
Commune de La Roche Posay - Plan Local d'Urbanisme

Réponse au commissaire enquêteur

Avis de la DDT

⇒ **Le Club House**

Extrait de l'avis de la DDT

Le futur STECAL Ne1 est contigu au secteur Ne (accueil des structures sportives) lié au golf et incluant le terrain sportif. D'une superficie de 5 ha, les équipements sportifs sont autorisés avec une emprise au sol des nouvelles constructions de 1500m². Un club house existe déjà dans le STECAL Ne. Il est donc important dans la partie justifications de la notice, d'expliquer en quoi le futur secteur Ne1 répond à un besoin auquel il n'existe pas de réponse actuellement.

Réponse de la collectivité

La commune souhaite en effet créer un nouveau STECAL Ne1 afin de permettre l'implantation d'un nouveau club house. Le club house existant ne permet plus de répondre aux besoins actuels de l'activité de pratique du golf pour plusieurs raisons. La première est la volonté de diversification des activités proposées en lien avec les nouveaux aménagements du practice. La seconde est en lien avec l'aspect du club house actuel, vétuste et en préfabriqué, qui dénote avec une volonté de monter en gamme l'offre de services du site du golf.

Enfin, la dernière raison est plus liée à une volonté de préservation de la ressource thermique. En effet, le projet prévoit également de réutiliser le club house existant pour en faire des locaux techniques. Cela permettra ainsi d'éviter un risque de pollution car le club house actuel est situé hors des périmètres de protection de captage d'eau thermique.

Extrait de l'avis de la DDT

L'instauration d'un STECAL doit répondre aux attendus de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, parmi lesquels l'établissement de règles sur les hauteurs des constructions, règle n'apparaissant pas actuellement dans le projet de règlement et qui doit donc être ajoutée dans le règlement (p.102) et expliquée dans la notice de présentation. Le dossier doit en outre être complété avec les éléments de justification attendus par le dispositif législatif précité portant sur l'insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Réponse de la collectivité

La commune est reconnue pour ses paysages remarquables dont la préservation est un enjeu majeur. La création du futur STECAL ne doit pas venir porter atteinte au paysage environnant composé notamment du SPA Source de la Roche Posay ou d'une ancienne bâtisse agricole (rue Renoir). Ainsi, il a été décidé de limiter la hauteur maximale des constructions à 4 mètres afin de préserver le cône de vue sur la cime des arbres composant le site du golf et ses alentours.

Insertion paysagère du projet avec un bâtiment de 3,20 mètres

Le règlement écrit et la notice de présentation seront complétés dans ce sens.



Extrait de l'avis de la DDT

Le futur STECAL Ne1 se situe dans le périmètre déclaré d'intérêt public par décret n°2018-718 du 3 août 2018 et instituant un périmètre de protection autour des sources d'eau minérale naturelle « Mélusine », « Connétable », « Radegonde », « Fath », « Solarium », « Golf », « Lucine », « Pingault » et « Boîte » situées à La Roche-Posay.

Ce périmètre est pris en compte dans le règlement du PLU en vigueur datant de 2019, via une sous-trame spécifique (hachures grises), au titre de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme, avec un renvoi au décret précité dans les dispositions générales du règlement écrit. Pour autant, la notice de présentation du projet de modification ne mentionne pas cette servitude, ni le fait que le futur STECAL y est soumis. La notice doit donc être complétée sur ce point. Elle comprendra des explications quant à l'adéquation du projet avec les règles générées par la servitude.

Réponse de la collectivité

Le secteur du club house est localisé sur la servitude de préservation des captages d'eau thermale. Tout projet qui s'inscrira sur ce secteur devra donc respecter le règlement lié à la servitude. Le plan de zonage rappelle par une trame spécifique la présence de la servitude. Le porteur de projet du club house est également le propriétaire des sources thermales. Il sera donc attentif à leur préservation via les expertises des hydrogéologues.

Le règlement écrit et la notice de présentation seront complétés dans ce sens.

⇒ **Les parcs photovoltaïques**

Extrait de l'avis de la DDT

Le PLU ne peut pas interdire de manière générale et absolue sur l'ensemble du territoire communal les panneaux photovoltaïques au sol. En effet, il est de la compétence du législateur de déterminer les règles qui peuvent être édictées dans le PLU. Or, aucune disposition législative ne confère d'habilitation aux auteurs d'un PLU pour interdire par principe l'implantation de parcs

photovoltaïques au sol. La modification ne peut donc pas être approuvée en l'état, car cette règle illégale.

Une interdiction partielle peut en revanche être envisagée. Elle ne sera néanmoins possible que si elle est justifiée et proportionnée.

Enfin, la notice de présentation doit comporter des éléments permettant de comprendre en quoi cette règle traduit la mise en œuvre du PADD.

Réponse de la collectivité

Dans un souci de cohérence avec l'orientation du PADD suivante « Préserver les ressources naturelles et agricoles », l'implantation des parcs photovoltaïques au sol sera interdite en zone N et limitée en zone A.

En zone agricole, la philosophie développée par le SCOT du Seuil du Poitou n'est pas d'interdire complètement l'implantation des parcs photovoltaïques au sol mais d'identifier des sites à faible enjeux agricoles où ces derniers pourront s'implanter. Ainsi, il faudra démontrer une pollution du site ou la nullité du potentiel agronomique d'un site en zone A pour pouvoir y implanter des parcs photovoltaïques au sol. Concernant la zone N, la décision d'interdire l'implantation des parcs photovoltaïques au sol tient principalement à l'objectif de conservation des paysages remarquables et de la ressource thermique qui font l'identité de la commune de La Roche Posay « Cité thermique, Cité Nature, Cité loisirs ».

⇒ **Le stationnement**

Extrait de l'avis de la DDT

Cette faculté, offerte par le code de l'urbanisme, d'imposer des obligations de réalisation d'aires de stationnement, tient compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité. (R151-44 du code de l'urbanisme).

Le dossier ne contient pas d'éléments sur ce point.

Réponse de la collectivité

La commune de la Roche Posay située en zone rurale, dispose d'une faible desserte en transport en communs. Les règles de stationnement doivent donc répondre à un besoin important, car l'automobile est le principal moyen d'accès aux services et commerces de la ville.

En zone UA, au regard de la densité urbaine et de l'offre en stationnement existant, le besoin en stationnement sera estimé en fonction :

- de nature de l'activité ;
- du taux et du rythme de sa fréquentation ;
- des besoins en salariés ;
- de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

La notice de présentation sera complétée dans ce sens.

Extrait de l'avis de la DDT

De plus, le règlement doit se conformer aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur en matière de stationnement tels que prévus aux L151-30 à L151-37 du code de l'urbanisme. Il s'agira en particulier de fixer des obligations suffisantes pour les vélos (L151-30) et de prendre en compte les cas dérogatoires listés au L151-34.

Réponse de la collectivité

Le PLU actuel régleme nte déjà le stationnement vélo et répond au Code de l'Urbanisme

Extrait du PLU actuel

4.2.3. Stationnement des vélos

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement habitat intermédiaire ou collectif	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Bureaux	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher

Ces stationnements doivent être abrités et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

Extrait de l'avis de la DDT

Par ailleurs, le dossier ne permet pas d'apprécier si ce projet d'évolution du règlement va dans le sens de l'objectif de réduction des obligations de déplacements motorisés et de la lutte contre l'artificialisation des sols.

Réponse de la collectivité

L'évolution du règlement écrit concernant le stationnement vise à clarifier le nombre de places de stationnement à réaliser. Il permet de faciliter l'instruction des permis de construire et d'apporter une meilleure lisibilité aux porteurs de projet.

La règle initiale étant au cas par cas, il n'est pas possible de mesurer si cette mesure va ou non dans le sens de la lutte contre l'artificialisation des sols.

La notice de présentation sera complétée dans ce sens.

Avis de la chambre d'agriculture

Extrait de l'avis de la chambre d'agriculture

Ces éléments n'ayant aucun impact sur les espaces agricoles et l'activité agricole, j'émet un **avis favorable**.

Concernant la mise à jour des emplacements réservés et la création de réserves pour une sente piétonne et un équipement socio-culturel, j'émet un **avis favorable sous réserve** pour la création d'un emplacement réservé pour un cheminement piétonnier entre le bourg (à l'Est) et la zone d'activité (à l'Ouest). Cela peut avoir une incidence sur les parcelles situées à proximité en zone A. Une concertation avec les propriétaires et les exploitants concernés est nécessaire.

Réponse de la collectivité

L'agriculteur concerné a été informé en amont de la procédure de modification sur son exploitation par Monsieur le Maire et l'élue à l'urbanisme.