

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4



### NOTICE EXPLICATIVE

#### **Objet : Corrections et adaptations des documents réglementaires écrits et graphiques et des orientations d'aménagement**

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  
Modification n°7 approuvée le 18 décembre 2013  
Modification simplifiée n°3 approuvée le 18 décembre 2013  
Modification n°8 approuvée le 3 février 2015  
Modification n°9 approuvée le 22 septembre 2015  
Mise en compatibilité suite à déclaration de projet (secteur Brossardière) approuvée le 12 novembre 2015  
Mise en compatibilité suite à déclaration de projet (Pont Boileau) approuvée le 8 décembre 2015  
Modification n°10 approuvée le 8 décembre 2015  
Modification n°11 approuvée le 5 juillet 2016  
Modification n°12 approuvée le 16 mai 2017  
Mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP approuvée le 27 juin 2017  
Modification n°13 approuvée le 29 mai 2018  
Modification n°14 approuvée le 21 mai 2019 et le 24 septembre 2019

Direction Aménagement Urbanisme Habitat et Hébergement  
septembre 2021



# SOMMAIRE

**Préambule**

**Dossier 4a : Correction de l'article 4 de la zone N**

**Dossier 4b : Adaptation de la servitude de mixité sociale**

**Dossier 4c : Evolution du schéma de développement commercial :  
modification des périmètres et linéaires commerciaux**

**Dossier 4d : Secteur Brossolette : modification partielle du zonage UB en UEb  
et intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

**Dossier 4e : Secteur Saint-Eugene : modification de l'Orientation d'Aménagement et  
de Programmation (OAP)**

**Dossier 4f : Modification du zonage d'une parcelle située aux Ajoncs**



## **PREAMBULE**

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

Depuis, le PLU a fait l'objet de 14 procédures de modifications de droit commun, de 3 procédures de modifications simplifiées, et de 3 mises en compatibilité.

La collectivité souhaite aujourd'hui apporter quelques corrections et adaptations aux documents réglementaires écrits et graphiques ainsi qu'aux orientations d'aménagement du PLU.

### **Cadre réglementaire :**

Conformément aux articles L.153-36, L.153-45 et L.153-46 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié par le biais de la procédure de modification simplifiée lorsqu'il s'agit de modifier le règlement écrit ou graphique ou les orientations d'aménagement et de programmation, dans les conditions suivantes :

- 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
- Des majorations des possibilités de construire qui visent :
  - l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (Majoration de gabarit de 20% maxi en zone U → L151-28 1° du Code de l'Urbanisme)
  - à favoriser la diversité de l'habitat (Majoration du volume constructible de 50% maxi pour « mixité sociale » → L151-28 2°
  - la performance énergétique et les énergies renouvelables (ENr) dans l'habitat (« bonus écologique » permettant de majorer les gabarits de 30% en U et AU [20% en secteurs patrimoniaux] → L151-28 3°
  - la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires (majoration de gabarit maxi : 30%) → L151-28 4°
- Rectifier une erreur matérielle

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, bien que la compétence PLU ait été transférée à La Roche-sur-Yon Agglomération par délibération du conseil communautaire du 6 juillet 2021, la procédure de modification simplifiée, si elle ne concerne qu'une commune membre de l'Agglomération, peut-être engagée à l'initiative de la commune, conformément aux articles L.153-45 et L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de modification simplifiée comporte 6 sous-dossiers portant sur les points suivants :

- Dossier 4a : correction de l'article 4 de la zone N
- Dossier 4b : adaptation de la servitude de mixité sociale
- Dossier 4c : évolution du schéma de développement commercial : modification des périmètres et linéaires commerciaux
- Dossier 4d : secteur Brossolette : modification partielle du zonage UB en UEb et intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Dossier 4e : secteur Saint-Eugène : modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Dossier 4f : modification du zonage d'une parcelle située aux Ajoncs

Une délibération du conseil municipal en date du 22 septembre 2021 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, puis devant le bureau communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## Compatibilité de la modification simplifiée du PLU avec le SCoT :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Yon et Vie a été révisé et approuvé le 6 février 2020.

Le SCoT s'est fixé trois grands axes en matière d'aménagement et de développement durable dont le développement de l'emploi, la préservation de la qualité du cadre de vie et enfin la structuration du territoire au service des habitants.

En matière d'urbanisation, le SCoT promeut un développement urbain maîtrisé favorisant la proximité des services urbains.

De plus, le SCoT préconise le renouvellement urbain et l'utilisation des gisements fonciers disponibles dans l'enveloppe urbaine (*habitat et activités*) avant l'extension des zones urbaines. Il stoppe le mitage du territoire, contraint la densification des hameaux et privilégie le développement et la densification des centres urbains (centre villes, pôles de quartiers). Le SCoT prescrit également l'optimisation et la mutation des gisements fonciers disponibles et potentiels dans l'enveloppe urbaine connectés aux centres urbains. Les hameaux disposant d'un potentiel d'accueil résiduel peuvent faire l'objet d'un développement à titre exceptionnel.

*☞ Les dossiers 4a et 4e répondent aux objectifs du SCoT en matière de densification du territoire par la consommation de gisements fonciers existants sur le territoire communal, qu'il s'agisse de potentiels en zone urbaine ou en hameau constitué.*

En matière d'accueil de nouveaux habitants et afin de permettre à tous de disposer d'un logement adapté aux besoins et aux ressources, le SCoT prescrit la construction de logements locatifs aidés sur les communes de l'Agglomération afin de garantir la mixité sociale sur le territoire et également s'adapter aux nouveaux modes de vie (accession libre, accession aidée, locatif libre, locatif privé conventionné).

Le SCoT pointe également la diversification des densités et des formes urbaines qui doivent être moins consommatrices d'espaces sont également à privilégier.

*☞ Le dossier 4b répond complètement aux objectifs du SCoT mais également du PLH 2017-2022 en matière de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale.*

*A travers la programmation proposée qui garantit la mixité sociale, les dossiers 4d et 4e prévoyant respectivement un minimum de 20 % et 42 % de logements locatifs aidés sont également compatibles avec le SCoT. Par ailleurs, différentes formes urbaines sont proposées sur les deux secteurs concernés (Brossolette et saint Eugène) : maisons individuelles, maisons groupées, collectifs, logements intermédiaires.*

Par ailleurs, le SCoT prescrit l'accueil des activités économiques non compatibles avec les objectifs de mixité fonctionnelle de façon privilégiée en zone d'activités dédiée selon sa typologie d'activité, d'optimiser les potentiels fonciers, les droits à construire et le bon dimensionnement des parcelles en fonction des besoins de l'activité.

*☞ A travers le classement en zone UEb d'un secteur urbain situé à proximité immédiate de la zone d'activités nord, et qui sera dédié à des activités tertiaires, le dossier 4d répond aux objectifs du SCoT.*

*Il en est de même pour le dossier 4f qui étend la zone d'activités économique des Ajoncs sur une dent creuse.*

Enfin, le SCoT invite les collectivités à favoriser l'implantation des activités commerciales et artisanales dans les centres urbains. Les PLU sont amenés à définir les périmètres dédiés aux implantations commerciales.

*☞ Le dossier 4c visant à intégrer la modification du schéma de développement commercial qui redéfinit les périmètres et linéaires commerciaux répond aux objectifs du SCoT en matière de développement commercial et artisanal.*

➔ Par conséquent, la modification simplifiée n° 4 du PLU s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT, notamment en matière d'optimisation des dents creuses, de mixité sociale, de renforcement du rôle du centre-ville et des polarités de quartier en matière de proximité habitat / services / commerces.