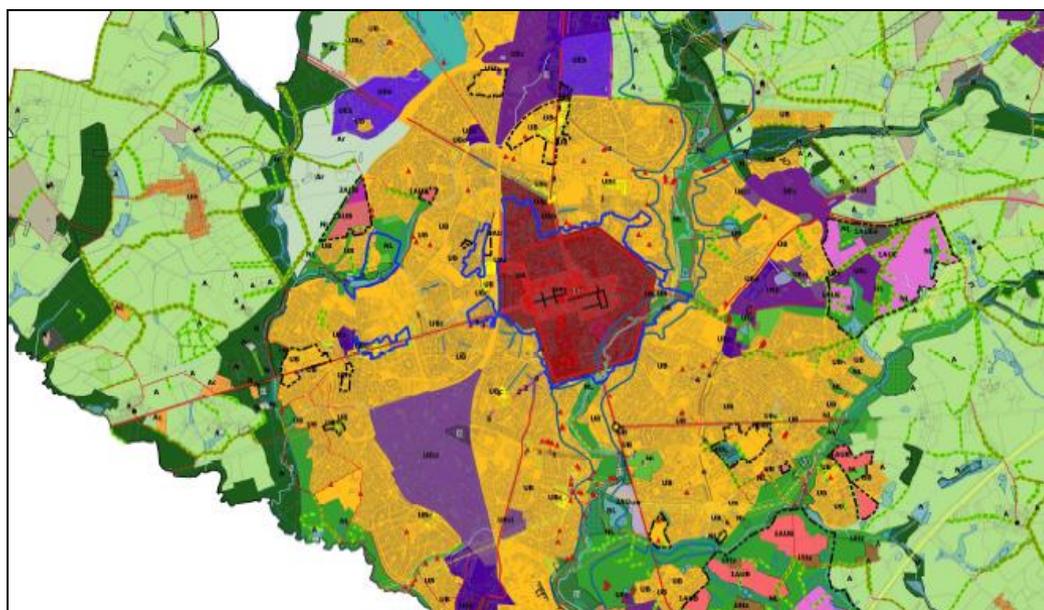


DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



ENQUÊTE PUBLIQUE unique du 18 avril 2023 au 23 mai 2023 relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour la ville de LA ROCHE-SUR-YON.



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE PROJET DE PLU

Claude MATHIEU

Président de la commission d'enquête

Gérard GUIMBRETIERE

Membre de la commission d'enquête

Pierre RENAULT

Membre de la commission d'enquête

Contenu

CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE PROJET DE PLU

1	PREAMBULE	3
2	GENERALITES	3
3	L'ENQUETE	3
3.1	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
3.2	DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE	3
3.3	LES REUNIONS DE PREPARATION DE L'ENQUETE	3
3.4	L'ARRETE COMMUNAUTAIRE	4
3.5	CONCERTATION PREALABLE	4
3.6	L'INFORMATION DU PUBLIC	5
3.7	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	5
4	LE PROJET	5
4.1	LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	5
4.2	MOTIVATION DU PROJET	6
4.3	LES OBJECTIFS DU PROJET ARRETE	6
4.4	LE PADD	6
4.4.1	<i>Urbanisme, aménagement, équipement</i> :	6
4.4.2	<i>Paysage, espaces naturels, agriculture, continuités écologiques</i> :	7
4.4.3	<i>Habitat, réseaux d'énergie</i> :	7
4.4.4	<i>Transports, déplacements, communications numériques</i> :	7
4.4.5	<i>Commerces, économie, loisirs</i> :	7
5	AVIS DE LA MRAE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES	8
5.1	AVIS DE LA MRAE	8
5.2	AVIS DES PPA	9
5.3	LA REPONSE DE LA VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON	9
6	LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC	10
6.1	LES MODIFICATIONS DE ZONAGE	10
6.2	LES OAP, « LA MALBOIRE », « RUE DE GRECE », « LE COTEAU »	10
6.2.1	<i>OAP « La Gare NO »</i>	10
6.2.2	<i>OAP « Requalification du Bourg sous la Roche</i>	11
6.2.3	<i>OAP « La Marronnière »</i>	11
6.2.4	<i>Autres contributions</i>	11
7	LES REMARQUES DE LA COMMISSION	11
8	CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	11
8.1	ÉLÉMENTS DE LA CONCLUSION	12
8.2	FORCES ET FAIBLESSES DU PROJET DE PLU	13
8.2.1	<i>Faiblesses</i>	13
8.2.2	<i>Forces</i>	13
8.3	AVIS MOTIVE	14

1 Préambule

Il s'agit d'une enquête publique unique relative :

- ✚ au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU),
- ✚ aux périmètres délimités des abords des monuments historiques

Elle s'est déroulée du 18 avril 2023 au 23 mai 2023, soit sur une durée de 36 jours consécutifs.

Le rapport d'enquête est commun aux deux objets de cette enquête, par contre, il est établi deux conclusions.

Le présent dossier « Conclusions et avis motivé » ne concerne que le projet de PLU.

2 Généralités

Préfecture de la Vendée et ville centre de la Communauté d'Agglomération de La Roche-sur-Yon, la commune se situe sur un plateau, traversé par de nombreuses vallées au cœur du bas bocage vendéen, espace de transition entre le marais breton et le marais Poitevin. Plus grosse ville du département, elle compte 57 717 habitants au 1er janvier 2021 sur environ 87 km².

Le territoire de la commune est inclus dans celui du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Yon et Vie, approuvé le 11 février 2020.

Cette ville d'histoire napoléonienne possède huit monuments classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Compétente en matière de PLU depuis le 6 juillet 2021, La Roche-sur-Yon-Agglomération est aujourd'hui en charge des procédures d'évolution des PLU communaux du territoire intercommunal.

3 L'enquête

3.1 Contexte réglementaire

L'enquête est prescrite au titre :

- du code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-19 et suivants, R 153-8 et suivants,
- du code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46,
- de la délibération en date du 19/12/2014 du conseil communautaire prescrivant le Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la ville de LA ROCHE-SUR-YON,
- de la délibération en date du 02/05/2023 du conseil communautaire émettant un avis favorable aux propositions de l'Architecte des Bâtiments de France sur les périmètres des abords des monuments historiques,
- de la délibération en date du 1/12/2022 du conseil communautaire arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et tirant le bilan de la concertation,
- de la décision n° E22000204/85 du 05/01/2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant une commission d'enquête,
- de l'Arrêté communautaire n° 2023-A-033 en date du 17 mars prescrivant l'enquête publique.

3.2 Désignation de la commission d'enquête

Par décision N° E22000204/85 du 05/01/2023, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

- ♦ Président : Monsieur Claude MATHIEU ;
- ♦ Membres titulaires : Monsieur Gérard GUIMBRETIERE et Monsieur Pierre RENAULT.

3.3 Les réunions de préparation de l'enquête

Dans le but d'assurer la bonne organisation de l'enquête et sa meilleure fluidité, la commission d'enquête et le maître d'ouvrage se sont rencontrés trois fois en amont de l'enquête :

- ♦ La réunion du 30/01/2023 pour la planification de l'enquête,
- ♦ La réunion du 14/02/2023 avec pour but la mise au point après relecture de l'arrêté d'organisation de l'enquête et de l'avis d'enquête publique, la présentation de l'affichage, la formation à QGIS, application-support du SIG de LA ROCHE-SUR-YON,
- ♦ La réunion du 07/03/2023 été consacrée à la présentation des grandes lignes du projet de PLU. Cette réunion a été suivie de la visite sur le terrain de 10h 30 à 13h 00, qui, très bien préparée par les services de la commune, a permis d'approfondir la connaissance de certains aspects du PLU, entre autres, les OAP les plus marquantes et les sites importants susceptibles d'être sources de contestations.

3.4 L'arrêté communautaire

L'arrêté communautaire n° 2023-A-033 en date du 17 mars 2023, prescrivant et organisant l'enquête publique, porte ouverture d'une enquête publique unique sur le territoire de la commune de LA ROCHE-SUR-YON avec comme objet la révision générale du PLU et l'élaboration des périmètres des abords de LA ROCHE-SUR-YON.

Il fixe en dix articles de matière complète et exhaustive le cadre organisationnel de l'enquête.

3.5 Concertation préalable

La concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies aux articles L.123-6 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme et selon les modalités définies dans la délibération de prescription du 16/12/2014. Elle a été menée pendant toute la durée du PLU, jusqu'au 1/12/2022, date de l'arrête du projet et du bilan de la concertation. Les différents vecteurs de communication et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire par divers moyens, notamment :

- ♦ des vidéos courtes marquant le début et la fin de la concertation,
- ♦ une exposition évolutive au point info mairie, à partir de juin 2021,
- ♦ la création d'une adresse mail dédiée à la révision du PLU,
- ♦ des articles dans la presse locale, le magazine Roche +, sur Internet et sur les réseaux sociaux,
- ♦ l'organisation de 6 réunions publiques :
 - ✚ une réunion générale, le 14 septembre 2021 présentant la démarche engagée, les éléments de diagnostic et les orientations du PADD,
 - ✚ suivie de 5 réunions dans les quartiers pour présenter le projet de zonage, de règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- ♦ la mise en ligne sur le site Internet de la Ville des diaporamas diffusés lors des réunions publiques.

Avis de la commission d'enquête

Malgré l'absence de chiffres précis au niveau des vecteurs de communication utilisés, la commission d'enquête estime que la concertation préalable sur la révision du PLU a été correctement menée dans le respect de la réglementation et en toute transparence.

Elle a contribué à faire passer les messages traduisant les obligations réglementaires en matière de gestion économe de l'espace, les problématiques de densité et les nouvelles formes urbaines en découlant.

La commission d'enquête considère que la concertation préalable sur l'élaboration du PLU a été très correctement menée et que son bilan est positif.

3.6 L'information du public

Conformément au code de l'environnement et selon l'article 4 de l'Arrêté communautaire n° 2023-A-033 en date du 17 mars 2023, la publicité est réalisée par affichage de l'avis d'enquête sur l'ensemble du territoire de la Ville de LA ROCHE-SUR-YON.

22 lieux d'affichage sont dénombrés, 5 sur les panneaux réglementaires de l'Hôtel de Ville et des mairies de quartier et 1 au Point Information Mairie, les 16 autres à des endroits sensibles et fréquentés.

L'avis d'enquête a fait l'objet des publications légales, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours du début de celle-ci:

Journaux	1 ^{er} avis	2 ^{ème} avis
OUEST FRANCE	22 mars 2023	22 avril 2023
JOURNAL du PAYS YONNAIS	23 mars 2023	20 avril 2023

L'avis d'enquête publique a également été accessible 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la ville de LA ROCHE-SUR-YON et de la communauté d'agglomération, (<https://www.larochesuryon.fr/>), ainsi que sur le site internet du registre dématérialisé, <https://www.registre-dematerialise.fr/4504>.

Pendant toute la durée de l'enquête les informations ont été consultables sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4504>.

3.7 Déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'Arrêté communautaire n° 2023-A-033 en date du 17 mars 2023, la Commission d'enquête a conduit cette enquête publique du lundi 18 avril 2023 au mardi 23 mai 2023 inclus, soit une durée de 36 jours consécutifs.

Les commissaires enquêteurs se sont tenus à la disposition du public pour recevoir leurs observations et propositions lors de 14 permanences.

Nous avons reçu 94 personnes ou groupe de personnes, reçu 1 courrier et 8 courriels.

Sur le registre dématérialisé il est dénombré 4657 visiteurs qui ont effectué 3882 téléchargements, et nous avons collecté 318 observations, qui ont généré 331 analyses selon les différents thèmes.

Avis de la commission d'enquête :

L'affichage et la publicité de l'enquête ont été effectués conformément à la réglementation.

Les salles mises à disposition de la commission d'enquête étaient vastes, claires, bien équipées et accessibles aux PMR.

Le public a toujours pu être reçu par un commissaire enquêteur.

La participation du public a été bonne. Le registre électronique a bien fonctionné.

La commission d'enquête n'a constaté aucun incident lors de ces permanences qui ont été fréquentées par le public de manière significative pour rencontrer les commissaires enquêteurs.

L'accueil a été excellent, les élus et le personnel se sont montrés toujours très disponibles et de très bonne collaboration, apportant à la commission toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

La commission d'enquête estime que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

4 Le projet

4.1 Le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique unique relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LA ROCHE-SUR-YON et à l'élaboration des périmètres des abords, a été réalisé en régie par les services de la Planification et de l'aménagement, à l'exception de l'évaluation environnementale réalisée par le cabinet BIOTOPE.

Avis de la commission d'enquête

C'est un document conséquent de 1965 pages et 18 plans, complet, dont la composition est conforme à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme. Il livre globalement au public les informations nécessaires à l'appréciation du projet.

Toutefois, la commission d'enquête constate que l'évaluation environnementale traitée par le bureau d'études BIOTOPE est un document extrêmement redondant dont la majorité des sujets ont été traités dans les autres parties du rapport de présentation, notamment la justification des choix. Elle regrette que le résumé non technique ne remplisse pas complètement son objectif de contribuer rapidement par sa lecture à une compréhension globale du projet.

4.2 Motivation du projet

Dans un contexte de grande complexité pour la collectivité de réussir à conjuguer densification, construction de logements et devant la contrainte de stopper l'étalement urbain, la motivation réside dans l'intérêt de la ville de LA ROCHE-SUR-YON de réaliser un document traduisant l'expression du projet politique en matière d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 ans à venir, notamment en termes d'habitat, d'équipements, d'économie, de tourisme et de mobilité, traduits dans les objectifs listés ci-dessous.

4.3 Les objectifs du projet arrêté

La délibération du conseil municipal du 16/12/2014, prescrit la révision générale du PLU de la ville et en précise les objectifs.

La Ville de la Roche-sur-Yon s'est engagée dans la définition d'un projet de territoire, qui fixera les grandes orientations de développement et d'aménagement pour les 10 années à venir. Ce projet devra répondre aux grands enjeux de demain, notamment :

- ♦ l'organisation durable des déplacements,
- ♦ la conciliation du développement de l'habitat et de l'aménagement durable du territoire,
- ♦ l'accès à un logement pour tous,
- ♦ la préservation du patrimoine bâti et paysager,
- ♦ la valorisation des espaces agricole.

Depuis fin 2014, de nouveaux enjeux ont intégré la révision du PLU, tels que :

- ♦ le défi climatique et la nécessité de prévoir des outils de transition énergétique et écologique,
- ♦ la sobriété foncière, en vue de diminuer considérablement l'artificialisation des sols, avec une première phase de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans l'optique d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. La densité urbaine en est nécessairement impactée.
- ♦ le besoin de conforter l'activité agricole, nourricière, sur le territoire, dans une logique de mise en relation directe des producteurs et des consommateurs, induisant autonomie alimentaire, réduction des transports et des émissions de gaz à effet de serre,
- ♦ la nécessité d'enrayer la perte de biodiversité végétale et animale,
- ♦ ou encore la sauvegarde des arbres, générateurs d'oxygène, d'îlots de fraîcheur, capteurs de CO₂, et la replantation, pour faire face à la déforestation et aux phénomènes récurrents que sont les incendies et les périodes de sécheresse.

4.4 Le PADD

Les choix retenus dans le PADD visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti du territoire, vecteurs de son attractivité. Le projet se décline en 5 orientations principales.

4.4.1 Urbanisme, aménagement, équipement :

- ♦ Poursuivre la construction de la capitale vendéenne,
- ♦ Soutenir un développement maîtrisé et équilibré du territoire,

- ♦ Adapter les futurs projets aux contraintes du territoire,
- ♦ Préserver et valoriser l'identité de la commune,
- ♦ Valoriser les cœurs de vie et d'animation de la ville, les centralités de quartier,
- ♦ Rechercher une qualité urbaine, assurer des formes d'urbanisation économes et durables.

4.4.2 Paysage, espaces naturels, agriculture, continuités écologiques :

- ♦ Préserver les activités agricoles,
- ♦ Valoriser le cadre de vie des Yonnais,
- ♦ Préserver et compléter les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue, tout en tenant compte de la présence de l'activité agricole.

4.4.3 Habitat, réseaux d'énergie :

- ♦ Accompagner la croissance démographique de La Roche-sur-Yon en diversifiant et en adaptant son offre de logements,
- ♦ Economiser les ressources énergétiques et produire des énergies renouvelables.

4.4.4 Transports, déplacements, communications numériques :

- ♦ Améliorer les déplacements et les conditions d'accès aux cœurs de vie,
- ♦ Favoriser le développement des nouvelles technologies de communication au service des particuliers et des entreprises.

4.4.5 Commerces, économie, loisirs :

- ♦ Renforcer le tissu économique et commercial,
- ♦ Affirmer le rayonnement touristique de La Roche-sur-Yon et développer l'offre de loisir.

Avis de la commission d'enquête

Le PADD affiche des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain. En cela, il suit les objectifs nationaux définis lors du Grenelle de l'environnement.

Les objectifs de développement sont cohérents avec l'évolution passée du territoire, tant en ce qui concerne les activités économiques, les services publics, l'habitat et les transports.

Il affiche la volonté d'assurer un développement ambitieux, tout en étant responsable et respectueux de l'environnement.

** Densité en extension urbaine imposée par le Schéma prospectif du foncier économique, adopté par le conseil communautaire le 5 juillet 2022 : 40 logements / ha minimum, ce qui représente un objectif supérieur à celui du SCoT (24 logements / ha)*

** Consommation foncière :*

Favoriser le renouvellement urbain et tendre vers une densification du territoire urbanisé Réduire la consommation des terres agricoles et naturelles de 50% au regard des 260 ha consommés en extension urbaine sur la période 2001-2013 (période de référence du SCoT) et aux 93 ha consommés en extension sur la dernière décennie (2012-2022), tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces impactant les terres agricoles et naturelles.

Tendre vers la réduction de 50 % des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la dernière décennie (objectif SCoT et loi Climat et Résilience)

La commission d'enquête estime que le PADD est construit dans le respect des objectifs définis par le Code de l'urbanisme et répond aux objectifs des auteurs du PLU, notamment :

** viser une production moyenne de 460 logements par an afin d'atteindre l'objectif démographique de la commune de 60 200 habitants environ à l'horizon 2032, et respecter l'objectif du Programme Local de l'Habitat 2017-2022.*

* tendre vers une densité minimale brute d'environ 30 logements par hectare pour les nouvelles opérations d'urbanisation en extension, densité pouvant être ventilée de manière différentielle selon les secteurs.

* Poursuivre la stratégie de régulation du commerce en zones commerciales et la dynamique commerciale des cœurs de vie.

* Permettre le commerce de détail uniquement en centre-ville, dans les centralités de quartier et les zones commerciales.

* Interdire de manière générale la création de centres commerciaux hors des centralités.

5 Avis de la MRAE, des Personnes Publiques Associées et consultées

L'ensemble des avis ont été analysés dans le rapport.

Pour autant la commission d'enquête rappelle sur le tableau ci-après les réponses et les avis des PPA et personnes consultées.

Structure	Date de saisine	Date de l'avis	Avis
PPA			
Préfecture (remise du dossier papier d'arrêt de projet)	06/12/2022	06/02/2023	Favorable avec réserves
Conseil Régional des Pays de la Loire	08/12/2022		Tacite réputé favorable
DDTM	08/12/2022	06/03/2023	Favorable avec réserves
Chambre d'Agriculture	08/12/2022	06/03/2023	Favorable avec réserves
CNPF	08/12/2022	10/01/2023	Défavorable avec observations
Chambre de Commerce et Industrie	08/12/2022	10/03/2023	Favorable avec réserves
Chambre des Métiers	08/12/2022	10/03/2023	Favorable avec réserves
Syndicat du Pays Yon et Vie	08/12/2022	08/03/2023	Favorable avec suggestions
Conseil Départemental	08/12/2022		Tacite réputé favorable
SNCF	08/12/2022	25/01/2023	Uniquement des préconisations
CDPENAF	08/12/2022	17/02/2023	Favorable avec réserves
MRAe - DREAL des Pays de la Loire	08/12/2022	14/03/2023	Uniquement un avis et recommandations.
RTE réseau de transport d'électricité	Par la Pref	06/02/2023	Uniquement des préconisations
GRTgaz-Pôle exploitation centre atlantique	Par la Pref	06/02/2023	Uniquement des préconisations
PPC			
Commune de La Ferrière	20/12/2022		Tacite réputé favorable
Commune de Dompierre-sur-Yon	06/01/2023		Tacite réputé favorable
Commune de La Chaize-le-Vicomte	11/01/2023		Tacite réputé favorable

5.1 Avis de la MRAE

L'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Pays de la Loire (MRAE) sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de LA ROCHE-SUR-YON a été émis en date du 13 mars 2023 ; Il comporte une synthèse de l'avis (1 page) et un développement détaillé des observations et recommandations (18 pages).

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et

sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent

Globalement :

- ♦ La qualité du dossier, pour laquelle la MRAe souligne l'important travail réalisé, gagnerait en clarté du point de vue de la présentation de l'évaluation environnementale en adoptant la norme attendue d'un rapport de présentation.
- ♦ L'inventaire des zones humides date de 2012 et mériterait d'être actualisé.
- ♦ Des précisions sont attendues en ce qui concerne la traduction du projet et l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace par rapport à la précédente décennie comme annoncé au PADD.
- ♦ Les enjeux de biodiversité sont bien appréhendés ; il conviendra de préciser comment a été constitué et défini l'échantillon des espaces à urbaniser analysés.
- ♦ Au regard des dysfonctionnements de l'actuel équipement de Moulin Grimaud, la mise en service d'une nouvelle station de traitement des eaux usées apparaît comme un préalable à toute nouvelle urbanisation, en l'absence de travaux de mise en conformité des réseaux de collecte et de l'actuelle station.
- ♦ Le positionnement de certains aménagements comme le projet de cimetière en zone inondable méritent d'être requestionnés à la lumière des dispositions du PGRI Loire Bretagne ainsi que du point de vue des enjeux relatifs à la préservation des zones humides et des milieux naturels.
- ♦ la problématique de la vulnérabilité du territoire au risque inondation appellera nécessairement des compléments dans la perspective de l'élaboration d'un PPRI du bassin de l'Yon.

5.2 Avis des PPA

Parmi les avis exprimés, il est noté uniquement l'avis défavorable du CNPF compte tenu notamment de l'absence de diagnostic forestier complet.

Avec la modération foncière, les OAP, en particulier celles de la Malboire et de La Marronnière, la STEP GRIMAUD et les STECAL, y compris la zone Uh ont été les thèmes les plus abordés des différentes observations et remarques des PPA.

Le SCoT a confirmé la compatibilité du PLU avec ses prescriptions.

5.3 La réponse de la ville de LA ROCHE-SUR-YON

Par différents courriers en date du 14/04/2023, la ville de LA ROCHE-SUR-YON a répondu individuellement à la totalité des avis.

Ces courriers font partie du dossier d'enquête publique.

Avis de la commission d'enquête

Les avis avec observations ont reçu des réponses de la part de la ville de LA ROCHE-SUR-YON, qui a également répondu à la MRAE.

Ces réponses ont été annexées dans le dossier d'enquête publique.

Il est noté que les réponses sont particulièrement explicites et argumentées. La collectivité ne ferme aucune porte dans la mesure où des compléments et modifications pourront globalement être apportés au PLU après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.

La commission d'enquête remarque que la CDPENAF souligne la qualité du travail réalisé :

Les membres de la commission ont relevé les intentions de la collectivité en réponse aux observations de la CDPENAF et ont souligné la qualité du travail réalisé au regard des possibilités offertes sur ce territoire en matière de densification en renouvellement urbain comme en extension. Ils ont été unanimes sur le fait que cette démarche, estimée vertueuse en matière de sobriété foncière et socialement acceptable, peut s'inscrire dans une dynamique au-delà de la seule ville-centre du département dans le cadre d'une large concertation au sein des autres collectivités de la Vendée.

S'agissant des remarques des PPA, principalement des remarques du Préfet mais aussi de celles de la MRAe, la commission considère qu'il ne lui appartient pas d'effectuer le contrôle de légalité ni de juger de la complétude des éléments de réponse apportés par la ville de LA ROCHE-SUR-YON. Toutefois, la commission d'enquête prend acte avec satisfaction de sa volonté de réaliser les modifications et adaptations envisagées, qui optimiseront dans la plupart des cas le rapport de présentation et les règlements écrit et graphique.

6 Les contributions du public

La commission d'enquête a décidé d'analyser les observations par thème. Pour chaque thème la problématique a été traitée de manière générale. Les paragraphes ci-après précisent l'avis de la commission d'enquête sur les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

6.1 Les modifications de zonage

Avis de la commission d'enquête

Dont acte. Les réponses données par le maître d'ouvrage sont argumentées et précises. Elles s'appuient sur la Loi ALUR qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » en limitant le développement en extension.

Pour des cas précis, la ville de LA ROCHE-SUR-YON ne ferme aucune porte, se donnant le temps de la réflexion avant l'approbation du PLU, ou renvoyant à des décisions ponctuelles.

6.2 Les OAP, « La Malboire », « Rue de Grèce », « Le Coteau »

Position de la commission d'enquête

Les réponses aux contributions de ces trois OAP sont claires.

Pour l'OAP « Rue de Grèce », les rectifications envisagées apporteront des précisions utiles.

La commission considère que l'OAP du Coteau ne bénéficie pas de la concertation habituellement envisagée pour les autres OAP.

6.2.1 OAP « La Gare NO »

Avis de la commission d'enquête

La ville de LA ROCHE-SUR-YON a rappelé utilement l'aspect contextuel de ce projet et a notamment entendu toutes les craintes et les propositions des habitants du secteur. Aussi, tout en étudiant la faisabilité d'une maîtrise foncière auprès de la SNCF, elle s'engage à revoir le projet, qui sera ensuite proposé aux riverains dans le cadre des ateliers de concertation. Elle envisage également de supprimer l'OAP Gare Nord-Ouest du PLU avant l'approbation du document.

La commission d'enquête estime que si la maîtrise foncière ne pouvait aboutir, la collectivité n'aurait dans ce cas, plus aucun levier pour maîtriser le développement du site, ce qui sous-entend que le promoteur pourrait faire valoir l'intégralité des droits constructibles et ainsi développer un programme en R+4 en alignement de la piste cyclable.

6.2.2 OAP « Requalification du Bourg sous la Roche »

Avis de la commission d'enquête

La ville de LAROCHE SUR YON rappelle qu'une concertation sur le projet de requalification du Bourg-sous-la-Roche a eu lieu dès 2015/2016, cette concertation prévoyait déjà le déplacement des installations sportives.

La commission d'enquête note que la collectivité a pris en considération les remarques formulées lors de l'enquête publique et que l'OAP du Bourg pourra être adaptée avant l'approbation du PLU. La Ville entend engager un travail partagé sur ces sujets. Dans ce cadre, les questions de la hauteur et de la densité seront définies à travers une concertation publique sur le Bourg-sous-la-Roche.

6.2.3 OAP « La Marronnière »

Avis de la commission d'enquête

La commission retient que les précisions apportées par le maître d'ouvrage lèveront certaines inquiétudes des habitants et constate son souci permanent de concertation avant toute prise de décision.

La commission d'enquête prend acte de la volonté de passer la rue Émile Baumann en sens unique, ce qui aura pour conséquence l'élaboration d'un nouveau plan de circulation.

6.2.4 Autres contributions

Avis de la commission d'enquête

Hormis le thème « Environnement », pour lequel la ville de LA ROCHE-SUR-YON s'est engagée à préserver l'étang de La Marronnière et ses abords et le thème des emplacements réservés où elle confirme le maintien de l'ER n°11 qui prévoit l'extension du cimetière, alors qu'il se situe en zone inondable, comme l'a d'ailleurs remarqué la MRAE, les autres contributions n'appellent pas de commentaire particulier de la commission d'enquête.

7 Les remarques de la commission

Les remarques de la commission au procès-verbal de synthèse ont toutes reçues des réponses adaptées, précises et argumentées. Le maître d'ouvrage s'engage et/ou se réserve la possibilité de reprendre et revoir dans le cadre de l'approbation du dossier :

- ♦ Les annexes en y incluant les zones humides et les études « Loi Barnier »,
- ♦ L'évaluation environnementale afin que le résumé non technique en soit extrait et constitue un document à part, lors de l'approbation du PLU,
- ♦ Le plan de zonage pour y rajouter des informations sur les OAP.
- ♦ Le règlement écrit pour y inclure un sommaire.

8 Conclusions de la commission d'enquête

Au terme de cette enquête, la commission a analysé :

- ♦ l'ensemble des pièces du dossier présenté,
- ♦ les avis des personnes publiques consultées et les réponses apportées par le maître d'ouvrage,
- ♦ toutes les observations recueillies et les réponses apportées par la ville de LA ROCHE-SUR-YON.

8.1 Éléments de la conclusion

La commission constate que:

- la MRAe formule plusieurs observations et recommandations,
- à l'exception du Centre national de la propriété forestière, les avis, en général assortis d'observations, sont globalement favorables, en particulier ceux de l'État et de la CDPENAF, ce dernier particulièrement élogieux.
- la ville de LA ROCHE-SUR-YON a apporté une réponse aux observations des PPA, de la MRAE et que ces réponses ont fait partie du dossier d'enquête publique,
- la concertation préalable a fait l'objet d'une campagne d'information à la hauteur de l'enjeu, notamment au travers des différentes réunions publiques, permanences, expositions et outils divers de communication mis en place pour une bonne information du public,
- les annonces de l'enquête publique, publiées dans la presse locale, sur le site internet de la commune, les affiches mises en place en mairie et mairies de quartier et sur des sites judicieusement choisis ont permis au public d'être largement informé dans le strict respect de la réglementation en vigueur,
- l'enquête s'est déroulée du mardi 18 avril 2023 au mardi 23 mai inclus, soit une durée de 36 jours consécutifs suivant l'arrêté de l'autorité organisatrice,
- pendant ces journées, le public a pu s'exprimer sur 5 registres papier disposés au siège de l'enquête (Point Information Mairie) et dans les 4 mairies de quartier ainsi que sur le registre dématérialisé,
- au cours des 14 permanences, 94 personnes ont été accueillies par les commissaires enquêteurs,
- le dossier d'enquête publique, particulièrement volumineux, disponible en versions numérique et papier dans chaque lieu de permanences et au service de l'aménagement et de la planification était facilement accessible et conforme à la réglementation. Ce dossier comportait notamment les réponses du maître d'ouvrage à l'ensemble des observations émises lors de la procédure de consultation.

La commission observe que :

- la réception du public s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles avec toute l'aide possible de la part du personnel communal. Les entretiens avec les personnes reçues se sont déroulés dans un climat calme et serein.
- la fréquentation des permanences et du registre dématérialisé témoigne de l'intérêt de la population.
- les réponses du maître d'ouvrage, aussi bien aux PPA, au public, aux diverses associations, qu'aux remarques de la commission d'enquête sont traitées de manière exhaustive et argumentée. Ces réponses sont de nature à apporter les éléments complémentaires pour la rédaction définitive du dossier du PLU avant son approbation.
- l'effort consenti, en matière de densité en extension urbaine, adoptée par le conseil communautaire de 40 logements/ha minimum est bien supérieure à celle du SCoT (24 logements / ha).
- La délimitation des STECAL et de la zone Uh doit s'accompagner de compléments d'appréciation au niveau des impacts de ces secteurs sur l'activité agricole et sur le milieu naturel et d'une quantification des espaces non bâtis en les intégrant à la consommation globale.

- La non concordance du PLU avec le PCAET sur la transition énergétique (éolien).
- Les contributions du public sur les thèmes des OAP de « La Gare NO » et de « La Marronnière » cumulent plus de la moitié des contributions du public.

La commission d'enquête estime que :

- l'effort consenti pour la réduction de la consommation foncière a pour corollaire une densification importante de la zone urbaine, en particulier au Bourg sous la Roche.
- les projets d'aménagements du Bourg sous la Roche auront des conséquences significatives en matière de circulation routière.
- le maître d'ouvrage montre qu'il est prêt à revenir sur certains points du projet en affichant son souci de tenir compte des inquiétudes des différents contributeurs. Cette volonté de dialogue se manifeste à plusieurs reprises dans le mémoire en réponse.
- le rythme de production de 4600 logements pour les dix années à venir est cohérent avec une évolution démographique de + 4,2 % retenue par le porteur de projet, correspondant au taux moyen constaté durant la période de référence de 2013 à 2019.
- les objectifs de développement sont cohérents avec l'évolution passée du territoire, tant en ce qui concerne les activités économiques, les services publics, l'habitat et les transports.
- La consommation d'espace agricole et naturel demeure maîtrisée. En effet, la reconversion d'espaces AU (206 hectares) en zones N et A ainsi que le passage en A et N de la majorité des villages classés en Nh1 Nh2 au PLU DE 2009, permet, de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles,

8.2 Forces et faiblesses du projet de PLU

8.2.1 Faiblesses

- Mauvaise lisibilité du document graphique papier,
- Manque de précisions de l'aménagement des différentes OAP, en particulier de la requalification du Bourg sous la Roche et de la Marronnière,
- Absence de descriptif précis en matière d'architecture sur les critères retenus pour le recensement des changements de destination, en particulier pour les toitures et la présence des différents réseaux à proximité.
- Manque d'actualisation de l'inventaire de la zone humide.
- Difficultés d'aménagement de « La Marronnière Sud » compte tenu de l'imbrication des connexions viaires, des liaisons douces et coulées vertes, avec les différentes poches d'urbanisation.
- La forte contribution du Bourg sous la Roche, plus des ¾ des objectifs de logements en extension urbaine et près de la moitié de l'objectif global de 4600 logements sur 10 ans.

8.2.2 Forces

- Le projet de PLU répond aux objectifs définis dans l'article L 101-2 du code de l'urbanisme,
- Il répond aux principaux enjeux environnementaux qui concernent la gestion économe des espaces, en prévoyant un développement intégrant la question de l'énergie et du changement climatique, la préservation des milieux naturels et la prise en compte des risques pour les populations.
- Il prend en compte, dans sa globalité, le nécessaire équilibre entre zones urbaines et

rurales en affichant une volonté de maîtriser l'étalement urbain par une politique de valorisation du centre, de comblement des « dents creuses » et de changements de destination,

- Par ses engagements environnementaux, en particulier le projet « 100 000 arbres », le maître d'ouvrage s'inscrit dans les perspectives de la Loi « Climat et Résilience »,
- de décliner les documents supra-communaux et notamment les orientations et objectifs du SCoT du Pays Yon et Vie, en matière de réduction de consommation des espaces agricoles et de densité.
- Il permet la poursuite de la politique communale en matière de densification de l'habitat et de logements sociaux.
- Il marque une volonté de préserver les espaces agricoles, naturels et patrimoniaux en reclassant 960 ha en zone agricole ou naturelle.
- Il prévoit et apporte le soutien nécessaire à la création et/ou au développement des zones d'activités économiques et d'équipement d'intérêt général.
- Il permet de doter le territoire d'un document d'urbanisme moderne et homogène qui permettra à la ville de LA ROCHE-SUR-YON d'atteindre les 60 000 habitants à l'horizon 2032.
- Les élus, aussi bien, au travers des réponses au PPA que du mémoire en réponse aux observations du public ont pris la mesure des attentes des services de l'Etat et du public en procédant à de nombreux ajustements et justifications.

8.3 *Avis motivé*

Pour la commission, les forces l'emportent majoritairement sur les faiblesses.

L'étude de ce projet, ainsi que les échanges que les commissaires enquêteurs ont pu avoir avec le public, ne permettent pas d'identifier des inconvénients notables autres que ceux évoqués dans l'analyse bilancielle.

Confrontée à la réduction de la consommation foncière, à la densification, à la redynamisation du commerce, à la préservation de la biodiversité, entre autres, le maître d'ouvrage a su traduire ces différents enjeux dans les documents du PLU ; il offrira ainsi aux yonnais les garanties, en matière d'habitat, de logements sociaux, de développement économique et touristique.

La commission d'enquête considère que les élus, via la prise en compte des observations du public et des personnes publiques associées ont fait émerger un projet cohérent répondant aux objectifs qu'ils se sont assignés ainsi qu'aux enjeux du PADD.

Il convient de rappeler que la CDPENAF a souligné la qualité du travail réalisé au regard des possibilités offertes en matière de densification en renouvellement urbain comme en extension. La démarche est qualifiée de vertueuse en matière de sobriété foncière et socialement acceptable.

Aussi, en prenant en compte ce qui précède,

En reconnaissant que :

- le projet de PLU, bien que perfectible dans son règlement graphique dotera la commune de LA ROCHE-SUR-YON d'un document d'urbanisme mieux adapté, permettant un développement maîtrisé et harmonieux du territoire.

En tenant compte :

- des réponses apportées par le maître d'ouvrage qui, d'une part, marquent clairement une volonté de concertation avant la réalisation de chaque projet, en particulier pour l'aménagement des OAP, qui, d'autre part, lèvent la plupart des inquiétudes des habitants sur l'équipement viaire du Bourg sous la Roche.

En recommandant que :

- le porteur de projet s'engage sur les propositions envisagées dans son mémoire en réponse aux observations du public,
- les réunions de concertation préalables aux aménagements des OAP du Bourg sous la Roche intègrent, outre la hauteur et la densité des bâtiments, un nouveau plan de circulation compte tenu de l'accroissement significatif de la population,
- soit maintenue l'OAP « La Gare NO » avec un projet d'aménagement différent, s'appuyant sur la concertation avec les riverains et idéalement sous maîtrise foncière de la ville.

La commission d'enquête émet

un avis FAVORABLE

sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de LAROCHE SUR YON.

Cet avis favorable est assorti des réserves suivantes :

- ✚ Améliorer :
 - ♦ les plans du règlement graphique pour une lecture optimale : plans à un format lisible et une échelle adaptée, noms des voies, limite des communes,
 - ♦ le règlement écrit avec l'ajout d'un sommaire,
 - ♦ l'évaluation environnementale par un repositionnement du « Résumé non technique ».
- ✚ Mettre en œuvre les compléments et précisions envisagés en réponse aux observations des PPA, MRAE, CDPENAF et des communes lors de la procédure de consultation préalable à l'enquête publique.

Fait à LA ROCHE-SUR-YON, le 23/06/2023.

Claude MATHIEU
Président de la commission d'enquête



Gérard GUIMBRETIERE
Membre de la commission d'enquête



Pierre RENAULT
Membre de la commission d'enquête

