



# EXTRAIT

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

## SÉANCE DU 16 DECEMBRE 2010

**Sous la présidence de Pierre REGNAULT**

**Présents :** Joël SOULARD, Angie LEBOEUF, Patrick YOU, Francis LUCAS, Sylvie CHARTIER, Yves ROULEAU, Yannick HENRY, Anne VALIN, Stéphane IBARRA, Françoise VIGNAULT, Caroline FOUNINI, Roland GUILLET, Marie-Noëlle MANDIN, Tarek TARROUCHE, adjoints ;

Yann HELARY, Francine-Nicole CHABOT, Jean-Yves DAVIAUD, Patrick DINEL, Maryse SOUCHARD, Thierry DE LA CROIX, Françoise GRIVEL, Louise-Michèle GADY, Mathilde MAGE, Maryse GANE (questions 4 à 42), Martine CHANTECAILLE (questions 1 à 6), Thierry BARBARIT, Mathieu DURQUETY (questions 1 à 12), Charlotte LEYDIER, Jean-Gilles DUTOUR, Michèle PELTAN, Anne AUBIN-SICARD, Alexandre MAISONNEUVE LE BREC (questions 1 à 29), Anita CHARRIEAU, Raoul MESTRE (questions 1 à 29), Madeleine DAVID, Jacques BESSEAU, Daniel RAMPONI, **conseillers municipaux ;**

**Absents donnant pouvoir :** Patricia CEREJO à Yves ROULEAU, Lisiane GUIBERT à Françoise GRIVEL, Jacques AUXIETTE à Pierre REGNAULT, Maryse GANE à Françoise VIGNAULT (questions 1 à 3), Martine CHANTECAILLE à Thierry BARBARIT (questions 7 à 42), Luc ROY à Francis LUCAS, Mathieu DURQUETY à Stéphane IBARRA (questions 13 à 42), Alexandre MAISONNEUVE LE BREC à Michèle PELTAN (questions 30 à 42).

**Absent :** Laurent CAILLAUD, Raoul MESTRE (questions 30 à 42).

**Secrétaire de séance :** Charlotte LEYDIER.

### QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

<b>29 B – PLAN LOCAL D'URBANISME – APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 – CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES</b>
---

Le dossier qui vous est présenté a été examiné par la commission « Urbanisme – Environnement – Déplacements – Espace rural et Aménagement du territoire » le 8 décembre 2010, qui a émis un avis favorable.

En conséquence,

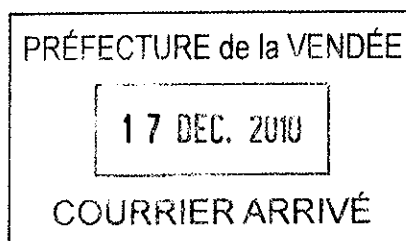
- vu le code général des collectivités territoriales,
- vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-13 et R.123-20-1 et 2,
- vu le plan local d'urbanisme en vigueur approuvé le 7 octobre 2009,
- vu la modification n° 1 du plan local d'urbanisme approuvée le 19 mai 2010,
- vu le dossier mis à disposition du public du 2 novembre au 2 décembre 2010 inclus,
- considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé,
- considérant qu'aucune observation n'a été consignée dans le registre mis à disposition du public,

...

le conseil municipal, après en avoir délibéré :

1. approuve la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme, telle qu'annexée à la présente.
2. autorise Monsieur le Maire ou Joël SOULARD, 1<sup>er</sup> adjoint, à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME  
**LE MAIRE**



Direction générale aménagement et développement du territoire  
Direction Stratégie et Planification  
Service Urbanisme Prévisionnel  
Affaire suivie par M. ROBLES

Version n° 3

## Conseil Municipal Séance du 16 décembre 2010 RAPPORT DE PRESENTATION

### APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME : CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

La Ville de La Roche-sur-Yon est dotée depuis le 7 octobre 2009 d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Les grandes orientations de ce nouveau document d'urbanisme sont désormais fixées pour plusieurs années à travers notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). Toutefois, tout en respectant l'économie générale du P.A.D.D., il s'avère nécessaire de faire évoluer ou corriger le P.L.U.

Différentes procédures, édictées à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, permettent ces évolutions (extrait) :

- ✓ « la procédure de modification, à condition que le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance
- ✓ la procédure de modification simplifiée si l'objet concerne la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat
- ✓ la procédure de révision simplifiée si l'objet est la réalisation d'une construction ou d'une opération à caractère, public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune
- ✓ la procédure de révision, pour tous les autres cas »

La commune de LA ROCHE-SUR-YON a engagé une procédure de modification simplifiée n° 1 de son Plan Local d'Urbanisme, en application de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 et du décret n°2009-722 du 18 juin 2009, codifiés aux articles l'article L.123-13, R.123-20-1 et R.123-20-2 du Code de l'Urbanisme, afin de rectifier les erreurs matérielles suivantes :

#### Ajustement des informations relatives à la marge de recul sur la RD 746 à Belle Place 2

L'objectif de cette modification est de mettre en cohérence les différents documents constituant le PLU.

En effet, les éléments du projet urbain approuvé en 2006 ont été reportés au Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 9 octobre 2009, dans le rapport de présentation, le règlement, le plan de zonage planche n°7 et les orientations d'aménagement.

Toutefois, il semble nécessaire d'apporter quelques modifications au projet initial.

En effet, le Plan d'Occupation des Sols modifié en 2006 faisait apparaître une marge de recul sur un linéaire concernant toute la zone future d'activités classée en 1NAc et englobant ainsi deux zones UB déjà construites à vocation principale d'habitat.

Afin de permettre aux habitations existantes de pouvoir évoluer sans risque d'interprétation ambiguë et de présenter les mêmes caractéristiques de classement que celles situées de l'autre côté de la RD 746, la marge de

recul doit être supprimée sur les zones d'habitat et ne concerner que la zone d'activités.

Aussi, il est nécessaire de :

- modifier le plan de zonage planche n°7 afin de supprimer les limites de la marge de recul qui apparaissent sur les zones UB (zones d'habitat existantes), celle-ci ne s'appliquant qu'à la zone d'activités
- corriger la légende de l'orientation d'aménagement qui porte la mention de recul à 35 mètres au lieu de 37 mètres.

### **Ajustement des informations relatives à la marge de recul sur la RD 746 à La Marronnière**

L'objectif de cette modification est de mettre en cohérence les différents documents constituant le PLU

La zone a fait l'objet d'un projet urbain en 2007 permettant de déroger à l'article L.111-1-4 dont les objectifs poursuivis étaient de :

- Développer l'offre de logements afin de garantir une croissance démographique raisonnable,
- Développer un habitat diversifié,
- Réserver sur les différents sites des emprises foncières pour accueillir de nouveaux équipements collectifs,
- Aménager de nouveaux espaces publics et espaces verts, afin de créer de nouveaux lieux de centralité,
- Régler ponctuellement les problèmes de circulation et de stationnement,
- Echelonner l'opération dans le temps.

La marge de recul a été réduite à 35 mètres dans le rapport de présentation, le règlement, le plan de zonage planche 7 et les orientations d'aménagement.

Toutefois, le report de cette marge de recul sur le plan de zonage n'est pas conforme au projet urbain de 2007. En effet, plusieurs parcelles situées en zone UB, zone à vocation principale d'habitat exclue de la procédure de ZAC, se trouvent imputées par cette mesure d'inconstructibilité. Aussi, il est nécessaire de rectifier l'erreur graphique sur le plan de zonage planche 7.

### **Corrections dans le règlement**

- Article 12 des zones UA, UB, UZ\_zola, 1AUB, 1AUZ\_marr et 1AUZ\_malb

L'article 12 édicte les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. Le P.L.U. de la Ville de La Roche-sur-Yon réglemente le stationnement pour les deux roues et les voitures en fonction de la destination des constructions. Toutefois, ces normes ne peuvent faire obstacle à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme relatif au stationnement pour les logements sociaux.

Toutefois, une erreur de référence d'article existe pour les zones citées ci-dessus. Il est donc nécessaire de remplacer la référence à l'article « R 421.3 » du Code de l'Urbanisme par l'article « L.123-1-3 ».

- Article 10 de la zone UB (hauteurs maximales des constructions)

Dans la zone UB, la réglementation des constructions fait référence à une bande de 18 mètres. Toutefois, cette indication n'a pas lieu d'être car la bande des 18 mètres correspond à la zone UBa. Cette erreur est l'héritage de la réglementation précédente du Plan d'Occupation des Sols. dans lequel la zone UBa n'existait pas sous cette forme et que par conséquent les auteurs avaient identifié une bande de 18 mètres correspondant à la bande constructible principale. Il convient donc de remplacer de supprimer la référence à la bande des 18 mètres.

- Article 9 de la zone N (emprise au sol des constructions).

La Collectivité a souhaité maîtriser le développement du bâti en zone rurale.

Les Nh2, zones caractéristiques des écarts ruraux dans lesquels seuls le maintien et l'évolution mesurés des constructions à usage d'habitation sont autorisés, ont ainsi été créées et disposent de règles limitant le droit à construire dont l'emprise au sol qui a été fixée à 39 m<sup>2</sup>.

Toutefois, une erreur de frappe a été commise en page 209. Il convient donc de la rectifier en indiquant la surface de 39 m<sup>2</sup>.

### **Corrections dans la charte architecturale**

Sur le centre ville de la commune, correspondant au périmètre comprenant le Pentagone et les quartiers du Sacré Cœur et de la gare, a été instituée une charte architecturale et paysagère visant à renforcer l'unité architecturale du secteur concerné. La charte édicte la règle à l'échelle de l'îlot. Chaque îlot identifie les

bâtiments de référence ainsi que les éléments bâtis et paysagers à protéger, s'il y en a, dans une partie écrite puis graphique.

Depuis l'élaboration du PLU, certaines incohérences ont été constatées sur certains îlots entre la règle écrite et graphique qu'il convient de rectifier. Cela concerne :

- Ilot AM 12 : la protection végétale n'apparaît pas sur la bonne parcelle, elle doit être reportée sur la parcelle 667 (page 378)
- Ilot SC 10 : la hauteur maximum autorisée impasse Guynemer est fixée à R + 1 comme indiqué sur la photographie (page 716)
- Ilot AN 09 : l'adresse du bâtiment référence n'est pas le 13 rue Jean-Jacques Rousseau mais le 13 Rue la Bruyère et le jardin protégé est celui de la parcelle AN 281 donnant sur la rue Jean-Jacques Rousseau (page 514)
- Ilot AL 54 : la rue Boileau est constructible, le texte doit s'appuyer sur l'information de la photographie (page 277).

### **Corrections du zonage**

Malgré un travail de vérification sur le terrain qui s'est voulu le plus exhaustif possible lors de l'élaboration du P.L.U., plusieurs constructions ont fait l'objet d'erreurs de classement qui n'ont été constatées par les propriétaires que postérieurement à l'enquête publique. Cela concerne quatre secteurs à vocation d'habitat et un secteur à vocation d'activités. Il semble opportun de les rectifier dans le cadre de cette procédure.

- Secteur le Brulot : la propriété bâtie correspondant à la parcelle YB 53 a été classée en zone agricole. N'ayant pas de lien avec l'agriculture ni vocation à revenir au monde agricole, il convient de la reclasser en zone Nh2 dont elle a les caractéristiques.

- Secteur Moulin Grolleau / Les Rochettes : la propriété située secteur de Moulin Grolleau et référencée N 1078 a été classée à la fois en zone Nh2 en ce qui concerne la construction principale et en zone naturelle stricte pour le reste de la propriété dont le garage et la piscine. Ce dernier classement ne correspond pas à la vocation du site. Lors de l'élaboration du zonage, les auteurs du plan se sont appuyés sur les données cadastrales fournies par la Direction Générale des Impôts puis complétés le travail par une vérification de terrain. Toutefois, cette vérification n'a pas toujours été possible en fonction de la morphologie du secteur. En l'occurrence cette propriété est entièrement englobée dans une zone boisée qui n'a pas permis aux auteurs du plan d'effectuer le contrôle depuis la voie publique.

Ainsi, il a été nécessaire d'élargir le zonage Nh2 à l'ensemble de la propriété bâtie en se basant sur les données récemment communiquées afin de permettre les adaptations mineures autorisées par la zone.

- Secteur de la Noue de Saint André : le secteur de la Noue de Saint André, en raison de sa taille et de sa desserte par les réseaux, a été classé en zone Nh1. Toutefois, lors de la numérisation du zonage, le tracé ne s'est pas appuyé correctement sur les limites de la parcelle ZE 182. Ainsi, un tiers de la surface, correspondant à l'entrée de la parcelle, a été classé en zone agricole et le reste en zone Nh1. Il convient donc de réajuster le zonage Nh1 à l'ensemble de la parcelle.

- Secteur d'Alluchon : actuellement classé en zone Nh2, ce secteur a fait l'objet d'une requête lors de l'enquête publique. La commission, lors de l'examen de toutes les demandes, a émis, au regard des arguments liés notamment à la desserte en réseaux, un avis favorable à son passage en zone Nh1. Toutefois, les auteurs du plan, lors de la réalisation des ajustements suite à cette phase de consultation officielle, ont omis de prendre en compte cette modification. La procédure engagée est donc l'occasion de rectifier cet oubli.

- Le secteur du Noiron : deux parcelles ont été classées lors de l'élaboration du PLU en zone agricole. Toutefois, ce zonage ne correspond pas à l'occupation du site. En effet, est implantée une entreprise d'activités. Il convient donc d'extraire les deux parcelles concernées de la zone agricole et de les classer en zone UEa.

La mise à disposition du public s'est déroulée pendant une période de 32 jours, du 2 novembre au 2 décembre inclus, aux services techniques rue La Fayette, où toute personne pouvait prendre connaissance du dossier de modification simplifiée et noter ses observations éventuelles.

L'information du public sur la procédure de modification simplifiée a été assurée :

- ✓ par voie de presse dans le journal Ouest France le 23 octobre 2010 soit 8 jours au moins avant la mise à disposition
- ✓ par voie d'affichage en mairie centrale, dans les cinq mairies annexes et aux services techniques municipaux du 23 octobre au 2 décembre 2010 inclus
- ✓ dans le journal communal le ROCHE MAG du mois de novembre 2010
- ✓ sur le site Internet de la Ville dans la rubrique « Actualités »

Aucune observation n'a été consignée dans le registre ouvert à cet effet.

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

- le rapport de présentation
- les orientations d'aménagement
- le règlement
- la charte architecturale
- les plans de zonage

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 (services techniques municipaux), 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.123-13 et R.123-20-1 et 2,
- 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 le dossier mis à disposition du public du 2 novembre au 2 décembre 2010 inclus,
- considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé,
- Considérant qu'aucune observation n'a été consignée dans le registre mis à disposition du public

le conseil municipal est appelé à :

- 1/ approuver la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'annexée à la présente,
- 2/ autoriser M. le Maire ou M. Joël SOULARD, 1<sup>er</sup> adjoint, à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Avis favorable de la commission Urbanisme -  
Environnement Déplacements - Espace rural et  
aménagement du territoire –  
du 8 décembre 2010

Le Président :

J. SOULARD