suivi et préciser le dispositif destiné à piloter la mise en œuvre du PLU pour, le cas échéant, prévoir les mesures d'adaptation requises.</p> <p>6. Adopter une présentation de l'évaluation environnementale qui corresponde à celle d'un document d'urbanisme faisant l'objet d'un rapport de présentation en reprenant, en particulier, le résumé non technique afin qu'il satisfasse davantage aux attendus de l'article R 151-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU</p> <p>1. Présenter une situation de la consommation globale d'espace envisagée en cohérence avec l'objectif de réduction de 50 % affiché au niveau du PADD communal,</p>	<p>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.</p> <p>Un inventaire des ZH a été réalisé sur les secteurs de projets (zones AU) dans le cadre de l'évaluation environnementale. Des compléments pourront être apportés sur la méthode en lien avec BIOTOPE.</p> <p>La méthodologie employée pour l'inventaire des haies 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. Il en est de même pour les espaces boisés protégés au PLU.</p> <p>3. Ce point sera soumis au bureau d'études BIOTOPE avant l'approbation du PLU</p> <p>4. Ce point sera soumis à étude auprès de BIOTOPE.- Ces sondages ont permis de déterminer si les secteurs de développement comportaient des secteurs humides via des sondages pédologiques. Seuls 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>5. A étudier, car la mise en place d'indicateurs nécessite de pouvoir les suivre réellement et de pouvoir disposer des données, sinon cela ne présente aucun intérêt.</p> <p>6. Pour répondre à votre observation sur la forme et la présentation du document, celui-ci respecte bien la forme attendue pour les PLU. Toutefois, l'article du Code de l'Urbanisme mentionné en début de rapport est en effet erroné et sera corrigé. Des améliorations pourront toutefois être apportées sur la forme, comme l'extraction du résumé non technique du rapport pour en faire une pièce à part du rapport de présentation. Ce point sera étudié en lien avec le bureau d'études.</p> <p>1. Concernant le bilan global sur l'effort de modération de la consommation d'espaces, le projet de PLU arrêté répond aux objectifs de production de logements fixé par les élus. Plus de 2 500 logements seront réalisés en renouvellement urbain, et n'auront pas d'impact sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cela représente 55 % de la production de logements neufs en renouvellement urbain sur le territoire. 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. Cela correspond à 59 % de logements programmés en enveloppe urbaine et 41 % en extension.</p> <p>Le PADD affiche un objectif de modération de consommation d'espaces visant à "tendre vers une réduction de 50 % de la consommation d'espaces impactant les terres</p>

Avis exprimé de la MRAE	Réponse Ville de LRY et modification envisagée
<p>2. Apporter des éléments d'argumentation complémentaires en ce qui concerne le dimensionnement d'espaces destinés à accueillir des structures départementales ?</p> <p>3. Présenter un contour de la zone 1AUEC qui corresponde davantage aux limites du périmètre retenu pour l'implantation de la nouvelle station de traitement des eaux usées.</p> <p>4. Porter des éléments plus précis permettant de comprendre les arbitrages opérés entre les enjeux d'urbanisation et de préservation des zones humides et de la biodiversité pour le site de La Marronnière sud ainsi que pour le projet de cimetière en bordure de l'Yon.</p> <p>5. Conduire un travail d'actualisation de l'inventaire de zones humides avec une méthodologie en adéquation avec les objectifs de préservation attendus par le SDAGE Loire Bretagne.</p> <p>6. L'absence de mesures adaptées à même de limiter les incidences des dysfonctionnements en période de pointe de l'actuelle station de Moulin Grimaud, conditionner toute nouvelle mise en service de projet d'urbanisation à la mise en conformité des installations de collecte et de traitement des eaux usées.</p> <p>7. Analyser la compatibilité de l'aménagement du cimetière tel que prévu en bordure du champ d'expansion des crues de l'Yon avec les dispositions du PGRI du Bassin Loire Bretagne et le cas échéant d'envisager une implantation alternative.</p> <p>8. 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>agricoles et naturelles". Sur la seule partie habitat, la réduction est de 20%, y compris les dents creuses et les extensions urbaines mais de 32 % si nous ne comptabilisons que les surfaces consommées en extension. Le projet de PLU tend donc vers cet objectif de réduction de 50 % qui avait déjà été atteint sur la décennie précédente</p> <p>2. Globalement, la part de la Ville dédiée aux équipements serait de l'ordre de 7 ha</p> <p>3.. Concernant les surfaces réservées au PLU pour la future STEP, l'évaluation environnementale a permis d'orienter la réflexion et de cibler le périmètre d'implantation attendu au regard de toutes les contraintes environnementales. Toutefois, les études liées à la future STEP n'étaient pas encore suffisamment abouties pour figer un périmètre à l'arrêt de projet du PLU. Il a donc été convenu avec les services de l'Etat qu'un périmètre élargi serait affiché à l'arrêt de projet, puis réduit au moment de l'approbation pour correspondre aux besoins de l'équipement.</p> <p>4. 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, d'où ce découpage des zones constructibles. Il est à noter par ailleurs que la préservation des zones humides n'empêche pas l'activité agricole. Je vous précise également que toutes les zones humides sont réglementées de la même façon, qu'elles soient en zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle. Un zonage NL ne sera donc pas moins protecteur qu'un zonage N strict.</p> <p>5. Déjà répondu ci-dessus</p> <p>6. 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 par rapport à de nouvelles opérations à venir, avec un échelonnement des projets d'aménagement qui tiendront compte de cette capacité jusqu'à la mise en service de la future station.</p> <p>7. Il s'agit d'un cimetière paysager, respectueux de l'environnement et de la biodiversité, identifié comme refuge LPO. Seule la partie ouest, sous emplacement réservé est inondable et fait partie du projet d'extension à très long terme. La collectivité est bien consciente des risques sanitaires liées aux pollutions éventuelles des nappes, qui seront prise en compte dans la réflexion et l'aménagement.</p> <p>8. le projet 100 000 arbres contribuera au stockage carbone</p>

8.3 Avis PPA

8.3.1 État par DDTM

Monsieur le Préfet émet un avis favorable sur le projet. Il estime que celui-ci, même s'il fixe un objectif ambitieux en matière de production de logements prend en compte de façon satisfaisante les grands enjeux du développement durable et respecte les grandes orientations du SCoT Yon et Vie, en se révélant même plus ambitieux pour certaines d'entre elles.

Toutefois, il subsiste des marges d'évolution :

- en matière de sobriété foncière
- concernant l'assainissement des eaux usées.

8.3.2 Avis CDPÉNAF

La commission de la CDPENAF a examiné lors de sa séance du 08/02/2023 le projet de PLU de la ville de LA ROCHE-SUR-YON.

Les membres de la commission ont souligné la qualité du travail réalisé au regard des possibilités offertes sur ce territoire en matière de renouvellement urbain comme en extension. Ils ont été unanimes pour souligner le caractère vertueux et socialement acceptable de la démarche en matière de sobriété foncière qui peut s'étendre aux autres collectivités de la Vendée.

L'avis de la CDPENAF est favorable, sous réserve :

- de compléter le volet sur les STECAL,
- de présenter des données permettant de mieux apprécier l'effort de modération du projet à l'échelon communal au regard des orientations du PADD visant à tendre vers une réduction de 50% en extension,
- de comptabiliser les gisements fonciers non bâtis interstitiels conséquents, et réinterroger le besoin surfacique en extension par voie de conséquence, et de justifier l'optimisation du positionnement des secteurs de La Marronnière et de La Malboire au regard des conséquences sur l'économie agricole.

8.3.3 Chambre d'agriculture

Par courrier en date du 06/03/2023, la Chambre d'agriculture a fait connaître son avis favorable au projet de PLU à la condition que ses observations soient prises en compte et que sur le secteur de La Marronnière les zonages soient retravaillés et adaptés en tenant compte à la fois des enjeux agricoles et environnementaux. Les observations ont trait notamment :

- aux prévisions démographiques et habitat,
- le développement économique,
- les équipements et commerces,
- les STECAL parmi lesquelles le PLU ne présente aucune STECAL habitat,
- le règlement graphique AVEC des adaptations du secteur de développement de « La Marronnière » pour tenir compte des enjeux agricoles.

8.3.4 Chambre de commerce et d'industrie de la Vendée

Par lettre du 10/03/2023, la CCI émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations suivantes:

- ne pas autoriser l'implantation des activités industrielles en zone UEa.
- permettre l'implantation, sous conditions, de l'industrie, tant qu'elle est compatible avec l'habitat et qu'elle s'apparente à une activité d'artisanat de production en zone UA et UB (hors zones UAc et UBc et linéaires commerciaux).
- interrogation sur le maintien en zonage UBc de la Maison des Landes comme « centralité commerciale de quartier ». En effet, ceci sous-entend la reconnaissance des distributeurs automatiques alimentaires en tant que commerce de proximité, ce qui pourrait générer d'autres demandes dans d'autres quartiers et ainsi concurrencer les commerces de proximité.

- les linéaires commerciaux, afin d'éviter toute interprétation, devraient reprendre les termes exacts de la destination concernée, à savoir « artisanat et commerce de détail » en lieu et place de « commerce ou artisanat ».

8.3.5 *Chambre des métiers*

Par courrier en date du 10 mars 2023, la Chambre des Métiers a fait connaître son avis réservé au projet de PLU par rapport aux dispositions réglementaires concernant l'autorisation du commerce sous conditions en zone UEa (SDP minimales imposées de 400 m² et interdiction de diviser les cellules).

8.3.6 *Centre national de la propriété forestière*

Par courrier en date du 10 janvier 2023, le CNPF a transmis son avis défavorable au projet de PLU, compte tenu notamment de l'absence de diagnostic forestier complet. Il formule d'autre part les remarques suivantes :

- Les enjeux économiques de la forêt sont insuffisamment pris en compte et limités à la filière bois-énergie.
- Le lien entre la gestion forestière, la sylviculture et les intérêts environnementaux et sociaux ne sont pas abordés.
- Dans le PADD et les OAP, aucune disposition favorable à l'exploitation forestière n'est mentionnée, et les documents de gestion durable ne sont pas pris en compte.
- 3. 93 ha de boisements sont mentionnés dans l'évaluation environnementale (p97), au titre de la loi paysage, mais n'apparaissent pas sur les cartes de zonage.
- Le classement des boisements que vous reprenez au titre du code de l'urbanisme art. L151-23 n'apporte aucune garantie supplémentaire et va à l'encontre des missions du CNPF. Ils auraient pu être classés Espaces Boisés Classés,
- La plantation de frênes communs doit être écartée compte tenu de la propagation de la chalarose, découverte en Vendée depuis 2017, en particulier chez les jeunes plants.

8.3.7 *SNCF, pôle immobilier*

Par courrier en date du 25 janvier 2023, la SNCF, pôle immobilier, a transmis d'une part un certain nombre de préconisations et d'autre part des observations sur le projet, en particulier :

- Des périmètres de protection devront être installés par le riverain concerné en cas d'implantations diverses nouvelles.
- Les zonages des emprises ferroviaires doivent être dans un zonage banalisé (ni zones A et N).
- Les servitudes d'utilité publique seront à actualiser plus tard quand une nouvelle notice en réflexion avec le ministère sera formalisée.

8.3.8 *SCOT Yon et Vie*

Par courrier en date du 8 mars 2023, le SCOT Yon et Vie émet un avis favorable assorti de quelques observations :

- Prendre en compte de suite la loi Climat & Résilience pour éviter de rogner les NAF,
- Poursuivre les objectifs du PADD sur les pistes de réductions de consommation d'espace
- Renforcer la justification du STECAL pôle multi-accueil
- Préciser les capacités d'accueil en zones Uh
- Comment les corridors (primaires, secondaires, potentiel) définis par le SCOT ont été pris en compte ?
- Corriger les erreurs matérielles ou ajustements relevés.

8.3.9 *RTE*

Par courrier du 18/12/2022, RTE rappelle que sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont les servitudes d'utilité publique des 9 lignes électriques aériennes, souterraines et aérosouterraine, sont correctement

reportées dans le document d'urbanisme.

RTE formule ensuite un certain nombre de recommandations habituelles et notamment une incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés.

Ils demandent en conséquence de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

- Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 ROCHE-SUR-YON (LA) - SIRMIERE - THIBAUDIERE (LA)
- Ligne aérienne 90kV N0 1 BEAUPUY-LUCON-SIRMIERE
- Ligne aérienne 225kV N0 1 BEAULIEU-SIRMIERE

Les déclassements actuels ne respectent pas les distances énoncées.

8.3.10 GRTgaz

Par courrier en date de 10/01/2023 et 23/01/2023, GRTgaz rappelle que le territoire de la ville de LA ROCHE-SUR-YON est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz.

C'est pourquoi, il demande :

- d'être systématiquement associé à tous les projets se situant dans ses servitudes d'utilité publique,
- d'être consulté lors de l'émergence des projets des OAP, « Sainte Eugène, « Marronnière sud » et « Malboire »,
- d'être consulté sur les emplacements réservés 1, 14 et 17.

8.4 Les réponses de la ville de LA ROCHE-SUR-YON

Il est précisé que les textes intégraux des avis exprimés et des réponses du porteur de projet (justifications des choix et modifications proposées) étaient à disposition du public pendant l'enquête dans le dossier administratif, § 1.6 intitulé « Avis des PPA ». [Documents de présentation \(registre-dematerialise.fr\)](https://registre-dematerialise.fr)

Dans les tableaux ci-après sont regroupées par thèmes et synthétisées, d'une part les observations sur lesquelles sont basés les avis des PPA désignées au § 8.3 et d'autre part les modifications que la ville de LA ROCHE-SUR-YON pourrait apporter à son projet.

Pour ce faire, les PPA ont été numérotées ainsi :

- ♦ Monsieur le Préfet, auteur n°1,
- ♦ La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), auteur n°2
- ♦ Chambre d'agriculture, auteur n°3,
- ♦ La Chambre de Commerce et d'Industrie (4),
- ♦ La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (5),
- ♦ Centre national de la propriété forestière (6),
- ♦ SNCF, pôle immobilier (7)
- ♦ SCOT Yon et Vie (8).

Il est noté que la ville de LA ROCHE-SUR-YON n'a pas répondu directement à RTE et GRTgaz qui émettaient principalement des recommandations et préconisations.

Le maître d'ouvrage précise que les différents courriers n'ont pas pour objectif de répondre à toutes les remarques des PPA dans la mesure où des compléments pourront globalement être apportés au PLU sur les autres sujets mentionnés dans les avis, après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.

Thème	Observations formulées		Modifications envisagées par la CCSVL
	Description	Auteurs	
Sobriété foncière	L'absence de présentation des données à l'échelon communal ne permet pas de bien mesurer l'effort global de modération du projet au regard des orientations du PADD visant à tendre vers une réduction de 50% ; l'absence de présentation de la consommation planifiée pour les équipements, les loisirs et le tourisme n permet pas d'apprécier pleinement l'effort global de modération du projet.	1, 2, 3 et 8	le projet de PLU arrêté répond aux objectifs de production de logements fixé par les élus. Plus de 2 500 logements seront réalisés en renouvellement urbain, et n'auront pas d'impact sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cela représente 55 % de la production de logements neufs en renouvellement urbain sur le territoire. 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. Cela correspond à 59 % de logements programmés en enveloppe urbaine et 41 % en extension.
	Malgré les efforts constatés, la modération de la consommation d'espace pour l'habitat mériterait d'être rehaussée en cohérence avec l'objectif affiché du PADD	1 et 2	Le PADD affiche un objectif de modération de consommation d'espaces visant à "tendre vers une réduction de 50 % de la consommation d'espaces impactant les terres agricoles et naturelles". Sur la seule partie habitat, la réduction est de 20%, y compris les dents creuses et les extensions urbaines mais de 32 % si nous ne comptabilisons que les surfaces consommées en extension. Le projet de PLU tend donc vers cet objectif de réduction de 50 % qui avait déjà été atteint sur la décennie précédente.
	le PLU qui affiche pour l'activité économique une consommation planifiée de 92 ha en extension devra compléter son étude des gisements fonciers afin d'intégrer ces surfaces dans la consommation planifiée et justifier, ou réinterroger, les possibilités d'extension de la zone économique des Rochettes.	1 et 2	Sur la question des compléments à apporter à l'étude des gisements fonciers et à leur prise en compte, une étude avait été réalisée en 2016 par un prestataire extérieur dans le cadre de la révision du PLU. Cette cartographie pourrait être ajoutée dans le rapport de présentation, mais son intérêt est limité, étant donné qu'une étude fine a été réalisée depuis en interne, permettant d'aboutir à la cartographie présentée dans le PLU. 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. Une nouvelle réduction des zones 1AUB ne permettrait pas de respecter l'objectif démographique du PLU, ni même les objectifs du PLH 2023-2028 et de la loi SRU. Le secteur des Rochettes classé intégralement en zone UEc.
	Demande de précisions des surfaces globales des équipements.	1,2 et 3	Concernant la demande de précision des surfaces globales des équipements, même si un tableau global des équipements est déjà intégré dans le chapitre dédié aux espaces consommés du rapport de présentation, des données plus précises seront ajoutées, notamment sur la part d'espaces consommés par les équipements pour la Ville. Des précisions seront également ajoutées concernant la prairie urbaine du Bourg-sous-la-Roche : 1,07 ha maintenus en espace vert (coulée verte), soit 2,56 ha seulement dédiés aux équipements de plein air. Globalement, la part de la Ville dédiée aux équipements serait de l'ordre de 7 ha

I C	Observations formulées		Modifications envisagées par la CCSVL
Zonage	<p>Zone A Logement des agriculteurs le projet de règlement (p. 102) se consoliderait à fixer une limitation de la surface des terrains des logements de fonction des agriculteurs. En ce sens, la charte « Pour une gestion économe de l'espace » (Action 13, février 2018, page 10) préconise 800 m² maximum.</p> <p>Dans ce prolongement, la surface de plancher du logement de l'agriculteur pourrait être limitée et, en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, le futur règlement s'affinerait à également n'autoriser l'édification de l'habitation « de fonction » qu'après celle des bâtiments d'exploitation.</p>	1	<p>En ce qui concerne votre suggestion d'intégrer une surface maximale pour les logements de fonction des exploitants agricoles, je vous informe que 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 maintenir les dispositions intégrées dans le règlement de la zone agricole concernant l'implantation des logements.</p>
	<p>Portant sur « l'autorisation d'exercice sous conditions en zone UEa : division de cellules uniquement si les SDP issues de la division sont supérieures à 400m² ; interdiction de division par les cellules ou commerces de moins de 400 m². »</p>	4	<p>Le schéma de développement commercial a fait l'objet d'évolutions à deux reprises, par délibérations du conseil municipal du 29 janvier 2019 et du 30 juin 2021. Ces évolutions ont été intégrées dans le PLU en vigueur via deux procédures de modification et modification simplifiée, qui ont toutes deux été notifiées pour avis aux personnes publiques associées, et pour lesquelles nous n'avons reçu aucun avis de votre part.</p>
	<p>Pour le zonage UEa, interdire l'implantation des activités industrielles.</p>	4	<p>La collectivité a maintenu la possibilité d'implanter tous types d'activités dans la zone UEa, seul sous-zonage à vocation d'activités autorisant la création de commerces de détail, et accueillant les zones commerciales d'envergure telles que les Flâneries ou Sud Avenue. La question que vous soulevez est importante puisqu'elle pose la question de la qualité des zones commerciales, mais également de leur reconversion éventuelle, notamment au regard du bouleversement actuel des pratiques commerciales. Il s'agit d'une question stratégique qui sera soumise à l'avis du comité de pilotage, qui statuera sur l'ensemble des observations.</p>
	<p>Souhait que ce projet soit présenté aux ressortissants en particulier les dispositions qui leur seraient appliquées.</p>	5	<p>La réglementation des zones urbaines et plus particulièrement des secteurs dédiés au commerce a été présentée en réunion des personnes publiques associées le 22 novembre 2021, et n'a pas appelé d'observations de la part de votre structure.</p>
	<p>Les zonages UA et UB interdisent la destination « industrie ». Toutefois, il serait souhaitable de prendre en compte sous condition les « activités artisanales de production » compatibles avec l'habitat (hors nuisances).</p> <p>Est-il pertinent de maintenir en zonage UBc la Maison des Landes comme « centralité commerciale de quartier » ? En effet, ceci sous-entend la reconnaissance des distributeurs automatiques alimentaires en tant que commerce de proximité, ce qui pourrait générer d'autres demandes dans d'autres quartiers et ainsi concurrencer les commerces de proximité.</p>	4	<p>L'introduction éventuelle d'une activité d'artisanat de production compatible avec l'habitat en zone urbaine (UA et UB) sera également soumise au comité de pilotage. S'il devait être autorisé dans ces deux zones, ce type d'activités nécessiterait d'être bien encadré afin d'éviter toute nuisance pour les habitants.</p> <p>Enfin, 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>
STECAL zone Uh	<p>Renforcer la justification du STECAL pôle multi-accueil</p> <p>Préciser les capacités d'accueil en zones Uh</p>	8	<p>Des compléments seront apportés sur la justification du STECAL dédié à l'accueil d'un équipement petite enfance, ainsi que sur la capacité d'accueil au sein des villages classés en zone urbaine (UH), à partir du repérage des gisements effectué dans le cadre de la procédure de révision du PLU.</p>

T C	Observations formulées		Modifications envisagées par la CCSVL
	<p>La consommation d'espaces non bâtis doit être davantage détaillée, en intégrant dans la consommation planifiée la « prairie Urbaine » et deux STECAL, le Petit Fief et la Croix des Fontenelles.</p> <p>Des compléments sont nécessaires pour apprécier les réels impacts des STECAL sur l'activité agricole et sur le milieu naturel et de quantifier les espaces non bâtis en les intégrant à la consommation globale,</p> <p>Le volet sur les STECAL doit être complété afin</p> <ul style="list-style-type: none"> - de quantifier les espaces non bâtis en les intégrant à la consommation globale- 	1, 2 et 3	<p>Certains périmètres de STECAL seront réinterrogés au regard des projets des propriétaires en vue d'un reclassement partiel en zone agricole.</p> <p>Le règlement du PLU encadre bien l'implantation, la hauteur et la densité des STECAL.</p>
	<p>Le dossier identifie 6 secteurs en zone UH justifiés en page 8 du PADD de « Maintenir les hameaux les plus conséquents ainsi que ceux attenants à la zone urbaine, permettant l'accueil de quelques ménages au sein de leur enveloppe urbaine ». Or, le village de « L'Angouinière » prévoit plusieurs extensions ainsi qu'une bande visant à le relier avec le hameau de « La Chapelle ». Ces extensions devront être reconsidérées.</p>	1	<p>Quant au village de l'Angouinière dont vous me demandez de reconsidérer l'extension, je vous informe que la 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.</p>
	<p>Au vu des éléments fournis, la délimitation à titre exceptionnel des STECAL du PLU n'apparaît pas incohérente. Cependant, des compléments sont attendus afin d'apprécier pleinement les réels impacts de ces secteurs sur l'activité agricole et sur le milieu naturel et de quantifier les espaces non bâtis en les intégrant à la consommation globale.</p>	1	<p>Des compléments pourront globalement être apportés au PLU après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.</p>
	<p>Le volet sur les STECAL doit être complété afin d'apprécier pleinement les réels impacts de ces secteurs sur l'activité agricole, - de quantifier les espaces non bâtis en les intégrant à la consommation globale, de revoir la délimitation du STECAL de La Vergne, -et de préciser le caractère limité de la constructibilité au travers des conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions ;</p>	2 et 3	<p>Certains périmètres de STECAL seront réinterrogés au regard des projets des propriétaires en vue d'un reclassement partiel en zone agricole. Le périmètre du STECAL de la Vergne sera corrigé pour en exclure un bâtiment agricole.</p> <p>Le règlement du PLU encadre bien l'implantation, la hauteur et la densité des STECAL.</p>
« La Marronnière »	<ul style="list-style-type: none"> - les secteurs 1AUB et 1 AUE de La Marronnière doivent être retravaillés pour prendre en compte des enjeux agricoles et la fonctionnalité des zones humides, pour une moindre incidence sur l'activité économique et éviter l'effet de mitage, - le règlement de la zone graphique de la Marionnière devra être modifié en conséquence, - la modération de consommation foncière liés à certains projets est attendue : centre de secours du SDIS à La Marronnière, parc des expositions de La Malboire, STEP, centre des terres noires, aérodrome, future usine d'AEP, 	2 et 3	<p>La collectivité a fait le choix d'un zonage préservant les zones humides de fonctionnalité importante, d'où ce découpage des zones constructibles. Il est à noter par ailleurs que la préservation des zones humides n'empêche pas l'activité agricole.</p> <p>Ce faisant, la collectivité est bien consciente que cela nécessitera une adaptation consécutive des pratiques traditionnelles au regard des surfaces disponibles.</p>
STEP GRIMAUD	<p>Le projet devra conditionner les prévisions opérationnelles de développement des secteurs concernés par la future station d'épuration de Moulin Grimaud au lancement effectif des travaux de mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées.</p>	1	<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 par rapport à de nouvelles opérations à venir, avec un échelonnement des projets d'aménagement qui tiendront compte de cette capacité jusqu'à la mise en service de la future station.</p>

T h	Observations formulées		Modifications envisagées par la CCSVL
Risques	L'absence d'élément de réflexion et de réelle stratégie dédiés au risque inondation dans le PLU arrêté ne permettra pas aux services de l'État d'en tenir compte dans la démarche PPRI en cours.	1	Sur la question du risque inondation, dans l'attente de l'approbation du PPRI, le PLU reprend l'atlas des zones inondables et intègre des dispositions spécifiques au sein du règlement ; le PLU sera modifié lorsque le PPRI sera approuvé. Une carte présentant les risques figure néanmoins dans le rapport de présentation et permet ainsi d'informer la population (cf page 118 du rapport d'incidences).
	Les documents suivants ne figurent pas ou les renseignements mentionnés sont incomplets : Risques inondations Risque transport de matières dangereuses (TMD): l'autoroute A87 n'est pas mentionnée	1	
	Le territoire est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression dont la liste devrait apparaître dans le rapport de présentation.	1	Des compléments pourront globalement être apportés au PLU après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.
Règlement graphique	Une anomalie sur le plan de zonage de la SUP Gaz devra être rectifiée	1	
	En termes de lisibilité et de compréhension, il conviendrait de préciser le nom des lieux-dits ou hameaux, des communes voisines et la matérialisation des amorces des limites communales	1	
Divers	Préserver les emprises autour des passages à niveau et le long des voies pour la modernisation de la seconde voie de la ligne La Roche-sur-Yon/La Rochelle et celle Thouars/ La Roche-sur-Yon.	7	Pris bonne note, en particulier sur les secteurs d'OAP
	Prendre en compte de suite la loi Climat Résilience pour éviter de rogner les NAF.	8	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.
	Sur la correction d'erreurs matérielles ou ajustements relevés (reportés par liste séparée).	8	Les erreurs ou demandes d'ajustements relevés dans votre avis seront analysés et soumis au comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document. Des compléments pourront ainsi être apportés au dossier de PLU.
Environnement	Comment les corridors (primaires, secondaires, potentiel) définis par le SCOT ont été pris en compte ?	8	Votre observation relative aux corridors écologiques soulève le fait que la cartographie croisée des corridors et des réservoirs de biodiversité ne fait pas apparaître de manière évidente les continuités de la trame verte et bleue. Aussi, la cartographie finale présente dans l'état initial de l'environnement et dans l'OAP thématique sera amendée entre l'enquête publique et l'approbation du PLU.
Les BOIS	Le dossier qui ne comporte pas de diagnostic forestier, obligatoire en application des dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. Les enjeux économiques de la forêt sont insuffisamment pris en compte et limités à la filière bois-énergie. Le lien entre la gestion forestière, la sylviculture et les intérêts environnementaux et sociaux ne sont pas abordés.	6	La présentation des espaces boisés et forestiers dans l'état initial de l'environnement mérite peut-être d'être développée. 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.
	Dans le PADD et les OAP, aucune disposition favorable à l'exploitation forestière n'est mentionnée, et les documents de gestion durable ne sont pas pris en compte.	6	Je vous informe que conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD comporte un objectif visant à "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 :

↳ ↵	Observations formulées	Modifications envisagées par la CCSVL
	<p>93 ha de boisements sont mentionnés dans l'évaluation environnementale (p97), au titre de la loi paysage, mais n'apparaissent pas sur les cartes de zonage.</p> <p>Le classement des boisements que vous reprenez au titre du code de l'urbanisme art.L151-23 n'apporte aucune garantie supplémentaire et va à l'encontre des missions du CNPF. Ils auraient pu être classés Espaces Boisés Classés (EBC)</p> <p>Classement en Espaces Boisés Classés (EBC) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les grands ensembles, ce type de classement apporte très peu de plus-value - pour les petits boisements isolés, l'utilisation de cet outil semble plus efficiente. <p>La plantation de frênes communs doit être écartée compte tenu de la propagation de la chararose chez les jeunes plants en particulier, découverte en Vendée depuis 2017.</p>	<p>(.../...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>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) - mention du Plan Simple de Gestion en page 14 de l'OAP TVBN. <p>6</p> <p>Des compléments pourront globalement être apportés au PLU, après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.</p> <p>Pour votre information, l'Agglomération est engagée dans l'élaboration d'un PLU intercommunal, qui s'attachera à concilier de façon plus lisible la préservation des éléments paysagers avec les enjeux économiques.</p>

Commentaire 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.

S'agissant des réponses apportées à la MRAE, ainsi qu'à l'Etat, Département, Chambres Consulaires et autres PPA, 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.

Avec la modération foncière, l'OAP de la Marronnière, la STEP GRIMAUD et les STECAL, y compris la zone Uh ont été les thèmes les plus abordés.

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 suffisance des éléments de réponse apportés par la ville de LA ROCHE-SUR-YON.

9 Les observations formulées pendant l'enquête

9.1 Analyse quantitative

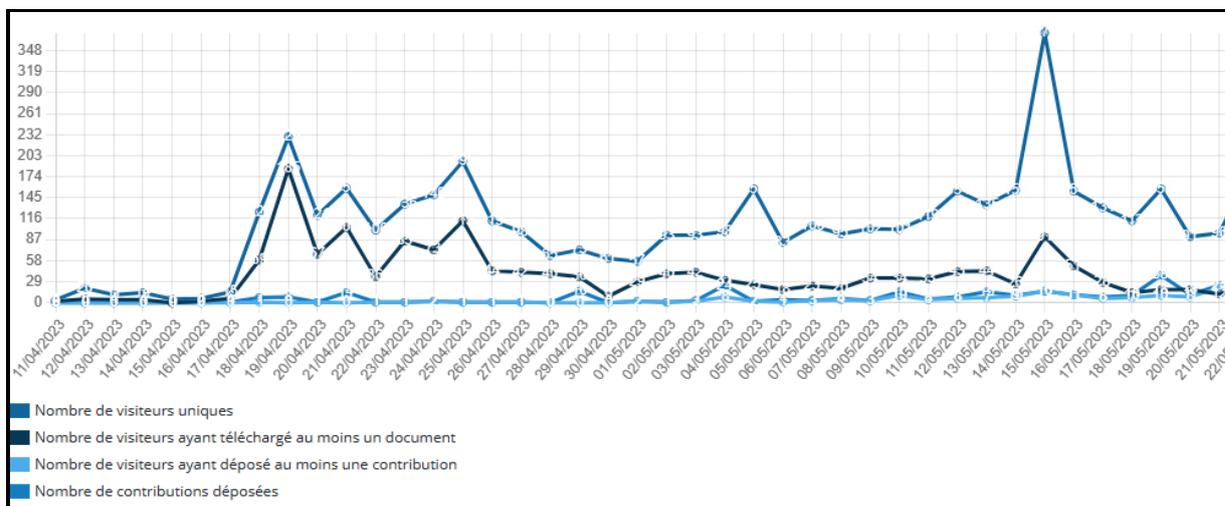
9.1.1 Tableau de bord du registre dématérialisé.

L'utilisation d'un registre dématérialisé permet avec son tableau de bord de mesurer la

fréquentation du site internet par le public pendant toute la durée de l'enquête. Ainsi, il est dénombré 4657 visiteurs qui ont effectué 3882 téléchargements de documents. Hormis l'avis et l'arrêté d'enquête publique, les documents les plus téléchargés ont été :

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

Le graphique ci-après présente différentes statistiques.



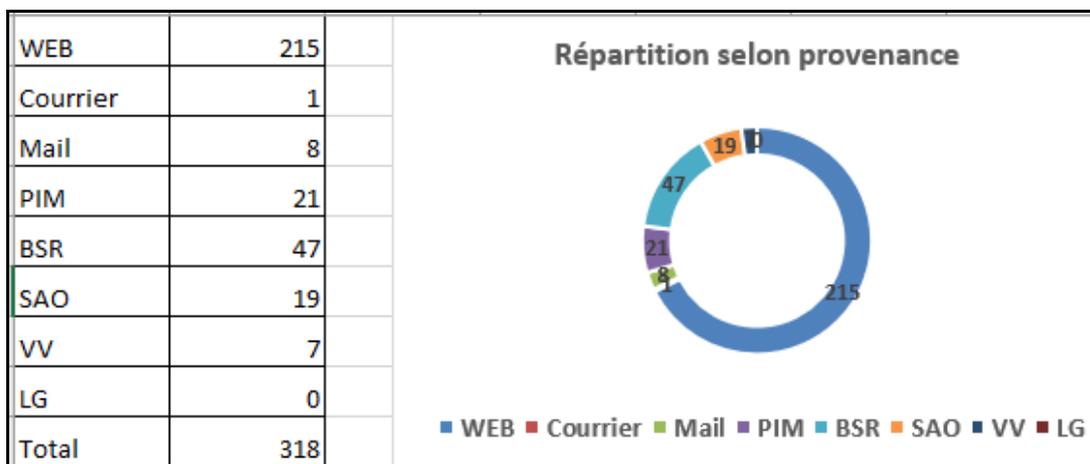
9.1.2 Volume global des observations

Nous avons collecté 318 observations, qui ont généré 331 analyses selon les différents thèmes. Ces observations concernent très majoritairement les OAP (170), notamment celles de :

- ◆ La Marronnière, 94,
- ◆ Gare NO : 54,
- ◆ Requalification du Bourg : 16.

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

Elles se répartissent ainsi :



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

9.1.3 Type des intervenants

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

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

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

Remarques de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que le nombre d'observations peut paraître faible, eu égard au nombre conséquent de visiteurs et au nombre de téléchargements d'information sur le site internet.

Il n'en reste pas moins que le volume global des contributions est significatif et que la fréquentation des permanences (94 visites) justifie le nombre et le calendrier des permanences à l'exception de La Garenne et à un degré moindre de la Vallée Verte.

D'autre part, elle constate le pourcentage élevé des contributions anonymes sur le registre dématérialisé.

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

Réponse du maître d'ouvrage

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

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

9.2 Analyse qualitative des observations du public

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

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

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

9.2.1 Les observations sans effet

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

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

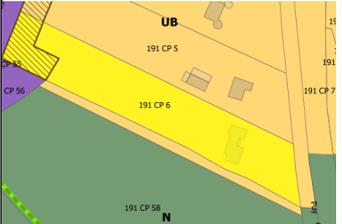
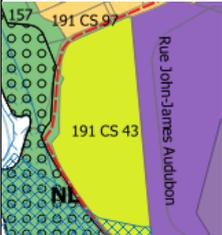
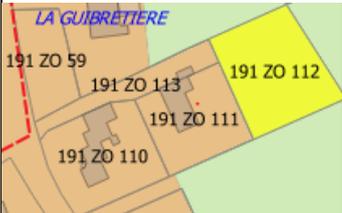
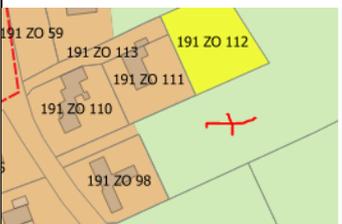
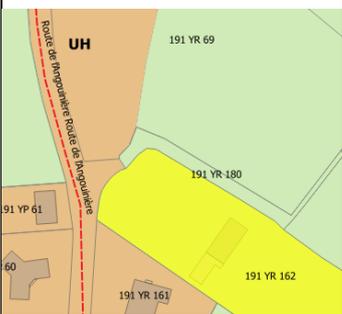
La liste de ces observations, qui ont nécessité l'intervention du commissaire enquêteur, peut être consultée en **annexe 2. Cette liste est classée par n° d'enregistrement sur le registre dématérialisé.**

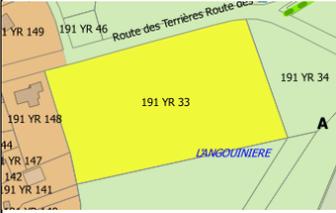
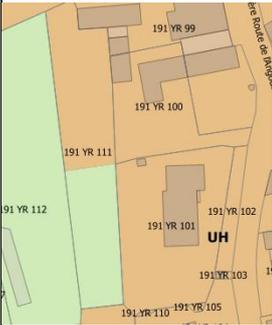
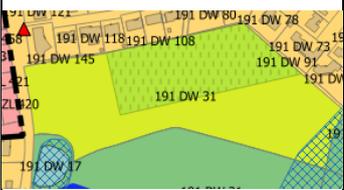
9.2.2 Les modifications de zonage

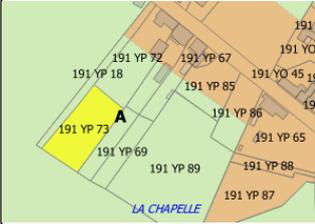
Ces **35 observations** évoquent la volonté des propriétaires de changer de zones.

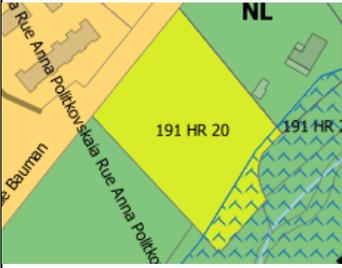
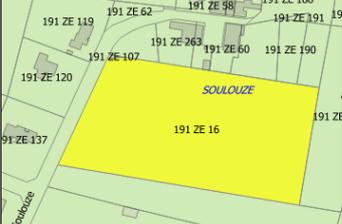
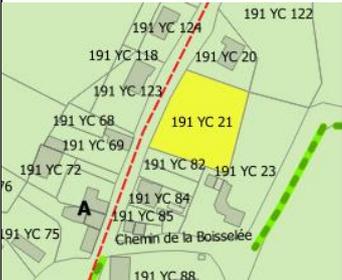
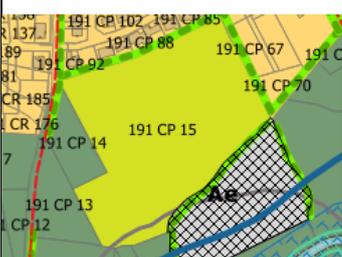
Les observations sont en général précises et indiquent une volonté marquée de changement de

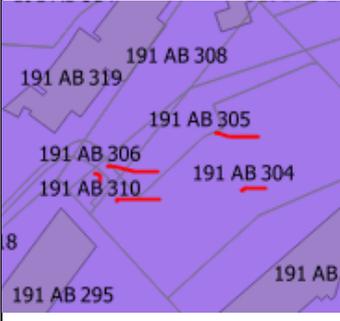
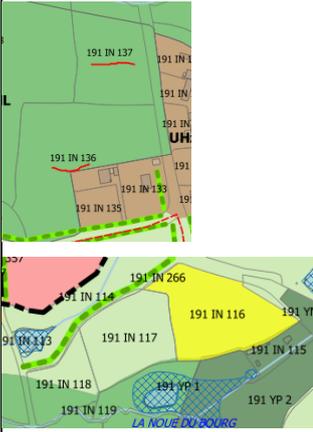
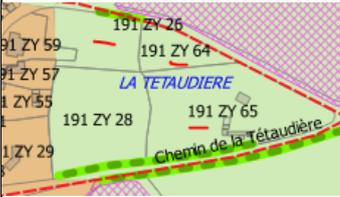
zone. Autant que faire se peut, elles sont illustrées par un extrait de plan et traitées dans l'ordre de leurs enregistrements sur le registre dématérialisé.

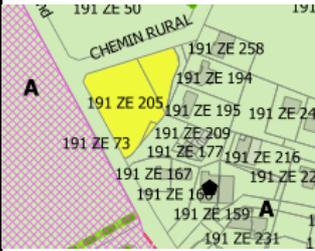
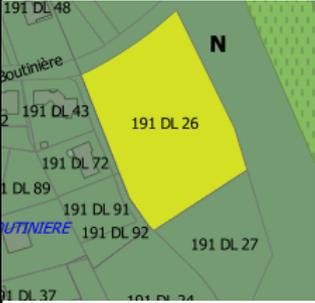
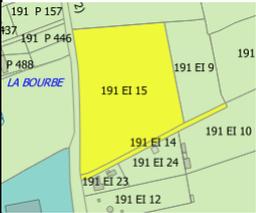
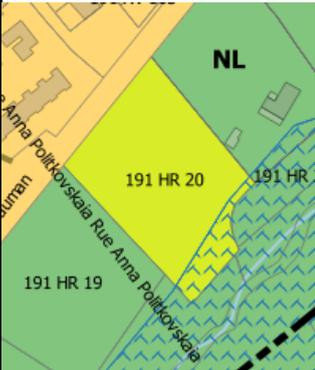
N°R D	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
5	PIM	Barिताud Kléber	Achat bande terrain classée en UB dans le projet, donc constructible. Parcelles CP6 CE: permettra accès à fond de parcelle constructible.		Le PLU arrêté a pris en compte cette demande.
12	SAO	ORSON-NEAU Jean-Marc et MINAUD Annie	Parcelle CS 43 Parcelle classée NL. Propriétaire demande un classement en UEa à l'identique de la zone contiguë.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, de la politique communautaire en matière de développement économique validée en juillet 2022 et des contraintes liées au site comme son boisement, ses caractéristiques humides ou encore la présence d'un réseau structurant d'eaux usées, la parcelle sera maintenue en zone naturelle.
14	SAO	DELAVAL Isabelle	Les parcelles 111 et 113 sont classées en zone UH et la parcelle 112 est classée en zone A. Elle sollicite que la parcelle 112 soit également classée UH, d'autant qu'elle a un accès direct à la voie publique.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de La Guibretière ne sera pas étendu.
15	SAO	POIRAUD Fernande	La Guibretière, ZO 99 en A de 2ha, Demande pour constructibilité sur 800m2 en suivant ligne cadastrale ZO111. Accès direct à la voie. Possibilité de plusieurs constructions.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de La Guibretière ne sera pas étendu.
18	BSR	MOREAU Maryvonne	La propriétaire possède 2 parcelles contiguës, YR 161 et YR 162, route de L'Angouinière ; la première est classée en zone UH et la seconde en zone A. Elle souhaite que tout ou partie de la parcelle YR 162 soit classée UH, à l'identique du dispositif retenu pour la parcelle YR 69 située à côté.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de L'Angouinière ne sera pas étendu.

N°R D	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
19	BSR	CHENU André	A l'Angouinière, parcelle YR 33 zonée A. Souhait qu'elle passe en UH.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de L'Angouinière ne sera pas étendu.
22	BSR	CHENU André	Parcelle YR 111 Cette parcelle d'une superficie de 1000 m2 est classée UH pour la partie Nord et A pour la partie Sud. Elle est enclavée sur 3 côtés par des parcelles classées UH (dent creuse). Demande formulée : que la totalité de la parcelle soit classée UH.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de L'Angouinière ne sera pas étendu.
23	BSR	RAUTUREAU Yann	Château Fromage, parcelle ZV 36 souhaitée en UH (au moins partiellement). Sortie comme parcelle 166 construite.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de Château Fromage ne sera pas étendu.
28	BSR	BERGER Michel	Parcelles YP 26, 62, 63 et 64, classées en zone A. Arguant qu'elles sont inexploitable pour l'agriculture (la SAFER n'en voudrait pas), le propriétaire demande qu'elles soient classées UH.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain. En zone rurale, ce dernier se concentre donc sur les 6 « gros villages » afin de limiter les extensions de réseaux et donc les coûts financiers mais aussi de limiter l'impact sur l'activité agricole à laquelle on impose des zones de non traitement. Augmenter la zone constructible revient à repousser l'activité agricole vis-à-vis des franges. Aussi, aucune extension de la zone constructible n'est envisageable sur la zone agricole.
35	WEB	LELIEVRE Isabelle	S'étonne que la parcelle DW 31 soit classée en zone N compte tenu du besoin croissant en terrain destiné à la construction.		La parcelle est classée en zone naturelle au regard du périmètre des « espaces naturels sensibles » (ENS) ouvrant droit à préemption au profit du Conseil Départemental au regard de la qualité environnementale et paysagère du site. A la demande du CDaI, tous les ENS sont classés en zone naturelle au PLU.

N°R D	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
41	WEB	Vendée Eau par son Président DALLET Jacky	"La parcelle EX 4 a été reclassée en zone agricole A; ce classement est incompatible avec le projet de Vendée Eau de réaliser un site pédagogique à vocation régionale jouxtant la prochaine usine d'eau potable. Vendée Eau, par son Président Jacky DALLET, demande que la parcelle EX 4 soit classée en zone Ac."		Le projet de site pédagogique a été porté à la connaissance de la collectivité postérieurement aux arbitrages nécessaires à l'arrêt de projet de décembre 2022. Pour autant, ce dernier est cohérent et vient compléter la vocation du site tournée vers la gestion de l'eau. Dissocier le projet de la future usine d'eau potable (dont la localisation est conditionnée à la proximité de la retenue de Moulin Papon) de celui du centre pédagogique (qui formera à terme aux métiers liés à la gestion de l'eau) serait un non-sens. Aussi, même si cette demande vient augmenter la consommation foncière de 16 000 m², la collectivité souhaite répondre favorablement à cette demande eu égard à la vocation d'équipement public d'intérêt collectif.
42	WEB	TEILLET JEAN-YVES	"Parcelle YP73 Classée actuellement et prévue en zone A, non rattachée à une zone UH. Le demandeur souhaite un classement en zone UH, et souhaitable l'élaboration d'un projet d'ensemble autour des villages de la Chapelle et de l'Angouinière"		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a du faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi tous les villages constructibles ont été maintenus dans leur enveloppe actuelle voire réduite, le développement devant être stoppé en faveur du maintien de l'activité agricole. Le périmètre de La Chapelle ne sera pas étendu.
43	WEB	TEILLET MARIE	"Parcelle YP 18 Appartenant à FETIVEAU Marie épouse TEILLET qui demande un classement en zone UH. Elle permet de rejoindre la parcelle YP 73 pour laquelle son propriétaire demande un classement en zone UH. Le demandeur souhaite l'élaboration d'un projet d'ensemble autour des villages de la Chapelle et de l'Angouinière."		

N°R D	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
46	BSR	RENOUX René	Parcelle HR 20 appartenant à mme GUILBOT Renée épouse RENOUX. Demande à été adressée à la mairie en 2015 afin que cette parcelle soit classée "constructible", à laquelle il a été répondu qu'elle sera étudiée lors des études du futur PLU.		Cette parcelle est en partie concernée par la zone inondable, en bordure de la vallée de la Riallée et située en aval d'un espace naturel sensible. Il n'est pas souhaitable d'urbaniser à proximité immédiate des fonds de vallée. La parcelle restera en zone naturelle comme actuellement.
62	PIM	CAILLE Gabriel pour CAILLE Franck	Parcelle ZE 16 Personne qui soulève 2 points : - pour quelles raisons le hameau de Soulouze, classé en zone A, n'est-il pas classé en zone UH comme le village la 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.
71	MAIL	COQUET Céline	"propriétaire du terrain YC n°21 aux Essarts Gouin actuellement en zone NH1 émet une opposition à son évolution en zone A et demande son classement en zone Uh		La loi Climat et Résilience impose aux PLU de limiter les STECAL habitat en zone rurale. Aussi, la Ville, après accord de la DDTM, a établi des critères permettant d'identifier le caractère constructible des villages. Sur les 20 villages inscrits au PLU de 2009, seul 6 resteront constructibles dans leur enveloppe actuelle ou réduite demain. Les Essarts Gouin ne répondant pas aux critères est reclassé en zone agricole. <i>Voir critères page 57 dans la justification des choix.</i> De plus, les Yonnais ont été informés de ce déclassement en février 2021 les invitant ainsi à élaborer un projet avant le déclassement.
83	VV	VERNAJEAU Joël	Propriétaire de la parcelle CP 15, Monsieur Vernageau souhaite que cette parcelle soit classée en zone U. En friches, elle jouxte des lotissements et l'emplacement réservé n°19.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Aussi, la zone constructible restera dans son enveloppe actuelle sur ce secteur.

N°R D	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
148	Mail	Association Les Etablières	Parcelles AB 304-305-306-309-310 La société ecoIETA-BLIERES demande que les parcelles indiquées ci-dessus, classées actuellement en 1AUEc, prévues en UEb (zone urbaine d'activités tertiaires), soient classées UB afin d'autoriser la construction de bâtiments.	 Plan cadastral montrant les parcelles AB 304, 305, 306, 308, 309, 310 et 319. Les parcelles 304, 305, 306 et 310 sont soulignées en rouge.	Cette demande fera l'objet d'échanges avec le comité de pilotage avant l'approbation du PLU, en vue d'étudier l'opportunité ou non de la modification du zonage.
184	Web	Anonyme	Je 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 Marronière.	 Plan cadastral montrant les parcelles IN 116, 117, 118, 119, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.	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 Marronière, 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.
188	Web	RVC - Centre Vélo	Les zones d'implantation probables de l'association entre la carrière et la route départementale sont actuellement classées au PLU en 2AU. Afin d'envisager sereinement notre avenir, et de conforter rapidement nos installations, il nous paraît indispensable que cette zone soit requalifiée en 1AU et constructible.		Le site des Coux fait l'objet d'une étude globale engagée depuis 2018 en lien avec la population et les différents partenaires. Les conclusions sont connues depuis avril 2023 ce qui explique qu'au PLU arrêté le secteur a été classé en zone 2AU, mention que le site allait muter mais dont la programmation n'était pas encore figée. Aussi, le devenir étant à présent connu, reclasser le site en zone 1AU accompagné d'une OAP est une volonté de la collectivité. Cette modification permettrait de répondre dès le début 2024 aux besoins de l'association dont les missions en faveur des jeunes Yonnais prennent de l'ampleur.
212	BSR	VOYER Marie Odette	Demande que les parcelles ZY 26, 64 et 65 soient classées en UH (ex Nh2)	 Plan cadastral montrant les parcelles ZY 26, 64, 65 et 59, 57, 55, 28, 29. Le chemin de la Tétaudière est visible.	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.

N°R D	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
263	Email	Colette BESSEAU	Parcelles ZE 204, 205 et 130 non constructibles. Demande le classement en zone constructible.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Ces deux parcelles déjà inscrites en zone agricole au PLU en vigueur le resteront demain d'autant que le hameau de la Noue, ne répondant pas aux critères de villages constructibles établis, a été reclassé en zone agricole (anciennement Nh1).
269	SAO	M. Mme GUILLET René	Parcelle DL26 de 5000m2 en jachère car trop petite. Aussi, demande sa constructibilité d'autant plus que constructions à côté ou en projet, réseaux existants...		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. Ces deux parcelles déjà inscrites en zone agricole au PLU en vigueur le resteront demain d'autant que le hameau de la Boutinière, ne répondant pas aux critères de villages constructibles établis, a été reclassé en zone agricole.
276	SAO	BREMOND Pierre	Demande que les parcelles EI 14 et EI 15 deviennent constructibles.		Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi, la collectivité a dû faire des choix en matière de développement urbain au regard des objectifs de production de logements issus du PLH mais aussi de la capacité des équipements publics ou encore de la limitation du mitage en zone rurale. La Davissière n'a pas été retenue comme secteur pouvant porter le développement à court terme de la commune, les efforts étant depuis de nombreuses années concentrés sur La Marronnière (acquisitions foncières, études réalisées et viabilisation en cours) et la Brossardière (aménagement en cours).
286	Web	CHAILLOUX Cédric	je souhaite que la parcelle (HR 20) soit classée en zone AU (et non en zone NL): - sa superficie (5 914 m²) peut permettre de créer au moins 8 parcelles, - sa situation (à proximité d'une zone déjà construite) permet une viabilisation aisée le et assainissement)		Cette parcelle est en partie concernée par la zone inondable, en bordure de la vallée de la Riallée et située en aval d'un espace naturel sensible. Il n'est pas souhaitable d'urbaniser à proximité immédiate des fonds de vallée. La parcelle restera en zone naturelle comme actuellement.

N°R D	Lieu	Nom	Observations	Plan	Avis du maître d'ouvrage
314	SAO	M.Mme GUILBAUD	Regrette que la zone ACTI-SUD conserve son caractère industriel. Milite pour le maintien des entreprises artisanales et le développement de commerces de détail. Milite également pour y développer des espaces verts et de loisirs , des jeux,.....		La zone Acti Sud est la plus ancienne zone industrielle de la Ville située aux portes du centre-ville et à aux infrastructures routières à grande circulation. Ces deux critères en font une zone attractive qui se renouvelle d'elle-même. La Collectivité souhaite la conforter en apportant une attention aux espaces publics et à sa couture avec les espaces environnants qui bénéficieront notamment de la présence de la vallée de l'Ornay comme poumon vert. Pour autant, afin de ne pas dévitaliser les centralités de quartier, le règlement confirme l'interdiction d'implanter des commerces de détail, conformément au schéma de développement commercial adopté par la Ville en 2015.
317	PIM	GIRARDEAU Lucien	Modification du zonage de la parcelle YR 54, de A vers constructible.		<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.</p> <p>Le périmètre de L'Angouinière ne sera pas étendu.</p>

Commentaire de la commission d'enquête

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

Réponse du maître d'ouvrage

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

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

Aussi, au regard de ces impondérables, le développement en extension se trouve très limité. En conséquence, la zone agricole n'a pas fait l'objet de réduction et les secteurs constructibles au PLU de 2009 qui sont déclassés en zone agricole ont fait l'objet d'une information auprès des propriétaires afin que ces derniers puissent réaliser leur projet lorsqu'ils en avaient encore la possibilité.

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

Position 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 (surlignés en gras dans le texte), 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.

9.2.3 Les OAP

Un nombre important de contributions concernent les OAP.

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

9.2.3.1 OAP « LA GARE NO »

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

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

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
235	Web	20/05/2023 15:14	Anonyme	
236	Web	20/05/2023 15:41	CAILLAUD Julien	107 Boulevard du Maréchal Leclerc 85000 LA ROCHE-SUR-YON
238	Web	21/05/2023 00:17	DURAND Agnès	137 BD LECLERC 85000 LA ROCHE-SUR-YON
245	Web	21/05/2023 15:16	Amélie COR- NU	8 Rue de Tournai 85000 LA ROCHE-SUR-YON
248	Web	21/05/2023 17:42	Anonyme	
252	Web	21/05/2023 18:22	Blanchard- Jeanneau Philippe et Catherine	1 rue Jean Moulin 85000 LA ROCHE-SUR-YON
270	SAO	19/05/2023 14:59	MILANO Eleonora	153b, Bd Maréchal Leclerc, La Roche-sur-Yon
279	Web	22/05/2023 15:33	Anonyme	
283	Web	22/05/2023 17:20	Amélie LE- BON / SUN- SET	85000 LA ROCHE-SUR-YON
287	Web	22/05/2023 20:10	PIVETEAU Cédric	
288	Web	22/05/2023 20:13	Valeau Ma- thilde	155 boulevard maréchal Leclerc 85000 LA ROCHE-SUR-YON
289	Web	22/05/2023 21:29	BRIE Hélène	145 boulevard du Maréchal Leclerc 85000 LA ROCHE-SUR-YON
303	Web	23/05/2023 10:59	Batonneau Pascale	22 Rue Roger Salengro 85000 La Roche-sur-Yon
306	Web	23/05/2023 13:28	J.MICHEL	137 BD LECLERC 85000 LA ROCHE-SUR-YON
307	Web	23/05/2023 14:00	Anonyme	
308	Web	23/05/2023 15:19	CHABOT M	151 BD MARECHAL LECLERC 85000 LA ROCHE- SUR-YON
313	Web	23/05/2023 15:58	PRAUD Christophe	7 rue jean Moulin 85000 LA ROCHE-SUR-YON

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

Il est noté enfin que plusieurs personnes habitent l'immeuble « Le City », situé en face du futur aménagement.

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

- ♦ Les travaux des ateliers de concertation Ecoquartier Gare organisés en 2019 par la ville et le cabinet de conseil IDUP prévoient un espace de verdure, auquel il pouvait être ajouté du

stationnement. A quoi servent ces heures de réunion si les souhaits des habitants ne sont finalement pas du tout pris en compte ?

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

Commentaire de la commission d'enquête

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

Réponse du maître d'ouvrage

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

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

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

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

En ce qui concerne les hauteurs, qui inquiètent les riverains, il est indiqué dans le texte de l'OAP une progressivité dans les hauteurs, allant du R+2 à R+4+attique, entre le boulevard Leclerc et les voies ferrées. Par ailleurs, il y est précisé que les futurs bâtiments ne seront pas réalisés selon l'alignement sur rue actuel, mais selon un recul de 15 mètres par rapport à l'existant afin de pouvoir réaliser la piste cyclable. Le projet prévoit également le maintien du mur existant, qui a fait l'objet de plusieurs observations, mais en l'arasant pour des raisons de sécurité et de visibilité, ce qui correspond à un recul de 25 m du nu des façades.

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

Sur la question de la circulation, un travail collaboratif est d'ores et déjà prévu sur la 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.

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

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

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

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

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

Position 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. Il est donc envisagé 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.

9.2.3.2 OAP Requalification du Bourg sous la Roche

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

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

Le projet

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

hauteur (dans une zone comportant historiquement un habitat R+1).

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

Les stationnements et la circulation

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

Les voies douces

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

L'environnement

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

Divers

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

Commentaire de la commission d'enquête

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

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

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

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

Réponse du maître d'ouvrage

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

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

Considérant l'importance et la complexité de ce projet urbain, une phase de réflexion interne a été menée depuis 2020. Cette phase a permis de cibler les enjeux, les objectifs et la programmation envisagée. Aujourd'hui une nouvelle phase s'amorce pour engager une concertation avec les habitants. Celle-ci s'engage comme prévu par la délibération du 22 juin 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En réponse aux diverses interrogations :

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

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

Position 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.

9.2.3.3 OAP « La Marronnière »

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
32	Web	22/04/2023 20:25	GIGAUD, Valentin	6, impasse du Milan Noir 85000 LA ROCHE-SUR-YON
75	Web	04/05/2023 18:57	Menard julie	5 impasse René leleu 85000 La Roche-sur-Yon

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
88	Web	07/05/2023 03:17	Anonyme	
59 et 66	BSR	29/04/2023 11:58	CHENU Bernard	2 impasse Pégase, La Marronnière, La Roche-sur-Yon
70	PIM	04/05/2023 17:41	AVRIL Albert et Patricia	4 impasse de la Salamandre, La Marronnière, La Roche-sur-Yon
74	Web	04/05/2023 18:36	AVRIL Albert et Patricia	4 impasse de la salamandre 85000 LA ROCHE-SUR-YON
84	VV	04/05/2023 09:28	COUTIER David et TESSIER Justine	53 avenue Charles Pontarlier, La Roche-sur-Yon
87	Web	06/05/2023 23:30	Lolita Gillai-zeau	5 impasse Félix Lionnet 85000 LA ROCHE-SUR-YON
88	Web	07/05/2023 03:17	Anonyme	
92	Web	08/05/2023 15:29	Mathias Billis	85000 LA ROCHE-SUR-YON
93	Web	08/05/2023 16:02	Violleau Anne	4 impasse du Chevaine 85000 LA ROCHE-SUR-YON
96	Web	08/05/2023 16:53	VIOLLEAU Antoine	4 impasse du chevaine 85000 LA ROCHE-SUR-YON
104	Web	10/05/2023 11:54	Anonyme	
105	Web	10/05/2023 12:01	Anonyme	
106	Web	10/05/2023 12:05	Anonyme	
110	Web	10/05/2023 17:03	GINESTES Lina	4 Impasse Clod'Aria 85000 LA ROCHE-SUR-YON
112	Web	10/05/2023 19:06	CHELLE	5 impasse Cassiopée 85000 LA ROCHE-SUR-YON
113	Web	10/05/2023 20:28	COTTREAU Lenny	85000 LA ROCHE-SUR-YON
118	Web	11/05/2023 10:02	Anonyme	
122	BSR	12/05/2023 10:48	ATANGANA Marcence	4 impasse de la genette, La Marronnière, La Roche-sur-Yon
124	Web	12/05/2023 13:34	SZCZEPANIAK Philippe	8 Impasse de la Salamandre 85000 LA ROCHE-SUR-YON
127	Web	12/05/2023 19:04	Anonyme	
128	Web	12/05/2023 20:22	PLAINAUD Benoît	8 Sentier de Diane 85000 La Roche-sur-Yon

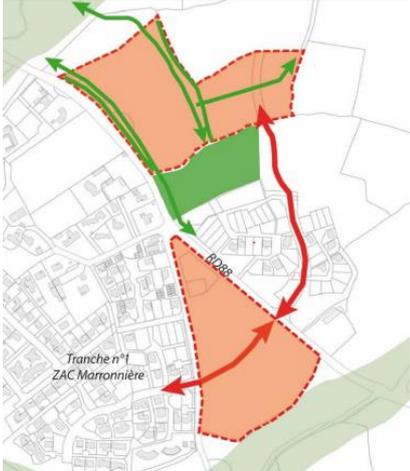
RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
129	Web	12/05/2023 22:12	phelippeau Elisabeth	rue Maxime Dervieux 85000 LA ROCHE-SUR-YON
131	Web	13/05/2023 10:12	HAMEON Anne	11 venelle du premier soleil 85000 LA ROCHE-SUR-YON
134	Web	13/05/2023 15:55	Jean-Marc	60, route de la noue du bourg 85000 LA ROCHE-SUR-YON
135	Web	13/05/2023 16:04	CREPEAU EVE	17 IMPASSE DE LA GENETTE 85000 LA ROCHE-SUR-YON
138	Web	14/05/2023 07:12	Deschamps Ludovic	3 impasse Josephine Colomb 85000 LA ROCHE-SUR-YON
139	Web	14/05/2023 09:30	POIRIER SYLVIE	22 RUE VEGA 85000 LA ROCHE-SUR-YON
140	Web	14/05/2023 09:37	Hilairret christophe	22 RUE VEGA 85000 LA ROCHE-SUR-YON
142	Web	14/05/2023 17:18	Anonyme	
143	Web	14/05/2023 18:17	YANNICK	60 route de la noue du bourg 85000 LA ROCHE-SUR-YON
146	Web	14/05/2023 18:37	Sara BERNARD	23 Chemin De La Ritournelle 85000 LA ROCHE-SUR-YON
147	Web	14/05/2023 21:42	Sébastien HAMEON	11 Venelle du Premier SOleil 85000 LA ROCHE-SUR-YON
154	Web	15/05/2023 09:30	edel Pascal	7 impasse du chevaine 85000 LA ROCHE-SUR-YON
157	Web	15/05/2023 11:47	Anonyme	
159	Web	15/05/2023 12:26	Christian	8 Route de la Marronnière 85000 LA ROCHE-SUR-YON
161	Web	15/05/2023 13:30	Anonyme	
162	Web	15/05/2023 14:19	Dechaux Vincent	9 impasse de la genette 85000 LA ROCHE-SUR-YON
164	Web	15/05/2023 16:57	Gilbert Philippe	
169	Web	15/05/2023 21:08	Syrot Adeline	16 impasse de la Genette 85000 LA ROCHE-SUR-YON
170	Web	15/05/2023 21:52	Michel Mathieu	4 rue Sirius 85000 LA ROCHE-SUR-YON
171	Web	15/05/2023 23:38	BILLAUD Vincent	
173	Web	16/05/2023 09:54	SYROT Mathieu	16 impasse de la Genette 85000 LA ROCHE-SUR-YON

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
177	Web	16/05/2023 19:15	SERODINE Ludovic	23 impasse Andromède 85000 LA ROCHE-SUR-YON
178	Web	16/05/2023 19:23	Myriam Ruban	60, route de la noue du Bourg 85000 La Roche-sur-Yon
180	Web	16/05/2023 20:44	toublanc mariannick	8 impasse Joséphine Colomb 85000 La Roche-sur-Yon
181	Web	16/05/2023 21:01	Herbert Emmanuel	5 impasse Félix Lionnet 85000 LA ROCHE-SUR-YON
182	Web	16/05/2023 22:42	GRELIER Claude	44 RUE JEAN BOUHIER 85000 LA ROCHE-SUR-YON
183	Web	17/05/2023 09:44	Anonyme	
185	Web	17/05/2023 16:13	Anonyme	
190	Web	18/05/2023 08:51	Anonyme	
192	Web	18/05/2023 12:01	gilles	15 rue Vega La Roche-sur-Yon (85000) 85000 LA ROCHE-SUR-YON
193	Web	18/05/2023 12:10	cossais francoise	15 rue Vega 85000 85191
194	Web	18/05/2023 14:52	POULAILLEAU Veronique	10 rue Rigel 85000 LA ROCHE-SUR-YON
198	Web	18/05/2023 22:02	BLAIS EUGENIE	14 impasse du Milan Noir 85000 LA ROCHE-SUR-YON
199	Web	18/05/2023 22:15	BLAIS VINCENT	14 IMPASSE DU MILAN NOIR 85000 LA ROCHE-SUR-YON
200	Web	19/05/2023 10:31	Anonyme	
213	BSR	19/05/2023 14:03	MENANT René	4 impasse Joséphine Colomb
215	BSR	19/05/2023 14:10	MOREAU Brigitte	5 impasse Clod Aria, La Marronnière, LRSY
223	Web	19/05/2023 17:00	Alain PIAN	4 Impasse Pégase 85000 LA ROCHE-SUR-YON
225	Web	19/05/2023 19:26	Anonyme	
239	Web	21/05/2023 10:05	Guné Jacqueline	21 rue Véga 85000 LA ROCHE-SUR-YON
241	Web	21/05/2023 13:32	Sophie Bescond	16 rue Sirius 85000 LA ROCHE-SUR-YON
242	Web	21/05/2023 14:03	Anonyme	

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
243	Web	21/05/2023 14:59	Christien Lauriane	5 Rue Émile Zola 85000 LA ROCHE-SUR-YON
244	Web	21/05/2023 15:07	Marionneau Daniele	36 rue Émile Beaumann 85000 LA ROCHE-SUR-YON
246	Web	21/05/2023 15:36	BIOTTEAU SANDRINE	5 IMPASSE DE LA CORDULIE 85000 LA ROCHE-SUR-YON
247	Web	21/05/2023 16:41	Anonyme	
249	Web	21/05/2023 17:56	JADAUD Anne-Claire	57 avenue charles pontarlier 85000 le bourg sous la roche
250	Web	21/05/2023 18:12	Coutier David	53 avenue Charles Pontarlier 85000 LA ROCHE-SUR-YON
251	Web	21/05/2023 18:14	Tessier Justine	53 avenue Charles pontarlier 85000 LA ROCHE-SUR-YON
254	Web	21/05/2023 19:06	JADAUD Anne-Claire	57 avenue charles pontarlier 85000 LA ROCHE-SUR-YON
255	Web	21/05/2023 19:15	Anonyme	
256	Web	21/05/2023 20:07	CHIFFLET Rémy	5 impasse du milan noir 85000 LA ROCHE-SUR-YON
257	Web	21/05/2023 20:43	Garreau denis	31 rue des Fées 85000 LA ROCHE-SUR-YON
258	Web	21/05/2023 21:59	Mathilde	60 ROUTE DE LA NOUE DU BOURG, 85000 LA ROCHE-SUR-YON 85000 La Roche-sur-Yon (Pays de la Loire)
259	Web	21/05/2023 22:39	CHEINISSE Alexandre	11 impasse du Chevaîne 85000 LA ROCHE-SUR-YON
266	Web	22/05/2023 10:38	MAGE Dominique	60 route de la noue du bourg 85000 LA ROCHE-SUR-YON
267	Web	22/05/2023 12:05	SOMM Danny	10 Impasse de la Cordulie 85000 LA ROCHE-SUR-YON
268	Web	22/05/2023 13:18	Anonyme	
280	Web	22/05/2023 16:14	René -Yves	4 impasse josephine colomb, la marronn 85000 LA ROCHE-SUR-YON
281	Web	22/05/2023 16:15	Anonyme	
285	Web	22/05/2023 18:14	DELHOMMEAU Joseph	14 rue Rigel 85000 LA ROCHE-SUR-YON
290	Web	22/05/2023 21:31	Valentin GI-GAUD	6 impasse du Milan Noir 85000 LA ROCHE-SUR-YON
291	Web	22/05/2023 21:53	Anonyme	

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse postale
292	Web	22/05/2023 22:30	Deniaud Marie-Christine	60 route de la Noue du Bourg 85000 LA ROCHE/YON
294	Web	22/05/2023 22:55	Puaud Julien	12 impasse du Chevaine 85000 La Roche-sur-Yon
295	Web	22/05/2023 23:08	Anonyme	
297	Web	22/05/2023 23:25	Lucie Soulard	31 Route de la Marronnière 85000 LA ROCHE-SUR-YON
298	Web	22/05/2023 23:42	Grivaud Virginie	
304	Web	23/05/2023 11:47	TRAINEAU Pascal	53 chemin de la ritournelle la Marronnière 85000 LA ROCHE-SUR-YON
309	Web	23/05/2023 15:25	Baptiste Toublanc	2 Villa Compont 75017 Paris
310	Web	23/05/2023 15:26	Bernard CHE-NU	2, impasse Pégase 85000 LA ROCHE-SUR-YON

94 contributions abordent l'OAP de la Marronnière dont l'inquiétude principale se situe au niveau de l'ouverture d'un axe de circulation empruntant l'avenue Charles Pontarlier et se prolongeant sur l'avenue Marichal, qui va modifier les conditions de circulation des piétons et vélos et dégrader la zone humide et la qualité de vie de cet écoquartier.

	<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 romeneurs), ♦ préserver les espaces naturels remarquables en évitant la traversée de l'étang de la Marronnière, au bout de l'impasse du Milan Noir, en utilisant davantage la rue de la Noue du Bourg et le réseau de voies actuel sous-employé. ♦ Dégradation de la zone humide. ♦ Proposition de liaisons douces chevauchant la queue de l'étang
	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Proposition d'une route existante pour privilégier le projet d'extension.

Commentaire de la commission d'enquête

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

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

Il donnera également son avis sur la proposition d'utiliser le réseau existant.

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

Réponse du maître d'ouvrage

La collectivité tient à rassurer les habitants par rapport à leurs craintes de voir l'avenue Marichal transformée en voirie de transit reliant les secteurs Nord et Sud de La Marronnière. Cette option avait été envisagée dans le dossier de création de ZAC de 2006, mais n'est plus d'actualité. Cependant, en l'absence d'une schématisation de la connexion entre le Nord et le Sud, il est compréhensible que les habitants de La Marronnière aient conclu à un transit à travers le vallon de La Marronnière.

Globalement, sur la question de la circulation, la collectivité ne souhaite plus réaliser une voirie traversante allant de la route de La Chaize à la route de La Rochelle pour ne pas créer une voie de transit à travers le quartier et également au regard des impacts environnementaux qu'une telle infrastructure générerait. La collectivité est actuellement dans l'optique de réutiliser les voies existantes, notamment celles de La Noue.

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

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

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

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que la réponse apportée par le maître d'ouvrage est de nature à lever les inquiétudes des habitants de ce quartier :

- * l'avenue Marichal ne sera pas une voirie de transit.
- * réutilisation des voies existantes, notamment celle de La Noue.
- * préservation du corridor écologique du vallon de la Marronnière.

9.2.3.4 OAP « Malboire »

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
136	Web	Claudie Tricoire	Les cheminements piétons sur le chemin Napoléon : La disposition des parkings est à revoir pour ne pas couper ce chemin. Traversée de la RD948 : le futur aménagement traversant la 4 voies à l'Est de la Malboire devra prévoir une piste cyclable et un chemin piéton pour favoriser les modes de déplacements doux, actifs et sportifs.	Un diagnostic fin des arbres avec leur houppier a été fait. Le réseau de voirie a été dessiné pour limiter l'impact sur les arbres.
237	Web	Anonyme	Étonnement de voir la "Capitale de la biodiversité" détruire la zone verte de Malvoisine-Malboire. Il y a là comme un parfum d'hérésie. Fais des propositions au niveau de l'encla-	Ce secteur de la Malboire constitue une des dernières zones d'activités du territoire Agglo-yonnais (cf schéma prospectif du foncier économique approuvé le 05/07/2022) qui fait l'objet d'une étude d'impact permettant d'identifier les éléments

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
			vement des maisons, d'un corridor vert et de la voirie.;	paysagers et environnementaux à préserver. De la zone naturelle NL a été intégrée sur le secteur de La Malboire, et des haies à protéger sont identifiées sur le plan de zonage.
297	Web	Lucie Soulard	"Nous n'héritons pas de la terre de nos parents, nous l'empruntons à nos enfants." Opposition forte aux orientations d'aménagements prévues sur les OAP Marronnière et OAP Malboire qui me semblent par leur tailles et leurs vocations totalement déconnectées de la préservation de notre écosystème, de notre nature et des enjeux environnementaux actuels.	Les objectifs assenés à ces secteurs sont conçus pour trouver un équilibre entre développement économique et préservation des espaces naturels. La commune a un devoir envers les générations futures à savoir leur permettre de se loger et de travailler dans un cadre de vie respectueux. Figer 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.

9.2.3.5 OAP « Rue de Grèce »

2 observations

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

9.2.3.6 OAP « Le Côteau »

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
202	BSR	BONTEMPS Benoît	Propriétaire de la parcelle HV 86, située en limite de l'OAP du Côteau, Monsieur Bon-temps s'interroge sur la pertinence de cette OAP au niveau du manque de concertation des riverains, de la vocation première de ce site, de la biodiversité, de la hauteur des bâtiments, 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 pieds 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

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
				parcelle a d'ailleurs été classé en zone NL, en lien avec la présence de la vallée de la Riallée.

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.

9.2.4 Environnement

19 observations sont dénombrées sur ce thème

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
76	Web	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...) Contradiction totale avec l'utilisation de panneaux solaires qui sont de couleur noir et souvent en verre, ces panneaux chauffe énormément, utilisation de ce type de panneau sur un volume d'implantation important en ville , produira sans doute de l'Energie mais, cela engendre une augmentation de la température de la ville tout le contraire de ce que l'on peut souhaiter.	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.
77	Web	Anonyme	Dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie, le PLU propose d'améliorer la pollinisation. Constat, actuellement l'entretien des espaces verts est réalisé quand les plante sont en fleurs ou en pleine pousse avant la floraison. Ce qui est lu dans ce projet de PLU est tout le contraire de ce qui est réalisé actuellement.	Cette remarque sera portée à l'attention des équipes du service Nature en Ville.
78	Web	Anonyme	L'amélioration du cadre de vie dans le projet prône la valorisation des captages d'eaux pluviales. Parfait, cela permettrait l'alimentation et l'utilisation de brumisateurs, des miroirs d'eau et des fontaines. Il est constaté que de tels projets déjà présentés n'ont jamais été retenus.	La collectivité souhaite se laisser la possibilité de réétudier l'utilisation de tels dispositifs, notamment au regard de la nécessité de s'adapter aux changements climatiques, en comptant sur les évolutions techniques ou les innovations dans le domaine.
91	Web	Anonyme	Les préconisations de l'OAP Trame Verte Bleue et Noire sont, semble-t-il , oubliées dans les projets des OAP	Les préconisations contenues dans l'OAP TVBN s'imposent aux aménagements futurs donc en phase opérationnelle. Les reprendre dans les OAP est inutile et redondant car les porteurs de projet devront appliquer l'ensemble du PLU.
125	Web	marc lam-brechts	Environnement: Créez d'urgence des parcs, jardins, miniforêts dans cette ville qui étouffe sur elle-même et ses flots de bagnoles. Créons des points de stationnement aux entrées de ville et généralisons un accès gratuit par bus et minivans, matin, midi et soir, en harmonie avec les entreprises. Il y a urgence climatique et humaine.	Le réchauffement climatique et les mobilités sont en effet deux thématiques primordiales pour demain. Pour réintroduire la nature en ville tout en poursuivant l'accueil de nouveaux Yonnais sans s'étaler sur l'espace agricole, la principale réponse est la verticalité. Cette dernière étant source de contentieux, il convient de procéder par étapes pour aboutir à son acceptabilité. La concentration conduira de facto à un changement de comportement dans les déplacements, les transports en commun seront plus performants et répondront ainsi de manière efficace aux attentes. Aussi, la mutation de la Ville est engagée mais se fera sur le moyen et long terme.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
141	Web	Anonyme	Nous sommes des riverains et ne souhaitons pas que la Riallée soit artificialisée. Il y a une autre manière de penser logement.	La vallée de la Riallée est un des espaces naturels majeurs de la ville, classé en zone N. Les projets prennent en compte cette spécificité en la renforçant.
144	Web	Parpillon Philippe	Continuer de détruire les petites vallées autour de la Roche, en continuant l'urbanisation des sols, c'est un non-sens. Un habitat vertical proche du centre est à privilégier.	Les vallées font l'objet d'une protection stricte, l'urbanisation s'appuiera sur cette armature naturelle sans venir la dégrader. C'est cette qualité naturelle qui permettra aux habitants actuels et futurs d'accepter la densification de la Ville.
161	Web	Anonyme	La biodiversité autour de l'étang de la Marronnière et son environnement, c'est pour cela que nous nous sommes installés à cet endroit.	L'étang de la Marronnière et ses abords seront préservés dans le cadre de la poursuite de l'aménagement car il constitue et constituera encore plus l'espace vert central du quartier de demain.
167	Web	Ollivier yvan	De moins en moins d'espaces verts à la roche... Ce n'est pas là peine de faire une campagne sur la plantation d'arbres dans la ville si dans le même temps on saccage 70 hectares et campagne	Sur les 2 500 ha correspondant à la zone urbanisée, 500 ha correspondent à des espaces verts, soit 20 % de la surface, sans compter les vallées, les bords du barrage de Moulin Papon ni l'espace rural, soit environ 900m ² d'EV / habitant (34 m ² au niveau national).
172	Web	Chevreuil, au nom des espèces végétales et animales autochtones	Contribution portant sur la mauvaise prise en compte du volet environnemental dans le PLU.	Le volet environnement est détaillé dans le projet de PLU conformément à la réglementation à travers plusieurs documents comme le diagnostic, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale, la TVBN notamment (données naturaliste, inventaire des boisements, haies, zones humides, caractéristiques physiques, protections associées, etc.). Ces documents sont de plus complétés en phase opérationnelle, conformément aux exigences légales. L'urbanisation empiète sur les espaces agricoles mais de manière raisonnée et à terme elle sera totalement stoppée.
183	Web	Anonyme	Les citoyens et leurs élus ne peuvent ignorer les priorités en terme de biodiversité qui fondent les directives en matière de ZAN en opposition à la densification de l'habitat, en sachant que cette artificialisation est supérieure en France à la moyenne européenne et augmente plus vite que la population. Qu'en pensez vous ?	Le ZAN ne vient pas en opposition à la densification bien au contraire. Limiter puis interdire le développement urbain sur les espaces naturels conduit à augmenter la densification en enveloppe urbaine afin d'offrir aux Français la possibilité de se loger et de travailler. La Loi Climat et Résilience a été votée dans cette optique de réduire la disparition du monde rural comme ont pu le mettre en œuvre nos voisins européens.
197	Web	Anonyme	À réfléchir, au regard de l'expérience espagnole (source OF du jour) , et profiter de cette révision sur les îlots de fraîcheur futurs à créer.	Les îlots de fraîcheur seront créés dans le cadre des aménagements opérationnels ou dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Cette prise de conscience est récente mais pour autant indispensable au regard des épisodes caniculaires de ces dernières années. La collectivité sera attentive à leur mise en œuvre. Comme vu précédemment la ville compte un ratio de 900m ² d'EV/habitant (34 m ² au niveau national).
219	Web	Anonyme	Franchement ... on marche sur la tête à la RSY ! arrêtez de détruire les espaces naturels !	La collectivité aurait pu faire le choix de stopper son développement en extension mais quelle solution serait alors proposée à la jeune génération et au dynamisme local ? La densification de l'enveloppe urbaine doit se faire par paliers, implanter des tours de 10 étages et plus dans l'enveloppe urbaine répondrait à cet objectif d'accueil de population mais serait brutal et générerait d'autres problèmes. Acceptons que la mutation soit progressive tout en portant une attention particulière aux espaces naturels que forment notamment les 7 vallées.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
220	Web	Anonyme	Nous nous opposons à ce nouveau projet . Préférerions un projet espace vert avec de grands arbres.	Cette observation anonyme ne précise pas le projet concerné par cette opposition. Il est donc difficile d'en tenir compte.
226	Web	Anonyme	Expression d'une opposition résolue à toute évolution portant atteinte à l'environnement.	Même réponse que pour la contribution web 219
239	Web	Guné Jacqueline	OAP Marronnière avec approches sur l'environnement, impacts phoniques,... Fortes inquiétudes sur la circulation future et la sécurité des enfants.	Réponses apportées précédemment
244	Web	Marionneau Daniele	Préserver l'environnement de la Riallée	L'étang de la Marronnière et ses abords seront préservés dans le cadre de la poursuite de l'aménagement car il constitue et constituera encore plus l'espace vert central du quartier de demain.
255	Web	Anonyme	La vallée de la Riallée est un lieu rare, avec tout ce que nous vivons en ce moment, il serait aberrant de voir ce lieu abîmé, détruit par l'Homme.	Les vallées font l'objet d'une protection stricte, l'urbanisation s'appuiera sur cette armature naturelle sans venir la dégrader. C'est cette qualité naturelle qui permettra aux habitants actuels et futurs d'accepter la densification de la Ville.
293	Web	Anonyme	Je suis contre (mais de toute façon il passera au vue des règles en vigueur). Grandes inquiétudes devant l'augmentation de la circulation et les services régaliens , déjà sous tension. Déroulé complétant les 3 obs déjà déposées 76, 77 et 78	Le PLU a bien pris en compte les enjeux d'aujourd'hui et de demain que sont notamment le changement climatique et les mobilités. Des choix ont été actés comme l'augmentation des hauteurs et de la densification, règles qui vont bouleverser le paysage urbain et les habitudes. Toutefois, ces changements, pour qu'ils soient acceptés, doivent être entrepris de manière progressive car aujourd'hui ceux qui demandent plus de verdure sont ceux qui attaquent également les projets immobiliers jugés trop hauts. La Ville a engagé sa mue, laissons-lui le temps de la concrétiser.

9.2.5 Règlement écrit

14 observations concernent ce thème

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
4	PIM	THIBAudeau Serge	Demande réexamen de son projet d'extension d'habitation située au village de l'Audouinière dorénavant classé en zone A où les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de la surface au sol du bâtiment existant. Parcelle N 1345.	Monsieur THIBAudeau pourra s'il le souhaite déposer de nouveau une demande d'autorisation lorsque le PLU sera approuvé.
9	VV	RICHARD Lydie	Projet de clôture sur parcelle AS 459 (zonée UB). Vu règlement. Venue aussi se renseigner sur les modifications (éventuelles) futures de son quartier.	Madame RICHARD a pu constater que les prescriptions futures pour les clôtures seront plus permissives en termes de hauteur permettant ainsi de préserver l'intimité mais une attention particulière sera portée à la qualité.
11	SAO	PERDRIEAU Robert	Projet de studio impossible avec PLU actuel (vu avec Mr Abdallah). Possible actuellement sous conditions avec le projet PLU. Compulsera le règlement concerné pour préciser sa demande liée aussi à l'aménagement de la rue Salengro. Parcelle AZ0013 en UB	Cf contribution 132.
38	Web	Anonyme	La personne s'interroge sur les évolutions des surfaces de locaux à vélos réservées en fonction des surfaces de logement, multipliées par 5.7 avec le nouveau PLU, et le double des dispositions contenues dans un arrêté municipal du 30 juin 2022.	La collectivité se permettra d'étudier plus finement cette suggestion avant l'approbation du PLU.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
45	Web	GENAIS N.	Lors de plusieurs échanges avec les services de l'urbanisme, il m'a été indiqué que la zone de recul de 2 mètres de ma parcelle devait être supprimée avec le nouveau PLU. Or lors de mon déplacement pour consulter le projet du futur PLU, à la mairie annexe du Bourg sous la Roche samedi 29/04/23, il m'a été indiqué que les zones de recul n'étaient pas indiquées et ne concernaient pas le PLU. Donc merci de m'indiquer si la zone de recul concernant ma parcelle n°191 BW 1243 est bien supprimée comme indiqué dans les mails reçus, car la personne qui m'a reçu ne pouvait pas m'indiquer si la suppression serait réellement effective avec le nouveau PLU.	La servitude d'alignement a été supprimée sur la totalité de la rue Gabory suite aux travaux de restructuration viaire effectuée par la Ville en 2020/2021.
63	PIM	GAUVRIT Bernard	Parcelle CZ 241 zonée UB Quelle hauteur clôture + portail autorisée car parcelle jouxte OAP Murail ?	Il faut se référer à la règle générale des clôtures de la zone UB.
67	Web	RVC - Centre Velo	Si le règlement du PLU évoque de façon très satisfaisante la quantité (surfaces des locaux dédiés au stationnement vélo en fonction du nombre de logements ou de la fréquentation des sites ou services), nous souhaitons que les articles sur le stationnement vélo mentionnent également : 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.	La collectivité se réserve le droit d'étudier plus finement ces suggestions au regard des possibilités réglementaires offertes aux PLU avant son approbation.
132	Web	Perdrieau Robert	Complément de la contribution n°11 (Mairie de quartier de Saint André d'Ornay) Parcelle AZ 13 en zone UB, j'aimerais viabiliser le terrain à l'occasion de la rénovation de la rue Roger Salengro. Sachant que la demande de déclaration préalable ne sera possible qu'après la validation du PLU, ce sera trop tard pour bénéficier des travaux d'enfouissement des réseaux en cours dans la rue, combien de temps devrais-je attendre alors pour faire une demande (3 ans? 5 ans?) ou existe-il une possibilité de viabilisation au niveau du réseau pour un raccordement ultérieur pour éviter de casser à nouveau la voie publique.	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.
160	Web	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 servies 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.....	La collectivité se réserve le droit d'étudier plus finement ces suggestions au regard des possibilités réglementaires offertes aux PLU avant son approbation.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
299	Web	BOURSIER Jean-Luc	<p>Dans son mémoire, daté du 14 avril 2023, en réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Vendée, La Roche Agglo stipule que : "Le périmètre du STECAL de la Vergne sera corrigé pour en exclure un bâtiment agricole".</p> <p>Nous souhaiterions savoir précisément quel bâtiment serait exclu du STECAL ?</p>	
311	Web	Anonyme	<p>Une observation sur le stationnement pour les futurs projets en zone urbaine.</p> <p>Il sera impossible concrètement de réaliser les places demandées, ce qui peut contrarier les changements d'usage et bloquer les projets de reconversion de bâtiments.</p> <p>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 mode 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>La collectivité se réserve le droit d'étudier plus finement ces suggestions au regard des possibilités réglementaires offertes aux PLU avant son approbation.</p>
312	Web	Anonyme	<p>Possibilité de construction sur une zone humide, demande de préciser le règlement pour les parcelles >0,1ha.</p>	<p>Le règlement va en effet faire l'objet d'une correction suite à la consultation du BE environnement afin de répondre à la réglementation.</p> <p>3- Les zones humides cartographiées sur le plan de zonage</p> <p>Les zones humides inventoriées sont cartographiées sous une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont décrites dans l'inventaire des zones humides annexé au rapport de présentation du PLU.</p> <p>En l'absence de séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC), dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes constructions • Les travaux de drainage, hormis l'entretien des drainages existants des terres agricoles <p>Conformément au Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, il conviendra de limiter au maximum l'assèchement des zones humides.</p> <p>Globalement, sont admis les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.</p> <p>4- Les zones humides NON cartographiées sur le plan de zonage</p> <p>Toute atteinte au fonctionnement d'une zone humide supérieure à 0,1 ha est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau (la nomenclature des travaux figurant à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement) et du SDAGE en termes de compensation.</p> <p>Quant aux zones humides inférieures à 0,1 ha, celles-ci peuvent faire l'objet d'autorisations exceptionnelles dans les cas listés ci-après et sous réserve de présenter une approche de type Eviter, Réduire, Compenser (ERC) devant privilégier l'évitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réalisation de cheminements doux • Les travaux, ouvrages ou aménagement d'intérêt général • Les affouillements et exhaussements de sol • Le remblaiement
313	Web	PRAUD Christophe	<p>Opposition aussi à l'article 1 du règlement écrit de la zone UB sur les hauteurs, notamment pour l'exception faite aux parcelles supérieures à 1000m², permettant de réaliser des bâtiments R+4+attique.</p> <p>Enfin, le règlement de la zone UB exige entre 1place et 1.5 place de stationnement par logement. Indispensable qu'à chaque logement édifié soit exigé 2 places de stationnements afin de garantir les stationnements hors des emprises publiques.</p>	<p>Le SPR a vocation à protéger l'existant, le patrimoine historique, et non ce qui n'est pas encore construit. Aussi, intégrer la friche ferroviaire au SPR ne répond pas à l'objectif du document.</p> <p>La dérogation accordée aux hauteurs pour les parcelles de plus de 1 000 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.</p> <p>Les constructions futures seraient implantées à une distance minimum de 25m des façades, la proximité</p>

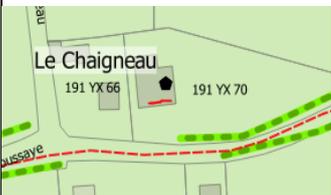
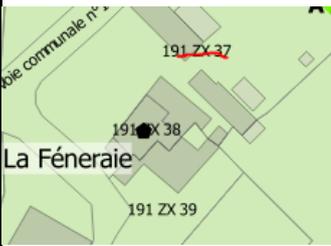
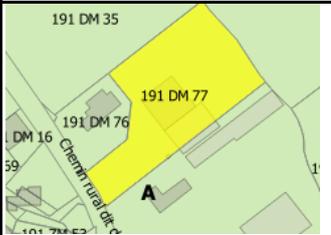
RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
				est donc à nuancer. Toutefois, comme indiqué précédemment, la collectivité souhaite revoir le projet et dans l'attente, et envisage de supprimer l'OAP avant l'approbation du PLU.

Position de la commission d'enquête

Dont acte. En matière d'environnement, il est constaté l'engagement de la ville de LA ROCHE-SUR-YON de préserver l'étang de la Marronnière et ses abords.

9.2.6 Changements de destination

Il est dénombré 3 observations sur ce thème

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

9.2.7 Patrimoine

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

9.2.8 Liaisons douces

2 observations

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
17	WEB	Anonyme	Afin d'être en adéquation avec les exigences en matière d'émission carbone, il devrait y avoir des pistes cyclables : - qui relie chaque collège/Lycée/université à la place Napoléon. - qui relie chaque nouveau lotissement à place Napoléon. - les zones vertes devraient pouvoir être reliées entre elles via une piste cyclable.	La pratique des mobilités douces se développe de manière régulière depuis quelques années, que la Ville accompagne par des aménagements chaque année (70 km offerts pour la pratique du cycle et réalisation de 3 km / an d'ici à 2032). Favoriser cette pratique nécessite parfois des changements lourds lorsque les emprises ne sont pas suffisantes. Aussi, il convient d'être patient mais assuré que la collectivité place ce mode de déplacement au cœur des réflexions de l'aménagement de la commune au sein de l'Agglomération.
188	Web	RVC - Centre Vélo	Nous souhaitons que des circuits de VTT ouverts à tous soient intégrés au projet de la zone de loisirs et qu'un cheminement cyclable utilitaire (donc roulant) relie le site au pentagone.	La collectivité se laisse la possibilité d'étudier cette question, en lien avec l'étude de requalification du site des Coux.

9.2.9 Emplacements réservés

4 observations

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

9.2.10 Divers

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

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
2	Web	Catherine et Roland MARTINEAU	Nous demandons une révision de notre demande faite le 11 avril 2022 suite aux refus des travaux N° PC 08519122Y0043	Cette requête relève de l'instruction d'une demande d'autorisation et non du PLU arrêté.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
50	BSR	BIGOT René	Parcelle HV 3 Parcelle classée 2AUB actuellement et en UB dans le projet de PLU. Propriétaire qui s'interroge sur le branchement l'assainissement collectif.	Les différents réseaux sont présents à proximité de la parcelle. Les extensions éventuelles sont à la charge du gestionnaire qui pourra refacturer.
57	BSR	GABORIAU Noël et Armelle	Propriétaires de 3 parcelles (1 pour leur habitation, 1 sans construction et 1 boisée). A regard des constructions à La 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.
64	PIM	SABIN Christian et Françoise	Intervention qui porte sur l'OAP "Jardins de la Brosardière". Les propriétaires souhaitent savoir si leurs terrains, classés en zone 1AUB, qu'ils vont vendre comme terrains à aménager à un promoteur-aménageur se verront appliquer la taxe sur les terrains nouvellement constructibles lors de l'établissement de la déclaration de plus-value.	La collectivité a délibéré pour instaurer la taxe sur les terrains devenus constructibles, la vente sera donc taxable. Monsieur et Madame SABIN peuvent négocier sa prise en charge par le promoteur ou porter réclamation par courrier au motif que le terrain était constructible dans les années 90 avant d'être déclassé.
155	PIM	YVON Marie-Claude	Personne qui habite une résidence située, 18 rue d'Alsace, qui s'inquiète fortement de la construction d'un immeuble de sept étages sur la parcelle AZ 192.	Une réunion de concertation a été organisée le 12 janvier 2023 durant laquelle le projet a été présenté par le promoteur aux riverains qui s'est engagé à les rencontrer de nouveau. Le permis de construire a été déposé et sera instruit conformément à la réglementation en vigueur du PLU et du SPR.
201	Web	Anonyme	"Contre le projet"	Lequel précisément ?
204	BSR	BENEYTON Bruno et Isabelle	Demande la possibilité de construire des sanitaires dans un futur camping situé en zone A. Il s'agit de la parcelle ZX 12.	Le règlement de la zone agricole permettra la diversification de l'activité agricole et notamment la réalisation de camping à la ferme. Aussi, si Monsieur et Madame BENEYTON sont exploitants, ils pourront déposer une autorisation d'urbanisme, une fois le PLU approuvé.
221	Web	Allain Joseph	Devenir de la zone Acti Sud La rue Ampère un des premiers sites d'implantations industrielles dans les années 65, devrait faire l'objet d'une modification d'occupation. Situation bloquée pour le développement des chemins pédestres.	Le schéma de développement du foncier économique communautaire identifie le développement de demain à l'échelle de l'Agglo ainsi que des actions à mettre en œuvre dont la reconquête des zones d'activités anciennes et leur densification. Ces opérations constituent un travail de longue haleine car impacte des parcelles privées mais indispensable pour poursuivre le développement économique sans pour autant empiéter sur la zone agricole. L'impasse Ampère a fait l'objet d'une étude de conversion en habitat, toutefois au regard des coûts engendrés, la collectivité a été dans l'obligation d'abandonner le projet. Comme évoqué précédemment, les validations étant connues pour le site de la carrière des Coux, la collectivité souhaite intégrer une OAP avant l'approbation du PLU. Le changement de destination est encadré par le règlement, pour autant si aucune autorisation n'est requise, la collectivité ne pourra pas imposer de normes de stationnement. Le schéma des vallées entre en phase opérationnelle, créer des continuités prendra du temps.
224	Web	Anonyme	Expression vraisemblable d'une opposition au projet de PLU.	Pas de réponse de la part de la collectivité au regard de la non argumentation de l'observation.
228	Web	Isabelle R.	Opposition élargie au projet de PLU.	Pas de réponse de la part de la collectivité au regard de la non argumentation de l'observation.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
239	Web	Guné Jacqueline	OAP Marronnière avec approches sur l'environnement, impacts phoniques,... Fortes inquiétudes sur la circulation future et la sécurité des enfants.	Réponse apportée précédemment
253	Web	LIEVRE Jean-Philippe	Je suis contre la modification du PLU. Pourquoi faire des bâtiments de 5 ou 6 étages alors que dans cette zone, tous les bâtiments n'ont que 3 étages?	La densification et la verticalité des opérations de logements sont essentielles au développement de la commune qui doit réduire sa consommation des espaces agricoles tout en accueillant de nouveaux arrivants.
271	SAO	BATIOT François	Manque sommaire du règlement (écrit). Repérage difficile sur le règlement (graphique). Emplacements Réservés difficilement repérable. A rajouter ER Généraudière/Pont Ravaud /Puy Charpentreau ; Zone Acti-sud chargée en circulation Poids-Lourd le sera davantage avec le nouveau zonage UEci excluant les petits commerces. Pourquoi pas au contraire ne pas aller vers une zone habitat UB ? cf détails explicatifs. OAP Murail= création d'une liaison routière: quelle justification ? Stecal du Petit Massuyeau (zone Ae7)= implantation d'un futur pôle multi-accueil intercommunal. Projet surprenant au regard de la circulation, pollution,...	Des améliorations seront apportées aux pièces réglementaires afin d'en améliorer la lisibilité. La collectivité se réserve la possibilité d'étudier les suggestions de liaisons piétonnes avant l'approbation du PLU. Le zonage UEci de la zone Acti sud relève des choix politiques réalisés dans le cadre de la révision du PLU (cf réponse précédente). Concernant l'OAP Murail, la liaison est maintenue dans l'optique de désenclaver le quartier et de créer du lien avec les quartiers environnants. Le site du futur multi-accueil a été choisi afin d'être accessible aux communes de La Roche-sur-Yon, de Venansault et de Landeronde, auxquelles l'équipement est destiné.
273	SAO	Mme ARNAULT	Parcelles des Soeurs de Mormaison AN 724, 725, 728 et 729. Se renseigne sur le projet intéressant ces parcelles, notamment le nb d'étages ?	Ce foncier constitue un patrimoine privé appartenant aux Sœurs de Mormaison qui ont engagé des négociations avec un opérateur privé. Quand l'opérateur sera connu et le projet sera stabilisé, il fera l'objet d'une concertation publique. A noter que le bâtiment repéré au SPR sera conservé obligatoirement et que les bâtiments non repérés pourront faire l'objet d'une démolition / reconstruction. Par ailleurs, le jardin est également identifié au SPR comme parc ou jardin privé, avec maintien de 70 % de la surface en espace végétal.
282	Web	Anonyme	Nous nous interrogeons sur les normes en matière de bornes de recharge électrique pour les stationnements à créer prévues dans le cadre du futur PLU qui vont au-delà de la réglementation. Est-ce que la capacité du réseau électrique public pourra satisfaire à toutes ces futures bornes électriques sans surcoût pour les porteurs de projet ?	Une mutation sociétale est engagée, le réseau électrique s'adaptera progressivement pour répondre à la demande. Un surcoût est attendu au même titre que les obligations sismiques, la RT2020, etc.
293	Web	Anonyme	Je suis contre (mais de toute façon il passera au vue des règles en vigueur). Grandes inquiétudes devant l'augmentation de la circulation et les services régaliens , déjà sous tension. Déroulé complétant les 3 obs déjà déposées 76, 77 et 78	Le PLU prévoit plus de verticalité, de densification et moins de consommation pour maintenir l'activité agricole et créer des poumons verts. Comme vu précédemment, la Ville propose une surface de 900m ² d'espace vert / habitant alors que la surface nationale est de 34m ² , le sentiment « d'asphyxie » est donc à relativiser.
296	Web	CLAUDE GRELIER	Complément à la 182. pense que l'espace occupé par le parc routier départemental pourrait aussi servir à étendre ou du moins à desserrer le CHD qui est attendant	Le CHD entame sa restructuration dans son enveloppe urbaine par des actions de rationalisation et de densification.
302	Web	Gaubert Philippe	Points abordés : - « parc relais et de proximité » : pas vu aux points cardinaux de la ville de programmations pour ce type de parc-relais, pas plus que de tracés de lignes de bus dédiées. - « optimiser la mutualisation de l'offre de stationnement sur la commune » - « offrir des transports collectifs plus attractifs » - " aménagement de pistes cyclables".	Les parkings relais ont été identifiés aux entrées de ville mais n'ont pas fait l'objet de matérialisation sur le plan. Toutefois, le diagnostic du PLU comporte un plan de localisation de ces parking. Leur réalisation accompagnera les aménagements d'entrée de ville progressivement et sera accompagnée par une desserte en transports en commun et des voies douces.

Position de la commission d'enquête

Ces derniers points n'appellent pas de commentaire de la commission d'enquête, à l'exception de l'emplacement réservé n°

Cet ER prévoit l'extension du cimetière, alors qu'il se situe en zone inondable, comme l'a d'ailleurs remarqué la MRAE.

9.2.11 Associations, sociétés, élus,...

10 observations.

RD	Lieu	Auteur	Annotation	Avis du maître d'ouvrage
111	Web	URBA 346	Au regard des avis émis par la DRAC le 9 juin et 21 décembre 2021, la commune de La-Rochesur-Yon peut-elle prendre en compte ces éléments afin de retirer le zonage de prescription au titre des sites archéologiques du PLU, sur les parcelles cadastrées YA 129 et 132 ?	Les sites archéologiques sont des informations qui sont transmises aux collectivités par la DRAC. Même si la DRAC a renoncé à émettre une prescription archéologique, cela ne remet pas en cause l'existence du site archéologique. Aussi, la collectivité n'est pas habilitée à supprimer ce type d'informations. Néanmoins, au regard de la réponse de la DRAC, la présence du site ne devrait pas interférer dans la réalisation de la centrale photovoltaïque.
119 et 123	Email	Association Les Etablières	Le Groupe Etablières a pour projet la construction d'une nouvelle résidence sociale sur une partie du parking existant. Afin de mener à bien l'ensemble de ce projet et permettre la construction de la nouvelle résidence, nous sollicitons de votre part une modification du zonage, actuellement 1AUEC, des parcelles cadastrées section AB numéros 304, 305, 306, 309, 310 et 311 vers un zonage UA permettant la construction d'une offre de logement.	Cette demande fera l'objet d'échanges avec le comité de pilotage avant l'approbation du PLU. Il est aujourd'hui prématuré d'apporter une réponse à cette requête.
126	Web	Olivier DES-PRETZ	Vendée eau donne son avis relatif à la présence de périmètres de protection, d'infrastructures et d'ouvrages pour le projet de PLU LA ROCHE-SUR-YON et quelques préconisations.	Les périmètres de protection autour de la retenue d'eau de Moulin Papon sont toujours en cours de révision. Aussi, le PLU ne pouvait pas intégrer des périmètres et des prescriptions non approuvées, susceptibles d'évoluer encore avant leur adoption. Lorsque ces périmètres seront validés, le PLU fera alors l'objet d'une mise à jour. Par ailleurs, si le PLU ne fait pas référence à l'arrêté préfectoral de 1973, c'est parce qu'une consultation juridique a mis en avant l'illégalité de celui-ci depuis le décret du 3 janvier 1989, et la décision du Conseil d'Etat jugeant que « l'interdiction générale et absolue de toutes constructions édictée par un arrêté de protection de prélèvement d'eau potable était devenue illégale ». C'est pourquoi le PLU a intégré l'interdiction de « travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine » dans le périmètre de 300 m autour de Moulin Papon, en réponse au décret de 1989. Les autres observations feront l'objet d'une analyse plus précise et pourront éventuellement faire l'objet de compléments dans les documents du PLU.

163	Web	ESTARELLAS-ROUSSEAU Sandrine	En complément de leur réponse déjà réalisée dans le cadre des réponses des PPA, RTE souhaite faire part d'observations Relatives à ses ouvrages afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique; Il demande également l'intégration de diverses mentions dans le règlement des différentes zones.	En réponse à l'observation n° 1, compte tenu de la présence d'ouvrages sur les secteurs concernés, RTE sera consulté dans le cadre des consultations obligatoires liées aux dépôts des autorisations d'urbanisme. En réponse à l'observation n° 2, la collectivité réduira les EBC situés dans la bande tampon de la servitude I4. La collectivité étudiera la proposition réglementaire de l'observation n° 3 pour une prise en compte éventuelle.
265	Web	MAGE Dominique	il est dommageable de n'avoir pas incorporé l'espace incluant la salle des fêtes, la maison de quartier et les 3 parkings attenants dans le périmètre concerné par cette modification éventuelle du PLU pour une étude plus globale de l'ensemble du quartier.	Réponse apportée précédemment sur le projet du Bourg-sous-la-Roche.
278	Web	LEFEBVRE Pierre	Pour prise en compte d'une modification du PLU. Intégration dans le dossier d'enquête d'un arrêté préfectoral datant du 18 janvier 2023 portant création et modification de secteurs d'information sur les sols (SIS) sur le Département de la Vendée (cf PJ). La Ville de La Roche-sur-Yon est concernée par la création d'un SIS sur le site S20 Industries, qui doit alors être annexé au PLU, à l'instar des deux autres SIS (site EDF-GDF, Guy Dauphin Environnement).	L'arrêté préfectoral sera pris en compte avant l'approbation du PLU.
305	Web	Maison de Quartier Saint Andre d'Ornay	La commission Environnement et Transition écologique de la Maison de Quartier de Saint-André d'Ornay 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.
318	PIM	MASSON Christian	Monsieur MASSON dépose au nom des deux associations AVIGEN et Terres et Rivières de Vendée. Ces associations abordent à la suite : * les OAP de la Marronnière et la Brossardière, * les zones urbaines, * la protection des zones naturelles, agricoles et des bois, en particulier, les étangs Alluchon et la sauvegarde des bâtiments remarquables, * les reconstructions de la STEP Grimaud et de l'usine d'eau potable de Moulin Papon, l'avenir de l'aérodrome des Ajoncs.	Les observations de M. MASSON recourent des observations déjà évoquées précédemment, pour lesquelles des réponses ont été apportées. Certaines suggestions ne relèvent pas du PLU.

9.2.11.1 Contribution 284, ORYON

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

- ✦ L'OAP « Marronnière » mentionne à plusieurs reprises que « les hauteurs autorisées seront au minimum de R+1 ». Cette règle risque de générer des difficultés d'application pour les constructions individuelles dont le programme (maisons de 60 à 80 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...).
- ✦ Le Règlement du PLU (Dispositions générales - P18 § 1), précise : « *Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules privés, de ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) ou encore des poids-lourds en zone d'activités* ». Cette disposition n'est pas adaptée aux voies en impasse de faible longueur qui ne nécessitent pas pour la sécurité incendie d'accès par des camions pompiers ou d'accès camion de collecte des ordures ménagères.
- ✦ Zone 1 AUB (P77 §2), le règlement du PLU, page 77, interdit la construction de bureaux, ainsi que tout commerce et artisanat. Cette règle interdit la mutation de constructions en activités de bureaux ou services liées au caractère résidentiel du quartier, ce qui pourrait être

souhaitable par exemple pour la création d'espaces de coworking.

- ♦ Zone 1 AUB (P80 §3), en limite d'espace public, le règlement du PLU limite la hauteur des murs de clôtures maçonnés à 0,6m. de haut et autorise de les surmonter d'un « dispositif complémentaire » jusqu'à 1,8 m.
- ♦ Les objectifs de densification des futurs quartiers d'habitation conduisant à une diminution de la taille des terrains et à une variété de logements plus importantes, la gestion des intimités et des interfaces espaces publics/espaces privés va nécessiter un travail fin des clôtures pouvant dans certains cas conduire dans le cadre d'une conception d'ensemble à proposer de manière limitée la réalisation de murs maçonnés dans un esprit de venelle.

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

Commentaire de la commission d'enquête

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

Réponse du maître d'ouvrage

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

Position de la commission d'enquête

Dont acte.

9.2.11.2 Contribution 301, Monsieur OUVRARD Ludovic pour la société ORYON

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

- ♦ Equipements et réseaux (page 18) :
Le règlement indique que « La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions, et doit permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. » Ce point mériterait d'être précisé car cette phrase sous-entend que les véhicules de secours doivent obligatoirement accéder aux parcelles, ce qui n'est pas forcément le cas dans les secteurs denses comme le centre-ville où l'accès n'est pas toujours possible. Le SDIS dispose d'équipements permettant d'intervenir, même sans accès véhicules.
- ♦ Dispositions réglementaires communes aux zones / Equipements et réseaux / défense incendie (page 20) :
Le règlement comporte la mention suivante : « Dans le cas où la défense contre l'incendie ne pourrait pas être assurée, l'autorisation d'urbanisme ne pourra pas être délivrée. » Cette dispositions ne relevant pas des prérogatives du PLU, mais bien de l'autorisation d'urbanisme, nous vous suggérons de la supprimer du règlement.
- ♦ Dispositions réglementaires communes aux zones / Caractéristiques paysagères (page 13) :
Sur la question de la compensation des haies supprimées, il conviendrait de préciser que le ratio 2/1 doit être proportionnel au linéaire supprimé (ex : pour 10 m de haies supprimés, 20 m devront être replantés).
- ♦ Règlement des zones UB, UH et 1AUB :
Préciser la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (0 à 10 m) qui, en l'état, inclut les annexes non accolées supérieures à 20 m², les extensions et les piscines.

- ✦ OAP Sully (page 59) :
Nécessité de clarifier la formulation du tableau concernant les logements locatifs sociaux, pour ne pas prêter à confusion

Commentaire de la commission d'enquête

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

Réponse du maître d'ouvrage

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

Position de la commission d'enquête

Dont acte.

9.2.12 Qualité des interventions

Il y a lieu de souligner quelques interventions dont la qualité est remarquable en matière de rédaction, de présentation soignée, d'organisation du texte, références...

De telles interventions traduisent le niveau élevé d'engagement de ces personnes dans leur démarche. Parmi celles-ci, la commission d'enquête souligne les suivantes qui sont particulièrement argumentées et documentées, **sans pour autant considérer que les autres sont sans intérêt.**

N° RD	Origine	Nom	N° RD	Origine	Nom
91	Web	Anonyme	230	Web	M et MME GIRAUD
92	Web	Mathias Billis	237	Web	Anonyme
94	Web	BOSCREDON Odette	238	Web	DURAND Agnès
95	Web	MINAUD René-Claude	240	Web	Paul GUILLET
111	Web	URBA 346	256	Web	CHIFFLET Rémy
117	Web	GROS-FLANDRE, Fabrice	260	Web	Sylvie
123	Email	Association Les Etablières	265	Web	MAGE Dominique
124	Web	SZCZEPANIAK Philippe	267	Web	SOMM Danny
126	Web	Olivier DESPRETZ	271	SAO	BATIOT François
130	Web	Berthomé-Fasquelle Benjamin	281	Web	Anonyme
136	Web	TRICOIRE Claudie	284	Web	ORYON
143	Web	YANNICK	287	Web	PIVETEAU Cédric
145	Web	HARMAND Gérard	290	Web	Valentin GIGAUD
148	Email	Association Les Etablières	292	Web	Deniaud Marie-Christine
154	Web	EDEL Pascal	293	Web	Anonyme
158	Web	Elodie et Hugo GIMENEZ	297	Web	Lucie Soulard
171	Web	BILLAUD Vincent	302	Web	Gaubert Philippe
173	Web	SYROT Matthieu	305	Web	Maison de Quartier Saint Andre d'Ornay
182	Web	GRELIER Claude	306	Web	J.MICHEL
183	Web	Anonyme	309	Web	Baptiste Toublanc
184	Web	Anonyme	311	Web	Anonyme
186	Web	Collectif Bd Leclerc et Abords	313	Web	PRAUD Christophe
202	BSR	BONTEMPS Benoît	314	SAO	M.Mme GUILBAUD
218	Web	MIEL Timothee	318	PIM	MASSON Christian
221	Web	Allain Joseph			
229	Web	TOURANCHEAU Robert/CHEVALLIER Claudie			

Elle invite le maître d'ouvrage à en prendre connaissance de manière exhaustive pour y apporter, le cas échéant, des réponses adaptées et plus personnalisées.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que la maître d'ouvrage n'a pas utilisé toutes les possibilités pour apporter des réponses plus précises à ces contributions.

10 Les remarques de la commission

10.1 Les OAP

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

10.1.1 OAP « Gare NO »

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

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

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

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

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

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

Réponse du maître d'ouvrage

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

Position de la commission d'enquête

Dont acte. Cf § 9.3.2.1

10.1.2 OAP « Requalification du Bourg sous la Roche »

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

Les observations, liées manifestement à la circulation d'un flyer, sont relatives principalement à

l'habitat et voies de circulation ont amené la commission d'enquête à se déplacer sur le site.

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

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

La commission d'enquête s'interroge sur :

- ♦ La hauteur et l'implantation des bâtiments. **Que faut-il comprendre comme hauteur de construction (« pas de hauteur réglementée » page 23 OAP et page 27 tableau).** Le règlement, pour la zone UB donne en maxi R+2+attique/combles et R+4+attique pour une unité foncière > 1000m².
- ♦ Constructions en R+1 en périphérie de l'existant pour « intégrer le projet ». **Quelle est cette zone périphérique ?**
- ♦ **Le chemin de La Giraudière est généreusement arboré. 6 arbres sont classés « remarquables ». Quel sort sera réservé aux autres arbres ?**
- ♦ **La rue Baumann, recevant 2 nouvelles entrées/sorties, pourra-elle bien accepter de façon sécuritaire ce surcroît de circulation ?**
- ♦ **L'impasse Jacques Mansion sera-t-elle connectée aux liaisons douces ?**

Réponse du maître d'ouvrage

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

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

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

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

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

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

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

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

Position de la commission d'enquête

Dont acte. La commission note avec satisfaction que les précisions apportées par le maître d'ouvrage lèveront certaines inquiétudes des habitants, sans pour autant résoudre le problème de l'accroissement de la circulations dans ce secteur et au Bourg sous la Roche en général.

10.1.3 OAP « La Marronnière »

Cet OAP revêt une importance toute particulière compte tenu :

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

La Marronnière Nord

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

- ✦ **Est-il envisagé de relier l'avenue Charles Pontarlier à la RD248 « route de la Chaize » en prolongeant cet axe vers le Nord ?**
- ✦ **L'identification d'un axe de circulation principal reliant l'avenue Charles Pontarlier à l'impasse Marichal entraîne-t-elle la création d'un axe routier au bout de l'impasse, franchissant l'étang et la zone humide, et rejoignant la zone de La Marronnière Sud ?**
- ✦ **Le franchissement de l'étang par un axe routier est-il prévu, ce que semble indiquer les croquis de référence, par un axe routier ou une passerelle piétonnière ?**
- ✦ **Des solutions alternatives ont-elles été étudiées par des voies existantes.**

La Marronnière Sud : référence croquis page 120 :

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

Réponse du maître d'ouvrage

Marronnière Nord :

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

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

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

Marronnière Sud :

La rue Emile Baumann sera en effet impactée par les projets de requalification du Bourg-sous-la-Roche et de La Marronnière. C'est pourquoi, le projet du Bourg prévoit un apaisement de la circulation sur la rue Baumann à travers une répartition des flux de manière plus homogène sur les nou-

velles voies qui seront créées à l'intérieur du périmètre de projet, et également à proximité des écoles. L'objectif est d'éviter des flux trop importants sur la rue Héliodore Durand, connaissant déjà une circulation importante, et de ventiler également les accès à La Marronnière entre la rue Baumann et la route de Luçon.

Lors de la procédure de révision du PLU, les services de l'Etat ont fait part de leurs attentes concernant le projet de La Marronnière, notamment en termes de densité, de programmation et de formes urbaines. Il s'agit d'un nouveau quartier réalisé en extension urbaine, qui se doit d'optimiser le foncier au regard des enjeux nationaux de réduction de la consommation foncière, d'adaptation au changement climatique, de préservation des terres agricoles et de maintien de la biodiversité. C'est pourquoi il est attendu une densité de 40 à 45 logements / ha sur le secteur de La Marronnière, conformément aux attentes des services de l'Etat. Pour pouvoir être atteinte, une telle densité nécessite des hauteurs plus importantes sur certains îlots, d'autant que la collectivité a souhaité pouvoir proposer aux habitants de l'habitat individuel ponctuel, et des maisons groupées. Ainsi, le projet de La Marronnière nécessite la réalisation de petits collectifs supérieurs à du R+1. La collectivité voulait alors se laisser une certaine souplesse par rapport aux hauteurs. Toutefois, en réponse aux interrogations des Yonnais sur les hauteurs et la densité envisagées, la collectivité a pris en considération les remarques formulées lors de l'enquête publique. La Ville, en lien avec le concessionnaire d'aménagement de la ZAC de La Marronnière (ORYON), entend engager un travail partagé sur ces sujets. Dans ce cadre, les questions de la hauteur et de la densité seront définies à travers une concertation publique future sur La Marronnière sud.

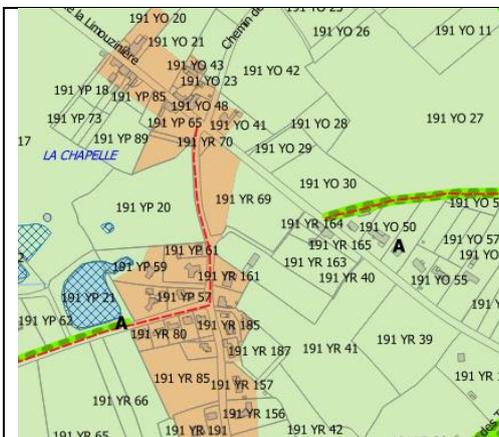
Sur la question de différencier les secteurs de La Marronnière Sud en plusieurs OAP, la collectivité n'y est pas favorable, d'une part car il s'agit d'un projet d'ensemble mettant en avant les connexions viaires et les liaisons douces entre les différentes poches d'urbanisation, et les coulées vertes,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

Position 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.

10.2 La zone Uh de la Chapelle et de l'Angouinière



Compte tenu des observations, de notre parcours sur le terrain, compte tenu également de la capacité de la STEP de l'Angouinière qui a encore de la marge, **la commission d'enquête s'interroge sur la délimitation de la zone Uh, le long de la route reliant les deux villages.**

(par exemple, les parcelles YP 20 et YR 69)

Réponse du maître d'ouvrage

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

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

Position de la commission d'enquête

Dont acte.

10.3 Le dossier d'enquête

10.3.1 Composition

Le dossier comprend les pièces prévues à l'article R123-8 du Code de l'environnement.

C'est un dossier conséquent et complet.

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

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

Réponse du maître d'ouvrage

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

Position de la commission d'enquête

Dont acte.

10.3.2 Le zonage

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

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

Pouvez-vous en préciser les raisons ?

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

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

A l'aune de ce déclassement important en matière de constructibilité, pourquoi ne pas avoir utilisé les STECAL « habitation » Ah ?

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

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

Réponse du maître d'ouvrage

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

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

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

Position de la commission d'enquête

Dont acte.

10.3.3 Articulation du PLU avec le PCAET

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

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

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

Réponse du maître d'ouvrage

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

Position de la commission d'enquête

Dont acte.

10.3.4 Évaluation environnementale

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

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

Réponse du maître d'ouvrage

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

Position de la commission d'enquête

Dont acte.

10.3.5 Incidences du projet sur l'environnement

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

Réponse du maître d'ouvrage

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

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

Position de la commission d'enquête

Dont acte.

10.3.6 Les règlements écrits et graphiques

10.3.6.1 Les dispositions réglementaires

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

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

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

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

Pourquoi n'avoir pas retenu ce critère ?

Lors du changement de destination, la couverture en tuiles sera-t-elle imposée ?

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

Les OAP

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

Pour les OAP « habitat », Il aurait été utile d'avoir dans le dossier un tableau récapitulatif de l'ensemble de ces OAP avec le nombre de logements ou de constructions envisagées. **Un numérotage aurait permis de faire une relation précise avec le règlement graphique, à l'identique des Emplacements réservés et des alignements de voirie.**

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

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

Réponse du maître d'ouvrage

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

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

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

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

Position de la commission d'enquête

Dont acte.

10.3.6.2 Le règlement écrit

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

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

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

Réponse du maître d'ouvrage

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

10.3.6.3 Règlement graphique

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

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

Cette mise à disposition a facilité grandement et heureusement la réception du public où dans la plupart des cas les observations se font à la parcelle.

Nous imaginons aisément les difficultés du public qui viendra consulter le dossier hors permanence.

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

10.3.6.4 Les STECAL

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

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

Ne pensez-vous pas, au même titre que les OAP, que l'analyse des STECAL auraient pu faire l'objet d'un développement particulier ?

10.3.7 Assainissement collectif et non collectif

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

Le tableau récapitulatif précise une capacité totale de 84221 EqH. **Il conviendra d'harmoniser les chiffres.**

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

Le maître d'ouvrage apportera certaines précisions à ces chiffres et pourcentage pour une meilleure compréhension, 12720 installations totales nous semblant faibles.

Réponse du maître d'ouvrage

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

Position de la commission d'enquête

Dont acte pour ces derniers points.

11 Pétition

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

Son intitulé est le suivant.

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

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

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

Commentaire De la commission d'enquête

Sans commentaire.

Le maître d'ouvrage apportera toutes informations complémentaires qu'il jugera utiles.

Réponse du maître d'ouvrage

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

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

12 Composition du dossier définitif

Les pièces nouvelles apportées au dossier d'enquête publique arrêté le 1/12/2022 pour constituer le dossier définitif sont en italiques et en gras

Désignation Pièce	Numéro	Date émission	Nombre de Pages
<i>Registre d'enquête, Point d'Information Mairie (siège de l'enquête)</i>	1	18/04/2023	32
<i>Registre d'enquête du Bourg sous la Roche</i>	2	18/04/2023	32
<i>Registre d'enquête de Saint André d'Ornay</i>	3	18/04/2023	32
<i>Registre d'enquête de la Vallée Verte</i>	4	18/04/2023	32
<i>Registre d'enquête de La Garenne</i>	5	18/04/2023	32
<i>Rapport d'enquête</i>	6	23/06/2023	162
<i>Mémoire en réponse de la Roche-sur-Yon</i>	7	23/06/2023	52
<i>Conclusions et avis motivé sur le PLU</i>	8	23/06/2023	15
<i>Conclusions et avis motivé sur les PDA</i>	9	23/06/2023	9
Dossier administratif, pièces de procédure			
Désignation de la commission d'enquête par le TA		05/01/2023	2
Arrêté communautaire n° 2023-A-033 en date du 17 mars 2023 prescrivant et organisant l'enquête publique.		17/03/2023	4
Avis d'enquête publique.		17/03/2023	1
Avis de parution dans la presse, 1 ^{er} avis, les deux journaux.		23/03/2023	2
Désignation de la commission d'enquête par le TA		05/01/2023	2
Arrêté communautaire n° 2023-A-033 en date du 17 mars 2023 prescrivant et organisant l'enquête publique.		17/03/2023	4
Avis d'enquête publique.		17/03/2023	1
Avis de parution dans la presse, 1 ^{er} avis, les deux journaux.		23/03/2023	2
Avis de parution dans la presse, 2 ^{ème} avis, les deux journaux		22/04/2023	2
Attestation de parution Medialex, 2 ^{ème} avis		20/03/2023	3
Plan de localisation des affiches d'enquête publique		15/03/2023	1
Procès-verbal n°1 de vérification affichage		31/03/2023	3
<i>Procès-verbal n°2 de vérification affichage</i>		03/05/2023	2
<i>Certificat d'affichage</i>		08/06/2023	1
Dossier administratif, délibérations relatives au PLU			
Délibération du conseil municipal prescrivant l'enquête publique		16/12/2014	4
Délibération du conseil communautaire actant le transfert de compétence PLU à LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION		06/07/2021	3
Délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation avant arrêt du projet		10/11/2022	5
Délibération du bureau communautaire tirant le bilan de la concertation avant arrêt du projet		01/12/2022	5
Dossier administratif, courriers et délibérations relatives aux PDA			

Courrier de saisine de la Préfecture par l'agglomération sur le lancement de la démarche.		21/12/2022	1
Courrier de consultation de la commune de LA ROCHE-SUR-YON sur le projet de PDA		12/01/2023	1
Délibération du conseil municipal émettant un avis sur le projet		02/02/2023	3
Accord de l'architecte des bâtiments de France sur le projet de PDA		15/03/2023	3
Délibération du conseil communautaire sur le projet de PDA		02/05/2023	3
Délibération de la commune de Venansault sur le projet		08/03/2023	2
Dossier administratif, débat PADD			
Délibération du conseil municipal du 22/09/2021		22/09/2021	5
Procès-verbal du Conseil Municipal du 22/09/2021, point n° 20, organisation du débat sur le PADD		22/09/2021	8
Délibération du bureau communautaire du 19/10/2021		19/10/2021	4
Procès-verbal du bureau communautaire du 19/10/2021		19/10/2021	2
Dossier administratif, procès-verbaux des réunions PPA			
PV réunion PPA 25/05/2021		25/05/2021	4
PV réunion PPA 06/09/2021		06/09/2021	4
PV réunion PPA 22/11/2021		22/11/2021	4
Dossier administratif, avis des PPA et réponse de la ville de LA ROCHE-SUR-YON			
Préfecture /GRTgaz /RTE		06/03/2023	35
CDPENAF		17/02/2023	2
Chambre d'Agriculture		06/03/2023	4
Pays Yon et Vie		08/03/2023	10
MRAe		13/03/2023	19
CCI		10/03/2023	4
SNCF		25/01/2023	6
Chambre des Métiers et de l'Artisanat		10/03/2023	1
CNPF		10/01/2023	2
Réponses apportées aux avis des personnes publiques associées (9 avis)		14/04/2023	17
Dossier PLU			
Document de synthèse du PLU		01/12/2022	100
Rapport de présentation		01/12/2022	884
PADD		01/12/2022	26
Règlement écrit		01/12/2022	179
Plan de zonage		01/12/2022	12 plans
OAP sectorielles		01/12/2022	133
OAP « Trame verte, bleue et noire »		01/12/2022	43

Annexes		01/12/2022	106 et 2 plans
Servitudes d'utilité publique		01/12/2022	288 et 4 plans
PDA des monuments historiques			
PDA		01/12/2022	24

Les conclusions et avis de la commission d'enquête portant sur le projet de PLU et les Périmètres des Abords (PDA) des monuments historiques font l'objet de deux documents séparés conformément aux dispositions de l'article 20 du décret 85-453 du 23 avril 1985.

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



ANNEXES

- 1. Liste des observations « sans effet »,**
- 2. Liste de la totalité des observations classées par n° d'enregistrement au registre dématérialisé,**
- 3. Pétition,**
- 4. Procès-verbal de synthèse,**
- 5. Mémoire en réponse,**
- 6. Compte rendu de la réunion du 30/01/2023.**

Annexe 1

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
1	Courrier	17/04/2023 09:11	Anonyme	Ceci est un test de fonctionnement.
3	Web	18/04/2023 11:29	Catherine et Roland MARTINEAU	Doublon avec la contribution n°2.
8	Email	18/04/2023 10:02	Anonyme	Test de fonctionnement courriel par CE
10	VV	19/04/2023 16:56	BATIOT François	Parcelle CVO 388 En demande de renseignements sur l'évolution de la zone Acti Sud et des quartiers Sud de LA ROCHE-SUR-YON. A été renseignée sur l'OAT Murail.
13	SAO	19/04/2023 17:07	MARTINEAU D.	Souhaitait des informations du projet sur St André d'Ornay. N'a pas d'observa- tions.
16	SAO	19/04/2023 17:13	LEBOEUF-ALBERBIDE Frédérique	Parcelle DM 50 Est venue voir le nouveau classement de la parcelle 191DM50 qui lui appar- tient et déposera une réclamation sur le registre dématérialisé.
20	BSR	21/04/2023 16:53	FAVROU André	Parcelles localisées à la Bretèche (liste non exhaustive NO201, 202, 203, 211, 2012, 222, 241, 282, 283, ...). La personne se renseigne sur le zonage de ses terrains, classés en zone A.
21	BSR	21/04/2023 16:57	BERTIN Cécile	Cf analyse détaillée dans RD34
24	BSR	21/04/2023 17:04	GROS-FLANDRE	Recherche de renseignement sur l'OAP du Bourg-sous-La-Roche. Déposerons une contribution sur le registre dématérialisé.
25	BSR	21/04/2023 17:05	GUEPRATTE René	Plan du projet du Bourg analysé. OAP expliquées qu'il va étudier. Aborde le projet de contournement Sud Belle Place/ rond-point Les Evadés de guerre.
26	BSR	21/04/2023 17:07	TEILLET Consorts	Parcelles YR 17, 70 et 73 2 personnes se sont déplacées pour obtenir des informations sur le village de la Chapelle. Indiquent vouloir faire une contribution sur le registre dématérialisé.
27	BSR	21/04/2023 17:09	ORANGER Nadine	Venue consulter plan.
29	BSR	21/04/2023 17:12	JAUD Hilaire	consultation sur classification de parcelles multiples.
30	BSR	21/04/2023 17:14	GUEFFET Joël et MORIN Michel	BSR 12 Personnes demeurant à Château-Fromage. Souhaitaient se renseigner sur les évolutions du zonage à Château-Fromage.
31	BSR	21/04/2023 17:15	COMMARD Jean-Claude	BSR13 Venu voir modifications zone UB
47	BSR	29/04/2023 10:15	PETITFILS Yves	Est venu se renseigner sur le zonage du quartier de Longchamp (ex poney club). Renseignements obtenus.
48	BSR	29/04/2023 10:19	RATOUIT Yvon	BSR 16 Parcelle CE 29 intersection Bd d'Italie et rue Allain, pour moitié, côté boule- vard, en zone UA et pour l'autre moitié en zone UB. Demande de renseignements de l'occupant locataire informé d'un projet de vente.
49	BSR	29/04/2023 10:21	GIGAUD Valentin	Est venu se renseigner sur l'OAP de la Marronnière. Annonce une contribution sur le registre dématérialisé.
54	BSR	29/04/2023 11:45	GENAIS Nicolas	BSR 22 Parcelles BN 1242 et 1243 Recherche de renseignements sur la suppression de la zone d'alignement de ses parcelles.
55	BSR	29/04/2023 11:50	MARTINEAU Amélie	Venue se renseigner sur le secteur ds ?- Malboire.

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
60	BSR	29/04/2023 12:00	DAVID Eric	Parcelle HK 64, Est venu se renseigner sur le zonage de sa maison, UHZ.
61	BSR	29/04/2023 12:14	Madame ESTRU Joce-lyne	parcelle BX 342, concernée par OAP BsR car à l'intérieur du périmètre. doit partir car RDV. (notre CEq: proprio Baron Daniel ?)
69	PIM	04/05/2023 17:39	RATOUIT Vincenzo	Est venu se renseigner sur l'OAP de la Malboire. Annonce une contribution sur le registre dématérialisé.
80	VV	04/05/2023 09:21	PONDEVIE Michel et Noele	Parcelle CM 50 Demande de renseignement sur le classement de la parcelle CM16 (N)
81	VV	04/05/2023 09:23	PERRIN Denis	Est venu se renseigner sur la zone Acti Sud, les OAP Murail et Entrée de Ville Ouest. Renseignements donnés.
97	SAO	06/05/2023 09:54	PELLETREAU Claude et Monique	Demande d'informations
98	SAO	06/05/2023 09:56	GUILLET Marie-José	DL 91, Demande de renseignement.
99	SAO	06/05/2023 09:57	FOELLER Corinne	Demande d'informations sur les 3 OAP prévues dans la zone de Saint André d'Ornay
107	Web	10/05/2023 16:14	LERAY Céline	Doublon 108
114	Web	10/05/2023 21:05	Kempf Isabelle	Doublon 115
116	Web	10/05/2023 22:35	GROS-FLANDRE, Fabrice	Oubli du document joint
121	Web	11/05/2023 18:36	Vrignon thomas	Doublon de 120
149	PIM	13/05/2023 09:13	BOUGRET Alain	Parcelle Z 234, Demande de renseignement.
150	PIM	13/05/2023 09:14	PERDRIEU Robert	Annonce une contribution.
151	PIM	13/05/2023 09:24	TRICOIRE Claudie, Centre Vélo	Annonce une contribution concernant la Marronnière.
152	PIM	13/05/2023 09:25	ROCHETEAU Guy	Parcelle ZW 19, non bâtie. Est actuellement classée en zone NH2 pour la partie Nord (3/4 de la superficie), comme les terrains avoisinants, et en zone N pour la partie Sud (avec zone humide boisée), comme les terrains avoisinants. Il est prévu que la zone Nord soit classée en A, comme les terrains avoisinants.
153	PIM	13/05/2023 09:27	PILLENIERE Elise	Parcelle BT 88 Demande de renseignement
156	PIM	13/05/2023 09:47	MASSON Christian	Annonce une contribution.
187	Web	17/05/2023 18:33	RVC - Centre Vélo	Association Pas de pièce jointe qui l'a été avec 188 suivante. Ressort en doublon avec x obs mais sont différentes.
203	BSR	19/05/2023 11:27	VIOLLIER Yves et RATOUIT Vincent	Plusieurs parcelles concernées par l'OAP Malboire. Déposition sera faite par RD.
205	BSR	19/05/2023 11:31	DOUILLARD Sylvie,	Gaec l'Espoir. Parcelles ZY90, 23, 17 sous baux précaires. Projet pour installer un jeune dans le Gaec. Va déposer par RD.
206	BSR	19/05/2023 11:35	SAUPIN Laurent	Se renseigne sur la parcelle XB 14.
207	BSR	19/05/2023 11:38	TOURANCHEAU Robert et GIRAUD	2 personnes qui déposeront pas le RD.
208	BSR	19/05/2023 11:42	CHEVALLIER Claudie	Annonce une déposition sur internet.
209	BSR	19/05/2023 11:45	Anonyme	Parcelle EK1. Renseignements sur le garage de cette parcelle.
210	BSR	19/05/2023 11:46	GAUVRIT Madeleine	Demande de renseignements sur l'OAP "Requalification du bourg" et sur des terrains familiaux au lieu-dit "La Touche".

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
214	BSR	19/05/2023 14:10	JAUD Sophie	Est venue se renseigner sur l'avenir du quartier de la Marronnière et sur l'accès au registre dématérialisé
217	BSR	19/05/2023 14:17	GREAU Fabien	Venu voir les zonages de ses parcelles.
262	Email	19/05/2023 10:41	Dr Timothée VIEL	Doublon 218
264	Email	21/05/2023 14:05	François VINET	Doublon 184
272	SAO	19/05/2023 15:02	Timothée VIEL	Doublon 218
274	SAO	19/05/2023 15:05	ALLAIN Joseph	Annonce une contribution sur le RD
277	SAO	19/05/2023 15:09	M. Mme BATARD Patrice	Demande d'informations sur le PLU dans notre quartier (OAP Murail, voie douce entre chemin de l'Ornay et voie ferrée.
300	Web	23/05/2023 10:12	OUVRARD Ludovic	Doublon 301
315	PIM	23/05/2023 17:48	RAFSTEDT Philippe	Demande de renseignements sur signification zonage NL.

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
1	Courrier	17/04/2023 09:11	Anonyme	Ceci est un test de fonctionnement.
2	Web	18/04/2023 11:25	Catherine et Roland MARTINEAU	Nous demandons une révision de notre demande faite le 11 avril 2022 suite aux refus des travaux N° PC 08519122Y0043
3	Web	18/04/2023 11:29	Catherine et Roland MARTINEAU	Doublon avec la contribution n°2.
4	PIM	18/04/2023 14:07	THIBAUDEAU Serge	PIM 1, 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.
5	PIM	18/04/2023 14:12	Anonyme	PIM 2 Parcelle CP 6 Achat bande terrain classée en UB dans le projet, donc constructible. (commentaire CE: cet achat permettrait l'accès à fond de parcelle constructible)
6	PIM	18/04/2023 14:13	Anonyme	PIM 3 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.
7	PIM	18/04/2023 14:14	BIRAULT Claude	PIM 4 Grange sur parcelle YX 70 (Le Chaigneau) pastillé en changement de destination. Il suggère que le bâtiment accolé puisse être traité à l'identique.
8	Email	18/04/2023 10:02	Anonyme	Test de fonctionnement courriel par CE
9	VV	19/04/2023 16:36	RICHARD Lydie	VV1 Projet de clôture sur parcelle AS 459 (zonée UB). Vu règlement. Venue aussi se renseigner sur les modifications (éventuelles) futures de son quartier.
10	VV	19/04/2023 16:56	BATIOT François	VV2 Parcelle CVO 388 En demande de renseignements sur l'évolution de la zone Acti Sud et des quartiers Sud de LA ROCHE-SUR-YON. A été renseignée sur l'OAT Murail.
11	SAO	19/04/2023 17:03	PERDRIEU Robert	SAO 1 Projet de studio impossible avec PLU actuel (vu avec Mr Abdallah). Possible actuellement sous conditions avec le projet PLU. Compulsera le règlement concerné pour préciser sa demande liée aussi à l'aménagement de la rue Salengro. Parcelle AZ0013 en UB
12	SAO	19/04/2023 17:05	ORSONNEAU Jean-Marc et MINAUD Annie	SAO 2 Parcelle CS 43 Parcelle classée NL. Propriétaire demande un classement en UEa à l'identique de la zone contiguë.
13	SAO	19/04/2023 17:07	MARTINEAU D.	SAO 3 Souhaitait des informations du projet sur St André d'Ornay. N'a pas d'observations.
14	SAO	19/04/2023 17:08	DELAVAL Isabelle	SAO 4 Parcelle ZO 112 La personne est propriétaire de 3 parcelles contiguës, ZO 111, 112 et 113. actuellement classées en NH1. Dans le futur PLU, les parcelles 111 et 113 sont classées en zone UH et la parcelle 112 est classée en zone A. Elle sollicite que la parcelle 112 soit également classée UH, d'autant qu'elle a un accès direct à la voie publique.

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				Note du CE : il n'y a des constructions que sur les parcelles 111 et 113. cf // avec SAO5 / RD15
15	SAO	19/04/2023 17:12	POIRAUD Fernande	SAO 5 La Guibretière, ZO 99 en A de 2ha, Demande pour constructibilité sur 800m2 en suivant ligne cadastrale ZO111. Accès direct à la voie. Possibilité de plusieurs constructions. Cf SAO4 / RD14
16	SAO	19/04/2023 17:13	LEBOEUF-ALBERBIDE Frédérique	SAO 6 Parcelle DM 50 Est venue voir le nouveau classement de la parcelle 191DM50 qui lui appartient et déposera une réclamation sur le registre dématérialisé.
17	Web	20/04/2023 21:13	Anonyme	Afin d'être en adéquation avec les exigences en matière d'émission carbone, il devrait y avoir des pistes cyclables : - qui relie chaque collège/Lycée/université à la place Napoléon. - qui relie chaque nouveau lotissement à place Napoléon. - les zones vertes devraient pouvoir être reliées entre elles via une piste cyclable.
18	BSR	21/04/2023 16:42	MOREAU Mary- vonne	BSR 1 Parcelle YR162 La propriétaire possède 2 parcelles contiguës, YR 161 et YR 162, route de l'Angoumière ; la première est classée en zone UH et la seconde en zone A. Elle souhaite que tout ou partie de la parcelle YR162 soit classée UH, à l'identique du dispositif retenu pour la parcelle YR69 située à côté.
19	BSR	21/04/2023 16:46	CHENU André	BsR2 A l'Angouinière, parcelle YR33 zonée A. Souhait qu'elle passe en UH.
20	BSR	21/04/2023 16:53	FAVROU André	BSR 3 Parcelles localisées à la Bretèche (liste non exhaustive NO201, 202, 203, 211, 2012, 222, 241, 282, 283, ...). La personne se renseigne sur le zonage de ses terrains, classés en zone A.
21	BSR	21/04/2023 16:57	BERTIN Cécile	Cf analyse détaillée dans RD34
22	BSR	21/04/2023 17:00	CHENU André	BSR 4 Parcelle YR 111 Cette parcelle d'une superficie de 1000 m2 est classée UH pour la partie Nord et A pour la partie Sud. Elle est enclavée sur 3 côtés par des parcelles classées UH (dent creuse). Demande formulée : que la totalité de la parcelle soit classée UH.
23	BSR	21/04/2023 17:02	RAUTUREAU Yann	BSR5 + lettre en pièce jointe avec 2 docs. Château Fromage, parcelle ZV36 souhaitée en UH (au moins partiellement). Sortie comme parcelle 166 construite.
24	BSR	21/04/2023 17:04	GROS-FLANDRE	BSR 6 Recherche de renseignement sur l'OAP du Bourg-sous-La-Roche. Déposerons une contribution sur le registre dématérialisé.
25	BSR	21/04/2023 17:05	GUEPRATTE René	BSR7 Plan du projet du Bourg analysé. OAP expliquées qu'il va étudier. Aborde le projet de contournement Sud Belle Place/ rond point Les Evadés de guerre.
26	BSR	21/04/2023 17:07	TEILLET Consorts	BSR 8 Parcelles YR 17, 70 et 73 2 personnes se sont déplacées pour obtenir des informations sur le village de la Chapelle. Indiquent vouloir faire une contribution sur le registre dématérialisé.
27	BSR	21/04/2023 17:09	ORANGER Nadine	BSR9 venue consulter plan.
28	BSR	21/04/2023 17:10	BERGER Michel	BSR 10 Parcelles YP 26, 62, 63 et 64, classées en zone A. Arguant qu'elles sont inexploitable pour l'agriculture (la SAFER n'en voudrait

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				pas), le propriétaire demande qu'elles soient classées UH.
29	BSR	21/04/2023 17:12	JAUD Hilaire	BSR11 consultation sur classification de parcelles multiples.
30	BSR	21/04/2023 17:14	GUEFFET Joël et MORIN Michel	BSR 12 Personnes demeurant à Château-Fromage. Souhaitaient se renseigner sur les évolutions du zonage à Château-Fromage.
31	BSR	21/04/2023 17:15	COMMARD Jean- Claude	BSR13 Venu voir modifications zone UB
32	Web	22/04/2023 20:25	GIGAUD, Valentin	WEB 1 Personne demeurant impasse du Milan Noir, tranche1 de la ZAC de La Marronnière, zone comprise entre Les Marronnière Nord et Sud, à proximité de la vallée de la Riallée. 2 remarques sont formulées : - 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 Milan Noir, en utilisant davantage la rue de la Noue du Bourg et le réseau de voies actuel sous-employé.
33	Web	23/04/2023 12:19	MILANO Eleonora	regrets sur la mémoire des lieux (jardins nourriciers des cheminots) devenir de la biodiversité existante aménagement avec solution végétale (désirée) plus que celle minérale gestion des eaux pluviales ?
34	Web	24/04/2023 12:13	Cécile BERTIN	BSR 21 Parcelle BX 651 Personne reçue le 21 avril 2023 à la permanence du Bourg sur la Roche qui avait annoncé sa contribution sur le web. Elle remet en cause la pertinence du projet d'OAP qui va modifier de façon significative le mode de vie des habitants du quartier : - absence d'information de la population et de concertation - recomposition urbaine complète qui méconnaît les réalités et les capacités des équipements locaux - construction d'immeubles de grande hauteur qui vont dénaturer le paysage urbain - mauvaise analyse de la future zone de chalandage - aggravation du manque de places de stationnement - déplacement inutile du complexe sportif, qui n'est pas assez détaillée dans le dossier - destruction d'une zone verte ancienne.
35	Web	24/04/2023 14:34	LELIEVRE Isabelle	S'étonne que la parcelle DW 31 soit classée en zone N compte tenu du besoin croissant en terrain destiné à la construction.
36	Web	25/04/2023 11:46	Anonyme	OAP gare Nord - écoquartier Gare L'intervenant s'interroge et doute de l'ampleur de la végétalisation du futur quartier.
37	Web	26/04/2023 13:28	Anonyme	OAP / écoquartier Gare Concertation non prise en compte qui prévoyait un espace vert là où des bâtiments R+4+attique sont projetés au PLU.
38	Web	27/04/2023 11:17	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.
39	Web	01/05/2023 15:39	DURAND Agnès	Parcelle BD 54 Personne qui s'oppose au projet d'OAP en arguant que des engagements ont été pris de construire des espaces verts et des stationnements là où des bâtiments R+4+attique sont envisagés.
40	Web	01/05/2023 15:46	SCI MORINEAU THOMAZET	Parcelle BD56 Il est prévu de construire en face de la maison appartenant à la SCPI un ensemble de deux immeubles de logements collectifs de R+2 à R+4+attique. La

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				contribution met en avant que : - la future construction plongera dans l'ombre la maison, dégradera ainsi la qualité de la vie actuelle et lui fera ainsi perdre de sa valeur, - les futurs immeubles auront une hauteur supérieure à celles des bâtiments existants (R+0 à R+2+attique), - le quartier est intégré à un périmètre délimité des abords au titre de l'ancien quartier ouvrier et cheminot, ce qui aurait pour conséquence le choix d'une architecture différente pour les futurs bâtiments mieux intégrée au quartier existant.
41	Web	02/05/2023 09:25	DALLET Jacky	La parcelle EX 4 a été reclassée en zone agricole A; ce classement est incompatible avec le projet de Vendée Eau de réaliser un site pédagogique à vocation régionale jouxtant la prochaine usine d'eau potable. Vendée Eau, par son Président Jacky DALLET, demande que la parcelle EX 4 soit classée en zone Ac.
42	Web	03/05/2023 15:24	TEILLET JEAN-YVES	Parcelle YP73 Classée actuellement et prévue en zone A, non rattachée à une zone UH. Le demandeur souhaite un classement en zone UH, et souhaitable l'élaboration d'un projet d'ensemble autour des villages de la Chapelle et de l'Angouinière
43	Web	03/05/2023 16:19	TEILLET MARIE	Parcelle YP 18 Appartenant à FETIVEAU Marie épouse TEILLET qui demande un classement en zone UH. Parcelle de forme rectangulaire très allongée, dont un petit côté jouxte la route de la Limouzinière ; aucune construction. Ce petit côté (jouxtant la route et d'autres constructions) est classée Nh1 et sera classée UH au futur PLU. Elle permet de rejoindre la parcelle YP 73 classée en zone A, 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.
44	Web	03/05/2023 16:51	TEILLET JONATHAN	Parcelle YP 70. Les parcelles YP 18, 70 et 73 qui se jouxtent appartiennent à la même famille qui demande leur classement en zone UH, alors qu'à l'exception d'une toute petite partie de la YP 18 elles sont classées en zone A. Parcelle entourée de terrains en zone A. Le demandeur souhaite l'élaboration d'un projet d'ensemble autour des villages de la Chapelle et de l'Angouinière.
45	Web	04/05/2023 00:04	GENAIS N.	Lors de plusieurs échanges avec les services de l'urbanisme, il m'a été indiqué que la zone de recule de 2 mètres de ma parcelle devait être supprimée avec le nouveau PLU. Or lors de mon déplacement pour consulter le projet du futur PLU, à la mairie annexe du Bourg sous la Roche samedi 29/04/23, il m'a été indiqué que les zones de recul n'étaient pas indiquées et ne concernaient pas le PLU. Donc merci de m'indiquer si la zone de recul concernant ma parcelle n°191 BW 1243 est bien supprimée comme indiqué dans les mails reçus, car la personne qui m'a reçu ne pouvait pas m'indiquer si la suppression serait réellement effective avec le nouveau PLU.
46	BSR	29/04/2023 10:11	RENOUX René	Parcelle HR 20 appartenant à mme GUILBOT Renée épouse RENOUX. Demande à été adressée à la mairie en 2015 afin que cette parcelle soit classée "constructible", à laquelle il a été répondu qu'elle sera étudiée lors des études du futur PLU. Classée en zone N, elle est classée en zone NL au projet de PLU.
47	BSR	29/04/2023 10:15	PETITFILS Yves	Est venu se renseigner sur le zonage du quartier de Longchamp (ex poney club). Renseignements obtenus.
48	BSR	29/04/2023 10:19	RATOUIT Yvon	BSR 16 Parcelle CE 29 intersection Bd d'Italie et rue Allain, pour moitié, côté boulevard, en zone UA et pour l'autre moitié en zone UB. Demande de renseignements de l'occupant locataire informé d'un projet de vente.
49	BSR	29/04/2023 10:21	GIGAUD Valentin	Est venu se renseigner sur l'OAP de la Marronnière. Annonce une contribution sur le registre dématérialisé.

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
50	BSR	29/04/2023 10:22	BIGOT René	BSR 18 Parcelle HV 3 Parcelle classée 2AUB actuellement et en UB dans le projet de PLU. Propriétaire qui s'interroge sur le branchement l'assainissement collectif.
51	BSR	29/04/2023 10:24	DENOIS Hubert	BsR 19 Parcelles 196, 715, 694 et 693 au Bourg sous La Roche. P/r au projet OAP du Bourg dont ils seront en limite, inquiétudes par l'ouverture à la circulation de (l'Allée Arnou ??), du nombre d'immeubles collectifs, de leurs hauteurs et emplacements.
52	BSR	29/04/2023 10:33	BLANCHARD Jean-Louis	BSR 20 Parcelle BX 682 Personne qui évoque 2 sujets : - les nuisances provoquées par le centre d'hébergement d'urgence rue Général Guérin, - ses craintes d'être "encaissé" entre des immeubles et soumis à de multiples vis-à-vis.
53	BSR	29/04/2023 11:43	MINAUD René-Claude	BsR 21 Parcelles BX458 et 462 au Bourg sous La Roche P/r au projet OAP du Bourg, inquiétudes sur la circulation, notamment sur le chemin Armand Thouzeau et accès aux nouveaux lotissements. Quel sera l'emplacement des constructions et leurs hauteurs ?
54	BSR	29/04/2023 11:45	GENAIS Nicolas	BSR 22 Parcelles BN 1242 et 1243 Recherche de renseignements sur la suppression de la zone d'alignement de ses parcelles.
55	BSR	29/04/2023 11:50	MARTINEAU Amélie	BsR 23 Venue se renseigner sur le secteur ds ?- Malboire.
56	BSR	29/04/2023 11:53	BONNIN Moïsette	BSR 24 Parcelle BX 673 Exprime ses inquiétudes sur l'aménagement de l'OAP "requalification du bourg sous la Roche" sur les points suivants : - l'évolution de la circulation sur la rue Emile Baumann et ses conséquences, - la construction de 450 loge collectifs dont la hauteur n'est pas connue, - l'importance de la circulation future non sécurisée pour les piétons et les vélos sur le chemin de la Caillaudière qui desservira la zone verte.
57	BSR	29/04/2023 11:55	GABORIAU Noël et Armelle	BsR 25 Propriétaires de 3 parcelles (1 pour leur habitation, 1 sans construction et 1 boisée). A regard des constructions à La Marronnière + L'Angouinière, inquiétude pour la circulation piétons, cyclistes sur route Limouzinière entre le Bourg et La Chapelle.
58	BSR	29/04/2023 11:56	GICQUEAU Patrick, HARMAND Gérard et DELAMURE Joëlle	BSR 26 Habitent dans une résidence située sur la parcelle HS 118 Expriment les nombreuses inquiétudes suscitées par l'OAP "requalification du Bourg sous la Roche"
59	BSR	29/04/2023 11:58	CHENU Bernard	Bsr 27 Dépose en tant que conseiller citoyen pour OAP La Marronnière Crainte que prolongation de l'avenue Marichal pour accéder au futur lotissement. Crainte que cette prolongation générera un trafic supplémentaire, des problèmes de sécurité, des nuisances, des manques écologiques. Nécessité de traverser une rivière et de compenser le vallon par une structure lourde de conséquences écologiques dans cette zone humide. Ne serait-il pas préférable de réaliser un accès autre par le rond-point des "Eva-dés de guerre" ?
60	BSR	29/04/2023 12:00	DAVID Eric	BSR 28 Parcelle HK 64 Est venu se renseigner sur le zonage de sa maison, UHZ.
61	BSR	29/04/2023 12:14	Madame ESTRU Jocelyne	BsR 29 parcelle BX 342

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				concernée par OAP BsR car à l'intérieur du périmètre. doit partir car RDV. (notre CEq: proprio Baron Daniel ?)
62	PIM	04/05/2023 13:24	CAILLE Gabriel pour CAILLE Franck	PIM 5 Parcelle ZE 16 Personne qui soulève 2 points : - pour quelles raisons le hameau de Soulouze, classé en zone A, n'est-il pas classé en zone UH comme le village la Guibretière, - souhaite qu'une bande de terrain le long du chemin de Soulouze soit classée constructible (remarque du CE : chemin non identifié).
63	PIM	04/05/2023 13:26	GAUVRIT Bernard	PIM 6 Parcelle CZ 241 zonée UB Quelle hauteur clôture + portail autorisée car parcelle jouxte OAP Murail ?
64	PIM	04/05/2023 13:27	SABIN Christian et Françoise	PIM 7 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.
65	PIM	04/05/2023 13:29	DURAND Agnès	// RD39 OAP Gare NO et ER 12
66	Web	04/05/2023 15:59	CHENU Bernard	Reprend et complète avec des photos la contribution 59.
67	Web	04/05/2023 16:13	RVC - Centre Velo	Si le règlement du PLU évoque de façon très satisfaisante la quantité (surfaces des locaux dédiés au stationnement vélo en fonction du nombre de logements ou de la fréquentation des sites ou services), nous souhaitons que les articles sur le stationnement vélo mentionnent également : 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.
68	Web	04/05/2023 16:32	LERAY Céline	VV 5 Personne qui réside dans une résidence 127, Bd maréchal Leclerc, intersection avec la rue de Grèce, parcelle BD 63, epuis 3 années. S'agissant du projet d'OAP "gare Nord-Ouest", elle soulève les points suivants : - lors de l'achat de son appartement A303, le promoteur aurait spécifié que dans cet éco-quartier il serait aménagé sur la parcelle BC 368 qui appartenait à la SNCF des parkings et espaces verts liés à la nouvelle salle de musique, - face à une zone à caractère patrimonial particulier (ancienne cité de chemi-nots), la construction d'immeubles R+4+attique au maximum paraît plus que douteux. - en dehors de la perte de la vue du paysage, du soleil, et donc de la valeur des habitations, je m'interroge sur le manque de stationnements déjà criant et sur le "tout béton" contraire à l'esprit de cet éco-quartier.
69	PIM	04/05/2023 17:39	RATOUIT Vincenzo	Est venu se renseigner sur l'OAP de la Malboire. Annonce une contribution sur le registre dématérialisé.
70	PIM	04/05/2023 17:41	AVRIL Albert et Patricia	PIM 10 Parcelle IN 308, intersection impasse Marichal et impasse de la Salamandre, située sur la zone de l'OAP La Marronnière Nord. Est présenté un extrait du cahier des charges de conception datant de décembre 2015 où il est fait mention "d'une gestion maîtrisée de l'automobile dans les espaces résidentiels ... le projet propose d'organiser les stationnements à partir de petites placettes". L'impasse Marichal donne sur une placette. L'axe de circulation principale prévue dans la zone Nord conduira en zone Sud

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				en franchissant la zone humide, ce quoi a pour conséquences : - le non-respect du cahier des charges de 2015, et une dégradation du cadre de vie de référence, - la création d'un axe de circulation automobile (Salamandre-Marichal) dans une zone tranquille, fréquentée par les enfants en particulier, avec les dangers inhérents, - une atteinte à la zone humide qui sera traversée par la circulation automobile alors qu'une passerelle piétonne suffirait, avec création de stationnement côté La Marronnière Sud.
71	Email	04/05/2023 12:48	COQUET Céline	propriétaire du terrain YC n°21 aux Essarts Gouin actuellement en zone NH1 émet une opposition à son évolution en zone A. En effet, ce terrain de 1648 m2 est situé au centre des Essarts Gouin et constitue une "dent creuse" au sein de ce hameau. Sa superficie ne permet pas de l'exploiter au niveau agricole tant au niveau de l'élevage que de la culture. Par contre, il est situé proche d'un parc d'activités et d'entreprises importantes ce qui justifierait de le conserver sur le prochain PLU en Nh1 afin d'y faire des constructions d'habitations. C'est pour cela que je vous demande qu'il reste en zone NH1.
72	Web	04/05/2023 17:48	Anonyme	Personne qui oppose au projet d'OAP "Gare nord-ouest". Elle habite dans la résidence "Le City" (parcelle BD 63) située au 127 Bd général Leclerc, intersection de la rue de la Grèce. Elle vient d'apprendre qu'un projet immobilier de grande hauteur est envisagé sur le terrain en vis-à-vis qui devait rester un grand espace vert -le seul dans le quartier (anciennement quartier des cheminots) Elle redoute les conséquences diverses (non respect de l'aspect écologique, augmentation du trafic routier déjà important, bruit, pollution, difficultés accrues d'y stationner) d'immeubles de cette dimension, et la transformation du quartier en "cité dortoir".
73	Web	04/05/2023 18:35	Anonyme	J'habite le City et m'oppose au projet OAP Gare nord-ouest. Je viens d'être informée qu'un projet immobilier de grande envergure est envisagé sur ce terrain qui devait rester un grand espace vert -le seul d'ailleurs dans ce quartier (anciennement quartier des cheminots) En plus du non respect de l'aspect écologique, l'augmentation du trafic routier déjà important, le bruit, la pollution et une grande difficulté pour les résidents comme pour les visiteurs d'y stationner déjà, des immeubles de cette envergure apporteront de nouveaux désagréments à tout ce quartier qui deviendra une cité dortoir. Si j'ai choisi cet appartement c'est pour son quartier calme, ayant déjà habité place de la Vendée de 1967 à 1972.
74	Web	04/05/2023 18:36	AVRIL Albert et Patricia	PIM 10 Parcelle IN 308, 4 impasse de la salamandre. Le projet de l'OAP La Marronnière Nord prévoit l'ouverture d'un axe de circulation empruntant l'avenue Charles Pontarlier et se prolongeant sur l'impasse Marichal, qui va modifier les conditions de circulation des piétons et vélos et dégrader la zone humide.
75	Web	04/05/2023 18:57	Menard julie	Opposition à OAP La Marronnière pour circulation avenue Marichal + destruction nature
76	Web	04/05/2023 22:50	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...) Contradiction totale avec l'utilisation de panneaux solaires qui sont de couleur noir et souvent en verre, ces panneaux chauffe énormément, utilisation de ce type de panneau sur un volume d'implantation important en ville, produira sans doute de l'Energie mais, cela engendre une augmentation de la température de la ville tout le contraire de ce que l'on peut souhaiter.
77	Web	04/05/2023 23:01	Anonyme	Dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie, le PLU propose d'améliorer la pollinisation. Constat, actuellement l'entretien des espaces verts est réalisé quand les plantes sont en fleurs ou en pleine pousse avant la floraison. Ce qui est lu dans ce projet de PLU est tout le contraire de ce qui est réalisé

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				actuellement.
78	Web	04/05/2023 23:09	Anonyme	L'amélioration du cadre de vie dans le projet prône la valorisation des captages d'eaux pluviales. Parfait, cela permettrait l'alimentation et l'utilisation de brumisateurs, des miroirs d'eau et des fontaines. Il est constaté que de tels projets déjà présentés n'ont jamais été retenus.
79	Web	04/05/2023 23:20	Anonyme	ER 12 Piste cyclable future à parfaire, compte tenu de la biodiversité à conserver et du devoir de mémoire envers les jardins des cheminots.
80	VV	04/05/2023 09:21	PONDEVIE Michel et Noele	VV 3 Parcelle CM 50 Demande de renseignement sur le classement de la parcelle CM16 (N)
81	VV	04/05/2023 09:23	PERRIN Denis	Est venu se renseigner sur la zone Acti Sud, les OAP Murail et Entrée de Ville Ouest. Renseignements donnés.
82	VV	04/05/2023 09:24	LERAY Céline	VV 5 Habite résidence Le City au 127 Bd Maréchal Leclerc (parcelle BD 63 - R+2+attique). A fait l'acquisition d'un appartement en se fondant sur les arguments du promoteur qui indiquait que rien ne viendrait boucher la vue. Découvre et s'oppose au projet d'OAP qui prévoit la construction de bâtiments de logements dont la hauteur sera "R+4+attique maxi".
83	VV	04/05/2023 09:26	VERNAJEAU Joël	Propriétaire de la parcelle CP 15, Monsieur Vernageau souhaite que cette parcelle soit classée en zone U. En friches, elle jouxte des lotissements et l'emplacement réservé n°19.
84	VV	04/05/2023 09:28	COUTIER David et TESSIER Justine	VV 7 Parcelle IR 146 Habite aujourd'hui au 53 avenue Charles Pontarlier qui se termine en impasse. Il est prévu à l'OAP "La Marronnière" d'ouvrir un axe de circulation principale partant de la zone humide au bout de l'impasse Marichal, qui emprunterait l'avenue Pontarlier et se prolongerait avec la parcelle IR 108. cette création aurait pour effet de dégrader nettement la qualité de la vie dans ce quartier.
85	Web	05/05/2023 13:59	Ratouit Vincenzo	Propriétaires des parcelles IP 36, 37 et 38, le futur PLU inclue la parcelle 37 dans l'OAP La Malboire; Nous demandons que la parcelle IP 37 sorte du périmètre de l'OAP au même titre que la parcelle IP 34, qui se situe à 50 m de notre propriété, où il y a une maison d'habitation et un étang, étang qui est exclu dans sa totalité du périmètre de l'OAP La Malboire. Nous ne comprenons pas que, alors que nous n'avons aucune activité agricole, les parcelles IP 36 et 38, soient classées en zone agricole. Dans les documents que vous présentez au public, vous précisez que la parcelle IP37 est en zone NL. Puis, quelques pages plus loin (page 128 de l'OAP La Malboire), vous indiquez, que cette même parcelle, est en zone pour créer « autres activités, petites industries et ateliers, c'est-à-dire que vous assécheriez l'étang ?
86	Web	05/05/2023 20:08	POUPONNOT Sylvie	Parcelle BD 56 Personne dont la contribution pose la même problématique que la nmr40, ainsi que les 39, 65, 68, 72 et 79 : la construction de bâtiments de hauteur R+4+attique, qui va modifier totalement leur environnement de vie et va déprécier le bien immobilier, est en contradiction avec des informations reçues précédemment, en particulier lors de la construction de la résidence City qui positionnaient à cet endroit un parking et des espaces verts.
87	Web	06/05/2023 23:30	Lolita Gillaizeau	Je m'oppose à la modification du PLU qui pourrait fortement nuire à la tranquillité de notre éco quartier. Quartier paisible et sécurisé où l'on peut se promener et où les enfants peuvent jouer en toute sérénité. Les modifications suggérées peuvent être évitées et nous pourrions ainsi préserver l'esprit du quartier et CE pourquoi nous avons fait le choix d'emménager dans ce lotissement charmant.

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
88	Web	07/05/2023 03:17	Anonyme	Je tenais à manifester ma vive inquiétude en cas du prolongement de l'avenue marichal (lotissement la maronnaire). En effet, nous avons choisi de vivre dans un éco quartier, proche de la nature. Cet axe détruirait dans un premier temps tout un espace naturel, et augmenterait significativement la circulation sur un axe actuellement paisible. Le paysage serait également largement dénaturé.
89	Web	07/05/2023 12:36	Lelièvre Céline	Opposition au projet de construction de nouveaux bâtiments boulevard Maréchal Leclerc. Habitant Cherbourg, j'ai acheté un appartement dans le bâtiment « City » 127 boulevard Maréchal Leclerc, car la ville de LA ROCHE-SUR-YON me paraissait sensible à l'aménagement de beaux espaces. On m'avait dit qu'un parc serait aménagé aux alentours de la gare, juste devant le bâtiment et par ailleurs je l'avais vu sur internet, cet espace vert permettant aux habitants d'avoir un endroit où se détendre et se promener. Pour moi c'était en accord avec les endroits déjà aménagés dans le secteur du pentagone. Si de nouvelles constructions sont faites à cet endroit, LA ROCHE-SUR-YON sera comme toutes les villes où le quartier de la gare est un agrégat de bâtiments alignés et tristes qu'on a hâte de quitter et le boulevard deviendra un couloir de circulation bruyant.
90	Web	07/05/2023 20:34	Anonyme	A l'aune de la protection des éléments naturels qui favorisent la biodiversité et les îlots de fraîcheur, 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 d'assurer à ces véritables espaces de respiration et de fraîcheur pour les Yonnais une protection face à de potentiels projets immobiliers. Cela serait ainsi plus cohérent avec le PADD et l'OAP trame verte, bleue et noire qui reste un outil intéressant mais qui ne permet pas la protection de parcelles ciblées.
91	Web	08/05/2023 00:34	Anonyme	Les préconisations de l'OAP Trame Verte Bleue et Noire sont, semble-t-il, oubliées dans les projets des OAP, notamment celle de l'OAP Gare NO. Cf détails apportés dans l'observation du contributeur. Plus particulièrement l'OAP Gare Nord Ouest qui prévoit page 52 "un Bâti à dominante collective, ... Aspect urbain / minéral dominant". Contrairement à d'autres OAP, aucun aménagement paysager n'est prévu, bien que situé en entrée de ville.
92	Web	08/05/2023 15:29	Mathias Billis	Parcelle IN 285 Opposition à la transformation de l'impasse Marichal en axe de circulation.
93	Web	08/05/2023 16:02	Violleau Anne	Totalement contre le schéma de circulation par l'avenue Marichal proposée pour l'OAP La Marronnaire. La voirie n'est pas adaptée pour accueillir ce flot de voitures, des modifications peuvent être évitées et nous pourrions ainsi préserver l'esprit du quartier et ce pourquoi nous avons fait le choix d'emménager dans ce lotissement.
94	Web	08/05/2023 16:10	BOSCREDON Odette	Parcelle BD 61 Personne opposée au projet d'OAP et qui souhaite conserver le cadre de vie protégé qu'elle connaît de longue date.
95	Web	08/05/2023 16:20	MINAUD René-Claude	Parcelles BX 458 et BX462 Personne qui réside à proximité de la zone de l'OAP "requalification du Bourg sous la Roche" et qui met en évidence : - le manque d'informations sur le projet - le manque actuel de places de stationnement - les difficultés de circulation dans le quartier qui vont s'aggraver - la dégradation du cadre de vie puisque les bâtiments à construire permettront d'avoir des vues plongeantes sur leurs jardins et elle s'interroge sur l'intérêt de déplacer les terrains de sport.
96	Web	08/05/2023 16:53	VIOLLEAU Antoine	Parcelle IN 284 propose une modification au dispositif de voirie prévu dans l'OAP dans le sens de la simplification, du respect de la nature et des économies financières.
97	SAO	06/05/2023 09:54	PELLETREAU Claude et Monique	Demande d'informations

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
98	SAO	06/05/2023 09:56	GUILLET Marie-José	DL 91 Demande de renseignement.
99	SAO	06/05/2023 09:57	FOELLER Corinne	Demande d'informations sur les 3 OAP prévues dans la zone de Saint André d'Ornay
100	Web	09/05/2023 12:35	Anonyme	Résidant depuis plus de 30 ans boulevard du Marechal Leclerc je suis totalement contre le projet de construction d'immeuble à R+5 de l'OAP Gare NO. Des constructions à R+5 n'ont pas de sens, cf l'article 9 du code civil (loi du 17/7/1970). " chacun à droit au respect de sa vie privée. Ces constructions iront à l'encontre de la sérénité de la tranquillité et du bien être des habitants.
101	Web	09/05/2023 16:16	Anonyme	A priori, il s'agit du boulevard Leclerc. Avis défavorable pour l'OAP Gare NO; craint une augmentation significative de la circulation. Propose de mettre le boulevard Leclerc à sens unique.
102	Web	09/05/2023 16:20	Michel Girardeau	Il est aujourd'hui admis par tous qu'il va falloir limiter, voire réduire l'usage de la voiture individuelle. au profit des transports collectifs et notamment du train. A mon avis, il faut permettre aux usagers du train, actuel et futurs - plus nombreux - de s'approcher de la gare et d'y stationner leurs voitures. Il faut permettre d'habiter plus nombreux autour des gare, de manière à pouvoir s'y rendre à pied. Il faut donc accepter de densifier autour de la gare. Ce qui ne veut pas dire qu'il faut le faire n'importe comment au mépris de l'intimité et de la luminosité des habitants des maisons de cheminots.
103	Web	10/05/2023 10:40	Hérisson Odile	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 ue de Grèce justifiera des réunions avec les riverains. Concernant l'OAP Gar NO, je souhaite que le visuel du pignon du QUAI M reste visible pour les personnes qui arrivent en train à la roche de Nantes, qui donne une image moderne de la ville avec la passerelle. Le bd leclerc doit être végétalisé et aménagé pour un accès facilité à la gare quelque soit le moyen(piéton, vélo, voiture,) et des bancs installés le long de ce bd pour les piétons. Enfin s'agissant d'un écoquartier, les constructions devraient davantage prendre en compte la question énergétique et notamment, projet collectifs, photovoltaïque ou autres.
104	Web	10/05/2023 11:54	Anonyme	Défavorable aux nouveaux lotissements dans le quartier de la Marronnière au bourg sous la roche qui vont amener insécurité et diverses pollutions. Ces révisions n'ont pas de sens pour les habitants qui ont choisi de vivre en écoquartier dans un cadre calme, sécurisé et respectueux de la nature.
105	Web	10/05/2023 12:01	Anonyme	Défavorable aux nouveaux lotissements dans le quartier de la Marronnière au bourg sous la roche qui vont amener insécurité et diverses pollutions. Ces révisions n'ont pas de sens pour les habitants qui ont choisi de vivre en écoquartier dans un cadre calme, sécurisé et respectueux de la nature.
106	Web	10/05/2023 12:05	Anonyme	Il est envisagé de relier le quartier de la Marronnière à la route de Luçon en passant par la rue Marichal et j'y suis fortement défavorable.
107	Web	10/05/2023 16:14	LERAY Céline	Doublon 108
108	Web	10/05/2023 16:16	LERAY Céline	Complément d'information étayant la contribution 68 .
109	Web	10/05/2023 16:22	Catherine Le Clerc	Nous sollicitons le passage de notre parcelle XD18-19, actuellement en zone A, en zone UH partiellement. C'est une dent creuse enclavée entre deux routes et d'habitations existantes Lors d'une précédente réunion, les dents creuses ont été mises en avant par la municipalité afin de privilégier les futures constructions.
110	Web	10/05/2023 17:03	GINESTES Lina	Habitant le long de la rue Marichal, je conteste la transformation de cette voie en un axe passager. la rue Marichal n'a pas été conçue pour recevoir un flot important de véhicules. La sécurité sur la voie et l'accès aux impasses ne sera

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				plus assurée. Une alternative d'accessibilité aux nouvelles zones constructibles de la Marronnière sera trouvée par la Municipalité.
111	Web	10/05/2023 17:15	URBA 346	Au regard des avis émis par la DRAC le 9 juin et 21 décembre 2021, la commune de La-Rochesur-Yon peut-elle prendre en compte ces éléments afin de retirer le zonage de prescription au titre des sites archéologiques du PLU, sur les parcelles cadastrées YA 129 et 132 ?
112	Web	10/05/2023 19:06	CHELLE	Je refuse en l'état le projet de création d'une nouvelle route prévue au niveau de l'avenue Marichal dans le lotissement la Marronnière. J'exige une consultation par référendum des habitants de ce quartier concernant le projet de nouvelle route sur ce quartier.
113	Web	10/05/2023 20:28	COTTREAU Lenny	Le nouveau PLU évoque un pont pour passer au niveau de la queue de l'étang coupant cette voie ! Je dois dire qu'en personne réfléchie, je ne comprends pas ce choix de faire passer des véhicules à l'intérieur d'un lotissement alors que des voies sont présentes au nord du futur lotissement reliant la Noue à l'Aumône. Une liaison douce est à privilégier.
114	Web	10/05/2023 21:05	Kempf Isabelle	Doublon 115
115	Web	10/05/2023 21:19	Kempf Isabelle	Problématique posée par la construction d'un immeuble Boulevard Leclerc dont la hauteur et les aménagements extérieurs vont dénaturer le quartier de la gare dont ma maison fait partie. Comment l'architecte des Bâtiments de France a-t-il pu donner son accord pour ce type de construction ? Il serait préférable d'aménager des espaces verts pour faire de La Roche /Yon une ville véritablement respectueuse de l'écologie et de ses habitants
116	Web	10/05/2023 22:35	GROS-FLANDRE, Fabrice	Oubli du document joint
117	Web	10/05/2023 22:38	GROS-FLANDRE, Fabrice	'OAP requalification du bourg sous la roche. Nous habitons 4 impasse Auguste VIEVIEN et le projet prévoit une voie de circulation dans les deux sens entre la rue Emile BAUMANN et rue du Général GUERIN. La sécurité me semble être une priorité et un tel projet me paraît tout sauf sûr. Cette liaison proposerait un passage pour les autres automobilistes n'habitant pas dans les futurs logements, ce qui augmenterait encore le flux donc les risques. Il existe des alternatives, en particulier par le chemin e la Girardière. Très surpris également du déplacement des stades, Ne serait-il pas plus économique et écologique de laisser ces dits stades à leur place et de construire des immeubles proches d'un collège et centre de formation déjà proche d'autres immeubles (5 étages aux prairies d'Eden).
118	Web	11/05/2023 10:02	Anonyme	OAP "La Marronnière" Nous sommes contre la construction d'un pont à la queue de l'étang de la Marronnière/dans le prolongement de l'avenue Marichal. Notre quartier a été construit en écoquartier, intimement lié à la nature, vert et calme.
119	Web	11/05/2023 16:02	Association Ecole des Établières	Photo complémentaire
120	Web	11/05/2023 18:33	Vrignon thomas	OAP Gare NO Je suis totalement contre ce projet démesuré dans un quartier plein de charme avec ces petites maisons de cheminots. Nous sommes de nouveaux arrivants dans le quartier et sommes très mécontents d'apprendre ce projet.
121	Web	11/05/2023 18:36	Vrignon thomas	

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
122	BSR	12/05/2023 10:48	ATANGANA Mar- cence	Évoque ses fortes inquiétudes quand au prolongement de l'avenue Marichal qui deviendrait un boulevard très fréquenté, alors qu'il existe d'autres alternatives avec des voies existantes.
123	Email	11/05/2023 15:56	Association Les Établières	Le Groupe Établières a pour projet la construction d'une nouvelle résidence sociale sur une partie du parking existant. Afin de mener à bien l'ensemble de ce projet et permettre la construction de la nouvelle résidence, nous sollicitons de votre part une modification du zonage, actuellement 1AUEc, des parcelles cadastrées section AB numéros 304, 305, 306, 309, 310 et 311 vers un zonage UA permettant la construction d'une offre de logement.
124	Web	12/05/2023 13:34	SZCZEPANIAK Phi- lippe	Habitants dans le quartier paisible de la Marronnière depuis 7 ans, nous ne souhaitons pas que l'Avenue Marichal, devienne un axe routier passant reliant la route de Luçon et la route de la Chaize le Vicomte. Ce pourquoi nous proposons une alternative aux futures voies du quartier qui desserviront les futures tranches du lotissement. Est-ce que le nouveau quartier ne pourrait être qu' accessible uniquement depuis la route de Luçon? Ne pourrait-on pas se servir des voies existantes depuis la route de La Noue, L'Aumone et La Moutillière, plutôt que de traverser 2 quartiers résidentiels?
125	Web	12/05/2023 15:13	marc lambrechts	OAP Gare NO, il faut limiter la hauteur des immeubles à trois étages, comme c'est la cas dans ce quartier dit de la gare. Un, par pertinence globale; deux, pour ne pas faire d'ombre aux résidents locaux. Environnement: Créez d'urgence des parcs, jardins, miniforêts dans cette ville qui étouffe sur elle-même et ses flots de bagnoles. Créons des points de stationnement aux entrées de ville et généralisons un accès gratuit par bus et minivans, matin, midi et soir, en harmonie avec les entreprises. Il y a urgence climatique et humaine.
126	Web	12/05/2023 18:35	Olivier DESPRETZ	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.
127	Web	12/05/2023 19:04	Anonyme	non à l'axe principal qui traversera les lisières parfumées et qui traversera la marronniere nord /sud. Nous souhaitons garder la tranquillité afin de préserver nos enfants et limiter le flux de véhicules, qui doit rester 1 vocation pour cet écoquartier
128	Web	12/05/2023 20:22	PLAINAUD Benoît	Non au projet de l'axe principale qui traversera la Marronniere. Merci de respecter les engagements de l'éco quartier et la biodiversité qui l'entoure.
129	Web	12/05/2023 22:12	phelippeau Elisabeth	L'avenue Henri Marichal va devenir beaucoup plus passagère mettant en danger la vie de nos petits enfants qui profitent de cet environnement calme pour l'instant. Il serait dommage de défigurer cette zone verte qui borde un quartier éco responsable.
130	Web	13/05/2023 06:23	Berthomé-Fasquelle Benjamin	Beaucoup d'inquiétudes sur le projet de requalification du Bourg sous la Roche: * Devenir des bâtiments de service public, du gymnase,..... * La surface dédiée aux nouvelles habitations est bien surestimée, * Axes routiers, * Temporalité des travaux. Résolument contre le projet.
131	Web	13/05/2023 10:12	HAMEON Anne	Habitante de l'éco-quartier des Fruits à croquer de La Marronnière, je suis attristée de lire ce projet de création d'une route qui passerait à quelques mètres de chez moi et détruirait les écosystèmes sur plusieurs kilomètres. Ce projet est aberrant et totalement déconnecté des réalités de sauvegarde de l'environnement qui sont les nôtres actuellement, destruction des îlots de fraîcheur, nuisances sonores et écologiques. Ce projet ne peut avoir lieu et nous sommes plusieurs à penser la même chose...
132	Web	13/05/2023 12:09	Perdrieau Robert	Complément de la contribution n°11 (SAO) J'ai pris connaissance du projet de futur PLU, si j'ai bien lu le document mon projet de construire une résidence démontable avec habitat permanent d'une surface de plancher ≤ 30 m ² devient possible sur ma parcelle. Parcelle AZ 13 en zone UB, j'aimerais viabiliser le terrain à l'occasion de la rénovation de la rue Roger Salengro. Sachant que la demande de déclaration préalable ne sera possible qu'après la

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				validation du PLU, ce sera trop tard pour bénéficier des travaux d'enfouissement des réseaux en cours dans la rue, combien de temps devrais-je attendre alors pour faire une demande (3 ans? 5 ans?) ou existe-il une possibilité de viabilisation au niveau du réseau pour un raccordement ultérieur pour éviter de casser à nouveau la voie publique.
133	Web	13/05/2023 12:21	Thomas HERVOUËT	Très vive opposition au(x) projet(s) de construction d'immeuble(s) R+5 sur le boulevard Leclerc, dans l'espace compris entre le Quai M et la rue des Gondoliers, écoquartier et SPR; les immeubles construits ne dépassent pas R+3.... Arguments au niveau de l'accroissement de la circulation et de démesure du projet.
134	Web	13/05/2023 15:55	Jean-Marc	Interrogations sur: * le nouveau schéma de circulation, * le devenir de la zone humide Proposition d'aménagement de voies existantes (route de la Noue, de l'Aumône).
135	Web	13/05/2023 16:04	CREPEAU EVE	L'avenue Marichal va t'elle être prolongée par un pont enjambant la pointe de l'étang de la Marronnière ? Quant est-il de la qualification "éco quartier" ? De la qualité de vie , de la sécurité ? Combien de véhicules emprunteront cette nouvelle desserte vu la construction de nouveaux logements prévus ?
136	Web	13/05/2023 18:28	Claudie	Les cheminement piétons sur le chemin Napoléon : La disposition des parkings est à revoir pour ne pas coupé ce chemin. Traversée de la RD948 : le futur aménagement traversant la 4 voies à l'Est de la Malboire devra prévoir une piste cyclable et un chemin piéton pour favoriser les modes de déplacements doux, actifs et sportifs.
137	Web	13/05/2023 19:15	Claudie Tricoire	Emplacement réservé n°8 (pont Boileau). Le tracé de cet emplacement est sur l'Yon. Est-il rive gauche ou rive droite ?
138	Web	14/05/2023 07:12	Deschamps Ludovic	Questionnement sur l'OAP de la Marronnière: * la sécurité des habitants du lotissement si un axe routier traverse celui-ci. * protection du milieu humide qui se trouve a la jonction des 2 zones d'habitation ? Le projet n'est pas en adéquation avec l'écoquartier existant. Un tel cout financier est il nécessaire ? Une jonction entre les deux quartiers est elle nécessaire * amplification des problèmes d'accès au bourg actuel.
139	Web	14/05/2023 09:30	POIRIER SYLVIE	Pourquoi vouloir relier les deux zones Marronnière sud et nord? (intérêts, objectifs)? Inquiétudes au niveau de l'accroissement de la circulation dans un quartier et un bourg déjà encombrés.
140	Web	14/05/2023 09:37	Hilaret christophe	OAP La Marronnière. Inquiétudes: * sur une nouvelle voirie et respect de la nature (faune ,flore) dans le cadre de la politique environnementale de la ville. * le devenir du cadre de vie des habitants qui ont choisi de vivre en toute quiétude dans ce milieu protégé comme le précise le règlement du lotissement. Proposition: * une liaison douce chevauchant la queue de l'étang pourrait permettre une continuité de chemins de promenade.
141	Web	14/05/2023 13:03	Anonyme	Nous sommes des riverains et ne souhaitons que la Riallée soit artificialisée. Il y a une autre manière de penser logement.
142	Web	14/05/2023 17:18	Anonyme	Des questionnements et inquiétudes pour le devenir de l'écoquartier de la Marronnière avec le raccordement (vraiment nécessaire?) entre la Marronniere sud et la Marronnière nord? Comment envisagez vous de faire respecter la tranquillité et sécurité du quartier si jamais cette voie devient passante ? N'est il pas possible de faire des raccordements par d'autre voies ? N'est il pas dangereux d'envisager une voie dans une zone naturelle humide ?

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
143	Web	14/05/2023 18:17	YANNICK	Interrogation sur la pertinence d'une possible voie d'une prolongation de l'avenue Marichal) entre la Marronnière Nord et la nouvelle ZAC de la Marronnière Sud au niveau de la conservation du milieu naturel. Il existe par ailleurs une "route de la Noue" qui joint le centre du bourg sous la Roche à la future ZAC mais également au village de la Moutillière ? Y a-t-il une perspective d'aménagement de cette route le cas échéant ?
144	Web	14/05/2023 18:27	Parpillon Philippe	Continuer de détruire les petites vallées autour de la Roche, en continuant l'urbanisation des sols, c'est un non-sens. Un habitat vertical proche du centre est à privilégier.
145	Web	14/05/2023 18:33	Harmand Gérard	Le collectif EPICEA salue le travail exécuté, et pour prolonger cette étude approfondie est prêt à participer à cet aménagement, apporter des idées constructives, positives, et utiles pour le bien vivre dans la sérénité de notre futur quartier du Bourg sous la Roche au niveau des voies d'accès, de l'aménagement des parkings et de l'aménagement de la Prairie urbaine . Il s'interroge sur la hauteur des bâtiments.
146	Web	14/05/2023 18:37	Sara BERNARD	Vous nous avez imposés de normes écologiques pour la construction de notre maison (en respect et harmonie avec la vallée de la Riallée), comment pouvez-vous menacer l'espace naturel protégé avec un tel PLU?? Comment prenez-vous en compte la protection du milieu naturel existant si vous reliez l'écoquartier de la Marronnière au nouveau lotissement vers la Moutillière? Le chemin reliant la vallée de la Riallée vers la Moutillière gardera t-il sa valeur piétonnière? A quelle date envisagez-vous de nous défigurer notre quartier avec un tel projet?
147	Web	14/05/2023 21:42	Sébastien HAMEON	Ce nouveau projet de PLU nous semble contraire à ce qui nous avait été "vendu", notamment par le fait de relier la Marronnière Sud par la Marronnière Nord. En quoi est-il indispensable de relier les 2 projets par une route qui va venir détruire une partie de l'habitat naturel de nombreuses espèces ?
148	Email	12/05/2023 15:38	Association Les Etablières	Parcelles AB 304-305-306-309-310 La société ecoLETABLIERES possède une résidence de 212 logements dont 80 sociaux qu'elle va céder et se propose de construire une nouvelle résidence sociale sur un terrain actuellement occupé par un parking. Elle demande que les parcelles indiquées ci-dessus, classées actuellement en 1AUEc, prévues en UEb (zone urbaine d'activités tertiaires), soient classées UB afin d'autoriser la construction de bâtiments.
149	PIM	13/05/2023 09:13	BOUGRET Alain	PIM 11 Parcelle Z 234 Demande de renseignement.
150	PIM	13/05/2023 09:14	PERDRIEU Robert	PIM 12 Annonce une contribution.
151	PIM	13/05/2023 09:24	TRICOIRE Claudie, Centre Vélo	PIM 13 Annonce une contribution concernant la Marronnière.
152	PIM	13/05/2023 09:25	ROCHETEAU Guy	Parcelle ZW 19, non bâtie. PIM 14 Est actuellement classée en zone NH2 pour la partie Nord (3/4 de la superficie), comme les terrains avoisinants, et en zone N pour la partie Sud (avec zone humide boisée), comme les terrains avoisinants. Il est prévu que la zone Nord soit classée en A, comme les terrains avoisinants.
153	PIM	13/05/2023 09:27	PILLENIERE Elise	Parcelle BT 88 PIM 15 Demande de renseignement
154	Web	15/05/2023 09:30	edel Pascal	Parcelle IN 286 En lien avec la 40aine de contributions qui déplorent la dégradation du cadre de vie consécutive à l'ouverture des impasses Marichal et Salamandre à la circulation.
155	PIM	13/05/2023 09:31	YVON Marie-Claude	PIM 16 Personne qui habite une résidence située , 18 rue d'Alsace, qui s'inquiète fortement de la construction d'un immeuble de sept étages sur sur la parcelle AZ

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				192.
156	PIM	13/05/2023 09:47	MASSON Christian	Annonce une contribution.
157	Web	15/05/2023 11:47	Anonyme	Contre le futur axe avenue Marichal.
158	Web	15/05/2023 12:04	Elodie et Hugo GIMENEZ	Nous sommes opposés à ce que ces nouveaux projets impactent d'une telle manière nos quartiers / lotissements déjà existants, à vocation éco-responsable, et ayant d'ores et déjà fait l'objet d'une réflexion concertée à laquelle nous avons adhéré.
159	Web	15/05/2023 12:26	Christian	Inquiétudes sur l'aménagement des Marronnières au niveau de : * la voirie , * l'environnement.
160	Web	15/05/2023 12:30	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.....
161	Web	15/05/2023 13:30	Anonyme	contre L AXE ROUTIER RELIANT LA ROUTE DE LUÇON ET LA ROUTE DU BOURG SUR LA ROCHE RESPECTER LA TRANQUILITE DES HABITANTS DE LA MARRONNIERE , LA BIO DIVERSITE AUTOUR DE L'ETANG DE LA MARRONNIERE ET SON ENVIRONNEMENT. C EST POUR CELA QUE NOUS AVONS CHOISI CET ENDROIT.
162	Web	15/05/2023 14:19	Dechaux Vincent	Parcelle IN 299 située à l'extrémité de l'impasse Marichal et donnant directement sur l'étang et la zone humide. Contribution en lien avec une 30aine d'autres. Après avoir rappelé qu'elle vit dans un écoquartier, cette personne se dit opposée - au projet de route reliant le nouveau quartier en projet, et en particulier à la destruction de l'espace naturel, - à la construction de bâtiments de plus d'un étage.
163	Web	15/05/2023 16:01	ESTARELLAS-ROUSSEAU Sandrine	En complément de leur réponse déjà réalisée dans le cadre des réponses des PPA, RTE souhaite faire part d'observations Relatives à ses ouvrages afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique; Il demande également l'intégration de diverses mentions dans le règlement des différentes zones.
164	Web	15/05/2023 16:57	Gilbert Philippe	Personne opposée au projet d'ouverture d'un axe à partir de impasses qui permettrait de relier la route de Luçon à celle de la Chaize
165	Web	15/05/2023 17:55	TRIPOTEAU Etienne	Je souhaite que le terrain prévu pour l'OAP de la gare reste un grand espace vert, le seul d'ailleurs dans ce quartier historique des cheminots, reconnu Site Patrimonial Remarquable, ce qui serait plus cohérent et comme il était prévu lors de la vente des appartements du City.
166	Web	15/05/2023 19:27	LERAY Céline	Photographie qui présente la zone située devant la résidence de la personne. Complémentaire des contributions 68, 107 et 108.
167	Web	15/05/2023 20:16	Ollivier yvan	De moins en moins d'espaces verts à la roche.... Ce n'est pas là peine de faire une campagne sur la plantation d'arbres dans la ville si dans le même temps on saccage 70 hectares et campagne
168	Web	15/05/2023 20:39	Brie Hélène	Parcelle BI 701 Forte opposition au projet d'OAP.
169	Web	15/05/2023 21:08	Syrot Adeline	comment comptez vous assurer la tranquillité du quartier de la Marronnière (o fil de l'eau) , et faire que le flux de voiture n'augmente pas? En effet, notre quartier ne contient que des impasses, il n'y a que les habitants qui y circulent. Nous avons acheté notre terrain en partie pour cette raison, et pour la notion d'"eco quartier" mis en avant par Oryon.

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
170	Web	15/05/2023 21:52	Michel Matthieu	La création d'un axe routier au sein même d'un éco quartier et plus largement d'un quartier ne vous paraît-il pas aberrant ? Pourquoi ne pas envisager la création d'une contournante ?
171	Web	15/05/2023 23:38	BILLAUD Vincent	Pourquoi créer une voie de circulation supplémentaire et donc plus de circulation alors que l'entrée du Bourg Sous La Roche est déjà saturée ? Comment allez-vous protéger l'environnement et garder intacte la biodiversité de notre quartier et plus largement de notre ville ? Comment expliquez-vous la nécessité de créer cette axe de circulation supplémentaire ?
172	Web	16/05/2023 09:43	Chevreuil, au nom des espèces végétales et animales autochtones	Contribution portant sur la mauvaise prise en compte du volet environnemental dans le PLU.
173	Web	16/05/2023 09:54	SYROT Matthieu	Inquiétudes sur l'avenue Marichal et la zone humide.
174	Web	16/05/2023 10:12	Boileau Claudie	Parcelle BD 114 Contribution qui soulève un certain nombre de points pour appuyer son opposition à l'OAP.
175	Web	16/05/2023 18:47	Cheminots Ouest	CONTRIBUTION OAP RUE DE GRECE ET DES ABORDS Nous demandons que les travaux réalisés avec la ville dans les ateliers d'urbanisation soient toujours pris en compte. Nous attendons la tenue des ateliers/ réunions annoncés lors de notre entrevue du 15 mars dernier, avec invitation de tous les riverains concernés. Concernant la révision du PLU, nous confirmons notre demande d'un lien piéton entre la rue de Grèce et la rue du Monténégro (cf. page 30 OAP rue de Grèce et abords). Concernant l'espace vert de convivialité (il ne s'agit pas d'une placette) à l'angle Sud-Ouest du terrain et qui pourrait être aménagé par/avec les habitants du quartier, nous demandons la confirmation minimale de 500m ² . Nous réitérons la demande que le R+1 soit vraiment la règle et que le R+1+combles l'exception (tenant compte de la hauteur des maisons rue du Monténégro). OAP GARE NORD OUEST Boulevard Leclerc : les contributions déposées par les riverains, notamment les numéros 33,39 et 65 confirment l'incohérence d'immeubles trop élevés qui impacteraient la luminosité et l'intimité des habitations le long du boulevard Leclerc entre le quai M et la rue des Gondoliers. En tout état de cause, les parties les plus élevées doivent impérativement être du côté de la voie ferrée et ne pas dépasser le gabarit urbain alentour. L'aménagement du Bd Leclerc nécessite une réflexion plus approfondie à laquelle les habitants de l'écoquartier des cheminots doivent être associés (piste cyclable, végétalisation, mobilier urbain, circulation, stationnements ...) Cheminots Ouest Quartier des cheminots le 9 mai 2023
176	Web	16/05/2023 18:59	GADÉ Marie Reine	Parcelle BD 138 située en face du bâtiment de la salle de concert "Quai M". Opposée à la construction de bâtiments de grande hauteur en face de chez elle, et rappelle qu'une situation similaire s'est présentée il y a quelques années ayant conduit à supprimer un étage à une construction réalisée par le promoteur Duret.
177	Web	16/05/2023 19:15	SERODINE Ludovic	Je suis contre ce projet, qui est contraire à la création des écoquartiers de la Marronnière. Le but est d'avoir une mobilité verte et douce. J'ai décidé de faire construire une maison dans ce quartier pour être au calme, au milieu de la nature et non pour avoir de la circulation automobile supplémentaire. Sinon, je serais allé en Centre Ville. La Marronnière permet d'être à la campagne à proximité du centre bourg. Merci de revoir votre projet pour annuler le prolongement de l'avenue Marichal et la construction d'un pont au bout de l'étang de la Marronnière. Idem pour les futures habitations en nombre. Préservez la nature et conservons ce cadre verdoyant. Arrêtons de voir la vie

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				en noir (bitume).
178	Web	16/05/2023 19:23	Myriam Ruban	Parcelle IN 276 appartenant à la SCIA Les Voisins Terre Pelle. Inquiétude exprimée sur l'ouverture d'une liaison entre la Marronnière Sud et Nord, et sa configuration.
179	Web	16/05/2023 20:00	Anonyme	L'art de bétonner, dénaturer & enlaidir un quartier & une ville avec des constructions démesurées. Les riverains ne doivent pas subir une politique urbaine désastreuse de la municipalité. Nous ne sommes pas à Manhattan! Visibles de la voie de chemin de fer ces bâtiments donneront une image repoussante de la ville. Où est dans ce projet, la qualité de "vie yonnaise" vantée par la municipalité, dans le métro parisien, en automne 2020! MARRE DE BETON! Soyez cohérents! Améliorez la vie de vos administrés, réduisez la taille de ce projet & cessez d'enlaidir notre ville.
180	Web	16/05/2023 20:44	toublanc mariannick	Parcelle IN 324, située à proximité de l'impasse Marichal. Rappelant que les habitants sont venus dans un écoquartier aux cahiers des charges très stricts, la personne soulève différents points : - Dans l'OAP Marronnière secteur Sud, présentée comme « la principale zone d'extension de la ville qui s'intercale entre deux importantes pénétrantes vers le centre ville », il est prévu de l'habitat N+ non réglementé, une zone d'activité et équipements d'intérêt général : - pourquoi ne pas fixer de limite à la hauteur des immeubles afin de préserver la vie de leurs habitants, - pourquoi appeler ce quartier "la Marronnière" alors qu'il semble tout à fait indépendant en matière de piquages, - y aura-t-il une liaison routière entre La Marronnière Nord et Sud ; l'impasse Marichal deviendrait alors un contournement, la création d'un ouvrage détruirait une zone écologique importante qui sert aussi de tampon avec l'autoroute proche, - s'il y a axe de contournement, comment le limiter aux seuls usagers de La Marronnière, - comment la sortie des impasses qui donnent sur cet axe sera-t-elle sécurisée ? - comment s'inscrit ce projet de densification dans « Ma ville nature » et les enjeux climatiques.
181	Web	16/05/2023 21:01	Herbert Emmanuel	Parcelle IN 340 La personne est concernée par la transformation de l'impasse Marichal en axe de circulation, et s'y oppose fermement.
182	Web	16/05/2023 22:42	GRELIER Claude	Points soulevés : - OAP La Marronnière : compte tenu de la densification prévue pour le quartier, les axes de circulation semblent particulièrement insuffisants, - OAP Bourg-sous-la-Roche : se contenter d'un seul accès au bourg sur la rue Emile Baumann et éviter de supprimer des places de stationnement, - requalification urbaine : déplacer le parc routier du département hors agglomération (vers Château-Fromage par exemple) pour récupérer des terrains constructibles à proximité du centre-ville.
183	Web	17/05/2023 09:44	Anonyme	Je comprends les enjeux économiques de ces territoires et notamment des préoccupations des collectivités liées à la fiscalité auxquelles sont confrontés les communes ou communautés de commune dans un contexte de réduction des moyens alloués aux collectivités locales et l'intérêt des collectivités à bâtir d'autant dans un contexte de contrainte budgétaire. Pour autant les citoyens et leurs élus ne peuvent ignorer les priorités en terme 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. Je me permets par conséquent de poser les questions suivantes : 1/ la pression démographique sur le territoire vendéen justifie-t-il ce que l'on appelle communément " la fringale" de terres agricoles ou à vocation d'espaces naturels ? 2/ Les politiques de soutien au logement neuf ne devraient-elles pas être réservées aux constructions sur des zones déjà artificialisées ? 3/ Ne pourrait-on pas revoir à la baisse d'extension du projet concernant la MARRONNIERE SUD (Plus de 70 hectares) en terme d'emprise et le ramener à

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				une OAP plus réduite sans toutefois en nier la nécessité de terme de logements ?
184	Web	17/05/2023 12:07	Anonyme	Je 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 Marronnaire. Ce classement permettra à l'opérateur de la ZAC de maîtriser le foncier entre la route de la Noue et la RD 88 afin de créer une zone d'habitat et permettre une alternative à la desserte qui empreinte l'avenue MARICHAL et qui soulève de nombreuses plaintes de riverain. La Noue du bourg doit il être le seul lieu-dit aux plus près des portes de l'agglomération, en ZAC, qui doit supporter des rejets d'eaux usées non traitées, et se voir refuser un classement à vocations d'habitat pour des constructions nouvelles, sur des terrains libres ou sur des entités foncières déjà bâties, à contrario des villages voisins de la Brétinière, la Chapelle, l'Angouinière, hors ZAC... Bien cordialement.
185	Web	17/05/2023 16:13	Anonyme	Redites sur: - types de routes prévues afin de permettre 1 circulation sécurisée des habitants vivant dans le quartier ? - Les constructions le long de ces accès ne bénéficieront plus du calme que les habitants visaient - y a til des indemnités prévues pour dédommager les riverains ? - projet qui ne prend pas en compte la vocation d'écoquartier ? - Pourquoi donner la priorité aux voitures alors que la pollution, le réchauffement climatique nous demandent de développer les déplacements doux? - sécurité des enfants si le trafic routier augmente ? Les déplacements doux seront dangereux puisque la question de la vitesse et du flux sera incontrôlable ? Des accès existants ne peuvent ils pas être améliorés avant de penser à en rajouter ?
186	Web	17/05/2023 17:23	Collectif Bd Leclerc et Abords	Incompréhension sur le projet de 4 constructions jusqu'à R+4+Attique, 180 logements (soit une densité énorme de 180 lgts/ha nettement supérieure aux autres OAP sectorielles), d'aspect minéral dominant, et stationnement en silo à la place de cette friche ferroviaire ouverte sur les voies, qui pourrait au contraire constituer une opportunité d'aménagements portés sur la nature en ville, lieu d'accueil de la biodiversité. Nous souhaitons avoir connaissance du plan et des aménagements précis concernant la piste cyclable, emplacement réservé n°12, en accord avec la TVBN (conservation des arbres ...), et maintien de la totalité du mur existant afin de préserver l'histoire du quartier. Est jointe en document 3 une pétition de 111 signatures.
187	Web	17/05/2023 18:33	RVC - Centre Vélo	Association Pas de pièce jointe qui l'a été avec 188 suivante. Ressort en doublon avec x obs mais sont différentes.
188	Web	17/05/2023 18:36	RVC - Centre Vélo	Nous souhaitons que des circuits de VTT ouverts à tous soient intégrés au projet de la zone de loisirs et qu'un cheminement cyclable utilitaire (donc roulant) relie le site au pentagone. les zones d'implantation probables de l'association entre la carrière et la route départementale sont actuellement classées au PLU en 2AU. Afin d'envisager sereinement notre avenir, et de conforter rapidement nos installations, il nous paraît indispensable que cette zone soit requalifiée en 1AU et constructible.
189	Web	17/05/2023 20:00	COLLARD Christophe	OAP Gare Nord-Ouest est un projet disproportionné au regard des petites maisons de cheminots situées boulevard Leclerc. Dans le tissu urbain actuel, il faut réduire sensiblement la hauteur extravagante de ce projet. La qualité de vie des riverains sera préservée et celle des futurs habitants améliorée.
190	Web	18/05/2023 08:51	Anonyme	Nous ne reconnaissons plus notre quartier et la modification du PLU est une honte de plus sur le plan climatique. (Pollution, stress...)

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
191	Web	18/05/2023 11:21	Annette Bryen	Contre le projet d'OAP " Gare NO" qui va dénaturer complètement l'environnement et détruire la dimension historique et spécifique de ce quartier de cheminots. Il représenterait une véritable source de nuisances au niveau de la circulation, de la vie des habitants qui va s'en trouver terriblement bouleversée: encombrements, absence de visibilité, de lumière et perte de la tranquillité inhérente à ce quartier.
192	Web	18/05/2023 12:01	gilles	Dans le quartier de la Marronnière est il prévu de prolonger la rue Marichal si oui comment la protection de la zone humide est elle envisagée ?
193	Web	18/05/2023 12:10	cossais francoise	la Marronnière est un eco quartier,comment envisagez vous de préserver ce site dans les projets de voiries du nouveau lotissement ?
194	Web	18/05/2023 14:52	POULAILLEAU Veronique	J habite le lotissement de la Marronnière depuis 2015 et j ai choisi cet endroit parce qu il est proche de la ville mais aussi de la nature, au calme avec des espaces naturels préservés. Aujourd'hui un nouveau projet PLU remet tout cela en question d'où des interrogations : Il est prévu un raccordement routier (avec un pont)entre le futur lotissement sud est et l Avenue Maréchal existant . -pourquoi un raccordement entre les 2 est-il nécessaire ? -le futur quartier ne peut-il pas être indépendant avec ses propres accès (4 possibilités sont déjà possibles)?
195	Web	18/05/2023 15:52	Anonyme	Le projet de construction boulevard Leclerc méconnaît les effets destructeurs qui suivront. Comment un tel lieu ayant marqué l'histoire de la ville par ses cheminots se voit-il ainsi condamné à perdre sa valeur intrinsèque? Comment ses habitants qui en prolongent l'esprit à travers leurs habitations vivront perte d'ensoleillement, nuisance sonore, trafic intense et autre méfait?
196	Web	18/05/2023 19:34	JEFFREDO	Alors que nous devons expressément faire de gros efforts sur nos comportements éco-citoyen, l'ouverture d'un nouvel axe routier est-il nécessaire et indispensable lorsque des voies existent déjà ??
197	Web	18/05/2023 20:37	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.
198	Web	18/05/2023 22:02	BLAIS EUGENIE	Nous avons emménagé à la Marronnière pour son calme, ses espaces naturels. Nous sommes contre le nouvel axe routier Avenue Marichal. Pourquoi ne pas utiliser les routes déjà existantes afin de desservir les différentes zones du lotissement
199	Web	18/05/2023 22:15	BLAIS VINCENT	Opposition à la nouvelle voie routière prolongeant l'avenue Marichal.
200	Web	19/05/2023 10:31	Anonyme	Nous avons fait le choix de l'éco quartier pour le respect de l'environnement . Et voilà que maintenant, pour des raisons de bien être de l'humain (rouler un peu plus ne tuera point) on voudrait détruire une partie de l'éco quartier ... on tutoie l'aberration ...
201	Web	19/05/2023 10:40	Anonyme	"Contre le projet"
202	BSR	19/05/2023 11:24	Monsieur BON-TEMPS	Propriétaire de la parcelle HV 86, située en limite de l'OAP du Côteau, 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, 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 pieds et/ou limités à R+1
203	BSR	19/05/2023 11:27	VIOLLIER Yves et RATOUIT Vincent	Plusieurs parcelles concernées par l'OAP Malboire. Déposition sera faite par RD.
204	BSR	19/05/2023 11:29	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.
205	BSR	19/05/2023 11:31	DOUILLARD Sylvie,	Gaec l'Espoir. Parcelles ZY90, 23, 17 sous baux précaires. Projet pour installer un jeune dans le Gaec. Va déposer par RD.

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
206	BSR	19/05/2023 11:35	SAUPIN Laurent	Se renseigne sur la parcelle XB 14.
207	BSR	19/05/2023 11:38	TOURANCHEAU Robert et GIRAUD	2 personnes qui déposeront pas le RD.
208	BSR	19/05/2023 11:42	CHEVALLIER Claudie	Annonce une déposition sur internet.
209	BSR	19/05/2023 11:45	Anonyme	Parcelle EK1. Renseignements sur le garage de cette parcelle.
210	BSR	19/05/2023 11:46	GAUVRIT Madeleine	Demande de renseignements sur l'OAP "Requalification du bourg" et sur des terrains familiaux au lieu-dit "La Touche".
211	BSR	19/05/2023 11:49	GUILBAUD Olivier	Demande que le bâtiment situé à l'arrière de la maison sur la parcelle ZX 37 soit pastillé changement de destination à l'identique du bâtiment de la parcelle ZX 38. Se renseigne d'autre part sur la Marronnière.
212	BSR	19/05/2023 11:51	VOYER Marie Odette	Demande que les parcelles ZY 26, 64 et 65 soient classées en UH (ex Nh2)
213	BSR	19/05/2023 14:03	MENANT René	Parcelle IN324 sur avenue Marichal. Inquietude sur l'avenir de cette voie.
214	BSR	19/05/2023 14:10	JAUD Sophie	Est venue se renseigner sur l'avenir du quartier de la Marronnière et sur l'accès au registre dématérialisé
215	BSR	19/05/2023 14:10	MOREAU Brigitte	"Farouchement contre" le projet de continuité de l'avenue Marichal.
216	BSR	19/05/2023 14:16	PONDEVY Chantal	Demande le classement en Uh des parcelles YC 83 et 85 qui étaient classées en Nh1
217	BSR	19/05/2023 14:17	GREAU Fabien	Venu voir les zonages de ses parcelles.
218	Web	19/05/2023 14:19	viel timothee	La construction d'une maison médicale est projeté à proximité de la clinique Saint Charles sur les terrains HT 196; HT 502; CD 436; CD 434; CD 432. Cette zone jusqu'alors en zone UB, est classée en zone naturelle à la révision du plan d'urbanisme. La faisabilité du projet est donc liée au maintien de ces parcelles en zone UB.
219	Web	19/05/2023 14:58	Anonyme	Franchement ... on marche sur la tête à la RSY ! arrêtez de détruire les espaces naturels !
220	Web	19/05/2023 15:14	Anonyme	Identification de l'objet de la contribution impossible.
221	Web	19/05/2023 15:20	Allain Joseph	Devenir de la zone Acti Sud La rue Ampère un des premiers sites d'implantations industrielles dans les années 65, devrait faire l'objet d'une modification d'occupation. Situation bloquée pour le développement des chemins pédestres.
222	Web	19/05/2023 16:38	François	Opposition au projet nuisible au bien-être des habitants et à la biodiversité.
223	Web	19/05/2023 17:00	Alain PIAN	Le projet d'axe routier, via l'avenue Marichal, reliant les lotissements existants, La Marronnière, Le bois fûté d'une part et les tranches futures allant jusqu'à la Moutillière, génère des inquiétudes quant à la sécurité des habitants, la protection de milieux naturels privilégiés, ainsi que le réel désenclavement aux heures de pointe au feu du Bourg-sous-La Roche. Quelques questions se posent :est-il nécessaire de relier les divers tranches de lotissements? Est-il possible d'utiliser les axes existants pour mieux desservir les lotissements, et faciliter les accès aux axes principaux que sont la route de Luçon d'une part

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				et la route de La Chaize le Vicomte d'autre part ? Quel serait l'augmentation du trafic routier aux arrivées sur La Roche aux heures de pointe une fois tous les futurs lotissements prévus et réalisés ? Est-ce compatible sans des arrivées routières prévues et organisées?
224	Web	19/05/2023 18:19	Anonyme	Expression vraisemblable d'une opposition au projet de PLU.
225	Web	19/05/2023 19:26	Anonyme	Achat d'un bien décrit avec son environnement mais le site change de configuration. Les projets sont lancés avec des années d'avance sur les constructions . Alors je vous laisse sur cette réflexion.
226	Web	19/05/2023 19:29	Anonyme	Expression d'une opposition résolue à toute évolution portant atteinte à l'environnement.
227	Web	20/05/2023 08:27	Isabelle R	Opposition au projet de construction d'immeubles Bd Maréchal Leclerc.
228	Web	20/05/2023 09:26	Isabelle R.	Opposition élargie au projet de PLU.
229	Web	20/05/2023 09:47	TOURANCHEAU ROBERT/CHEVALLIER CLAUDIE	Contre: - le déplacement du complexe sportif (surcout et incidence écologique) - la création de la 1voie de liaison rue Baumann, rue Guérin - la non limitation de hauteur des bâtiments Détails déroulés dans les 3 pièces jointes. Contribution développée dans la pièce jointe:
230	Web	20/05/2023 09:52	M et MME GIRAUD	Correspondance qui soulève plusieurs points : - le coût du déplacement des installations sportives et l'intérêt de ce déplacement qui les éloigne des écoles primaires - la hauteur des futurs bâtiments qui vont défigurer le paysage - une propositions de ne pas déplacer les installations et de construire les bâtiments à l'emplacement prévu pour les installations sportives - la rue Baumann étant déjà très empruntée et étroite à certains endroits, une proposition d'aménager le dispositif existant en créant le rond point au niveau de la salle des fêtes, et réouvrir le chemin de la Giraudière à la circulation.
231	Web	20/05/2023 09:57	BLANCHARD Jean Louis	Inquiétude pour le devenir de l'hébergement d'urgence situé au 96 rue Général Guérin, Opposé à la construction d'immeubles sans limite de hauteur. Interrogations sur le plan détaillé d'implantation des nouveaux bâtis et des rues sur cet îlot de requalification ?
232	Web	20/05/2023 10:00	PONDEVIE RAY- MOND ET CLAU- DETTE	Reprend les mêmes arguments que la contribution 230. Correspondance qui soulève plusieurs points : - le coût du déplacement des installations sportives et l'intérêt de ce déplacement qui les éloigne des écoles primaires - la hauteur des futurs bâtiments qui vont défigurer le paysage - une propositions de ne pas déplacer les installations et de construire les bâtiments à l'emplacement prévu pour les installations sportives - la rue Baumann étant déjà très empruntée et étroite à certains endroits, une proposition d'aménager le dispositif existant en créant le rond point au niveau de la salle des fêtes, et réouvrir le chemin de la Giraudière à la circulation.
233	Web	20/05/2023 10:03	Anonyme	Ne pas modifier le PLU alors que l'immeuble est construit et les appartements vendus avec un environnement accepté par tous les acheteurs.
234	Web	20/05/2023 15:03	Anonyme	Opposition à la construction d'immeubles de grande hauteur ayant des vues sur les maisons.
235	Web	20/05/2023 15:14	Anonyme	Rejet du projet de bâtiments boulevard du général leclerc il y a mieux à faire de cet emplacement tel qu'un espace vert par exemple.
236	Web	20/05/2023 15:41	CAILLAUD Julien	Résidant qui habite en face de la salle de concert "Quai M", qui décrit les nuisances et les difficultés de stationnement occasionnées par l'affluence lors des concerts et craint leur aggravation, et redoute les conséquences de la construction des futurs bâtis.

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
237	Web	20/05/2023 19:04	Anonyme	Étonnement de voir la "Capitale de la bio-diversité" détruire la zone verte de Malvoisine-Malboire. Il y a là comme un parfum d'hérésie. Fais des propositions au niveau de l'enclavement des maisons, d'un corridor vert et de la voirie.tail
238	Web	21/05/2023 00:17	DURAND Agnès	Problèmes soulevés : - manque probable de places de stationnement - option à privilégier de rénovation du centre ville au lieu de construire de nouveaux bâtiments - construction de bâtiments en contradiction avec les orientations en matière de lutte contre le réchauffement climatique - manque de concertation
239	Web	21/05/2023 10:05	Guné Jacqueline	OAP Marronnière avec approches sur l'environnement, impacts phoniques,... Fortes inquiétudes sur la circulation future et la sécurité des enfants.
240	Web	21/05/2023 12:51	Paul GUILLET	Contre le déplacement du stade. Probématique de la rue Emile Baumann et du futur rond point. A mon sens, la circulation très importante qui arrive de la route de Luçon vers la rue Baumann devrait être déviée au rond point des Evadés pour récupérer le Boulevard Stéphane Moreau et la rue du Général Guérin.
241	Web	21/05/2023 13:32	Sophie Bescond	L'ouverture de l'impasse à la circulation vers La Marronnière Sud appelle 2 remarques : - la rue n'a pas été configurée pour supporter un flux de circulation important - le franchissement de l'étang et de la zone humide va entraîner une dégradation significative de l'environnement
242	Web	21/05/2023 14:03	Anonyme	Les prévisions d'évolutions inscrites à l'OAP ne vont-elles pas profondément modifier la qualité actuelle de l'éco quartier ?
243	Web	21/05/2023 14:59	Christien Lauriane	Futurs habitants du lotissement de la Marronnière , nous étions loin d'imaginer que le futur se composerait de bruits provenant d'un axe routier qui n'est pas nécessaire.
244	Web	21/05/2023 15:07	Marionneau Daniele	Préserver l'environnement de la Riallée
245	Web	21/05/2023 15:16	Amélie CORNU	Projet d'ampleur nuisant à ce quartier classé au niveau patrimonial. Conscience du besoin de logements à LA ROCHE-SUR-YON, et souhait d'un consensus : limiter la hauteur du nouvel ensemble immobilier à 3 étages.
246	Web	21/05/2023 15:36	BIOTTEAU SANDRINE	Est-il envisageable d'utiliser la voirie actuelle "Route de la Noue du Bourg" comme future voie traversante ?
247	Web	21/05/2023 16:41	Anonyme	Projet à l'encontre des mobilités douces et qui va détruire des espaces naturels Est-il possible d'optimiser la voirie actuelle, notamment la "Route de la Noue du Bourg" sans création de nouvelle voirie ?
248	Web	21/05/2023 17:42	Anonyme	Opposition à la construction d'immeubles de grande hauteur le long du boulevard Maréchal Leclerc
249	Web	21/05/2023 17:56	JADAUD Anne-Claire	La vallée de la Riallée est un site magnifique, qui se doit d'être protégé. C'est pourquoi Je m'oppose à votre projet et je souhaite que le PLU reste tel qu'il est.
250	Web	21/05/2023 18:12	Coutier David	Opposant au projet de traversée de l'étang et de contournement Marichal-Pontarlier. De plus la parcelle 156 des lisières parfumées vous appartenant j'aimerais avoir des précisions sur son utilité à venir s'il-vous-plaît ?
251	Web	21/05/2023 18:14	Tessier Justine	Opposée au nouveau plu proposant un axe routier reliant la route de luçon et la marroniere
252	Web	21/05/2023 18:22	Blanchard- Jeanneau Philippe et Catherine	Opposition totale au projet d'OAP.
253	Web	21/05/2023 18:37	LIEVRE Jean-Philippe	Je suis contre la modification du PLU. Bien que je comprenne la nécessité de nouveaux logements à LA ROCHE-SUR-YON, pourquoi faire des bâtiments de 5 ou 6 étages alors que dans cette zone, tous les bâtiments n'ont que 3 étages?

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
254	Web	21/05/2023 19:06	JADAUD Anne-Claire	Opposition totale au projet d'OAP "La Marronnière".
255	Web	21/05/2023 19:15	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.
256	Web	21/05/2023 20:07	CHIFFLET Rémy	Questions portant sur la protection de l'environnement dans la zone de Sud-Est de l'OAP de La Marronnière.
257	Web	21/05/2023 20:43	Garreau denis	Habitante rue des Fées: inquiète de savoir qu'une route passagère pourrait traverser notre lotissement tranquille actuellement
258	Web	21/05/2023 21:59	Mathilde	Questions multiples sur l'OAP La Marronnière zone Sud-Est. Un principe de voirie est dessiné et se termine face à l'Avenue Marichal. Est-ce qu'il est prévu un raccordement entre les deux? Pourquoi ne pas utiliser la route de la Noue
259	Web	21/05/2023 22:39	CHEINISSE Alexandre	Aborde la problématique de l'avenue Marichal. Demande des études d'impact au niveau de la zone humide.
260	Web	21/05/2023 23:10	Sylvie	Nous exploitons les parcelles ZY 090, ZY 023 ainsi que la parcelle ZY 037 en baux précaire avec la SAFER; pour pérenniser l'exploitation, nous demandons dans le cadre de la révision du PLU que ces parcelles redeviennent en agricole avec un bail a long terme.
261	Email	17/05/2023 19:05	Marion AGATOR	parcelles agricoles : section ZO numéros 91 et 127 / propriétaire : Agator nom marital (Gentes nom de jeune fille) Ce terrain n'est pas exploité et pourrait faire l'objet d'une modification du POS .
262	Email	19/05/2023 10:41	Dr Timothée VIEL	Doublon 218
263	Email	19/05/2023 14:18	Colette BESSEAU	parcelles ZE 204, 205 et 130 non constructibles. Demande le classement en zone constructible.
264	Email	21/05/2023 14:05	François VINET	Doublon 184
265	Web	22/05/2023 09:55	MAGE Dominique	il est dommageable de n'avoir pas incorporé l'espace incluant la salle des fêtes, la maison de quartier et les 3 parkings attenants dans le périmètre concerné par cette modification éventuelle du PLU pour une étude plus globale de l'ensemble du quartier.
266	Web	22/05/2023 10:38	MAGE Dominique	Contribution qui soulève 3 points : - les difficultés de circulations sur la route de la Limouzinière - la vallée de la Riallée et la protection de l'environnement - la concertation avec la population.
267	Web	22/05/2023 12:05	SOMM Danny	Interrogations sur les modifications envisagées et plus particulièrement sur les voies d'accès routiers prévus par l'OAP entre la ZAC partie Nord de la Marronnière à la ZAC partie Sud. Pourquoi ne pas maintenir cet espace naturel tel qu'il existe, afin de préserver la biodiversité et ses fonctions de réservoirs et de corridors écologiques ?
268	Web	22/05/2023 13:18	Anonyme	Contribution portant sur l'ouverture de l'axe Marichal-Pontarlier et les atteintes à un éco-quartier.
269	SAO	19/05/2023 14:56	M. Mme GUILLET René	parcelle DL26 de 5000m2 en jachère car trop petite. Aussi, demande sa constructibilité d'autant plus que constructions à côté ou en projet, réseaux existants ... Demande depuis 15 ans + entretien en décembre avec Mr le Maire.
270	SAO	19/05/2023 14:59	MILANO Eleonora	Recommande que le projet Gare NO prenne en compte la biodiversité végétale et animale. Évoque des difficultés d'évacuation des EP et EU.
271	SAO	19/05/2023 15:00	BATIOT François	Manque sommaire du règlement (écrit). Repérage difficile sur le règlement (graphique). Emplacements Réservés difficilement repérable. A rajouter ER Généraudière/Pont Ravaud /Puy Charpentreau

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				Zone Acti-sud chargée en circulation Poids-Lourd le sera davantage avec le nouveau zonage UEci excluant les petits commerces. Pourquoi pas au contraire ne pas aller vers une zone habitat UB ? cf détails explicatifs. OAP Murail= création d'une liaison routière: quelle justification ? Stecal du Petit Massuyeau (zone Ae7)= implantation d'un futur pôle multi-accueil intercommunal. Projet surprenant au regard de la circulation, pollution,...
272	SAO	19/05/2023 15:02	Timothée VIEL	Doublon 218
273	SAO	19/05/2023 15:03	Mme ARNAULT	Parcelles des Soeurs de Mormaison AN 724, 725, 728 et 729. Se renseigne sur le projet intéressant ces parcelles, notamment le nb d'étages ?
274	SAO	19/05/2023 15:05	ALLAIN Joseph	Annonce une contribution sur le RD
275	SAO	19/05/2023 15:06	BARTEAU Hilaire	parcelle DM77 au Bois Massuyeau en zone A avec grange en pierres => changement de destination possible ?
276	SAO	19/05/2023 15:08	BREMOND Pierre	Demande que les parcelles EI 14 et EI 15 deviennent constructibles.
277	SAO	19/05/2023 15:09	M. Mme BATARD Patrice	Demande d'informations sur le PLU dans notre quartier (OAP Murail, voie douce entre chemin de l'Ornay et voie ferrée.
278	Web	22/05/2023 15:14	LEFEBVRE Pierre	Pour prise en compte d'une modification du PLU.
279	Web	22/05/2023 15:33	Anonyme	J'habite le SUNSET et je découvre ce projet juste en face de chez moi et donc je suis farouchement contre .
280	Web	22/05/2023 16:14	René -Yves	le projet du PLU envisage de relier une nouvelle zone constructible du nord au sud de la Marronnière en construisant un pont routier en bout de l'étang de la Marronnière ce qui est pour nous ridicule sauf le prix ??? ,cassant un espace naturel ,reconnu pour son réseau de chemins ,très fréquenté
281	Web	22/05/2023 16:15	Anonyme	Le nouveau PLU concernant les quartiers de la Marronnière à la Moutillière est en totale contradiction avec les valeurs de la préservation de la nature, flore et faune et enjeux climatiques que nous connaissons depuis un bon moment déjà et encore plus en 2023!!
282	Web	22/05/2023 17:08	Anonyme	Nous nous interrogeons sur les normes en matière de bornes de recharge électrique pour les stationnements à créer prévues dans le cadre du futur PLU qui vont au-delà de la réglementation. Est-ce que la capacité du réseau électrique public pourra satisfaire à toutes ces futures bornes électriques sans surcoût pour les porteurs de projet ?
283	Web	22/05/2023 17:20	Amélie LEBON / SUNSET	Propriétaire au SUNSET, j'ai fait le choix de cet immeuble, et surtout de CET appartement c'est bien pour pouvoir profiter de l'orientation / au soleil et de profiter de belles journées et soirées ensoleillées... ce qui ne sera PLUS le cas avec ce projet. JE m'oppose fermement à ce projet et je soutiens un projet "vert" : des jardins, des arbres, ce qui nous manque dans cet "éco-quartier" !
284	Web	22/05/2023 17:42	ORYON	Demande de modifications du règlement.
285	Web	22/05/2023 18:14	DELHOMMEAU Joseph	Adieu la qualité de vie et la tranquillité, en envisageant le franchissement du ruisseau de la Marronnière et de la queue de l'étang de la Marronnière, dans le prolongement de la rue Marichal, et affirmer "Préservation et valorisation, dans le cadre du projet global, des zones humides, des espaces paysagers et naturels et des vallées affluentes de la Riallée".
286	Web	22/05/2023 19:30	CHAILLOUX Cédric	je souhaite que la parcelle (HR 20) soit classée en zone AU (et non en zone NL): - sa superficie (5 914 m ²) peut permettre de créer au moins 8 parcelles, dans un contexte de demande forte de terrains constructibles - sa situation (à proximité d'une zone déjà construite) permet une viabilisation

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				aisée en raison de la proximité des réseaux nécessaires (électricité, éclairage public, eau potable et assainissement)
287	Web	22/05/2023 20:10	PIVETEAU Cédric	Opposition au projet de construction d'un ensemble de 180 logements: quartier en SPR, mur des cheminots à conserver, hauteur des immeubles. Un grand parc serait tellement agréable, conforme à l'air du temps, écologique.
288	Web	22/05/2023 20:13	Valeau Mathilde	Opposition à la construction des bâtiments qui vont dénaturer la qualité de la vie des habitants du quartier.
289	Web	22/05/2023 21:29	BRIE Hélène	Le projet évoqué pour le boulevard Leclerc est à l'opposé des 50 points développés lors des élections municipales de 2020 par M. le Maire. Les différentes contributions, proposant notamment un parc, sont beaucoup plus en adéquation avec ces "promesses électorales".
290	Web	22/05/2023 21:31	Valentin GIGAUD	Opposition à l'OAP La Marronnière Sud.
291	Web	22/05/2023 21:53	Anonyme	Opposition forte au projet d'OAP.
292	Web	22/05/2023 22:30	Deniaud Marie-Christine	Questions portant sur la circulation dans La Marronnière Sud et ses accès.
293	Web	22/05/2023 22:54	Anonyme	Je suis contre (mais de toute façon il passera au vue des règles en vigueur). Grandes inquiétudes devant l'augmentation de la circulation et les services régaliens , déjà sous tension. Déroulé complétant les 3 obs déjà déposées 76, 77 et 78
294	Web	22/05/2023 22:55	Puaud Julien	Questions portant sur les conséquences de l'ouverture à la circulation de l'extrémité de l'impasse Marichal.
295	Web	22/05/2023 23:08	Anonyme	Remarques et désaccords sur l'OAP Marronnière Sud : 1 - Liaisons entre les futures zones d'habitat : accroissement de la circulation. 2 - Future zone d'activité économique, le long de l'autoroute A87, Cela réduira considérablement les espaces naturels et agricoles. De nombreux bâtiments dans les différentes zones industrielles de la ville sont désaffectés ou inexploités.
296	Web	22/05/2023 23:20	CLAUDE GRELIER	Complément à la 182. pense que l'espace occupé par le parc routier départemental pourrait aussi servir à étendre ou du moins à desserrer le CHD qui est attenant
297	Web	22/05/2023 23:25	Lucie Soulard	"Nous n'héritons pas de la terre de nos parents, nous l'empruntons à nos enfants." Opposition forte aux orientations d'aménagements prévues sur les OAP Marronnière et OAP Malboire qui me semblent par leur tailles et leurs vocations totalement déconnectées de la préservation de notre écosystème, de notre nature et des enjeux environnementaux actuels.
298	Web	22/05/2023 23:42	Grivaud Virginie	Question sur l'intérêt de l'OAP La Marronnière et ses conséquences.
299	Web	23/05/2023 10:00	BOURSIER Jean-Luc	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". Nous souhaiterions savoir précisément quel bâtiment serait exclu du STECAL ?
300	Web	23/05/2023 10:12	OUVRARD Ludovic	Doublon 301
301	Web	23/05/2023 10:15	OUVRARD Ludovic	Demande de modifications du règlement.
302	Web	23/05/2023 10:29	Gaubert Philippe	Points abordés : - « parc relais et de proximité » : pas vu aux points cardinaux de la ville de programmations pour ce type de parc-relais, pas plus que de tracés de lignes de bus dédiées. - « optimiser la mutualisation de l'offre de stationnement sur la commune »

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				- « offrir des transports collectifs plus attractifs » - " aménagement de pistes cyclables".
303	Web	23/05/2023 10:59	Batonneau Pascale	L'OAP Gare Nord Ouest semble très loin de ces perspectives de protection de la biodiversité.
304	Web	23/05/2023 11:47	TRAINEAU Pascal	Dans le cadre de l'OAP Marronnière Nord : - est-il envisagé un prolongement de l'avenue Charles Pontarlier vers la RD 2948 (rte de La Chaize) ? - comment sera géré le corridor écologique qui se trouve au niveau de la queue de l'étang de la Marronnière ?
305	Web	23/05/2023 12:37	Maison de Quartier Saint Andre d'Ornay	La commission Environnement et Transition écologique de la Maison de Quartier de Saint-André d'Ornay souhaite exprimer son point de vue sur le devenir du quartier.
306	Web	23/05/2023 13:28	J.MICHEL	Différence de traitement entre les OAP Gare NO et rue de Grèce. Souhaite que le futur projet OAP Gare ne puisse pas dépasser les hauteurs prévues dans l'OAP Grèce (R+1), et que ce soit inscrit dans le nouveau PLU. Je suggère que les propositions 5 et 42 de M. le maire lors de sa campagne de 2020 s'appliquent ici : offre de stationnement à la gare, et création de poumons verts au cœur de la ville qui seront les bienvenus pour nous aider à supporter le réchauffement climatique.
307	Web	23/05/2023 14:00	Anonyme	Je m'oppose à la modification du PLU sur la friche ferroviaire située en face du 107 Bd du Maréchal Leclerc jusqu'à la rue des Gondoliers, en vue d'un projet de construction de logements (180 au maximum) sur 4 bâtiments de 6 étages.
308	Web	23/05/2023 15:19	CHABOT M	Opposition au projet OAP Gare
309	Web	23/05/2023 15:25	Baptiste Toublanc	S'interroge sur le devenir de l'Ecoquartier de la Marronnière au regard du corridor écologique de la Riallée et des projets de voirie.
310	Web	23/05/2023 15:26	Bernard CHENU	Alternative pour la voirie de l'OAP Marronnière.
311	Web	23/05/2023 15:49	Anonyme	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: - l'évaluation de la norme de stationnement non pas à l'échelle d'un tènement foncier mais d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots 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 mode 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.
312	Web	23/05/2023 15:54	Anonyme	Possibilité de construction sur une zone humide, demande de préciser le règlement pour les parcelles >0,1ha.
313	Web	23/05/2023 15:58	PRAUD Christophe	Opposition à l'OAP Gare Nord-Ouest orientant la réalisation de bâtiments collectifs . Opposition aussi à l'article 1 du règlement écrit de la zone UB sur les hauteurs, notamment pour l'exception faite aux parcelles supérieures à 1000m ² , permettant de réaliser des bâtiments R+4+attique. Enfin, le règlement de la zone UB exige entre 1place et 1.5 place de stationnement par logement. Indispensable qu'à chaque logement édifié soit exigé 2 places de stationnements afin de garantir les stationnements hors des emprises publiques.
314	SAO	23/05/2023 17:45	M.Mme GUILBAUD	Regrette que la zone ACTI-SUD conserve son caractère industriel. Milite pour le maintien des entreprises artisanales et le développement de commerces de détail. Milite également pour y développer des espaces verts et de loisirs , des

Annexe 2

RD	Lieu	Date de publication	Auteur	Annotation
				jeux,.....
315	PIM	23/05/2023 17:48	RAFSTEDT Philippe	Demande de renseignements sur signification zonage NL.
316	PIM	23/05/2023 17:49	PAOLI Joseph pour M. et Mme ROY	Extension cimetière de La P�ronniere. ER à supprimer (humide, boisée,...) et extension sur les terrains propices d�j �cup�r�s.
317	PIM	23/05/2023 17:51	GIRARDEAU Lucien	Modification du zonage de la parcelle YR 54, de A vers constructible.
318	PIM	23/05/2023 17:53	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.

Complément n°2 à la Contribution OAP Gare / espace SNCF du 17/05/2023

Pétition réalisée le mardi 16 mai lors d'un concert au QUAI M, côté fresque, entre 19h50 et 20h35, ayant recueilli 111 signatures.

L'original papier de la pétition est disponible sur demande auprès du collectif "Bd Leclerc et Abords"

Intitulé de la pétition :

Pétition des usagers de la salle Quai M

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

Je demande à préserver un espace cohérent de stationnement correspondant à la capacité d'accueil des salles de concert

Je tiens à préserver des places à l'air libre, agrémentées d'espaces verts et je refuse un parking silo

Je soutiens le collectif d'habitants Bd Maréchal Leclerc qui s'oppose au projet OAP gare NO

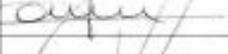
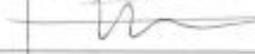
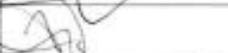
Pétition des usagers de la salle Quai M

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

Je demande à préserver un espace cohérent de stationnement correspondant à la capacité d'accueil des salles de concert

Je tiens à préserver des places à l'air libre, agrémentées d'espaces verts et je refuse un parking silo

Je soutiens le collectif d'habitants Bd Maréchal Leclerc qui s'oppose au projet OAP gare NO

NOM	ADRESSE	SIGNATURE
DUCES	La Redu'han	
TOUCERAN	CRISY	
BRUMM	Montaigu	
SABOT	L'Herbergement	
Le feuvre de S'Gervain	les Sables	
Boudavo Yanis	la Redu / Yon	
CHERY Vincent	des ESSARDS	
PUGLISI Melissa	Chantonnay	
PERCHARD FRED	Rives de L'YON	
COMPAGNI Charline	Aucillé	
KELSCH Alain	les Sables d'Olenne	
NOVIER	CRISY	
SACHOT Alain	LE POIRE SUR VIE	
TRAM Annabelle	LE POIRE SUR VIE	
TESSIER Anne	NEZNY	
VILLALBA Genevieve	La Genereuze	
PANACH Mathias	la Genereuze	
BOSSELD Sarah	Aizenay	
BROSSARD Benjamin	Aizenay	

Pétition des usagers de la salle Quai M

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

Je demande à préserver un espace cohérent de stationnement correspondant à la capacité d'accueil des salles de concert

Je tiens à préserver des places à l'air libre, agrémentées d'espaces verts et je refuse un parking silo

Je soutiens le collectif d'habitants Bd Maréchal Leclerc qui s'oppose au projet OAP gare NO

NOM	ADRESSE	SIGNATURE
BONHOREL B	122 LR	Bonh
MOUHISINE N	LA ROCHE	Mouh
ELIARONEI Paillereau Antoine	La Foule J M La Roche	Elia
PAILLEREAU DEN	LA ROCHE	Paill
Chati. Leila	GRASBREVIL	Chati
BOUSSAVIT	Talmont	Bouss
RIGAUD Lucie	Les Sables d'Orme	Rigau
Laurak Sean	La Roche sur Y	Laurak
FAVREAU Laetitia	Rochebeaucourt	Favrea
Roullereau Vincent	La Roche	Roull
DURAND Etienne	La Roche	Durand
BITILL/ julie.	LSAO	Bitill
BITILL/ Marie	LSAO	Bitill
NEUOT Sonia	Le Fenouiller	Neuot
NEUOT Olivier	Le Fenouiller	Neuot
BECK Roger	la beachwoye	Beck
MOULINEAU	la Roche sur Yon	Moulin
NAULEAU	L'Herbergement	Nauleau

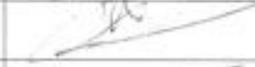
Pétition des usagers de la salle Quai M

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

Je demande à préserver un espace cohérent de stationnement correspondant à la capacité d'accueil des salles de concert

Je tiens à préserver des places à l'air libre, agrémentées d'espaces verts et je refuse un parking silo

Je soutiens le collectif d'habitants Bd Maréchal Leclerc qui s'oppose au projet OAP gare NO

NOM	ADRESSE	SIGNATURE
DURAND Julien	ROCHESERVIERE	
Di Matteo Alex	St Réverend	
Gaudin Alex	Lugon	
Eckmann Thierry	Carquefou	
Silbermann Arthur	Les Lucs	
Andreau Perrine	Landernon	
JAMIN Samuel	Landernon	
HAU Jean-Baptiste	La Porandière Nakiens	
Guillet Lucie		
FRADIN Julie	Rue Joseph BIRA	
GUEDON Fabrice	Rue Emile Gabory	
Lemouster Mathias	Rue Emile Gabory	
Cisson G. madette	Rue Gerard Philippe	
MOORE Jaëhtia	St Vincent s/Graven	
Grillet JB	les ESPARS	
DESSEVRES Julien	BEAUFON	
BARRES Thierry Vincent	Talman St Hubert	
Berthelme Lucie	Talman St Hubert	
BARBOTTEU Val	Talman	

Pétition des usagers de la salle Quai M

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

Je demande à préserver un espace cohérent de stationnement correspondant à la capacité d'accueil des salles de concert

Je tiens à préserver des places à l'air libre, agrémentées d'espaces verts et je refuse un parking silo

Je soutiens le collectif d'habitants Bd Maréchal Leclerc qui s'oppose au projet OAP gare NO

NOM	ADRESSE	SIGNATURE
REDF	Nesmy	
PERRISSIN	Le Poiré Sur Vie	
COSSAIS	Le Poiré Sur Vie	
MARIN	Les Sables d'Olonne	
Ricourt	Les Sables d'Olonne	
MINGET	La Roche s/yon	
BLANCHARD	les Lucs sur Boulogne	
ALLARD	les Lucs sur Boulogne	
GUILONNIAN CML	LA BOISSIERE DES LAUNDES	
Tudeau David	LA Boissière des Landes	
Gils Sandrine	S ^t Florent des Bois	
COMY Stéphane	//	
DE LUNY	La Sandouille - Stigony	
CHARRIER	LA ROCHE	
SABIEAU	LA ROSE	
REMY	Emile 17420	
REMON	Luzon 85600	
DEHÉTRE ANNE	RD NESMY 85310	
LACOSTE	NESMY	

Pétition des usagers de la salle Quai M

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

Je demande à préserver un espace cohérent de stationnement correspondant à la capacité d'accueil des salles de concert

Je tiens à préserver des places à l'air libre, agrémentées d'espaces verts et je refuse un parking silo

Je soutiens le collectif d'habitants Bd Maréchal Leclerc qui s'oppose au projet OAP gare NO

NOM	ADRESSE	SIGNATURE
LE ROU Julie	Royé	
BONNET Chloé	31 rue grand Philippe 85000	
BIBARD Alice	St Florent des Bois	
BARRE Blondine	Les Essarts	
Donnicia Subin	Les Sables d'Ormeau	
CRISPIEN Michaël	Les Sables d'Ormeau	
COUVERTURE An	La Roche Yeu	
Vivard Anne	Sainte Hermine	
BONNET Clém	Sainte Hermine	
NINOT Christophe	La Roche	
TRELLUYS Anne	Les Sables d'Ormeau	
PLASSUYEAU Jérôme	13 rue de Pa Galène	
PICAUT Claire	La Roche 94000	
TESTARD Stéphane	Asnières	
LABRET Dominique	La Roche sur Yeu	
LUCAS Olivia	La Roche sur Yeu	
LAGARDE Jean	La Roche / Yeu	
LAGARDE Valérie	La Roche / Yeu	

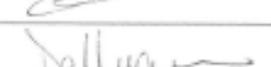
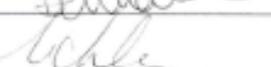
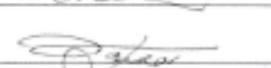
Pétition des usagers de la salle Quai M

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

Je demande à préserver un espace cohérent de stationnement correspondant à la capacité d'accueil des salles de concert

Je tiens à préserver des places à l'air libre, agrémentées d'espaces verts et je refuse un parking silo

Je soutiens le collectif d'habitants Bd Maréchal Leclerc qui s'oppose au projet OAP gare NO

NOM	ADRESSE	SIGNATURE
Rohier Emile	325 La Jicaudière 85310	
Braudeau Hubert	L'Audrière 85140 CHARENTÉ	
" Angelig	" "	
GRIFFERT Rena	85310 Les Sables d'Olonne	
BERTHOUD Fanny	85150 Ste Foy	
Chevolleux Martin	85000 La Roche	
Delhommeau Stéphane	85600 Nantais	
Ullrich & Mayolain	La Tranchée / par	
Foucaud Angèle	Longueville 85100	
SIBON André	L'Herbergement	
DURAND Renaud	Vitréville	
ROY Philippe	Les Herbiers	
GÉNAT ERWAN	RIVES DE LYON	
MONFORT Pauline	3 rue Beauregard	

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

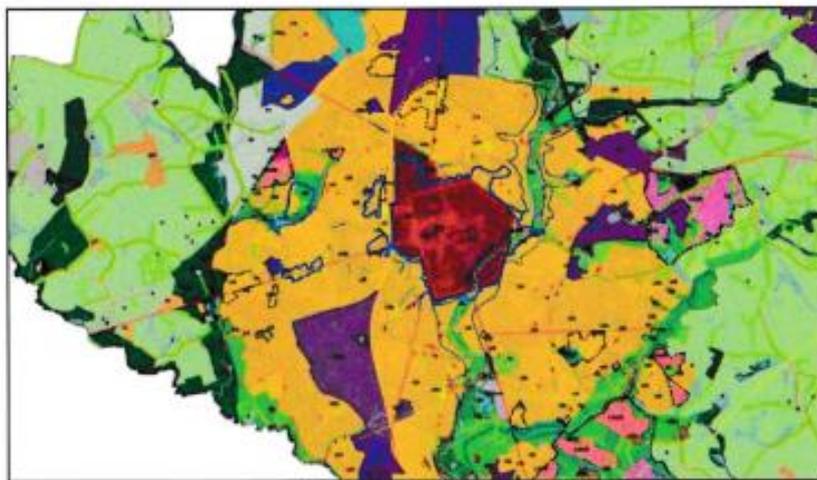
Remarque

Le procès-verbal de synthèse a été conçu pour servir de support au mémoire en réponse du maître d'ouvrage. C'est pourquoi, afin d'éviter des redondances, la présente pièce jointe ne comporte que la page de garde, le sommaire et la dernière page, signée du porteur de projet.

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



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



PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Claude MATHIEU
Président de la commission d'enquête

Gérard GUIMBRETIERE
Membre de la commission d'enquête

Pierre RENAULT
Membre de la commission d'enquête

Enquête publique unique PLU de LA ROCHE SUR YON et PDA
Décision TA Nantes n° E22000204/85 du 05/01/2023
Arrêté de l'Agglomération n° 2023-A-033 en date du 17/03/2023.

1

Table des matières

1	Introduction	3
2	Déroulement de l'enquête	3
2.1	Volume global des observations	4
2.2	Type des intervenants	4
3	Les observations du public	5
3.1	Les observations sans effet	5
3.2	Les modifications de zonage	5
3.3	Les DAP	12
3.3.1	DAP « LA GARE NO »	12
3.3.2	DAP Requalification du Bourg sous la Roche	15
3.3.3	DAP « La Marronnière »	17
3.3.4	DAP « Malboire »	23
3.3.5	DAP « Rue de Grèce »	23
3.3.6	DAP « Le Côteau »	24
3.4	Environnement	24
3.5	Règlement écrit	26
3.6	Changements de destination	28
3.7	Patrimoine	28
3.8	Liaisons douces	29
3.9	Emplacements réservés	29
3.10	Divers	29
3.11	Associations, sociétés, élus	31
3.11.1	Contribution 284, DRYON	32
3.11.2	Contribution 301, DRYON	33
3.12	Qualité des interventions	34
4	Les remarques de la commission	34
4.1	Les DAP	34
4.1.1	DAP « Gare NO »	35
4.1.2	DAP « Requalification du Bourg sous la Roche »	35
4.1.3	DAP « La Marronnière »	36
4.2	La zone UH de la Chapelle et de l'Angouinière	36
4.3	Le dossier d'enquête	37
4.3.1	Composition	37
4.3.2	Le zonage	37
4.3.3	Articulation du PLU avec le PCAET	38
4.3.4	Évaluation environnementale	38
4.3.5	Incidences du projet sur l'environnement	38
4.3.6	Les règlements écrits et graphiques	38
5	Pétition	40

Commentaire de la commission d'enquête

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

Réponse du maître d'ouvrage

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

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

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

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

Fait en deux exemplaires, le 31 mai 2023.

Claude MATHIEU
Président de la commission d'enquête



Gérard GUIMBRETIERE
Membre de la commission d'enquête



Pierre RENAULT
Membre de la commission d'enquête



Et réceptionné par le Président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant.




Le mémoire en réponse est un document séparé.

Il a été établi avec comme support le procès-verbal de synthèse.

Ci-dessous, le courrier de transmission signé par le vice-président de LA ROCHE-SUR-YON Agglomération en charge de l'urbanisme



Direction Aménagement, Urbanisme,
Habitat et Hébergement
Service Planification et Politique
Foncière

N°Réf. : NM 2023.85
Affaire suivie par : Nathalie MONJARET
nathalie.monjaret@larochesuryon.fr
Tél. 02 51 47 47 51

Monsieur Claude MATHIEU
8 ter rue des Normands
La Chaume
85100 LES SABLES D'OLONNE

Objet : Enquête publique PLU La Roche-sur-Yon
Mémoire en réponse aux observations recueillies
(en PJ)

La Roche-sur-Yon, le 14 JUIN 2023

Monsieur,

Vous avez été désigné comme président d'une commission d'enquête par le Tribunal Administratif de Nantes dans le cadre de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 18 avril au 23 mai 2023 inclus. Celle-ci portait sur le projet de révision générale du PLU de La Roche-sur-Yon, et le projet de périmètres délimités des abords des monuments historiques de La Roche-sur-Yon.

Suite à la clôture de cette procédure et à la transmission, le 31 mai dernier, du procès-verbal de synthèse des observations que vous avez recueillies pendant l'enquête publique, vous trouverez en pièce jointe le mémoire en réponse de la collectivité, qui vous apportera des éléments complémentaires afin de vous permettre de finaliser la rédaction de votre rapport.

Pour votre information, un comité de pilotage a eu lieu le 8 juin et a permis d'échanger avec les élus notamment sur les sujets ayant recueilli la moitié des contributions, à savoir les OAP Gare Nord-Ouest, Bourg-sous-la-Roche et La Marronnière.

Sur certaines interrogations soulevées, la collectivité souhaite se laisser la possibilité de faire évoluer le PLU avant son approbation prévue en fin d'année.

En espérant que ces informations vous apporteront les précisions attendues, je reste à votre disposition et vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Thierry GANACHAUD
5^{ème} Vice-Président



ENQUETE PUBLIQUE PLU
Réunion avec la commission d'enquête du 30 janvier 2023
Compte-rendu

Présents :

M. Claude MATHIEU, président de la commission d'enquête
M. Gérard GUIMBRETIERE, membre titulaire de la commission d'enquête
M. Pierre RENAULT, membre titulaire de la commission d'enquête
Marion ROBLES, Responsable du service Planification et Politique Foncière
Nathalie MONJARET, Chef de projet Planification Urbaine
Alicia DALLET, Chargée de mission Planification Urbaine

Diffusion du compte-rendu à tous les participants

- Fournir 1 exemplaire papier du dossier d'enquête publique à chaque commissaire-enquêteur (Post-réunion : devis en cours auprès d'imprimeurs).
- Préparer un tableau d'assemblage des planches du zonage pour faciliter le repérage des Yonnais, et ajouter le nom des rues, si possible.
- Transmettre un tableau récapitulatif des envois aux personnes publiques associées.
- Fournir le nom des propriétaires des monuments historiques, accompagné de l'interlocuteur.
- Organisation de l'enquête publique :
 - Période d'enquête : du 17 avril au 23 mai 2023
 - Répartition des permanences :
 - Centre-ville : 3 permanences (au moins un samedi)
 - Mairies annexes du Bourg-sous-la-Roche et de Saint-André d'Ornay : 2 permanences
 - Mairies annexes de la Garenne et de la Vallée Verte : 2 permanences
 - Point de vigilance : gestion des débordements éventuels des horaires des permanences par rapport aux horaires d'ouverture des locaux.
 - Prévoir le contrôle de l'affichage par la Police Municipale.
 - Publicité : encart dans le Roche+ d'avril et mai à prévoir + publicité lumineuse si possible
 - A l'issue de l'enquête :
 - Remise du PV de synthèse le 31/05 : prévoir la présence d'élus.
 - Transmission d'un seul rapport et 2 conclusions (PLU et PDA) : le 23/06 : prévoir la présence d'élus
- Registre dématérialisé :
 - A partir du site Internet Ville / Agglo, mettre un lien direct vers le registre dématérialisé.
 - Intégrer les courriers et observations sur registres papiers sur le registre dématérialisé à chaque fin de permanence, et au minimum une fois par semaine par mairie.
 - 1 seule adresse mail dédiée à l'enquête publique, liée au registre dématérialisé. L'adresse mail de la Ville (plu@larochesuryon.fr) ne sera pas utilisée pendant l'enquête publique. Message de réponse automatique à prévoir redirigeant sur le registre dématérialisé, pendant la durée de l'enquête.

- Réunions préparatoires à l'enquête publique :
 - Prévoir une réunion de préparation pour la relecture commune du projet d'arrêté d'enquête, d'avis d'enquête et de la cartographie des lieux d'affichage + formations au registre dématérialisé + QGIS
Post-réunion : réunion calée le 14/02 dès 8h30 : relecture documents + formation QGIS
 - Prévoir une réunion de présentation du projet avec les élus, suivie d'une visite sur le terrain.
Post-réunion : réunion calée le 07/03 dès 8h30 (présence de M^{me}. LEFEBVRE et GANACHAUD).
 - Préparer un circuit pour la visite sur le terrain. Secteurs ciblés : exemples de villages UH, OAP, granges, secteur Marronnaire, ~~Brossardière~~, projet photovoltaïque Parc Eco, etc