

La Roche-sur-Yon, le 09 novembre 2015

DÉLÉGATION MOYENS
Direction des Affaires juridiques
Service Conseil municipal

CONSEIL MUNICIPAL DU 22 SEPTEMBRE 2015

PROCÈS VERBAL

Monsieur le Maire ouvre la séance. Il propose la désignation de Anne AUBIN-SICARD en qualité de **secrétaire de séance** et énonce la liste **des pouvoirs** :

- | | | |
|-----------------------|---|--|
| - Anne-Sophie FAGOT | à | Anne-Cécile STAUB |
| - Marc RACAPÉ | à | Geneviève POIRIER-COUTANSAIS (questions 1 à 3) |
| - Laurence GILLAIZEAU | à | Bruno GUILLOU |
| - Frédérique BARTEAU | à | Jacques BESSEAU |
| - Sylvie CHARTIER | à | Joël SOULARD (question 1) |

Monsieur le Maire déclare :

« J'aimerais tout d'abord rendre hommage à l'action de Michel FERRÉ, qui, pour des raisons de santé, a décidé de ne pas continuer à siéger à nos côtés au sein de ce Conseil municipal. Je tiens à le remercier chaleureusement au nom de ce Conseil, car Michel est un homme de grande valeur et aux qualités humaines reconnues par tous. A titre personnel, je n'oublie pas non plus l'homme qui nous a permis de conquérir cette ville en mars 2014. Je souhaite à Michel un prompt rétablissement aux côtés de son épouse.

Nous perdons là une figure emblématique de l'action économique de notre territoire, puisque Michel aura parfaitement accompagné la nouvelle municipalité dans ses rapports avec les entreprises. Chargé du développement économique, il fut également un très bon vice-président de l'Agglomération et un excellent président de la SEM ORYON. Je lui souhaite donc bon vent pour la suite.

Afin de le remplacer, j'accueille Christophe BLANCHARD, qui siège donc avec nous pour la première fois aujourd'hui. Il aura pour délégation la vie associative et la consultation de la population pour les grands projets au sein de ce Conseil. D'autre part, Françoise RAYNAUD devient également adjoint en charge de l'économie, même s'il s'agit d'une compétence de l'Agglomération. Toutefois, il est bien entendu nécessaire de créer un lien entre la Ville et l'Agglomération pour l'avenir de notre territoire. A ce titre, je lui apporte tout mon soutien pour briguer la présidence d'ORYON. »

J. SOULARD sollicite une prise de parole pour une intervention de politique générale.

Monsieur le Maire indique que les élus interviendront à chacun des points de l'ordre du jour.

Il appelle aux remarques éventuelles sur les procès-verbaux des séances du 2 avril, 23 juin et 15 juillet 2015 ; ceux-ci sont adoptés.

Rapporteur : Madame Patricia Lejeune

Afin de répondre aux dispositions de l'article 3 de l'ordonnance du 26 septembre 2014, la Ville de La Roche-sur-Yon s'engage dans une démarche d'Agenda d'Accessibilité Programmé qui lui permettra de finaliser la mise en accessibilité de son patrimoine bâti sur trois périodes de 3 ans.

Le phasage des travaux ainsi que la programmation financière sont développés dans le dossier.

Ce dossier doit être présenté au Conseil municipal avant d'être ensuite transmis au Préfet du Département pour approbation avant le 27 septembre 2015.

C. FOUNINI fait l'intervention suivante :

« Cet agenda d'accessibilité programmé fait suite à la présentation du rapport annuel des actions réalisées en 2014 dans ce domaine, rapport qui nous a été présenté en décembre dernier.

C'est effectivement un travail important qui vient d'être mené là, travail de recensement et état des lieux de l'existant, permettant, du moins nous l'espérons, la réalisation dans les neuf années qui viennent, des travaux d'accessibilité, par phases de trois ans.

Donner priorité aux bâtiments scolaires nous semble une évidence. Nous sommes tout à fait d'accord avec cette priorité donnée à l'éducation pour tous les enfants sans différence, ni discrimination. Par contre, nous avons été surpris de constater sur le tableau qui nous a été remis en commission, des dates de travaux très lointaines pour des projets cités dans le cadre du PPI (programme pluriannuel d'investissement).

Je pense par exemple au stade Jules Ladoumègue ou à la salle Philibert Pelé aux Terres Noires, dont la réhabilitation est renvoyée aux calendes grecques, bien au-delà de la fin de votre mandat, Monsieur le Maire. Je rappelle qu'il s'agissait des points 67 et 68 de votre programme pour ce mandat ! Espérons que vous tiendrez mieux les délais de l'AD'AP que ceux promis lors de votre campagne.

Etonnement également de découvrir sur ce même tableau la mise en vente du chalet des Genévriers à l'Alpe du Grand Serre, du gîte d'étape de la Chevalerie et de la galerie Bonaparte. Ces deux premiers lieux avaient des finalités différentes, mais ils permettaient à des enfants, des jeunes et des familles de partager des temps de loisirs éducatifs, et de loisirs tout court, très appréciés, dans un cadre particulièrement agréable.

La nécessité de mise aux normes et de réponse en matière d'accessibilité ne doit pas vous empêcher de réfléchir à d'autres alternatives pour compenser la perte de ces lieux, et continuer à offrir aux Yonnais, surtout ceux qui partent peu en vacances, des espaces de loisirs mieux adaptés aux exigences actuelles.

Même questionnement et remarque pour les maisons de jeunes du Bourg et des Robretières, du 14bis et même du club du troisième âge rue Anatole France, pour lesquels vous prévoyez une hypothétique relocalisation.

Nous serons donc vigilants afin que, sous prétexte de difficultés de mise en accessibilité, les services proposés dans ces lieux, c'est vrai plus très adaptés pour certains, ne disparaissent pas purement et simplement. »

G. BATIOU rappelle que, dans le cadre de la délégation de service public du gîte de la Chevalerie, cette structure a toujours été très réactive pour les populations en grande difficulté, au travers notamment des jardins familiaux et des TAP. Il s'interroge sur la rapidité d'une telle décision et se demande si toutes les précautions ont été prises pour que ces activités puissent se poursuivre.

P. LEJEUNE estime que l'état du bâti yonnais est préoccupant. Elle indique que lors du précédent mandat, 1,8 million d'euros ont été affectés à l'accessibilité. La nouvelle équipe en est déjà à 3,8 millions d'euros en 18 mois. Elle précise qu'un dossier d'AD'AP n'aurait pas été déposé si l'ensemble des bâtiments était en accessibilité, ce qui n'est évidemment pas le cas. La contrainte budgétaire et temporelle est forte, dans un contexte de baisse des dotations de l'Etat. Par surcroît, l'AD'AP doit être présenté avant la fin du mois de septembre 2015 sous peine de lourdes pénalités.

Elle précise en outre :

- que le chalet de l'Alpe du Grand Serre enregistre un déficit budgétaire très important ;
- que le site de la Chevalerie pose des problèmes d'accessibilité ;
- que l'Union des retraités occupe des locaux inadaptés.

Elle conclut en annonçant que le Plan Pluriannuel d'Investissement devrait s'élever à près de 7 millions d'euros, soit six fois plus que l'investissement du précédent mandat.

J. SOULARD revient sur les montants de ces travaux : « La mise aux normes et l'adaptation des

bâtiments ne doivent pas faire non plus oublier le coût des nouvelles constructions. Par exemple, pour la nouvelle maison de quartier du Pont Morineau, il s'agit évidemment de mise en accessibilité, puisque le bâtiment n'était pas accessible auparavant. Il en est de même pour le pôle associatif ou encore le pôle culturel, puisque nous passons de l'école nationale de musique, qui n'était pas accessible, à un bâtiment qui le devient. Il est donc facile de prendre uniquement en compte les montants des travaux, sans considérer ceux des nouvelles constructions. D'ailleurs, je pense qu'il serait plus honnête de les intégrer dans cette enveloppe. »

M. ABDALLAH se félicite de l'importance de ce budget. Il précise, en outre, que de nombreux investissements seront réalisés au cours du mandat mais que leur coût n'est pas intégré dans cette enveloppe. La prise de conscience sur l'important sujet de l'accessibilité est aujourd'hui entière et l'engagement de rendre un maximum de lieux accessibles d'ici 8 ans sera tenu. Il précise toutefois que la mise aux normes de certains bâtiments est problématique et leur situation sera étudiée précisément, c'est le cas de la galerie Bonaparte et du « Rencart ».

Monsieur le Maire ajoute que le stade Jules Ladoumègue et la salle Philibert Pelé font l'objet de programmes d'investissement. Ces lieux seraient pris en compte dans l'AD'AP en cas de non réalisation des programmes.

QUESTION ADOPTÉE PAR :

41 voix POUR

2 ABSTENTIONS : Monsieur Thierry De La Croix, Madame Anita Charrieau

2	STRATEGIE D'AMENAGEMENT DU CENTRE VILLE ILOT PIOBETTA
----------	--

Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah

La Ville de La Roche-sur-Yon est propriétaire du site de l'ancien collège Piobetta, parcelle cadastrée AL 340 d'une superficie de 4347 m², placée en situation hyper centrale et présentant une forte valeur patrimoniale. La requalification de l'îlot Piobetta constitue un levier stratégique pour l'aménagement du pentagone, permettant de renforcer son animation et son dynamisme.

Aussi, dans le cadre de la réflexion menée sur le centre-ville, la municipalité souhaite donner à cet îlot une vocation de loisirs, détente afin de renforcer l'animation nocturne et le week-end du centre ville en accueillant des activités telles que :

- cinéma,
- bowling,
- espace forme et bien être,
- loisirs sportifs : squash, futsal, laser game.....,
- espaces de restauration.

Ce programme pourrait également être complété par des logements de standing, un parking public dont une partie serait dédiée aux propriétaires des logements.

Le Conseil municipal est appelé à approuver le lancement d'une procédure de dialogue compétitif visant à désigner un opérateur qui assurera l'aménagement du site Piobetta suivant des éléments programmatiques.

M. ABDALLAH fait l'intervention suivante :

« Comme vous le savez, nous avons cassé la vente de l'ancien collège Piobetta en 2014, comme nous nous y étions engagés durant notre campagne. Concrètement, nous souhaitons mettre en place un projet à Piobetta qui soit en conformité avec la stratégie globale du centre-ville. Les différentes études que nous avons lancées, ainsi que les relations avec les investisseurs, les promoteurs et les commerces ont d'ailleurs confirmé notre réflexion.

Cet îlot, construit en 1905, dispose d'une surface de plus de 4 300 mètres carrés. Il se situe sur différents axes, puisqu'il donne sur la place Napoléon et sur la rue Foch. Il possède à l'intérieur plusieurs bâtiments sur trois niveaux, avec des classes mitoyennes au collège Saint-Louis, qui datent des années 60, une salle de sport en sous-sol, un bâtiment administratif en R-1 et en R+1, ainsi qu'une façade en sous-sol donnant sur la rue Boileau, avec un restaurant scolaire et des cuisines qui ont été rénovées en 1998. L'ensemble représente une surface de plancher de 7 000 mètres carrés, avec un potentiel de 10 000 mètres carrés.

L'îlot Piobetta se situe par conséquent en situation hyper-centrale. De plus, il présente une très forte valeur patrimoniale, qu'il ne faut surtout pas détériorer dans le cadre du réaménagement. Je pense

évidemment à la façade de la place Napoléon, que l'Architecte des Bâtiments de France nous demande de sauvegarder dans son état actuel. En définitive, ce site constitue une véritable opportunité et un levier stratégique pour l'aménagement de l'ensemble du centre-ville, puisqu'il permettra de renforcer son attractivité et son animation.

Les études ont démontré qu'il ne fallait surtout pas diluer les implantations commerciales de part et d'autre de la place Napoléon, pour une bonne efficacité du parcours marchand. De fait, la vocation première de ce site ne doit pas être commerciale. En revanche, cet îlot représente une opportunité foncière immédiate, qui permettra de conforter l'attractivité du centre-ville sur des activités autres que commerciales. La Municipalité souhaite ainsi donner à cet îlot une vocation de loisirs et de détente, de sorte à renforcer l'animation nocturne, aussi bien en semaine que le week-end, en accueillant un cinéma, un bowling, un espace forme et bien-être, des loisirs sportifs, un *laser game*, un parking public et des commerces liés aux activités de loisirs. En outre, ce programme pourrait être complété par une offre de logements. Nous avons souhaité privilégier ce type d'activités, car les différents contacts que nous avons eus nous font penser qu'elles pourront quasiment toutes voir le jour. Libre ensuite à l'investisseur-promoteur de rajouter d'autres activités de loisirs.

En clair, il s'agit donc d'une consultation de promoteurs. C'est pourquoi nous allons lancer très prochainement un appel à projets de promoteurs-investisseurs dont le montage sera le suivant :

- cession du site de Piobetta par la Ville à un opérateur privé sur la base d'un projet négocié et partagé ;
- réalisation de l'opération par un promoteur privé ;
- rétrocession à la Ville d'une partie des parkings réalisés dans le cadre d'un contrat de vente en l'état de futur achèvement.

Cette consultation sera engagée sous la forme d'une procédure de dialogue compétitif. La première phase concernera la remise des dossiers par les promoteurs, avec un temps d'audition et de négociation d'environ cinq mois. La seconde phase sera la remise de l'offre finale, avec une partie de négociation et le choix de l'opérateur, d'une durée là aussi de cinq mois. Nous passerons ensuite au dépôt du permis de construire, puis aux travaux.

L'ensemble de ce projet s'inscrit dans la volonté municipale de dynamiser et de renforcer l'attractivité du centre-ville, autour de plusieurs objectifs :

- améliorer l'offre commerciale de l'hyper-centre ;
- développer l'animation et l'attractivité touristique au cœur de ville ;
- pérenniser et optimiser une offre culturelle, comme le Ciel, le Grand R, la médiathèque, le musée ou le cinéma en adéquation avec le développement commercial, et notamment le quartier des halles ;
- requalifier les éléments patrimoniaux remarquables de notre cœur de ville, dont fait partie Piobetta.

Cet appel à projets constitue un des premiers actes importants de notre programme politique pour la redynamisation du centre-ville. Nous reviendrons ensuite vers vous avec un plan de référence d'ici la fin de l'année, date à laquelle nous vous annoncerons les autres opérations du centre-ville. Par conséquent, je vous demande d'approuver aujourd'hui le lancement de la procédure de dialogue compétitif.

Monsieur le Maire donne la parole à P. REGNAULT. Il précise toutefois que cette intervention gagnerait à être brève et pertinente.

P. REGNAULT fait l'intervention suivante :

« Nous découvrons votre façon de faire au fil des mois, ce qui renforce notre inquiétude sur le devenir de cette ville. Vous faites des annonces – et Piobetta en est un exemple probant – sans avoir, au préalable, réfléchi, concerté et simplement étudié la faisabilité technique et économique d'un projet. Ceci a des conséquences graves ; ces annonces déstabilisent tout un secteur de l'économie yonnaise, car, sans projet sérieux, finalisé et crédible, vous ne permettez pas aux acteurs économiques de cette ville de recalculer leur stratégie par rapport à celle de la Ville qui n'est pas claire : c'est le cas typique des Halles, où, à cause de vos annonces, certains commerces voient leur chiffre d'affaires diminuer de 10 %.

Par ailleurs, ces annonces intempestives vous pénalisent vous-même en compliquant l'avancée sereine de vos propres projets pour peu qu'ils soient formulés clairement. Ce qui en l'occurrence n'est pas le cas. Je suis inquiet, car Piobetta illustre deux erreurs graves que vous avez faites depuis mars 2014.

La première est d'avoir rayé d'un trait de crayon l'accord que nous avons passé avec la société VIRGIL.

Arrivant aux affaires, il était logique que vous rencontriez cette société et examiniez avec elle la possibilité de faire évoluer ce que nous avons conçu en tenant compte de vos orientations. Cela était

logique. Toutefois, dans votre volonté de « faire différent » de nous à tout prix, vous avez jeté aux orties trois ans de travail avec cet investisseur de niveau national, réputé, à la surface financière suffisante pour porter des projets bien plus importants que celui de Piobetta qui s'élevait quand même à 26 millions d'euros et qui, contrairement à ce qui a été écrit et dit, protégeait les intérêts de la Ville. Savez-vous que, si vous aviez poursuivi le travail avec VIRGIL, vous auriez inauguré au printemps prochain un projet attractif avec un parking public de 180 places ? Etes-vous certains qu'en 2020 votre projet sera terminé ?

Oui, nous n'avions pas retenu VIRGIL au hasard. Cet investisseur, que nous avons sélectionné parmi d'autres, a investi dans de nombreux centres-villes de façon professionnelle. J'ai eu l'occasion par exemple de voir comment il a restructuré les anciennes halles de Chambéry. VIRGIL avait signé un accord avec nous parce qu'il avait déjà pu pré-vendre 50 % du projet de 26 millions d'euros. Or, un autre investisseur ne s'engagera qu'après avoir vérifié la même capacité à rentabiliser un projet. Et le vôtre aura du mal à en séduire. J'espère pour vous que vous en avez plusieurs sous le coude. Si c'est le cas, transmettez-leur les éléments suivants :

- Martine CHANTECAILLE vous démontrera clairement dans quelques minutes, chiffres à l'appui, qu'un troisième cinéma ne pourra pas se faire à La Roche-sur-Yon.
- Concernant les salles de remise en forme, celles qui étaient en centre-ville ont progressivement été relocalisées en marge du centre. Vous le savez, ce marché est plus porteur, mais la ville ne compte pas moins de huit salles. Et dans ces conditions, je doute qu'un acteur à la surface financière suffisante, comme une franchise nationale, choisisse ce site, forcément plus contraignant qu'un site à la marge de l'hyper-centre ;
- Concernant le bowling, j'ai eu à connaître un projet de bowling qui devait se construire sur un terrain plus facile d'accès et moins coûteux que Piobetta, mais celui-ci a avorté pour des raisons de rentabilité, car il existe déjà un tel équipement sur la ville. Mais peut-être avez-vous des propositions dans ce domaine très concurrentiel et que Monsieur ABDALLAH nous en dira peut-être plus, car il avait, sous une autre casquette – lui ou ses proches – si ma mémoire est bonne, étudié un tel projet, il n'y a pas si longtemps, qui n'a pas abouti non plus.

La seconde erreur grave est de vous lancer dans le fameux projet d'AVAP.

Monsieur le Maire indique que ce sujet fera l'objet d'un dossier à venir et propose de donner la parole à Martine CHANTECAILLE. Il prend toutefois en compte l'insistance de Pierre REGNAULT à poursuivre.

P. REGNAULT « Cette aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, que voulait absolument imposer l'Architecte des Bâtiments de France, va décourager tout investisseur sérieux, car il figera dans le marbre la situation actuelle et tout propriétaire yonnais aura le plus grand mal à faire évoluer sa maison ou son immeuble.

Savez-vous que nous avons dû discuter deux ans avec l'ABF pour pouvoir finaliser un projet qualitatif sur Piobetta ? Et Joël SOULARD – qui vous en dira plus sur la faisabilité urbanistique de votre projet – et moi-même avons bataillé trois ans pour faire sortir le projet de logements DURET-MORISSET en face du Conseil général !

Ce projet nous amène forcément à nous réinterroger sur l'avenir du commerce de l'hyper-centre. Vous dites que pour le cinéma la concurrence n'est pas toujours dommageable. Alors que la concurrence des commerces à Piobetta aurait été néfaste pour les Halles. Deux poids, deux mesures donc selon vous ! Non, en matière commerciale, c'est l'absence de maîtrise qui est dommageable, comme on le voit dans tous les centres-villes des villes moyennes de France. Et vous avez eu raison de faire voter le schéma commercial, que nous avons préparé, qui limite l'extension et notamment interdit une autre zone à la Malboire.

Sauf que notre projet prévoyait, comme toutes les études sur le commerce de notre ville le démontrent, un rééquilibrage au profit du centre que vous ne semblez pas prendre en compte.

C'est pour cela que nous avons prévu 3 000 mètres carrés de commerces à Piobetta, 6 000 mètres carrés sur l'îlot de la Poste – Ecole de musique pour lequel nous avons également un investisseur. Au lieu de cela, vous voulez détruire 2 000 mètres carrés aux Halles, dont nous serions heureux d'avoir des nouvelles. J'en profite pour vous dire à quel point les commerçants que vous allez délocaliser aux Halles attendent des réponses. Au total, ce seront donc 9 000 mètres carrés de commerces nouveaux qui ne seront pas réalisés d'ici 2020, et 2000 qui seraient détruits en hyper-centre !

Oui, Monsieur le Maire, cette stratégie et vos annonces tonitruantes sur les Halles – l'absence de nouvelles sur le devenir de « l'îlot de la Poste – Ecole de musique » et cette dernière annonce sur Piobetta dont le projet semble pour le moins incertain, posent de multiples questions notamment aux

commerçants de cette ville qui vous ont pourtant massivement soutenu en 2014 et qui, j'en rencontre tous les jours, me disent être très inquiets, certains mêmes désabusés.

Nous sommes nous aussi très inquiets de voir à quel point votre équipe, mal préparée, est en train de mettre à mal le lent travail engagé dans notre projet « La Roche-sur-Yon 2006-2020 » qui commençait à porter ses fruits, comme l'évolution du quartier de la Gare à la place Napoléon le démontre tous les jours aux Yonnais. »

Monsieur le Maire estime que la lenteur de ces projets a justement été sanctionnée par les électeurs en 2014.

M. CHANTECAILLE précise qu'on ne badine pas avec la démocratie et le droit d'expression des élus, ainsi que le tribunal administratif l'a rappelé l'an passé. Elle estime que cette assemblée gagnerait à fonctionner dans un respect mutuel, quel que soit le temps pris aux différentes interventions.

Monsieur le Maire se dit en accord et souhaiterait que le Président du groupe des élus socialistes le comprenne ainsi.

M. CHANTECAILLE reprend :

« Non. C'est à vous que je l'explique Monsieur le Maire. Merci de ne pas m'interrompre. Vous nous demandez ce soir de nous prononcer sur l'annonce du programme souhaité à Piobetta. Ce programme mentionne l'ouverture d'un troisième cinéma. Vous avez ainsi expliqué à la presse que « la concurrence n'était pas toujours dommageable » et qu'elle serait « même profitable au Concorde ». Cette vision très libérale des pseudo-bienfaits de la concurrence dans le domaine de la culture et plus particulièrement du cinéma est totalement erronée et si – ce dont je doute – un opérateur privé venait à ouvrir ce troisième cinéma, ce ne serait pas seulement « dommageable » mais véritablement mortifère, pour le Concorde comme pour le Cinéville.

C'est, en effet, ce que montre de manière tout à fait claire l'étude du CNC parue en 2013 sur la « géographie du cinéma ». Que dit-elle ? Nous avons un équipement cinématographique « bien calibré », que toute nouvelle exploitation viendrait mettre en danger. En moyenne, la France dispose d'un fauteuil pour 58 habitants. Ce taux à La Roche-sur-Yon est de un fauteuil pour 23 habitants.

Parmi les unités urbaines de 50 000 habitants et plus, La Roche-sur-Yon arrive ainsi quatrième. Le taux d'occupation des fauteuils (rapport entre le nombre d'entrées et le nombre de places disponibles calculé en multipliant le nombre de séances par le nombre de fauteuils pour chaque écran) est de 18,4 %. Nous sommes donc loin de la saturation ! L'implantation d'un troisième cinéma est donc infondée au regard de l'offre déjà existante. Si notre offre est viable, c'est aussi parce qu'elle ne se base pas sur la « concurrence » que vous évoquez, mais sur la complémentarité du Concorde et du Cinéville.

Nous avons ainsi la chance de pouvoir voir les films très porteurs comme des films « art et essai » ou en VO dans notre ville.

Nous avons la chance avec le Concorde d'avoir un instrument privilégié pour l'éducation à l'image et de disposer d'un lieu où bien des associations viennent animer nos soirées.

Nous avons la chance aussi d'avoir un festival du film salué dans le journal *Le Monde* en 2013 comme un « lieu de pensée et de plaisir à haute valeur cinématographique ajoutée ».

A quelques jours d'une nouvelle édition du festival international du film, nous aurions aimé que lorsque le Président de l'EPCCCY s'exprime sur le cinéma, cela ne soit pas pour évoquer des choix qui risquent de mettre en péril cette structure et qui déstabilisent les salariés. Nous nous opposerons donc fermement à tout ce qui mettra en péril cet équilibre de l'offre cinématographique, qui nuira ainsi de façon définitive à la diversité culturelle qu'elle garantit. »

G. BATIO reconnaît volontiers le pouvoir de police du maire en conseil municipal. Pour autant, il refuse la mise en doute de la pertinence des propos tenus par les élus, surtout avant qu'ils ne se soient exprimés, il estime cela incompréhensible.

Revenant au sujet, il déclare :

« Nous avons mis énormément de temps à construire une offre équilibrée en matière de cinéma à La Roche-sur-Yon. Cette offre s'est en effet co-construite avec difficulté entre la partie commerciale et le cinéma art et essai. De nombreuses associations de divers bords participent d'ailleurs à cette construction pour animer le centre-ville et arrivent même à remplir des salles. Il s'agit là d'une vitalité première, à laquelle des gens de toutes catégories sociales peuvent participer. Je pense donc très sincèrement que cet équilibre, qui fut si long à construire, ne peut être mis en danger, surtout après avoir entendu les chiffres de Madame CHANTECAILLE. Les associations ne le comprendraient pas, tout comme ceux qui fréquentent le centre-ville. Vous remettez en cause un long travail – qui ne date d'ailleurs pas d'une seule ancienne municipalité – des associations locales, sur lequel vous ne pouvez

pas ne pas vous appuyer si vous souhaitez que la vitalité culturelle du centre-ville perdure. Il s'agit là d'un appel très sincère, car énormément de personnes ont participé à créer cette vitalité. »

T. DE LA CROIX évoque la situation du logement sur le site. Il s'agira de logements de standing, ce qui n'a pas été précisé dans l'intervention de l'adjoint. Cet aspect est très important car il pourrait être source de mixité sociale. Il ne suffit pas que la ville affiche 31 % de logements sociaux si ceux-ci sont externalisés en périphérie. Les gens qui n'ont pas forcément de gros revenus ont également le droit de vivre en centre-ville. C'est la raison pour laquelle son groupe ne votera pas ce dossier.

Quant au déroulement des débats, il estime que chacun est libre de ses paroles dès lors qu'elles restent dans les limites de la bienséance, même si les propos tenus peuvent paraître inintéressant à certains.

A. CHARRIEAU ajoute que cet aspect commerce et logement est délicat : il ne faudrait pas construire des logements de haut standing et faire en sorte que les activités de proximité leur soient réservées. Elle rappelle que le centre-ville doit répondre aux besoins de toute la ville et de l'ensemble de ses habitants. Par ailleurs, elle souhaite connaître le prix envisagé pour la transaction sur cet îlot, et dans quelles conditions les parkings seront réintégrés à la Ville, à quel prix et qui en assurera la gestion.

F. BESSON s'interroge sur l'articulation de l'îlot Piobetta avec les autres espaces du centre-ville. Par ailleurs, elle se dit convaincue de l'importance des logements sociaux en hyper-centre, notamment pour ceux qui ont des difficultés de déplacement. Elle rappelle, en outre, que les locaux du Concorde ont représenté un investissement important et qu'il serait dommage qu'un tel équipement disparaisse. Enfin, elle évoque le succès de la réhabilitation de la place Napoléon, unanimement saluée par la presse, compte tenu de l'excellente fréquentation estivale.

J. SOULARD rappelle que l'alternance fait partie du fonctionnement d'une collectivité et estime qu'évoquer systématiquement les scores des dernières municipales ne peut justifier une entrave à la liberté de parole des groupes, ceux-ci représentant les habitants qui partagent les mêmes convictions. Pour le dossier Piobetta, il s'étonne de la présentation d'une telle délibération pour le lancement d'un dialogue compétitif alors qu'il n'existe pas de cahier des charges. Il s'agit d'une opération de communication qui démontre que le dossier n'a pas avancé. Les objectifs d'aménagement sur ce site ne sont pas déterminés et la réalité c'est que la dégradation du bâtiment se poursuit, ainsi que le démontre la pose de barrière de sécurité.

A. AUBIN-SICARD revient sur le temps de parole accordé aux groupes d'opposition et qui est d'une importance jamais accordée par le passé. Elle rappelle les dérapages entendus dans l'enceinte du Conseil et estime qu'aucune leçon n'est à recevoir du présent groupe d'opposition.

J. SOULARD rétorque qu'il a autant de dérapages à citer.

M. ABDALLAH fait l'intervention suivante :

« En ce qui concerne Piobetta, nous avons attendu un an avant d'annoncer ce projet, afin de prendre le temps nécessaire et ne pas faire n'importe quoi. S'agissant de la vente à VIRGIL, vous dites qu'il y avait 50 % de pré-commercialisation. Or, je me suis renseigné et cela est faux. D'ailleurs, nous ne connaissions même pas une seule des enseignes supposées venir dans le centre-ville. De plus, si tel avait été le cas, elles auraient été en concurrence directe avec les Halles. J'ajoute que ce projet avait été très critiqué par les commerçants, sans oublier le fait que l'ABF n'avait apposé aucune signature en ce qui concerne la partie architecturale. En outre, le dépôt de permis n'avait même pas été déposé, puisque Piobetta n'était pas encore vendu. Bref, il n'y avait aucune signature de l'ABF. D'ailleurs, j'aimerais bien que vous me la montriez, tout comme le permis de construire qui a été déposé. L'affaire est close.

Pour ce qui est de la faisabilité économique, il est évident qu'aucun investisseur ne souhaitait venir, compte tenu du projet que vous proposiez. Or, de notre côté, nous sommes allés voir différents promoteurs-investisseurs. De fait, nous proposons cette délibération, car nous savons que la faisabilité économique de ce projet est tout à fait réaliste. Libre ensuite à l'investisseur de nous faire des propositions et de nous dire par exemple s'il paraît opportun ou non d'avoir un autre cinéma. A ce titre d'ailleurs, nous avons là aussi établi plusieurs contacts, tant avec des cinémas locaux que des enseignes nationales et tout laisse à penser qu'il y aurait de la place pour un troisième cinéma. Je rappelle également que vous avez lancé vous-mêmes une étude au début de l'année 2014 pour implanter un cinéma en centre-ville. Par conséquent, je trouve vos propos exagérés.

S'agissant des autres activités, vous dites qu'elles risqueraient de concurrencer les salles de sports ou les autres activités de loisirs existantes. Sachez que nous avons aujourd'hui des porteurs de projets pour l'ensemble de ces activités, dont certains sont même des locaux. Par conséquent, nous nous réjouissons que ces activités acceptent de venir dans le centre-ville, d'autant plus que la plupart d'entre elles sont implantées en périphérie. De fait, elles ne viendraient pas pénaliser les autres structures.

Nous ne pouvons pas encore vous fournir tous les éléments de ce projet aujourd'hui. Nous vous les communiquerons prochainement, lorsque l'appel à projets sera lancé. Bien entendu, nous mettrons en contact les locaux, aussi bien les nouveaux que ceux qui désirent ouvrir une seconde activité. Je pense par exemple à la salle de sport qui viendra en complément de l'offre existante.

Concernant l'AVAP, il faut arrêter de dire des choses sur des sujets que vous ne connaissez pas du tout. Sachez là aussi que nous avons des contacts avec l'ensemble des promoteurs qui agissent sur la ville. Ainsi, l'AVAP se fera bien en relation avec les promoteurs. Il faut simplement trouver le juste équilibre entre protection du patrimoine et densification. Par conséquent, tout ce qui sera fait le sera avec l'accord unanime des participants, y compris avec celui des promoteurs. En effet, il est hors de question de pénaliser la construction sur la ville.

Pour les logements de standing, je rappelle que ce type d'appartements n'existe pas encore sur la ville. Nous n'avons pas souhaité réaliser de logements sociaux à cet endroit, car nous avons déjà d'autres projets à proximité immédiate à l'intérieur du Pentagone, avec la création de logements sociaux purs, de logements kangourous ou encore de logements intergénérationnels. Ils seront d'ailleurs menés par des bailleurs sociaux. En définitive, il existera bien une offre de logements sociaux dans le cœur de ville. La mixité sociale impose en effet d'avoir ce type de logements, mais elle demande également des logements privés. Il faut donc un mélange des deux.

Sur les parkings enfin, nous n'avons pas plus de précisions, puisqu'il appartiendra à l'investisseur de faire des propositions. Quoi qu'il en soit, la gestion sera certainement assurée en régie par la Ville. De la même façon, nous ne connaissons ni le nombre de places ni le prix de vente. Ces discussions auront lieu avec les investisseurs qui se porteront candidats. De fait, il nous sera plus facile de négocier le prix de vente, que bien entendu nous espérons le plus élevé possible pour la collectivité, tout en restant en conformité avec la réalité économique.

En somme, nous devons nous réjouir d'avoir un projet qui ne concurrence pas directement l'offre commerciale du centre-ville, mais qui au contraire apporte de nouvelles activités. Nous faisons le pari du centre-ville plutôt que de la périphérie et nous assumons ce choix. Nous voulons dynamiser notre centre de manière globale en commençant par Piobetta. Ce mouvement concernera ensuite l'ensemble du centre-ville. En outre, l'offre cinématographique que nous proposons n'a rien à voir avec celle du Concorde. Bien au contraire, il existe une véritable complémentarité à mettre en place. Nous tenons par conséquent à sauvegarder le Concorde pour le faire prospérer. De plus, le fait d'avoir davantage d'animations et d'activités dans le centre-ville permettra au Concorde de rayonner encore plus.

Il s'agit d'un projet ambitieux, beaucoup plus ambitieux que celui visant à créer une galerie commerciale qui aurait déstabilisé l'offre marchande du centre-ville. En définitive, non seulement ce projet protégera le patrimoine de notre ville, mais il dynamisera en plus l'ensemble du centre-ville. »

C. BREHERET précise à l'attention de **T. DE LA CROIX** que le logement social est tout-à-fait représenté en centre-ville comme dans l'hyper-centre. Il lui paraît nécessaire que toutes sortes de populations soient représentées et il n'y a pas à s'excuser de faire du logement de standing, la mixité sociale passe aussi par ce type de logement.

Monsieur le Maire précise qu'il n'est pas question de concurrencer le cinéma Le Concorde, mais bien d'étudier une offre complémentaire proposée par un promoteur.

L'îlot Piobetta est une composante du centre-ville, il rappelle que le but est de redonner vie à un ensemble et pour cela, des données sont recueillies et des scénarii étudiés.

QUESTION ADOPTÉE PAR :

34 voix POUR

10 voix CONTRE : Monsieur Pierre Regnault, Monsieur Guy Batiot, Monsieur Thierry De La Croix, Madame Françoise Besson, Madame Anita Charrieau, Madame Martine Chantecaille, Madame Caroline Founini, Monsieur Joël Soulard, Madame Sylvie Chartier, Monsieur Stéphane Ibarra

3	FIXATION DU NOMBRE D'ADJOINTS AU MAIRE
----------	---

Rapporteur : Monsieur Luc Bouard

En application de l'article L 2122-10 du CGCT et suite au courrier adressé par M. Michel FERRÉ à Monsieur le Préfet de la Vendée l'informant qu'il quittait son poste de 3^{ème} adjoint, il est proposé au Conseil de ramener à 16 le nombre d'adjoints au Maire. Les adjoints suivants de liste ayant pris place automatiquement au rang supérieur.

QUESTION ADOPTÉE PAR :

40 voix POUR

4 ABSTENTIONS : Monsieur Guy Batiot, Monsieur Thierry De La Croix, Madame Françoise Besson, Madame Anita Charrieau

4	INDEMNITES DE FONCTION DES ELUS MUNICIPAUX - ACTUALISATION
----------	---

Rapporteur : Monsieur Luc Bouard

Il est proposé au conseil de modifier le tableau des indemnités de fonction versées aux élus municipaux.

J. SOULARD rappelle sa demande d'un alignement de cette baisse pour les élus de son groupe.

Monsieur le Maire recueille l'avis des autres groupes d'opposition et annonce la modification du projet de délibération pour tenir compte de ce souhait.

QUESTION ADOPTÉE PAR

34 voix POUR

10 ABSTENTIONS : Monsieur Pierre Regnault, Monsieur Guy Batiot, Monsieur Thierry De La Croix, Madame Françoise Besson, Madame Anita Charrieau, Madame Martine Chantecaille, Madame Caroline Founini, Monsieur Joël Soulard, Madame Sylvie Chartier, Monsieur Stéphane Ibarra

5	ORGANISATION ET COMPOSITION DES COMMISSIONS MUNICIPALES
----------	--

Rapporteur : Monsieur Luc Bouard

Il est proposé de créer les 5 commissions suivantes :

- Commission 1 : Finances - Economie - Commerce - Emploi - Administration générale - Numérique - Sécurité - Prévention
 - Commission 2 : Urbanisme - Logement - Développement durable - Déplacements - Espace rural - Aménagement du territoire
 - Commission 3 : Solidarités - Santé - Politique de la ville - Handicap - Lien entre les générations
 - Commission 4 : Culture - Festivals - Histoire de la ville - Relations internationales
 - Commission 5 : Sports - Jeunesse - Education
- et de désigner les élus appelés à y siéger suivant le principe de la représentation proportionnelle.

J. SOULARD fait l'intervention suivante :

« Comme cette question parle d'organisation et de composition des commissions municipales, et donc de l'ensemble des dossiers, je me permettrais à ce stade de faire l'intervention que j'avais préparée, puisqu'elle parle elle aussi d'organisation et de l'ensemble des dossiers.

Monsieur le Maire, chers collègues,

Premier conseil ce soir après une période de vacances qui, nous l'espérons, a été agréable pour tout le monde. Pour le deuxième été consécutif, les touristes nombreux dans notre département ont pu découvrir la place Napoléon. Si nous nous en référons aux différents articles de presse qui ont relaté la saison touristique dans notre ville et notre agglomération, le doute n'est plus permis : l'aménagement de la nouvelle place Napoléon est un grand succès et elle participe pleinement à

l'attractivité de notre territoire. Sans vouloir vous plagier, nous dirions même au rayonnement de notre cité.

Citons quelques extraits pris complètement au hasard. Pour *Vendée Expansion* : « Ce lieu ludique et unique en Vendée est désormais reconnu par de nombreux visiteurs témoignant tous de sa qualité. » Les commentaires des touristes sont sans équivoque. « La place Napoléon est la porte d'entrée du territoire » valide Yannick DAVID. Enfin, la presse nous indique que « toutes générations confondues les animaux de la place Nap' sont devenus une référence absolue. » Nous pourrions rajouter les commentaires élogieux des Yonnais qui, tout au long de l'année, apprécient cet aménagement et reconnaissent que le centre-ville n'a plus rien à voir avec ce qu'il était précédemment et qu'il est enfin agréable d'y venir, soit pour y faire des achats, soit simplement pour s'y promener ou le faire découvrir avec fierté à des amis. C'est avec satisfaction que nous notons d'ailleurs l'évolution de vos propos quand vous abordez ce sujet.

Ce projet perturbant au premier abord, comme tous les projets qui bouleversent profondément la structure d'une partie de la ville, nous avons pris le temps de l'expliquer longuement aux habitants, nous l'avons fait évoluer, suite à leurs remarques, puis nous avons pris nos responsabilités d'élus pour le réaliser, pas dans un souci de mégalomanie, comme cela a pu être dit, ni dans un souci de marquer l'histoire, mais bien dans l'intérêt de la ville, de son développement et du mieux vivre des habitants. Et s'il a fallu attendre un peu pour qu'il soit reconnu à sa juste valeur, nous sommes fiers d'avoir pu participer à cette évolution essentielle du centre-ville.

C'est à vous et à votre équipe, Monsieur le Maire, qu'il revient maintenant de faire évoluer cette ville. Vous nous promettiez pour ce Conseil de rentrée, et après quand même dix-huit mois de mandat, le vrai lancement de vos projets. Nous reviendrons plus en détail sur chaque point pendant le Conseil, mais comprenez notre surprise à la lecture de l'ordre du jour.

- Pas de projet structurant à part une opération de communication sur l'îlot Piobetta où aucun cahier des charges n'est prêt.
- Une augmentation des impôts sous une forme quelque peu déguisée, vous qui nous aviez annoncé leur baisse lors de la campagne électorale.
- Une remise en cause des Enveloppes de Quartier qui semble annoncer une disparition d'un dispositif auquel les Yonnais sont très attachés.

De nouveau, des modifications des commissions et des indemnités, rien n'est encore calé dans votre organisation alors qu'un quart du mandat est déjà écoulé.

Septembre, c'est aussi la rentrée scolaire. Pour la deuxième année consécutive les nouveaux rythmes que nous avons mis en place en concertation avec l'ensemble des acteurs de l'éducation sont effectifs.

Pour conclure, nous souhaiterions aborder le sujet d'actualité qui mobilise l'ensemble des citoyens, du monde politique et des médias. Nous voulons parler des réfugiés, puisque ce point ne figure pas à l'ordre du jour.

Cette question a toute sa place à l'ordre du jour d'un Conseil municipal d'une ville comme la nôtre. Elle aurait dû être le premier point de débat de notre séance de ce soir. Alors que des communes comme Aizenay, Pouzauges, Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Brétignolles, pour ne citer qu'elles, ont déjà mis en place des solutions pour accueillir des familles de réfugiés, rien n'a bougé du côté de la municipalité de La Roche-sur-Yon.

Certes, vous avez, Monsieur le Maire, contacté les différents groupes de votre opposition pour les informer que vous étiez en contact régulier avec le Préfet, que vous aviez fait le déplacement à Paris pour répondre à l'invitation du Ministre de l'intérieur et que vous souhaitiez que nous travaillions tous ensemble sur ce sujet. Bien évidemment, nous y sommes prêts. Toutefois, qu'attendons-nous, alors que la mobilisation citoyenne est exemplaire sur notre ville, si l'on se réfère à la réunion organisée par les associations la semaine dernière ? Qu'attendons-nous pour régler des situations dramatiques déjà présentes sur notre ville, quand on sait que nous avons des logements de fonction dans nos écoles qui sont inoccupés ?

Ce n'est pas forcément à la municipalité de tout faire, mais c'est bien de sa responsabilité d'être la première à mobiliser les forces vives présentes sur notre territoire et prêtes à s'engager. C'est bien de sa responsabilité d'organiser, en lien avec les associations qui œuvrent déjà dans ce domaine, le soutien indispensable que nous devons apporter à ces populations. Pour la première fois de son histoire, notre ville est à la traîne. Le moment n'est pas à philosopher sur la nature des réfugiés ; l'urgence est de sauver des vies et le peu que nous pourrons faire sera déjà un premier pas vers des jours meilleurs pour ces hommes, ces femmes et ces enfants qui n'aspirent, comme nous, qu'à vivre en paix et en fraternité avec les autres.

Oui, nous sommes prêts à travailler à vos côtés sur cette question et, dès ce soir, décidons à l'unanimité de recenser tous les logements, propriété de la Ville, qui sont inoccupés et que nous pourrions mettre à disposition des associations qui savent, elles, faire le travail d'accueil des réfugiés. C'est une première action, avant d'en envisager d'autres, en concertation avec l'ensemble de ceux qui

se mobilisent sur ce dossier. Oui, nous sommes prêts à vous aider, mais il y a urgence et nous avons déjà pris beaucoup de retard. »

Monsieur le Maire confirme attendre un contact préfectoral pour structurer une réponse adaptée à la situation.

QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

6	DÉSIGNATIONS D'ÉLUS DANS DIVERS ORGANISMES ET INSTITUTIONS
----------	---

Rapporteur : Monsieur Luc Bouard

Il est proposé de modifier la désignation des représentants de la Ville au sein des structures suivantes :

- CCSPL
- Association Travailler Demain
- Comité du bassin d'emploi de La Roche-sur-Yon
- Mission locale du Pays Yonnais
- Commission départementale de réforme
- Conseil de discipline et de recours de la région des Pays de la Loire.

Par ailleurs il convient d'appliquer les dispositions réglementaires de désignation dans les conseils d'école prévues par l'article D 411-1 du code de l'Education.

QUESTION ADOPTÉE PAR :

34 voix POUR

10 ABSTENTIONS : Monsieur Pierre Regnault, Monsieur Guy Batiot, Monsieur Thierry De La Croix, Madame Françoise Besson, Madame Anita Charrieau, Madame Martine Chantecaille, Madame Caroline Founini, Monsieur Joël Soulard, Madame Sylvie Chartier, Monsieur Stéphane Ibarra

7	SAEML ORYON - DÉSIGNATION D'UN REPRÉSENTANT DU CONSEIL MUNICIPAL
----------	---

Rapporteur : Monsieur Luc Bouard

Suite à la démission de M. FERRÉ de ses fonctions d'adjoint au maire, il est proposé au Conseil de désigner Madame Leczinska MORNET pour le représenter au conseil d'administration de la SAEML ORYON.

QUESTION ADOPTÉE PAR :

34 voix POUR

10 ABSTENTIONS : Monsieur Pierre Regnault, Monsieur Guy Batiot, Monsieur Thierry De La Croix, Madame Françoise Besson, Madame Anita Charrieau, Madame Martine Chantecaille, Madame Caroline Founini, Monsieur Joël Soulard, Madame Sylvie Chartier, Monsieur Stéphane Ibarra

8	ECOQUARTIER DE LA GARE - INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE PRISE EN CONSIDERATION AU TITRE DE L'ARTICLE L111-10 DU CODE DE L'URBANISME
----------	--

Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah

Les approches réalisées dans le cadre d'études préalables (schéma de secteur du quartier de la Gare, Projet Urbain Horizon 2040) ont mis en évidence la nécessité d'engager des études pré opérationnelles d'aménagement, en cohérence avec les autres projets existants, ainsi que ceux qui pourraient émerger dans le quartier et participer à le conforter.

Ces enjeux de renouvellement urbain du secteur nécessitent une maîtrise des projets à venir. Il

convient, pour ce faire, de disposer des outils réglementaires adéquats pour encadrer et négocier les projets immobiliers. C'est pourquoi, il est proposé d'instaurer sur ledit secteur, un périmètre de prise en considération selon l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme. Ce périmètre permettra au maire de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet.

M. ABDALLAH fait l'intervention suivante :

« Je commencerai tout d'abord par faire un historique de cette délibération, qui consiste à instaurer un périmètre de prise en considération sur l'ensemble du quartier de la Gare.

La Ville a voulu candidater au label éco-quartier. Pour cela, il existait plusieurs possibilités. Premièrement, l'éco-quartier de la Marronnière, avec l'îlot des Fruits à croquer et deuxièmement, l'éco-quartier d'Uré, avec les Prairies d'Eden. Or, il s'est avéré que ces deux lieux ne pouvaient pas remplir les différents critères de l'éco-quartier. En mai 2014, nous avons donc proposé la candidature d'un autre quartier qui possédait un potentiel extrêmement important, à savoir le quartier de la Gare.

Nous avons déjà passé la première étape pour l'obtention de ce label, celle de « l'engagement vers un éco-quartier », que Monsieur BREHERET a d'ailleurs reçu de la Ministre du logement de l'époque, Madame PINEL.

Concrètement, le potentiel de ce quartier est extrêmement important. De plus, il correspond à l'ensemble des critères de l'éco-quartier, qui comprennent entre autres les services de proximité, l'emploi, l'économie, le commerce, l'éducation ou encore la présence d'équipements sportifs, le numérique, ainsi que les liaisons piétonnes ou les liaisons de bus. Aujourd'hui, ce quartier connaît une forte mutation avec l'apparition prochaine de logements privés dans le quartier des Forges (grâce à des appels à promoteurs), les friches de la SNCF (avec la Sernam), ou bien le PEM3 et l'IUFM, zones sur lesquelles une étude est actuellement en cours. Elle vous sera dévoilée avant la fin de l'année. Il existe également un important potentiel de production de logements et d'activités. Ainsi, nous avons eu différentes réunions avec la Préfecture, qui suit les communes candidates pour l'obtention de ce label. Celle-ci nous a indiqué que les délais pouvaient s'étendre d'un an à dix ans, selon le type de quartier. Or, nous bénéficions là d'un quartier relativement spécifique – peut-être même unique en France – puisqu'il se situe au cœur du centre-ville.

Notre objectif consiste donc à redonner une nouvelle image à cette zone, qui fut mise à l'écart du fait de la voie ferrée, des travaux du quartier des Forges, du PEM3, de l'IUFM et des friches de la SNCF. Il existe une véritable possibilité pour ouvrir ce quartier sur le centre-ville. C'est d'ailleurs ce qui a retenu toute l'attention des services de l'Etat. Toutefois, la Préfecture nous a demandé de passer à une étape supérieure, qui est donc l'objet de cette délibération.

Dans les faits, ce quartier nécessite une maîtrise des projets à venir, ce qui nous donnera une vision globale de cette zone. C'est pourquoi nous vous proposons d'instaurer un périmètre de prise en considération, qui permettra de surseoir à statuer sur l'ensemble des demandes d'autorisation concernant des travaux de construction ou d'installation susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de ce projet. Bien entendu, cette délibération ne concerne pas les projets publics déjà en cours. En effet, nous ne voulons pas voir apparaître un projet privé qui ne soit pas en relation avec notre volonté politique d'avoir un éco-quartier sur cette zone. Nous travaillons par conséquent avec l'architecte de la Préfecture et celui du CAUE, qui nous aident à avoir cette vision globale sur l'ensemble de cet éco-quartier.

Je vous propose donc de passer à l'étape supérieure en direction de ce label éco-quartier, avec l'installation d'un périmètre de prise en considération. »

G. BATIOU s'interroge sur un éventuel oubli du Fuzz'Yon et sur la difficulté de création d'un éco-quartier.

M. ABDALLAH précise :

« Il est plus facile de réaliser un éco-quartier comme celui de la Gare qu'un éco-quartier éloigné des zones d'habitation, puisqu'un des critères de ce label concerne le non-étalement urbain sur l'espace rural ou agricole. Autrement dit, une zone telle que l'îlot des Fruits à croquer à la Marronnière ne peut aujourd'hui candidater à ce type de label. Néanmoins, nous pourrions effectivement réfléchir à la mise en place de ce label si nous avons un périmètre plus large, qui nous permettrait d'intégrer également des commerces de proximité, des services ou des équipements sportifs et éducatifs. Nous réfléchissons d'ailleurs dans ce sens avec le quartier du Bourg.

Bien entendu, ce projet ne se fera pas en un an. Il va nous falloir attendre l'évolution du quartier et de ses alentours pour savoir si nous obtiendrons ce label. Quoi qu'il en soit, il est beaucoup plus facile de l'obtenir dans un tel secteur, plutôt que de construire des immeubles dans un champ.

En ce qui concerne Fuzz'Yon enfin, plusieurs réflexions sont en cours, notamment sur les friches de la SNCF. Ce secteur n'est donc pas oublié.

J. SOULARD souhaite connaître l'état d'avancement des appels à projets concernant les logements privés.

A. AUBIN-SICARD indique que le cahier des charges est prêt ; elle précise que le label « éco-quartier » s'obtient en deux étapes. La première est franchie et le territoire est bien engagé dans la labellisation à l'instar des 53 autres territoires en France à être parvenus à ce premier échelon. C'est une performance dont elle se réjouit et dont le mérite revient bien à la présente majorité municipale.

QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

9	PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 9
----------	---

Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah

Par arrêté municipal n° 15-0460 du 27 mai 2015, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme.

Cette enquête publique, qui s'est déroulée du 19 juin au 28 juillet 2015 inclus, portait sur :

Dossier 9a : la traduction du schéma de développement commercial dans les documents du Plan Local d'urbanisme

Dossier 9b : la mise en concordance du règlement des lotissements 1 et 2 « Parc Eco 85 » avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme

Dossier 9c :

- la suppression de l'emplacement réservé n° 32
- la suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement
- la complétude des dispositions générales du règlement
- une modification des annexes du PLU : suppression des règles des lotissements de plus de 10 ans
- une correction dans la charte architecturale
- une précision de la règle du stationnement concernant les équipements publics

Lors de l'enquête publique, les observations recueillies ont été liées à l'intégration du schéma de développement commercial, et notamment à la suppression des implantations commerciales sur le secteur de la Malboire.

Le Commissaire-enquêteur a émis, au travers de son rapport et de ses conclusions, un avis favorable à la modification n° 9 du PLU.

Le Conseil municipal est appelé à approuver la modification n° 9 du PLU.

J. SOULARD fait l'intervention suivante :

« Nous voterons cette délibération puisqu'elle concerne certaines modifications du PLU. En outre, notre vote contre ne portait pas sur ce schéma en tant que tel, mais uniquement sur certains aspects que nous ne partageons pas.

En ce qui concerne la Malboire, vous avez raison ; cette modification permet juridiquement d'empêcher l'implantation de commerces. Pour autant, et au-delà même de l'aspect juridique, un adjoint à l'urbanisme, en accord avec le Maire et l'ensemble du Conseil municipal, doit être capable de tenir une position, comme j'ai pu le faire durant le mandat précédent. D'ailleurs, aucun commerce ne s'est construit sur la Malboire, car j'ai expliqué aux opérateurs que la Ville refusait d'en implanter sur ce secteur. Bien entendu, ces derniers disposent de possibilités juridiques. Cependant, comme les démarches sont longues, un promoteur ne cherchera pas forcément à faire durer un projet, car plus le temps passe et moins il est rentable. De fait, les choses sont désormais beaucoup plus claires et plus simples pour vous. »

M. ABDALLAH répond :

« Il est tout à fait possible de tenir une telle position. Simplement, je rappelle que ce projet a aussi avancé aujourd'hui, car vous n'avez pas su empêcher la création d'une troisième zone commerciale. Vos positions à l'égard de l'opérateur ont été caduques, justement par manque de moyens juridiques. De fait, la seule façon de poursuivre repose sur ce schéma. De plus, nous avons été très clairs depuis le début sur notre volonté de ne pas avoir de zone commerciale sur la Malboire. Enfin, même si vous allez voter cette délibération, ce dont je me félicite, je rappelle que vous vous êtes abstenus sur la même auparavant, alors qu'elle était identique mot pour mot. »

QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Ne prend pas part au vote : Madame Laurence Gillaizeau

10	ACQUISITION A L'AJAFPY D'UN TERRAIN A USAGE DE JARDINS FAMILIAUX - LIEUDIT "MOULIN NEUF"
-----------	---

Rapporteur : Madame Françoise Bouet

Le Conseil municipal est appelé à approuver l'acquisition à l'Association des Jardins Familiaux du Pays Yonnais de l'ensemble des jardins familiaux situés à Moulin Neuf, cadastrés section O 119, 120, 123 et 658 d'une contenance de 17 472 m², pour l'euro symbolique.

QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

11	CESSION A LA SCI MERCURE - EMPRISE FONCIÈRE IMPASSE RICARDO
-----------	--

Rapporteur : Monsieur Jean Michel Barreau

Le Conseil municipal est appelé à approuver la cession à la SCI MERCURE d'une partie de l'impasse Ricardo, pour une contenance d'environ 1 175 m² au prix net vendeur de 16 450 €.

F. BESSON constate que cette zone industrielle est désormais coincée entre les lotissements de la Généraudière et le centre-ville. Elle souhaite connaître les projets envisagés pour densifier ce secteur en terme d'habitat, et si des déplacements d'entreprises sont prévus en zones d'activités de périphérie.

Monsieur le Maire répond :

« Effectivement, cette zone a de moins en moins d'entreprises et de plus en plus de « dents creuses ». En revanche, comme elle est gérée par l'Agglomération, celle-ci s'attache dorénavant à densifier une partie du secteur extérieur en zones d'habitation, à rénover les voies d'entrées et à repenser la distribution des entreprises – voire même à en délocaliser dans quelques années. Nous pourrions d'ailleurs vous présenter une partie de ce travail en Conseil d'agglomération d'ici quelques mois. »

G. BATIOU ajoute que la problématique de la fréquence des camions se résoudrait en densifiant l'habitat, ce qui aurait également pour conséquence positive d'aider au remplissage des groupes scolaires.

J. SOULARD précise :

« Il s'agit là du site de l'ancien GDE, qui faisait partie des deux zones d'entreprises qui nuisaient aux habitations. Aussi, comme ce dossier est en passe d'être résolu, j'aimerais savoir ce qu'il en est d'ATLAGEL, sur le boulevard Lavoisier, car je sais que la solution n'est pas simple à trouver. Je pense à cela puisque les enveloppes de quartier du Pont Morineau ne vont pas tarder à être distribuées et que le sujet devrait être abordé. »

M. ABDALLAH confirme que la nuisance due aux camions interpellait les habitants du secteur. Depuis, l'entreprise a adapté ses horaires, cela aura peut-être une influence sur la réaction des riverains. Par ailleurs, la municipalité doit recentrer le responsable qui envisageait de déplacer l'entreprise ou procéder à une rénovation. Rien n'est acté et cela dépend évidemment de la santé financière de l'entreprise car la Ville ne peut pas obliger l'entreprise à déménager.

P. REGNAULT évoque la levée des recours du petit contournement et la possibilité que le Département puisse intervenir. Il demande où en est ce dossier.

A. AUBIN-SICARD ajoute :

« Le programme routier départemental 2016-2021 est actuellement en cours d'élaboration et sera travaillé d'ici le mois de décembre. Je précise par ailleurs qu'il n'était pas du tout question de ce contournement dans le programme précédent. J'espère donc qu'il figurera bien dans le prochain programme. »

QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

12	BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DE L'ASSOCIATION "SOLIDAIRES POUR L'HABITAT VENDEE" (SOLIHA) - LOGEMENT RUE GUYNEMER - AVENANT N° 1
-----------	---

Rapporteur : Monsieur Cyril Bréhéret

Le Conseil municipal est appelé à approuver la prolongation pour 9 ans du bail emphytéotique conclu entre la Ville de La Roche-sur-Yon et l'Association SOLIHA (anciennement dénommée AVAL et PACT VENDEE) le 3 octobre 1997, pour une maison d'habitation située rue Guynemer, cadastrée section BK 32, aux mêmes conditions.

QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

13	BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT D'ORYON - EHPAD DU MOULIN ROUGE - AVENANT
-----------	---

Rapporteur : Monsieur Cyril Bréhéret

Le Conseil Municipal est appelé à approuver la prolongation de 4 années du bail emphytéotique consenti à la Société ORYON, le 10 novembre 1984, pour la réalisation de l'EHPAD Moulin Rouge. Cette prolongation est nécessaire dans le cadre de la réhabilitation des locaux.

QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

14	ZAC DE LA MARRONNIÈRE - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ LOCALE
-----------	--

Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah

Par délibération du Conseil municipal en date du 29 mars 2006, la Ville de La Roche-sur-Yon a décidé de confier à la SAEM ORYON, sous concession d'aménagement, l'aménagement du secteur de La Marronnière en application des dispositions des articles L 300-4 et suivants du code de l'Urbanisme. Conformément à l'article L 300.5 du code de l'Urbanisme, le Conseil municipal est appelé à approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale relatif à cette opération qui fait apparaître un montant global de dépenses engagées par l'opérateur à 7 441 000 € HT dont 526 000 € HT au titre de l'année 2014, et une participation financière de la Ville maintenue à 9 586 000 €.

J. SOULARD intervient :

« J'aimerais revenir sur certains propos tenus lors de la commission, qui nous inquiètent un peu. Certes, les îlots de cette opération vont prochainement être lancés et ils seront réalisés par ORYON. Cependant, vous nous avez indiqué qu'ils ne seraient plus exécutés selon les principes définis précédemment, mais de façon classique. Nous considérons par conséquent qu'il s'agit d'un retour en arrière en matière d'urbanisme. En effet, vous et votre équipe prônez le développement durable et les éco-quartiers. Pour autant, comment faire évoluer les mentalités si vous revenez sur la première opération qui intégrait véritablement les principes d'un nouvel urbanisme, plus respectueux de l'environnement et moins consommateur de foncier ? A ce titre, nous estimons qu'il y a là une responsabilité des élus, même s'il n'est pas toujours simple d'être innovant dans ce domaine et d'aller à contre-courant de l'inspiration très individuelle de tout un chacun en termes de logements. C'est donc bien aux élus d'impulser dans cette direction, d'autant plus que l'étalement urbain et la consommation foncière représenteront l'un des enjeux du prochain SCOT.

En termes de mixité du centre-ville par ailleurs, le plus important me semble être la mixité par opération. C'est d'ailleurs dans ce sens qu'on été menées certaines initiatives privées. Je pense par exemple au PRIMYON ou au STARELLA, qui possèdent tous types de logements, dont certains de standing. En définitive, il faut donc mixer opération par opération, plutôt que d'avoir uniquement des projets de logements sociaux ou des projets de standing. De plus, la période y est favorable, puisque les promoteurs doivent déjà avoir vendu un certain pourcentage de logements pour que les banques débloquent les prêts. Or, le fait de faire du logement social leur permet instantanément de vendre aux bailleurs, avant d'engager les travaux. Il est ensuite plus facile de vendre les logements, non pas sur

plan mais déjà réalisés. Bref, profitons de cette période pour faire des logements sociaux mixés à l'intérieur d'opérations. »

G. BATIOU ajoute :

« Au-delà des éco-quartiers, il faut aussi inciter les gens à envisager un autre mode de vie, qui deviendra d'ailleurs quasiment obligatoire dans les années à venir, compte tenu du prix de l'énergie. De fait, faut-il revenir sur les cheminements doux et les différentes règlementations, d'autant que le PGD de l'Agglomération insiste bien sur ces points ; ou ces initiatives sont-elles abandonnées sous le terme d'éco-quartier ? »

M. ABDALLAH répond :

« Effectivement, les îlots 1, 2 et 3 seront des constructions relativement classiques. Elles seront complémentaires du premier quartier de la Marronnière. D'autre part, la commercialisation de l'îlot des Fruits à croquer a été extrêmement difficile, puisque tous les lots ne sont pas encore vendus. Or, aujourd'hui, nous recevons énormément de demandes pour des lots à bâtir sur la ville, alors que nous n'avons aucune possibilité d'en offrir aux personnes qui souhaitent s'installer. Voilà pourquoi nous avons choisi de lancer des nouveaux lots dans le quartier de la Marronnière. J'ajoute que ces trois îlots ne touchent pas celui des « Fruits à croquer ». D'ailleurs, nous envisageons d'évoluer en complémentarité vers un nouvel éco-quartier si la commercialisation se déroule dans de bonnes conditions.

En ce qui concerne les liaisons douces et les piétons, nous y avons consacré toute la place nécessaire. De plus, l'endroit sera magnifique puisqu'il se situe en bordure de rivière. Par ailleurs, la densité au mètre carré sera relativement conséquente. En effet, ce n'est pas parce qu'il s'agit d'un éco-quartier que la densité est forcément faible.

S'agissant de la mixité sociale, ce critère reste une de nos volontés, puisque nous ne souhaitons plus réaliser de bâtiments destinés aux logements sociaux à côté de bâtiments dédiés aux logements privés. L'idée est d'avoir aussi bien des petits lots de 250 mètres carrés que des lots de 800 mètres carrés au sein d'un même quartier. En outre, cette mixité sociale doit également se retrouver à l'échelle de l'agglomération. La Roche-sur-Yon compte en effet 30 % de logements sociaux – bientôt même 32 %, compte tenu des projets en cours qui impacteront la construction de logements sociaux –, alors que certaines communes rencontrent des difficultés à en construire, faute d'une volonté politique forte au niveau de l'agglomération. »

QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

15	ILÔT DE LA POSTE-ECOLE DE MUSIQUE-MUSÉE - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ LOCALE
-----------	--

Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah

Par délibération du Conseil municipal en date du 9 avril 2008, la Ville de La Roche-sur-Yon a décidé de confier à la SAEM ORYON, sous concession d'aménagement, l'aménagement et l'équipement de l'opération « Ilot de La Poste - Ecole de Musique - Musée » en application des dispositions des articles L 300-4 et suivants du code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L 300-5 du code de l'Urbanisme, le Conseil municipal est appelé à approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale au 31 décembre 2014 concernant cette opération qui fait apparaître :

- un montant total des dépenses prévisionnelles de l'opération à 6 674 000 € HT,
- une dépense de 15 000 € HT en 2014,
- une participation communale maintenue à 950 000 € HT.

QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ