

Reçu en Préfecture le 17/05/17
Affiché le : 19/05/17
N°085-218501914-20170516-DVCM16052017_18-DE

EXTRAIT

**DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU 16 MAI 2017

Sous la présidence de Monsieur Luc Bouard, Maire,

Présents : 40

Monsieur Luc Bouard, Madame Anne Aubin-Sicard, Madame Sylvie Durand, Madame Françoise Raynaud, Monsieur Malik Abdallah, Monsieur René Chabot, Madame Geneviève Poirier-Coutansais, Monsieur Pierre Lefebvre, Monsieur Sébastien Allain, Madame Nathalie Gosselin, Monsieur Jacques Besseau, Monsieur Bernard Quenault, Madame Nathalie Brunaud-Seguïn, Monsieur Philippe Porté, Madame Geneviève Hocquard, Madame Françoise Bouet, Monsieur Bruno Guillou, Monsieur Dominique Guillet, Madame Patricia Lejeune, Monsieur Jean Michel Barreau, Monsieur Marc Racapé, Monsieur Cyrille Gendreau, Madame Laurence Gillaizeau, Madame Frédérique Barteau, Monsieur Cyril Bréhéret, Madame Laurence De Ena, Monsieur François Caumeau, Monsieur Jack Mbeti Noah, Madame Anne-Sophie Sarday, Madame Françoise Foltzer, 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, Madame Audrey Harel, Madame Marie-Leszczynska Mornet

Absents donnant pouvoir : 5

Monsieur Franck Pothier à Monsieur Jacques Besseau, Monsieur Patrick Durand à Monsieur Philippe Porté, Madame Béatrice Bichon Bellamy à Monsieur François Caumeau, Monsieur Christophe Blanchard à Monsieur Malik Abdallah, Monsieur Pierre Régnauld à Monsieur Joël Soulard.

Secrétaire de séance : Anne Aubin-Sicard

**Adopté à l'unanimité
45 voix pour**

18

PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 12

La Ville de La Roche-sur-Yon est dotée depuis le 7 octobre 2009 d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), dont la révision a été prescrite par le conseil municipal lors de sa séance du 16 décembre 2014.

Dans l'attente du futur document d'urbanisme, le PLU peut continuer à évoluer en fonction des projets émergents qui n'avaient pas été prévus lors de l'arrêt de projet le 17 décembre 2008, ou pour apporter des corrections aux documents, tout en respectant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Différentes procédures, édictées par le Code de l'Urbanisme, permettent ces évolutions.

Aussi, par arrêté municipal n° 17-0009 du 2 janvier 2017, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n° 12 du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agissait d'une enquête publique unique ayant également pour objet le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine (AVAP) et la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP.

Cette enquête publique s'est déroulée du 1^{er} février au 3 mars 2017 inclus.

L'objet de la modification n° 12 portait sur des modifications et adaptations des pièces réglementaires écrites et graphiques :

1- Mise en cohérence de l'article 7 de la zone UA avec l'ensemble des zones :

Hormis la zone UA, désignant le centre ville et l'hypercentre, toutes les zones du PLU réglementent l'implantation des extensions des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'article 7 stipule : *"Les extensions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci à condition toutefois de ne pas diminuer le recul minimum existant par rapport aux limites séparatives."*

L'article 7 de la zone UA impose, quant à lui, une implantation d'une limite séparative à l'autre dans la bande des 15 m. Dans le cas de projet de construction d'une véranda sur une parcelle large, par exemple, l'extension sur toute la largeur de la parcelle est parfois inopportune, voire peu qualitative du point de vue architectural.

Au regard des difficultés générées par l'absence de réglementation des extensions, il est proposé de mettre en cohérence l'article 7 de la zone UA avec celui de toutes les autres zones.

2- Zone UAd : extension du zonage au Nord du PEM 3 (Pôle d'Echanges Multimodal) et modification de l'article 6 :

Une opération d'aménagement est en projet sur le PEM 3, sur des parcelles classées en zones UAd et UB, ayant des règles de hauteur et d'implantation différentes.

Aussi, le projet étant principalement prévu dans la zone UAd, il est proposé, dans un souci de cohérence urbaine et architecturale, d'étendre le zonage UAd sur toute la zone de projet.

Par ailleurs, la zone UA ne permet aujourd'hui l'implantation des constructions nouvelles qu'à l'alignement des voies, hormis pour les équipements publics.

Compte tenu de la réalisation des projets précédents en retrait sur le secteur du PEM 2 (Hôtel Campanile, CAF, LOCO Numérique), il est proposé de permettre l'implantation en retrait partiel sur la zone UAd, afin d'harmoniser l'implantation des constructions et de favoriser la cohérence urbaine.

3- Ajustement de l'article 2 des zones UB et 1AUB par rapport à la notion de surface de plancher :

Les dispositions générales de l'article 2 des zones UB et 1AUB réglementent la "surface totale" des annexes non accolées à la construction. Or, le Code de l'Urbanisme réglemente la surface de plancher, la notion de "surface totale" n'étant pas réglementaire. Aussi, celle-ci sera remplacée par la "surface de plancher totale".

4- Introduction de l'autorisation des aménagements dans les zones UB, UE, 1AUB et 1AUE :

Le règlement du PLU doit prévoir l'autorisation ou l'interdiction des constructions, quelles que soient leurs destinations, des installations (ex : pylône, antenne, éolienne, etc) et des aménagements (ex : espaces verts, parking, etc).

Cependant, le règlement du PLU de La Roche-sur-Yon ne mentionne pas l'autorisation d'aménagements dans toutes les zones. C'est le cas des zones UB, UE, 1AUB et 1AUE qui ne comportent pas la notion d'aménagement dans leur article 2.

Afin de permettre la réalisation de futurs aménagements éventuels dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités, il est proposé d'actualiser le règlement et d'introduire la possibilité d'autoriser les aménagements.

5- Ajustement de l'article 6 des zones UB et 1AUB :

L'article 6 de ces deux zones édicte des règles différentes en fonction de la longueur du linéaire de façade de la construction, permettant de conjuguer des implantations à l'alignement et en retrait, en fonction de seuils correspondant au linéaire de façade de construction.

Le recul autorisé pour l'implantation des constructions est de 5 m minimum pour les constructions dont la façade mesure entre 9 et 20 m, alors qu'en-deçà de 9 m, le recul à respecter est plus strict car il se limite à 5 m.

Le règlement sera donc assoupli pour permettre un recul plus important des constructions dont la façade est inférieure ou égale à 9 m.

Extrait de l'article 6 des zones UB et 1AUB modifié :

↳ « Les constructions dont le linéaire de façade est inférieur à 9 m doivent aujourd'hui respecter les règles d'implantation suivantes :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sur toute la façade
- au recul défini par les bâtiments voisins existants
- à un recul minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer »

6- Précision apportée aux zones UE et 1AUE en lien avec le schéma de développement commercial :

Depuis l'approbation du schéma de développement commercial qui, au regard de la législation en vigueur à la date du 3 février 2015, ne visait que l'autorisation ou l'interdiction du commerce en fonction des secteurs et des zones, la réglementation nationale a évolué, permettant désormais de distinguer commerce de gros et commerce de détail. Aussi, la Ville de La Roche-sur-Yon souhaite aujourd'hui autoriser la création de commerces de gros dans les zones UEc et UEci, ainsi que dans les zones 1AUEc et 1AUEci.

7- Mise en cohérence de l'article 9 des zones A et N avec le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 :

Le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme précise la notion d'emprise au sol et son impact réglementaire sur les projets de construction.

Les articles 9 des zones A et N stipulent que l'emprise au sol des piscines et des abris pour animaux n'est pas comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Or, depuis l'ordonnance de 2011, la réalisation d'une piscine ou d'une construction non totalement close est constitutive d'emprise au sol.

Le règlement du PLU est donc mis à jour.

8- Suppression de l'emplacement réservé n° 13 :

La volonté de développement de la zone d'activités des Ajoncs amène la collectivité à supprimer l'emplacement réservé n° 13. Celui-ci avait été créé pour permettre la création d'une desserte ferroviaire de la zone d'activités économique des Ajoncs, projet qui n'est plus d'actualité.

9- Adaptation de l'article 11 de la zone UB :

Les hauteurs des clôtures sont actuellement réglementées comme suit :

- ✓ 1,20 m : à l'alignement des voies ouvertes à la circulation, afin de conserver des espaces publics agréables, ouverts sur les constructions.
- ✓ 2 m : en limites séparatives et en fond de parcelle, pour préserver l'intimité.

En zone UB, la hauteur du dispositif de clôture fixée à 1,20 m à l'alignement des voies ouvertes à la circulation, peut parfois s'avérer trop basse dans le cadre de certains projets d'aménagement implantés à l'alignement des voies publiques.

C'est pourquoi, la collectivité souhaite aujourd'hui modifier la hauteur de clôture pour les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant des immeubles collectifs ou de l'habitat individuel groupé implantés à l'alignement des voies publiques et permettre une hauteur n'excédant pas le niveau du plancher du 1^{er} étage.

10- Intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Le site de l'AREAMS, situé au Sud de la commune, en zone UB, sera libéré prochainement, suite à la relocalisation des activités de l'association sur la zone de l'Horbetoux et la commune d'Aizenay. L'emplacement étant situé à proximité de la vallée de l'Yon, dans un secteur paysager de qualité, la Ville souhaite alors encadrer le devenir du site par l'intégration d'une OAP.

11- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des zones 1AUB et 2AU, secteur de Maison Neuve des Landes :

Le PLU comporte actuellement une orientation d'aménagement sur le secteur de Maison Neuve des Landes, qui prévoyait l'implantation d'un équipement public. La réalisation de celui-ci n'est plus d'actualité. Des logements y seront créés à l'emplacement dédié dans la continuité de l'opération existante.

Il convient donc de modifier l'orientation d'aménagement inscrite au PLU.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification n° 12 du P.L.U. a été notifié aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique. Trois réponses concernant le dossier ont été enregistrées :

- Le Conseil Régional des Pays de la Loire, sans observation particulière.
- Le Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie, avis favorable.
- Le Conseil Départemental de la Vendée, sans observation particulière.

Le Commissaire-enquêteur a assuré quatre permanences de 3 heures chacune.

Au cours de ses permanences, il a reçu 7 personnes au total et a enregistré 3 courriers en rapport avec la modification n° 12.

Dans son procès verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête transmis après la clôture de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur fait part à la collectivité des observations recueillies lors des permanences, des courriers et courriels reçus, des observations des personnes publiques associées et de ses propres remarques.

Les observations du public concernent principalement la modification de l'OAP sur le secteur de La Maison Neuve des Landes. Le futur projet d'habitat a suscité des interrogations et des inquiétudes de la part de quelques habitants du quartier, concernant la problématique d'accès au quartier déjà existante, risquant de s'accroître avec l'arrivée de futurs habitants, et le fait que le quartier ne possède aucun service ni commerce de proximité. Une réponse avec proposition de rencontre et échange leur a été faite.

Par ailleurs, la société BMP a demandé l'annulation de l'obligation de réaliser 20% de logements aidés au minimum, en raison de la signature du protocole transactionnel entre la Ville de La Roche-sur-Yon et la société BMP, prévoyant la réalisation de lots à bâtir, sans obligation de logements sociaux. A ce jour, les 4 lotissements du secteur de La Maison Neuve des Landes comportant environ 22% de logements sociaux, la réalisation du projet de lots à bâtir ne compromet donc pas les 20% de logements sociaux à l'échelle du quartier. Cette obligation sera donc supprimée de l'orientation d'aménagement.

Les autres observations du public liées à la modification n° 12 étaient sans rapport avec l'objet de l'enquête publique.

Le Commissaire-enquêteur a alors émis, au travers de son rapport et de ses conclusions, un avis favorable avec réserve à la modification n° 12 du PLU. En effet, le commissaire-enquêteur demande la suppression de la mention faite du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 intégrée dans le point 6 de la présente modification. Celui-ci se rapporte aux nouvelles destinations des constructions, qui ne peuvent pas s'appliquer dans le cadre d'une modification, mais dans le cadre d'une révision générale.

La mention est alors supprimée dans la notice explicative jointe à la présente délibération, cela n'ayant aucune incidence sur le contenu du règlement du PLU.

Cette modification, présentée en annexe, est mise en forme à travers les différents documents prescrits par le Code de l'Urbanisme, à savoir :

- ✓ Le règlement
- ✓ Les orientations d'aménagement
- ✓ Les emplacements réservés
- ✓ Les plans de zonage

Les mesures de publicité réglementaires seront effectuées conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie de LA ROCHE-SUR-YON (site La Fayette, 5-7 rue La Fayette), aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

En conséquence,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.174-4,

Vu le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 7 octobre 2009,
Vu la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 19 mai 2010,
Vu la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 16 décembre 2010
Vu la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 29 juin 2011
Vu la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 8 février 2012
Vu la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 14 novembre 2012
Vu la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 16 décembre 2010
Vu la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 14 novembre 2012
Vu la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 22 mai 2013
Vu la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 18 décembre 2013
Vu la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 18 décembre 2013
Vu la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 3 février 2015
Vu la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 22 septembre 2015
Vu la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour l'aménagement du secteur de La Brossardière approuvée le 12 novembre 2015
Vu la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour la reconstruction du groupe scolaire Pont Boileau approuvée le 8 décembre 2015
Vu la modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 8 décembre 2015
Vu la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 5 juillet 2016
Vu la décision en date du 25 novembre 2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Jean HERB en qualité de Commissaire-enquêteur, et Monsieur Jacky RAMBAUD en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant,
Vu l'arrêté municipal n° 17-0009 du 2 janvier 2017 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique relative à la modification n° 12 du Plan Local d'Urbanisme, au projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine (AVAP) et à la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP,
Vu la consultation des Personnes Publiques Associées,
Vu le dossier soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} février au 3 mars 2017 inclus,
Entendu l'avis du Commissaire-enquêteur sur le dossier de modification,
Considérant que le projet de modification n° 12 du Plan Local d'Urbanisme est prêt à être approuvé, tel qu'il est présenté au conseil municipal,

Avis favorable de la commission Urbanisme - Logement - Développement durable - Déplacements - Espace rural - Aménagement du territoire le 10/05/17.

Le conseil, après en avoir délibéré :

1. Approuve la modification n° 12 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'annexée à la présente.
2. Autorise Monsieur le Maire ou M. Malik ABDALLAH, adjoint à l'urbanisme et au logement, aménagement du territoire, patrimoine immobilier, espace rural, à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Luc Bouard