

Reçu en Préfecture le 16/11/15

N° 085-218501914-20151112-lmc141198-DE-1-1

## **EXTRAIT**

**DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

### **SÉANCE DU 12 NOVEMBRE 2015**

**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, Madame Anne-Sophie Fagot, Monsieur Franck Pothier, Madame Geneviève Poirier-Coutansais, Monsieur Pierre Lefebvre, Monsieur Sébastien Allain, Monsieur Jacques Besseau, Madame Marie-Leszcynska Mornet, Monsieur Bernard Quenault, Monsieur Patrick Durand, Monsieur Philippe Porté, Madame Françoise Bouet, Monsieur Bruno Guillou, Madame Patricia Lejeune, Monsieur Jean Michel Barreau, Monsieur Marc Racapé, Monsieur Cyrille Gendreau, Madame Béatrice Bichon Bellamy, Madame Laurence Gillaizeau, Madame Frédérique Barteau, Monsieur Cyril Bréhéret, Madame Anne-Cécile Staub, Madame Laurence De Ena, Monsieur François Caumeau, Monsieur Jack Mbeti Noah, Madame Anne-Sophie Sarday, Monsieur Christophe Blanchard, 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**

**Absents donnant pouvoir : 5**

**Madame Nathalie Gosselin à Monsieur Malik Abdallah, Madame Nathalie Brunaud-Seguin à Monsieur Luc Bouard, Madame Geneviève Hocquard à Madame Françoise Bouet, Monsieur Dominique Guillet à Monsieur Philippe Porté, Monsieur Stéphane Ibarra à Madame Martine Chantecaille.**

**Secrétaire de séance : Anne Aubin-Sicard**

**Adopté à l'unanimité**  
**45 voix pour**

**16**

### **PLAN LOCAL D'URBANISME - MISE EN COMPATIBILITÉ SUITE A LA DÉCLARATION DE PROJET POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA BROSSARDIÈRE**

La Ville de La Roche-sur-Yon est dotée depuis le 7 octobre 2009 d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), 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 (PADD).

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

Par délibération du conseil municipal en date du 26 février 2014, la Ville de La Roche-sur-Yon s'est engagée dans une procédure de déclaration de projet pour l'aménagement du secteur de La Brossardière valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure peut être utilisée si le projet représente un intérêt général, même s'il est porté par une personne privée, et si le PLU doit être adapté pour permettre ce projet. Elle est soumise à un examen conjoint des personnes publiques associées et à une enquête publique.

Dans sa version initiale, le projet d'aménagement devait couvrir à terme 24,19 hectares. Le promoteur ne maîtrisant pas la totalité du foncier à l'heure actuelle, le projet d'aménagement de La Brossardière sera réalisé sur une superficie globale de 20,73 hectares dont 17,21 hectares seront ouverts à l'urbanisation et 3,51 hectares resteront à l'état naturel.

Ce projet prévoit la réalisation de 395 logements individuels et collectifs sur une superficie constructible égale à 17,21 hectares, à raison de 30 logements par an.

#### Etapes de la procédure :

Préalablement à l'enquête publique, le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, afin de déterminer si une évaluation environnementale était nécessaire. Par décision en date du 26 mai 2014, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Pays de la Loire n'a pas estimé nécessaire une évaluation environnementale du projet.

Conformément aux articles L.112-1-1 et L.112-3 du Code rural et de la pêche maritime, le dossier de déclaration de projet a été soumis aux consultations particulières des personnes publiques associées, qui ont demandé à la collectivité de justifier le projet au regard des possibilités d'urbanisation existantes, d'une part, et d'autre part l'intérêt de la coulée verte, et également de revoir la densité, jugée trop faible. La question de l'impact du projet sur l'activité agricole a également été abordée.

Parallèlement, la loi ALUR du 24 mars 2014 a complété l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, qui précise désormais que toute ouverture d'une zone à l'urbanisation doit être justifiée dans une délibération motivée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

Compte tenu de toutes ces observations, le projet d'aménagement de La Brossardière a été revu et le dossier de déclaration de projet complété et modifié, afin de respecter une densité plus élevée, tout en préservant les espaces naturels, et de justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Sur ce dernier point, un chapitre spécifique a été intégré dans le dossier de déclaration de projet, faisant état de tous les programmes de renouvellement urbain réalisés, en cours ou à venir, et démontrant que dix zones futures d'urbanisation (1AUB) sur les quatorze existantes font l'objet de projets, les quatre autres ayant une configuration particulière contraignant leur aménagement.

Cette justification conclut que les possibilités d'urbanisation sur le territoire urbain sont donc largement exploitées par des réalisations de logements sur du parcellaire en bande ou des dents creuses, des opérations de démolition-reconstruction d'immeubles collectifs ou des projets en cours sur les zones 1AUB.

La Ville a souhaité ouvrir le secteur de La Brossardière à l'urbanisation car parmi les zones 2AU inscrites au PLU, la zone 2AU de La Brossardière, située dans le périmètre de développement urbain de la ville et dans le prolongement des quartiers existants de La Brossardière et de Saint-André d'Ornay, est la seule capable de proposer autant de logements individuels et collectifs, au regard de sa superficie (17,21 hectares ouverts à l'urbanisation) et des équipements publics existants à proximité, notamment techniques (réseaux).

Ce projet d'aménagement est un projet d'ensemble qui répond à une volonté de rééquilibrer l'offre en logements sur le territoire par rapport aux projets de la ZAC de La Marronnière et de La Giraudière au Sud-Est.

Le projet modifié a ensuite fait l'objet d'un examen conjoint par les personnes publiques associées le 11 mai 2015, dont le procès verbal a été joint au dossier d'enquête publique.

Par arrêté municipal n° 15-0460 du 27 mai 2015, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la déclaration de projet pour l'aménagement du secteur de La Brossardière, valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agissait d'une enquête publique conjointe ayant également pour objet le projet de modification n° 9 du PLU.

Cette enquête publique, qui s'est déroulée du 19 juin au 28 juillet 2015 inclus, portait sur l'intérêt général du projet d'aménagement du secteur de La Brossardière et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article R.123-23-1 du Code de l'Urbanisme, l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées a eu lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, et a été retranscrit par le biais d'un procès verbal.

Dans le cadre de l'enquête publique, deux avis concernant le dossier ont été enregistrés :

- Le Conseil Régional des Pays de la Loire, sans observation particulière.
- La Chambre d'Agriculture de la Vendée, demandant à la Ville de revoir la densité du projet, jugée trop faible, et de réaliser une étude d'impact sur les deux exploitations agricoles concernées.

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

Il a reçu 12 personnes concernant la déclaration de projet pour le secteur de La Brossardière au cours de ses permanences et a enregistré 6 courriers ou courriels.

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 reçus, des observations des personnes publiques associées et de ses propres remarques.

Les observations du public concernent essentiellement l'impact du projet sur la circulation routière sur la rue et la route de La Brossardière pour lesquelles les habitants craignent un risque d'engorgement et une insécurité routière liée au trafic supplémentaire. Dans le mémoire en réponse adressé au commissaire-enquêteur, la Ville indique que la création d'une voirie traversante dans le nouveau quartier et de nouveaux accès permettront de réguler les flux sur les différentes voiries, et que des liaisons douces sont également prévues dans le projet. La Ville précise qu'aucun accès ne sera créé sur la RD 160. D'autres remarques individuelles concernant le zonage d'assainissement, les nuisances sonores liées à la RD 160 ou olfactives liées à l'étang de la Brossardière, ou encore la préservation des haies ont également été relevées.

L'aménagement du secteur de La Brossardière a également suscité des observations de la part des personnes publiques associées, notamment sur la question de la densité. Le projet prévoit 23 logements par hectare, densité brute qui a été calculée au regard des objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Yon et Vie en cours de révision.

Le mémoire en réponse adressé au commissaire-enquêteur a apporté des éléments de réponse aux différentes observations recueillies pendant l'enquête.

Suite aux arguments de la collectivité, le Commissaire-enquêteur a émis, au travers de son rapport et de ses conclusions, un avis favorable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme suite à la déclaration de projet pour l'aménagement du secteur de La Brossardière.

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

- ✓ Le rapport de présentation
- ✓ Le règlement
- ✓ Les plans de zonage
- ✓ Les orientations d'aménagement

Les mesures de publicité réglementaires seront effectuées conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 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.123-14 et L.123-14-2, et R.123-23-1,

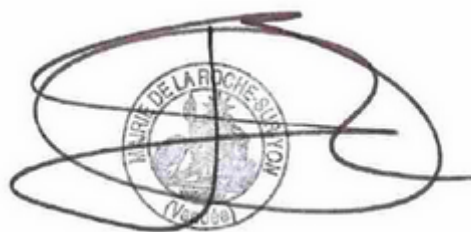
Vu le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement  
Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 7 octobre 2009,  
Vu la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 19 mai 2010,  
Vu 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 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 décision en date du 4 mai 2015 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Denis GALLOIS en qualité de Commissaire-enquêteur, et Madame Monique MAUGRION en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant,  
Vu l'arrêté municipal n° 15-0460 du 27 mai 2015 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe relative à la modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme et à la déclaration de projet pour l'aménagement du secteur de La Brossardière, valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,  
Vu les avis des personnes publiques consultées au titre des consultations particulières,  
Vu la décision de la DREAL en date du 26 mai 2014,  
Vu le procès-verbal de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées en date du 11 mai 2015,  
Vu le dossier soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 19 juin au 28 juillet 2015 inclus,  
Entendu l'avis du Commissaire-enquêteur sur le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme suite à la déclaration de projet pour l'aménagement du secteur de La Brossardière, Considérant l'intérêt général du projet, Considérant que le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est prêt à être approuvé, tel qu'il est présenté au conseil municipal,

**Avis Favorable le 03/11/15 de la commission « Urbanisme - Logement - Développement durable - Déplacements - Espace rural - Aménagement du territoire ».**

**Le conseil, après en avoir délibéré :**

1. approuve la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'annexée à la présente.
1. autorise Monsieur le Maire ou M. Malik ABDALLAH, adjoint, à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

**POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE**



**Luc Bouard**