

Reçu en Préfecture le 19/12/13

N° 085-218501914-20131218-lmc116636-DE-1-1

SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2013

Sous la présidence de Monsieur Pierre Regnault, Maire,

Présents : 37

M. Pierre Regnault, M. Joël Soulard, Mme Angie Leboeuf, M. Patrick You, Mme Patricia Cereijo, Mme Sylvie Chartier, M. Yves Rouleau, Mme Lysiane Guibert, M. Yannick Henry, Mme Anne Valin, M. Stéphane Ibarra, Mme Caroline Founini, Mme Marie-Noëlle Mandin, M. Tarek Tarrouche, M. Jacques Auxiette, M. Yann Hélary, Mme Francine-Nicole Chabot, M. Jean-Yves Daviaud, M. Patrick Dinel, Mme Maryse Souchard, M. Thierry De La Croix, Mme Françoise Grivel, Mme Mathilde Mage, Mme Maryse Gane, Mme Martine Chantecaille, M. Thierry Barbarit, M. Mathieu Durquety, Mme Charlotte Leydier, Mme Michèle Peltan, Mme Anne Aubin Sicard, M. Alexandre Maisonneuve Le Brec, M. Laurent Caillaud, Mme Anita Charrieau, M. Raoul Mestre, Mme Madeleine David, M. Jacques Besseau, M. Daniel Ramponi

Absents donnant pouvoir : 6

M. Francis Lucas à M. Stéphane Ibarra, Mme Françoise Vignault à Mme Caroline Founini, M. Roland Guillet à M. Jean-Yves Daviaud, Mme Louise-Michèle Gady à M. Yannick Henry, M. Luc Roy à M. Patrick Dinel, M. Jean-Gilles Dutour à Mme Michèle Peltan.

Secrétaire de séance : Charlotte LEYDIER

Adopté à la majorité
37 voix pour

6 abstention(s) : M. Jean-Gilles Dutour, Mme Michèle Peltan, Mme Anne Aubin Sicard, M. Alexandre Maisonneuve Le Brec, M. Laurent Caillaud, M. Jacques Besseau

12

**PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3**

La Ville de La Roche-sur-Yon est dotée depuis le 7 octobre 2009 d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les grandes orientations de ce nouveau document d'urbanisme sont désormais fixées pour plusieurs années notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Toutefois, sans modifier les orientations générales du PADD, il s'avère nécessaire de faire évoluer le PLU afin de corriger des erreurs matérielles qui ont été repérées dans les différents documents.

Différentes procédures, édictées à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, permettent l'évolution du document d'urbanisme.

La commune de La Roche-sur-Yon a engagé une procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

En effet, cette procédure peut être utilisée pour :

- Les modifications du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, qui n'entrent pas dans le champ d'application de la modification de droit commun.
- En cas de majoration des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-11 (agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation) ainsi qu'aux articles L.127-1 (bonus de constructibilité pour mixité sociale), L.128-1 (bonus de constructibilité pour performance énergétique) et L.128-2 (modulation du bonus de constructibilité pour performance énergétique) du Code de l'Urbanisme.
- Rectifier une erreur matérielle.

L'objet de cette modification simplifiée consiste à rectifier des erreurs matérielles dans les différents documents constituant le PLU, à savoir le rapport de présentation, le règlement, la charte architecturale, les plans de zonage.

Rectification d'erreurs matérielles dans le rapport de présentation :

- Réforme de la surface de plancher : mise à jour suite de certaines pages omises lors de la modification simplifiée n° 2.
- Mise à jour de la partie « Justification des choix du PADD et des dispositions réglementaires » par rapport aux zones 1AUG et 1AUZ : mise à jour suite de certaines pages omises lors de la modification n° 4.

Rectification d'erreurs matérielles dans le règlement :

- Zone 1AUG : mise à jour suite de certaines pages omises lors de la modification n°4.
- Règle du retrait par rapport à la limite séparative : définition de « L ».
- Superficie des annexes non accolées à la construction principale : précision de la règle, la surface totale des annexes devant être inférieure à 20 m².
- Zone UE : correction d'une phrase inachevée à l'article 4.
- Zone N : rectification d'une incohérence à l'article 5, concernant la zone Nh3.

Rectification d'erreurs matérielles dans la charte architecturale :

- Correction des incohérences soulevées dans certains îlots :
- Ilot AL 27 : suppression d'un jardin protégé rue Molière, qui n'a plus lieu d'être.
- Ilot AM 14 : clarification des jardins protégés dans la règle écrite.
- Ilot SC 10 : suppression d'un jardin protégé rue Guynemer, qui est en fait un parking.
- Rectification de la règle concernant les balcons.

Correction du zonage :

- Secteur de Château Fromage : intégration d'une parcelle comportant une maison d'habitation en zone Nh1, la maison n'étant plus liée au siège d'exploitation depuis 2008, soit avant l'approbation du PLU.
- Secteur du Penaud : rectification du zonage et intégration d'une maison d'habitation dans la zone Nh2.

Le projet de modification a été notifié aux Personnes Publiques Associées puis mis à la disposition du public pendant un mois, du 21 octobre au 22 novembre 2013 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 8 octobre 2013 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 12 octobre au 22 novembre 2013 inclus
- ✓ dans le journal communal le ROCHE MAG du mois d'octobre 2013
- ✓ sur le site Internet de la Ville dans la rubrique « Agenda »
- ✓ sur le site Internet du PLU dans la rubrique « Procédures en cours »

Bilan de la concertation :

Trois avis des Personnes Publiques Associées ont été enregistrés :

- Le Conseil Régional des Pays de la Loire, sans observation particulière.
- Le Conseil Général de la Vendée, sans observation particulière.
- La Chambre d'Agriculture de la Vendée, ayant émis un avis défavorable relatif à la correction du zonage sur le secteur de Château Fromage, lié à l'aspect dérogatoire de la construction. Cette observation n'est pas recevable, la construction de la maison n'ayant pas fait l'objet d'une dérogation, mais ayant bien été conforme à la réglementation du Plan d'Occupation des Sols en vigueur à l'époque.

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
- 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.123-13-3,

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 n° 6 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 22 mai 2013,

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 consultation des Personnes Publiques Associées,

vu le dossier mis à disposition du public du 21 octobre au 22 novembre 2013 inclus,

considérant que le projet de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé,

entendu l'avis des personnes publiques associées,

considérant qu'aucune observation n'a été consignée dans le registre mis à disposition du public.

Avis Favorable le 11/12/13 de la commission « Urbanisme, Environnement, Déplacements, Espace rural et aménagement du territoire ».

Le conseil, après en avoir délibéré :

1. Approuve la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'annexée à la présente.
2. Autorise Monsieur le Maire ou Joël SOULARD, 1^{er} adjoint, à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'P. Regnault'. To the right of the signature is a circular official seal. The seal features a central emblem, possibly a coat of arms, and is surrounded by text in French: 'LA ROCHE-SUR-YON' at the top and 'MUNICIPALITE' at the bottom.

Pierre Regnault

LA ROCHE-SUR-YON

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

APPROUVEE LE 18 DECEMBRE 2013



Objet :
Corrections d'erreurs matérielles

Modification n°1 approuvée le 19 mai 2010
Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2010
Modification simplifiée n°1 approuvée le 16 décembre 2010
Modification n°3 approuvée le 29 juin 2011
Modification n°4 approuvée le 8 février 2012
Modification n°5 approuvée le 14 novembre 2012
Modification simplifiée n°2 approuvée le 14 novembre 2012
Modification n°6 approuvée le 22 mai 2013

SOMMAIRE

Préambule

I. Corrections dans le rapport de présentation

p. 6

- 1) Réforme de la surface de plancher
- 2) Mise à jour de la partie « Justification des choix du PADD et des dispositions réglementaires » par rapport aux zones 1AUG et 1AUZ

II. Corrections dans le règlement

p. 9

- 1) Zone 1AUG
- 2) Règle du retrait par rapport à la limite séparative
- 3) Superficie des annexes non accolées à la construction principale
- 4) Zone UE
- 5) Zone N

III. Corrections dans la charte architecturale

p. 13

- Ilot AL 27
- Ilot AM 14
- Ilot SC 10
- Règle relative aux façades

IV. Corrections du zonage

p. 15

- 1) Secteur de Château Fromage
- 2) Secteur du Penaud

V. Tableau des surfaces

p. 20

Préambule

Par délibération du conseil municipal en date du 7 octobre 2009, la commune de LA ROCHE-SUR-YON a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux articles L.123-13, L.123-13-1, L.123-13-2, L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut être modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

En dehors des cas mentionnés à l'article L.123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-11 ainsi qu'aux articles L.127-1, L.128-1 et L.128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée prévue à l'article L. 123-13-3 peut être utilisée pour :

- Les modifications du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, qui n'entrent pas dans le champ d'application de la modification de droit commun
- En cas de majoration des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-11 (agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation) ainsi qu'aux articles L.127-1 (bonus de constructibilité pour mixité sociale), L.128-1 (bonus de constructibilité pour performance énergétique) et L.128-2 (modulation du bonus de constructibilité pour performance énergétique) du Code de l'Urbanisme
- Rectifier une erreur matérielle

Une délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2013 précise les modalités de la mise à disposition du projet de modification au public.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie.

L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, les avis éventuellement formulés par les personnes publiques associées, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie pendant un mois.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

I. Corrections dans le rapport de présentation

1) Réforme de la surface de plancher

La collectivité a pris en compte la réforme de la surface de plancher, issue de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, dans les documents du PLU lors de la procédure de modification simplifiée précédente.

Dans ce cadre, la ville avait fait le choix de remplacer, dans les documents constituant le dossier du PLU et plus spécifiquement les orientations d'aménagement et le règlement, la notion de SHON par surface de plancher.

Toutefois, certaines pages des documents du PLU ont échappé à la mise à jour, et l'on trouve encore la notion de SHON dans le rapport de présentation, qu'il convient de remplacer par celle de la surface de plancher.

Seul, le diagnostic, représentant la partie 1 du rapport de présentation, ne sera pas mis à jour, celui-ci ayant été réalisé en 2008 et constituant une photographie de la ville à un instant T.

A. Dans le glossaire :

En page 102, la définition de la SHON, liée au diagnostic, sera complétée comme suit :

La « SHON » a été remplacée par la « surface de plancher » suite à l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 portant réforme de la surface de plancher. La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

B. Dans la justification des choix du PADD et des dispositions réglementaires :

En page 233, le texte suivant :

« Pour les opérations de plus de 1 500 m² de SHON affectée au logement, au minimum 20% de la SHON devront être affectés à du logement social bénéficiant de financement de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). »

Sera remplacé par :

« Pour les opérations de plus de 1 500 m² de ~~SHON~~ surface de plancher affectée au logement, au minimum 20% de la ~~SHON~~ surface de plancher devront être affectés à du logement social bénéficiant de financement de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). »

C. Dans la justification de la compatibilité du PLU avec les objectifs supra communaux :

En page 259, le texte suivant :

« Des servitudes de mixité sociale ont été introduites. Ainsi, tout projet développant plus de 1 500 m² de SHON devra comprendre 20% de logements sociaux et ce dans les secteurs en déficit. »

Sera remplacé par :

« Des servitudes de mixité sociale ont été introduites. Ainsi, tout projet développant plus de 1 500 m² de **SHON surface de plancher** devra comprendre 20% de logements sociaux et ce dans les secteurs en déficit. »

2) Mise à jour de la partie « Justification des choix du PADD et des dispositions réglementaires » par rapport aux zones 1AUG et 1AUZ :

Suite à la suppression de la ZAC de La Malboire, le zonage et le règlement correspondant à la ZAC ont été modifiés dans le cadre de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme. La zone 1AUZ_malb a été supprimée. Les parcelles situées dans cette zone ont dû être reclassées comme suit :

- les parcelles situées en zone 1AUZe_malb ont été reclassées en zone 1AUEa,
- les parcelles situées en zone 1AUZb_malb ont été reclassées en zone 2AUB dans l'attente d'un nouveau projet au regard des besoins
- les parcelles situées en zone 1AUZg_malb ont été reclassées en zone 1AUG

Il s'agit aujourd'hui de mettre à jour le rapport de présentation pour inclure la zone 1AUG et supprimer la zone 1AUZ_malb.

A. 3.2 – Justification des dispositions réglementaires (page 164) :

La zone 1AUG sera intégrée dans la description des zones, comme suit :

Texte avant modification	Texte après modification
<p>(.../...) Est classée en 1AU une zone lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Il s'agit des zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1AUB : zone à dominante d'habitat • 1AUE : zone à dominante d'activités • 1AUL : zone à dominante de loisir • 1AULn : zone destinée à l'accueil des gens du voyage • 1AUZ : zone soumise à des dispositions spécifiques 	<p>(.../...) Est classée en 1AU une zone lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Il s'agit des zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1AUB : zone à dominante d'habitat • 1AUE : zone à dominante d'activités • 1AUG : zone liée au tourisme vert • 1AUL : zone à dominante de loisir • 1AULn : zone destinée à l'accueil des gens du voyage • 1AUZ : zone soumise à des dispositions spécifiques

B. 3.2.2 – les zones AU (page 213) :

Il s'agit d'intégrer un paragraphe concernant la zone 1AUG, à la suite de la zone 1AUE. Le texte suivant sera donc intégré dans le rapport de présentation :

« 3.2.2.3 – La zone 1AUG (issue de la modification n°4 du PLU approuvée le 8 février 2012)

La zone 1AUG a été créée dans le cadre de la suppression de la ZAC de la Malboire. Les parcelles qui étaient situées dans la zone 1AUZg_malb ont été reclassées en zone 1AUG.

Cette zone est réservée aux activités liées au tourisme vert, à leurs hébergements, aux activités de loisirs ou éducatives liées à une activité agricole et les constructions, installations et tout équipement liés à une activité agricole.

Son aménagement doit respecter les prescriptions inscrites dans l'orientation d'aménagement du secteur de la Malboire. »

L'ajout de ce paragraphe induit une modification de la numérotation des sous-titres suivants.

C. 3.2.2.4 – La zone 1AUZ (page 218) :

Suite à la suppression de la ZAC de La Malboire, il s'agit d'ôter la référence au secteur de La Malboire, resté inscrit dans la zone 1AUZ.

Texte avant modification	Texte après modification
Comme indiqué en introduction, cette zone correspondant à des zones ayant fait l'objet d'une procédure de Z.A.C. ou de lotissement communal tels que L'Horbetoux, La Roche Sud, La Malboire, La Marronnière et ParcEco85, comporte des dispositions réglementaires calées sur les zones urbaines et d'urbanisation future à vocation d'habitat et économique. Elle bénéficie parfois, selon les zones, d'adaptations dues au projet mis en oeuvre et aux contraintes réglementaires telles que les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (extraits des études introduits précédemment).	Comme indiqué en introduction, cette zone correspondant à des zones ayant fait l'objet d'une procédure de Z.A.C. ou de lotissement communal tels que L'Horbetoux, La Roche Sud, La Malboire, La Marronnière et ParcEco85, comporte des dispositions réglementaires calées sur les zones urbaines et d'urbanisation future à vocation d'habitat et économique. Elle bénéficie parfois, selon les zones, d'adaptations dues au projet mis en oeuvre et aux contraintes réglementaires telles que les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (extraits des études introduits précédemment).

II. Corrections dans le règlement

Des incohérences et des imprécisions ont été repérées dans le corps du règlement et doivent faire l'objet de corrections :

1) Zone 1AUG :

Suite à la suppression de la ZAC de La Malboire, le zonage et le règlement correspondant à la ZAC ont été modifiés dans le cadre de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme. La zone 1AUZ_malb a été supprimée. Les parcelles situées dans cette zone ont dû être reclassées comme suit :

- les parcelles situées en zone 1AUZe_malb ont été reclassées en zone 1AUEa,
- les parcelles situées en zone 1AUZb_malb ont été reclassées en zone 2AUB dans l'attente d'un nouveau projet au regard des besoins
- les parcelles situées en zone 1AUZg_malb ont été reclassées en zone 1AUG

Suite à cette modification, la zone 1AUG a été omise dans la description des différentes zones AU, dans les « dispositions générales » du règlement ainsi que dans le chapitre intitulé « Introduction générale aux zones AU ».

A. Dispositions générales, page 18 :

Il conviendra donc de modifier le texte comme suit :

Texte avant modification	Texte après modification
(.../...) Il s'agit des zones : <ul style="list-style-type: none">• 1AUB : zone à dominante d'habitat• 1AUEa : zone économique destinée à l'accueil de tous les types d'activités.• 1AUEb : zone économique destinée à l'accueil d'activités tertiaires.• 1AUEc : zone économique destinée à l'accueil d'activités économiques à l'exception des installations classées soumises à autorisation.• 1AUL : zone à dominante de loisir et son secteur• 1AULn : zone destinée à l'accueil des gens du voyage• 1AUZ : zone soumise à des dispositions spécifiques correspondant aux zones L'Horbetoux, La Roche Sud, La Malboire, La Marronnière et ParcEco 85	(.../...) Il s'agit des zones : <ul style="list-style-type: none">• 1AUB : zone à dominante d'habitat• 1AUEa : zone économique destinée à l'accueil de tous les types d'activités.• 1AUEb : zone économique destinée à l'accueil d'activités tertiaires.• 1AUEc : zone économique destinée à l'accueil d'activités économiques à l'exception des installations classées soumises à autorisation.• 1AUG : zone liée au tourisme vert• 1AUL : zone à dominante de loisir et son secteur• 1AULn : zone destinée à l'accueil des gens du voyage• 1AUZ : zone soumise à des dispositions spécifiques correspondant aux zones L'Horbetoux, La Roche Sud, La Malboire, La Marronnière et ParcEco 85

B. Introduction générale aux zones AU, page 89 :

Il conviendra donc de modifier le texte comme suit :

Texte avant modification	Texte après modification
<p>(.../...)</p> <p>Elle regroupe plusieurs zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ la zone 1 AUB correspond à une zone à dominante d'habitat, ➤ les zones 1 AUEa, b et c ont une vocation à dominante d'activités, ➤ la zone 1 AUL correspond à une zone à dominante de loisirs ➤ la zone 1 AULn correspond à une zone réservée à l'accueil des gens du voyage ➤ les zones 1 AUZ correspondent à des zones soumises à des dispositions spécifiques. 	<p>(.../...)</p> <p>Elle regroupe plusieurs zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ la zone 1 AUB correspond à une zone à dominante d'habitat, ➤ les zones 1 AUEa, b et c ont une vocation à dominante d'activités, ➤ la zone 1AUG correspond à une zone liée au tourisme vert ➤ la zone 1 AUL correspond à une zone à dominante de loisirs ➤ la zone 1 AULn correspond à une zone réservée à l'accueil des gens du voyage ➤ les zones 1 AUZ correspondent à des zones soumises à des dispositions spécifiques.

2) Règle du retrait par rapport à la limite séparative :

Il s'agit de préciser la formule de calcul concernant la distance qui doit être respectée entre la limite séparative et la construction, dans les articles 7 de toutes les zones U (hormis la zone UZ_zola), les zones 1AUB, 1AUE, 1AUZ_horb, 1AUZ_marr et 1AUZ_parc.

Exemple de la zone UA, article 7 :

Texte avant modification	Texte après modification
<p>(.../...)</p> <p>Au-delà de la bande des 15 m :</p> <p>Des constructions peuvent être édifiées sur 1, 2 ou 3 limites à condition de ne pas dépasser 6 m de haut sur la limite séparative.</p> <p>Si un retrait est observé, une distance devra être prévue et correspondre à $L \geq H$.</p> <p>La pente de toit maximale est de 100 %.</p> <p>(.../...)</p>	<p>(.../...)</p> <p>Au-delà de la bande des 15 m :</p> <p>Des constructions peuvent être édifiées sur 1, 2 ou 3 limites à condition de ne pas dépasser 6 m de haut sur la limite séparative.</p> <p>Si un retrait est observé, une distance devra être prévue et correspondre à $L \geq H$ (L représentant la distance de la construction à la limite séparative).</p> <p>La pente de toit maximale est de 100 %.</p> <p>(.../...)</p>

Cette définition « L représentant la distance de la construction à la limite séparative » sera ajoutée dans les articles 7 des zones mentionnées ci-dessus, comportant des formules de calcul relatives au retrait par rapport à la limite séparative.

3) Superficie des annexes non accolées à la construction principale :

La rédaction de la règle de surface des annexes non accolées à la construction principale de l'article 2 des zones UB, 1AUB et 1AUZ_marr peut prêter à confusion. Sont autorisées la construction d'une ou plusieurs annexes non accolées dont la surface totale doit être inférieure à 20 m². C'est cette notion de « surface totale » qui est à préciser dans le règlement.

Il conviendra donc de modifier l'article 2 de ces zones, comme suit :

ZONE UB Texte avant modification	ZONE UB Texte après modification
<p>UB.2.1 – Dispositions générales Sont autorisées, sous réserve de leur intégration paysagère : (.../...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les annexes non accolées à la construction principale (abris de jardins ou autres) d'une surface inférieure à 20m² <p>(.../...)</p>	<p>UB.2.1 – Dispositions générales Sont autorisées, sous réserve de leur intégration paysagère : (.../...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les annexes non accolées à la construction principale (abris de jardins ou autres) dont la surface totale est inférieure à 20m² <p>(.../...)</p>

ZONES 1AUB ET 1AUZ_marr Texte avant modification	ZONES 1AUB ET 1AUZ_marr Texte après modification
<p>Sont autorisées, sous réserve de leur intégration paysagère : (.../...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les annexes non accolées à la construction principale et les abris de jardins s'il s'agit de structure légère d'une surface inférieure à 20m² <p>(.../...)</p>	<p>Sont autorisées, sous réserve de leur intégration paysagère : (.../...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les annexes non accolées à la construction principale et les abris de jardins s'il s'agit de structure légère dont la surface totale est inférieure à 20m² <p>(.../...)</p>

4) Zone UE :

L'article 4.5 de la zone UE a fait l'objet d'une erreur de mise en page et comporte une phrase inachevée. Il s'agit donc de corriger cette erreur, comme suit :

Texte avant modification	Texte après modification
<p>UE.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés. Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures insertion paysagère. ou aux constructions. Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une</p>	<p>UE.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés. Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures insertion paysagère. ou aux constructions. Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.</p>

5) Zone N :

Une incohérence a été repérée dans l'article 5. En effet, celui-ci comporte des dispositions contradictoires concernant la zone Nh3.

L'article sera donc modifié comme suit :

Texte avant modification	Texte après modification
<p>Dans les zones N, Np, NI et Nh3 : Aucune règle n'est prescrite.</p> <p>Dans la zone Nh1 : Lorsque le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.</p> <p>Pour être constructible et afin de garder le caractère général de la zone, un terrain doit avoir une superficie égale ou supérieure à 800 m². Toutefois, cette surface pourra être moindre dans le cas de division de terrain en vue de la réhabilitation de construction témoin d'une architecture traditionnelle sans pour autant être inférieur à 600m²</p> <p>Dans les zones Nh2 et Nh3 : Lorsque le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.</p>	<p>Dans les zones N, Np, et NI et Nh3 : Aucune règle n'est prescrite.</p> <p>Dans la zone Nh1 : Lorsque le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.</p> <p>Pour être constructible et afin de garder le caractère général de la zone, un terrain doit avoir une superficie égale ou supérieure à 800 m². Toutefois, cette surface pourra être moindre dans le cas de division de terrain en vue de la réhabilitation de construction témoin d'une architecture traditionnelle sans pour autant être inférieur à 600m²</p> <p>Dans les zones Nh2 et Nh3 : Lorsque le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.</p>

III. 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.

Celle-ci vise à renforcer l'unité architecturale du secteur concerné. Le principe consiste à considérer le Pentagone comme une unité morphologique avec l'îlot pour unité de base. La vision du plan en volume se traduit par une homogénéisation des hauteurs à l'intérieur du Pentagone et des hauteurs plus hautes sur l'extérieur des boulevards.

Les objectifs sont multiples dont la protection du patrimoine bâti et paysager ou la conception des projets à l'échelle de l'îlot ou de la rue.

La charte édicte la règle à l'échelle de l'îlot.

Chaque îlot identifie les bâtiments de référence ainsi que les éléments bâti et paysager à protéger, s'il y en a, dans une partie écrite puis graphique.

Depuis l'élaboration du PLU, nous avons pu constater des incohérences sur certains îlots entre la règle écrite et graphique qu'il convient de rectifier. Cela concerne aujourd'hui :

- Ilot AL 27 : la charte identifie un jardin protégé au 8 rue Molière, qui n'a plus lieu d'être.
- Ilot AM 14 : les deux jardins protégés de la rue d'Ecquebouille ne sont pas clairement identifiés dans la règle écrite.
- Ilot SC 10 : la charte identifie deux jardins protégés rue Guynemer sur les parcelles cadastrées BK 87 et BK 755, or la parcelle BK 755 est un parking réalisé postérieurement à l'élaboration de la charte architecturale. Il convient donc de rectifier cette erreur.

➤ Extrait de la page 158, îlot AL 27 :

Texte avant modification	Texte après modification
(.../...) Rue Molière : La référence est le 33 rue Maréchal Foch. Jardin protégé (.../...)	(.../...) Rue Molière : La référence est le 33 rue Maréchal Foch. Jardin protégé (.../...)

➤ Extrait de la page 387, îlot AM 14 :

Texte avant modification	Texte après modification
(.../...) Rue d'Ecquebouille : La référence est le 112 boulevard d'Italie. Jardin protégé 34 rue d'Ecquebouille. (.../...)	(.../...) Rue d'Ecquebouille : La référence est le 112 boulevard d'Italie. Jardins protégés 34 et 54 rue d'Ecquebouille. (.../...)

➤ Extrait de la page 716, îlot SC 10 :

Texte avant modification	Texte après modification
(.../...) Rue Guynemer : Jardins protégés parcelles N°87 et N°755 (.../...)	(.../...) Rue Guynemer : Jardins protégés parcelles N°87 et N°755 (.../...)

La nouvelle version des îlots est annexée au présent dossier.

- De même, il convient de rectifier la rédaction des règles sur les façades, en page 20, qui peut prêter à confusion. En effet, il y est indiqué d'une part, que les balcons de très faibles débords conformes aux exemples napoléoniens sont autorisés, et d'autre part, que les balcons ne sont pas autorisés.

Le texte de la page 20 sera donc modifié comme suit :

Texte avant modification	Texte après modification
<p>LES FACADES</p> <p>Les immeubles anciens du Pentagone se caractérisent toujours par :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une implantation à l'alignement- façades lisses : les modénatures et balcons de très faibles débords conformes aux exemples napoléoniens sont autorisés.- Une très grande rigueur dans la composition de la façade avec des ouvertures les plus grandes possibles <p>Le projet doit reprendre les éléments structurants de l'architecture de la Ville :</p> <ul style="list-style-type: none">- Implantation à l'alignement,- Façades lisses, absence de saillies, les modénatures et balcons de très faibles débords conformes aux exemples napoléoniens sont autorisés. <p>les balcons ne sont pas autorisés. (.../...)</p>	<p>LES FACADES</p> <p>Les immeubles anciens du Pentagone se caractérisent toujours par :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une implantation à l'alignement- façades lisses : les modénatures et balcons de très faibles débords conformes aux exemples napoléoniens sont autorisés.- Une très grande rigueur dans la composition de la façade avec des ouvertures les plus grandes possibles <p>Le projet doit reprendre les éléments structurants de l'architecture de la Ville :</p> <ul style="list-style-type: none">- Implantation à l'alignement,- Façades lisses, absence de saillies, les modénatures et balcons de très faibles débords conformes aux exemples napoléoniens sont autorisés. <p>les balcons ne sont pas autorisés. (.../...)</p>

IV. Corrections du zonage

L'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme stipule que les seules constructions autorisées en zone agricole sont les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics. Cette disposition liée au Plan Local d'Urbanisme constitue une nouveauté par rapport au Plan d'Occupation des Sols qui acceptait les constructions d'habitation de tiers en zone agricole.

Lors de l'élaboration du PLU, la collectivité a donc extrait toutes les constructions et installations qui n'étaient pas liées à l'exploitation agricole, ni à des équipements collectifs ou à des services publics. Tous les tiers situés dans la zone agricole ont donc été classés en zone Nh.

Ainsi, à l'appui de l'inventaire de l'ensemble des sièges d'exploitation agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Vendée, la Ville a effectué un travail de vérification sur le terrain qui s'est voulu le plus exhaustif possible. Toutefois, certaines constructions ont fait l'objet d'erreurs de classement qui n'ont été constatées par les propriétaires que postérieurement à l'enquête publique. Suite à un signalement par ces propriétaires, ces constructions ont pu être régularisées dans le cadre d'une procédure précédente.

Deux secteurs à vocation d'habitat classés par erreur en zone agricole ont à nouveau été portés à la connaissance de la collectivité.

Dans un souci d'équité, il semble opportun de les rectifier dans le cadre de cette procédure.

Secteurs de Château Fromage et du Penaud

La Ville, au travers de l'orientation générale n°4 du P.A.D.D., relative à la mise en valeur du cadre de vie, a souhaité inscrire des objectifs en faveur de la maîtrise et confortation des villages existants. Il ne s'agit pas de développer d'une manière accrue l'urbanisation en milieu rural au détriment des activités agricoles et des espaces naturels mais de permettre des évolutions mesurées notamment au regard des installations publiques existantes.

Ainsi, même si le principe originel est celui de l'inconstructibilité dans les zones N, des secteurs faiblement constructibles ont été définis, sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le choix de la collectivité a donc été de créer des zones Nh dispersées dans la zone agricole.

Les zones Nh correspondent à des constructions à usage d'habitation réparties en milieu rural mais n'ayant aucun lien avec l'activité agricole, les sièges d'exploitation étant quant à eux classés en zone A.

On peut identifier :

- **La zone Nh1**, qui a pour vocation de gérer le bâti déjà existant en autorisant de nouvelles constructions d'habitation afin d'achever la zone déjà construite tout en préservant leur dominante naturelle. Il correspond aux villages présentant une trame bâtie peu dense, desservies correctement par les réseaux ou en cours de desserte.

- **La zone Nh2**, qui a pour vocation de gérer le bâti déjà existant. Il correspond aux écarts ruraux dans lesquels seuls le maintien et l'évolution des constructions existantes à usage d'habitation par des extensions mesurées sont autorisés.

1. Secteur de Château Fromage

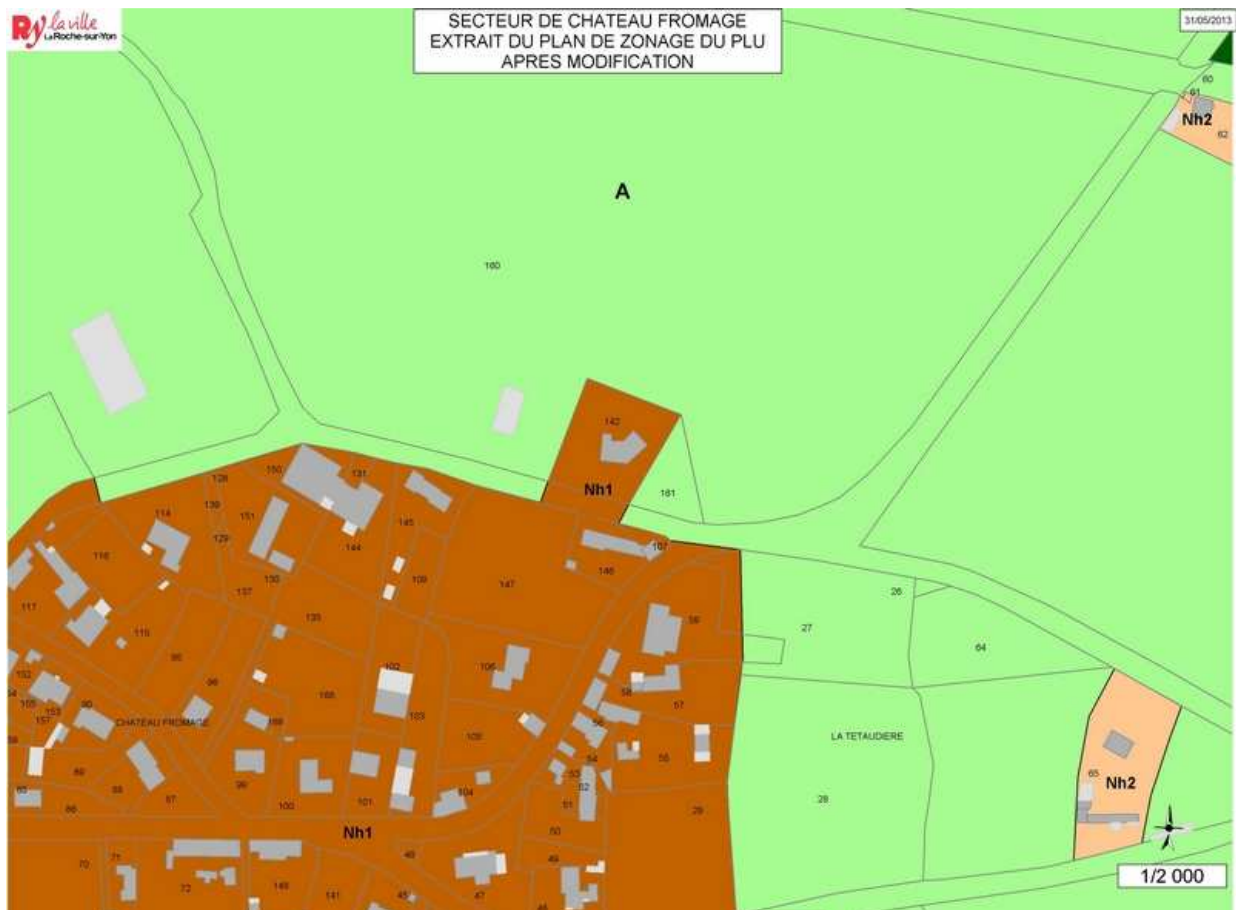
Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, à l'appui de l'inventaire des sièges d'exploitation agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Vendée, la parcelle ZV 142 a été classée en zone agricole car elle était liée au siège d'exploitation.

Depuis, il a été porté à la connaissance de la Ville que cette parcelle avait été vendue par l'exploitant agricole à un propriétaire privé en juillet 2008, soit avant l'arrêt de projet du PLU.

La maison d'habitation n'étant plus liée au siège d'exploitation, il convient de la reclasser en zone Nh. La collectivité a fait le choix, en raison de son raccordement au réseau d'assainissement collectif et de sa proximité immédiate avec le village de Château Fromage, de classer la parcelle ZV 142 en zone Nh1.



CHANGEMENTS GRAPHIQUES OPERES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE



2. Secteur du Penaud

La parcelle YC 44, située au lieu-dit Le Penaud, et jouxtant la zone Nh2, a été classée en zone agricole lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Cette parcelle comporte un bâtiment d'habitation ancien construit en matériaux traditionnels, accolé à des maisons d'habitation et situé dans le prolongement de la zone Nh2.

Dans le cadre du travail de vérification sur le terrain lié à l'élaboration du PLU, les auteurs du plan ont commis une erreur d'appréciation en classant la parcelle en zone agricole.

Les propriétaires souhaitant aujourd'hui réhabiliter ce bâtiment d'habitation en gîte rural, il semble nécessaire d'étendre la zone Nh2 à une partie de la parcelle YC 44, afin de permettre la préservation du patrimoine rural, tout en limitant les possibilités de construire liées, dans un souci de préservation de l'espace rural.

Même si les parcelles comprenant une maison d'habitation non liée à un siège d'exploitation agricole, ont été classées dans leur intégralité en zone Nh2, lors de l'élaboration du PLU, la collectivité a pris le parti, compte tenu de la superficie de la parcelle YC 44 (9 057 m²), de ne classer en zone Nh2 qu'une partie de cette parcelle, compte tenu des possibilités restreintes de construction liées à la réglementation de la zone. Le classement du reste de cette parcelle demeure inchangé.



CHANGEMENTS GRAPHIQUES OPERES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE



V. Tableau des surfaces des zones du PLU :

NOMS DES ZONES	SURFACES AVANT MODIFICATION	MODIFICATION APPORTEE	SURFACES APRES MODIFICATION
UAa	120,50		120,50
UAb	20,50		20,50
UAc	3,44		3,44
UAd	5,38		5,38
UAe	0,84		0,84
UAf	7,01		7,01
UB	1155,07		1155,07
UBa	68,23		68,23
UEa	299,95		299,95
UEb	17,66		17,66
UEc	141,71		141,71
UEd	35,27		35,27
UT	97,31		97,31
UZ	11,2		11,2
1 AUB	119,37		119,37
1 AUEa	80,2		80,2
1AUEb	2,71		2,71
1AUEc	11,59		11,59
1AUL	107,91		107,91
1AULn	1,28		1,28
1AUZ_horb	11,20		11,20
1AUZb_malb	54		54
1AUZe_malb	90,28		90,28
1AUZg_malb	24,01		24,01
1AUZ_marr	184,13		184,13
1AUZ_parc	48,25		48,25
1AUZ_roch	28,83		28,83
2 AU	157,82		157,82
2 AUB	5,67		5,67
2 AUE	56,80		56,80
2 AUL	37,28		37,28
A	3449,18	- 0,2565	3448,92
Ar	211,15		211,15
N	1185,98		1185,98
Np	423,34		423,34
NI	264,78		264,78
Nh1	103,78	+ 0,241	104,02
Nh2	104,58	+ 0,0155	104,59
Nh3	2,29		2,29

DETAIL DES MODIFICATIONS ANTERIEURES

Procédures	Secteurs	Zones à modifier	Nouvelles zones	Surfaces
Modification n°2	Le Bourg ss la Roche	2AUB	1AUB	1,05
Modification simplifiée n°1	Le Brulot	A	Nh2	0,73
	Moulin Grolleau	N	Nh2	0,09
	La Noue de Saint André	A	Nh1	0,04
	Alluchon	Nh2	Nh1	1,14
	Le Noiron	A	UEa	0,51
Modification n°4d	Le Bourg ss la Roche	2AUB	1AUB	0,50

DETAIL DES MODIFICATIONS ISSUES DU PRESENT DOSSIER

Procédures	Secteurs	Zones à modifier	Nouvelles zones	Surfaces
Modification simplifiée n°3	Château Fromage	A	Nh1	0,241
	Le Penaud	A	Nh2	0,0155