



Département de la Vienne

Commune de La Roche Posay

Rapport d'enquête

Concernant :

**L'enquête publique préalable à la
modification du PLU de La Roche
Posay**

**Commissaire enquêteur ;Christian
Jarry**

**REÇU LE
- 2 AOUT 2022
Mairie
LA ROCHE-POSAY**

Enquête publique du 3 juin 2022 au 2 juillet 2022, prescrite par arrêté municipal
du 4 mai 2022, dans la commune de La Roche Posay

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 13/02/2023 approuvant les dispositions
de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de La Roche-Posay.

Fait
La Roche-Posay,
Le Maire,

Yannick TARTARIN.

Sommaire

I) Première partie -----	p 3
A) Généralités-----	p3
1.1 Présentation du territoire-----	p 3
1.2 Contexte intercommunal-----	p 4
B)Objet de l'enquête-----	p 4
B1Objectifs de la modification -----	p 5
C) Organisation et déroulement de l'enquête publique p 6	
D) Organisation et Déroulement de l'enquête-----	p 7
D1 Personnes reçues lors des permanences -----	p 9
D2 Observations du public portées sur les registres-----	p 9
E) Analyse-----	p 10
E1) les nouvelles dispositions projetées dans le PLU	p10
E2) Les observations du public-----	p16
E3) La consultation des personnes publiques associées -----	p 17
F) Pièces jointes -----	p 27
II)Deuxième partie : Avis du commissaire enquêteur--	p 28
A) Avis -----	p 29
B) Reserve expresse-----	p29

I) Première partie

A) Généralités

1.1 Présentation de la commune

PRESENTATION DU TERRITOIRE

1.1. LA COMMUNE DE LA ROCHE POSAY

Petite cité médiévale inscrite sur les bords de la Creuse et de la Gartempe, la Roche Posay tient sa renommée des **sources thermales** qu'elle accueille. La vertu curative des eaux de la Roche Posay est connue depuis l'époque gallo-romaine en particulier pour les soins dermatologiques. Ces sources d'eaux thermales ont permis le **développement d'une activité thermale et touristique majeure** tournée vers le bien-être et le soin. L'activité touristique s'est diversifiée avec l'installation d'un golf, d'un hippodrome, d'un casino...

En 2019, la commune de la Roche Posay comptait 1 560 habitants (INSEE 2019) et couvrait une superficie de de 3 531 ha. La commune est composée d'un bourg situé sur les bords de la Creuse, peu après sa confluence avec la Gartempe. La commune compte également de nombreux écarts disséminés sur son territoire. Les hameaux les plus importants sont : les Moreaux, Neussouan et la Corbière situés au nord de la commune et les Varennes, Fonsémont, Mousseau, la Nouillère et Salvart situés au Sud de la commune. Les espaces non-bâties sont occupés en grande partie par des boisements, notamment la forêt de la Roche et par l'activité agricole.

La Roche Posay appartient à la région Nouvelle Aquitaine. Située au **Nord-Est du département de la Vienne**, elle est en limite avec le département de l'Indre-et-Loire. La commune se situe à **22 km de la ville de Châtellerauld (à l'ouest)** et à 30 km de la commune du Blanc (au sud-est). La Roche Posay constitue la centralité principale entre ces deux pôles urbains. **La métropole la plus proche est celle de Poitiers, situées à moins de 50 km au Sud- Ouest de La Roche Posay.**

Les communes limitrophes de La Roche Posay sont :

- Au Sud, la commune de Vicq-sur-Gartempe

- A l'Est, la commune d'Yzeures-sur-Creuse
- Au nord, la commune de Lésigny
- A l'Ouest, les communes de Coussay-les-Bois, Leigné-les-Bois et Pleumartin.

1.2. Contexte inter communal

La commune de La Roche Posay appartient à la **Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut (CAGC)**. Il s'agit d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) regroupant **47 communes soit 84 360 habitants**. Cet EPCI, créé le **1^{er} janvier 2017**, est issu de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais, la Communauté de Communes des Portes du Poitou, la Communauté de Communes du Lençloîtrais et les communes d'Angles-sur-l'Anglin, Chenevelles, Coussay-les-Bois, Leigné-les-Bois, Lesigny, Mairé, Pleumartin, **La Roche-Posay** et Vicq-sur-Gartempe. Cette fusion fait suite au **schéma départemental de coopération intercommunale (SDCI)** de la Vienne, arrêté le 25 mars 2016 qui prévoyait le regroupement de plusieurs EPCI à fiscalité propre situés dans l'arrondissement de Châtelleraut.

La CAGC se situe au **Nord-Est du département de la Vienne**, dans la **région Nouvelle Aquitaine**. Le territoire comprend à la fois des bourgs ruraux et industriels. Il est organisé autour de la **ville centre de Châtelleraut** qui compte plus de 31 537 habitants (INSEE 2012). L'intercommunalité est **situé sur l'axe Tours-Poitiers** à 60 km au sud de l'agglomération tourangelle et à 30 km au Nord-Est de la ville de Poitiers. La Communauté d'agglomération bénéficie **d'avantages importants en termes d'attractivité** : bonne accessibilité, qualité du cadre de vie, présence de commerces, services, équipements d'une large gamme dans la ville centre de Châtelleraut, et de services et commerces de proximité dans les bourgs plus ruraux, influence du dynamisme de l'agglomération de Poitiers.

B) Objet de l'enquête

La commune de La Roche Posay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qu'elle a approuvé le 17 décembre 2019.

B.1 Objectifs de la modification

Par arrêté signé le 17 décembre 2021, Monsieur le Maire Yannick Tartarin a engagé la démarche de modification n°1 du PLU qui vise à :

Zonage :

- Créer un zonage spécifique UBI sur le secteur médical et paramédical sur lequel les élus souhaitent développer l'offre médicale ;
- Créer un STECAL Ne1 (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) pour la construction d'un club-house près du golf.

Règlement écrit :

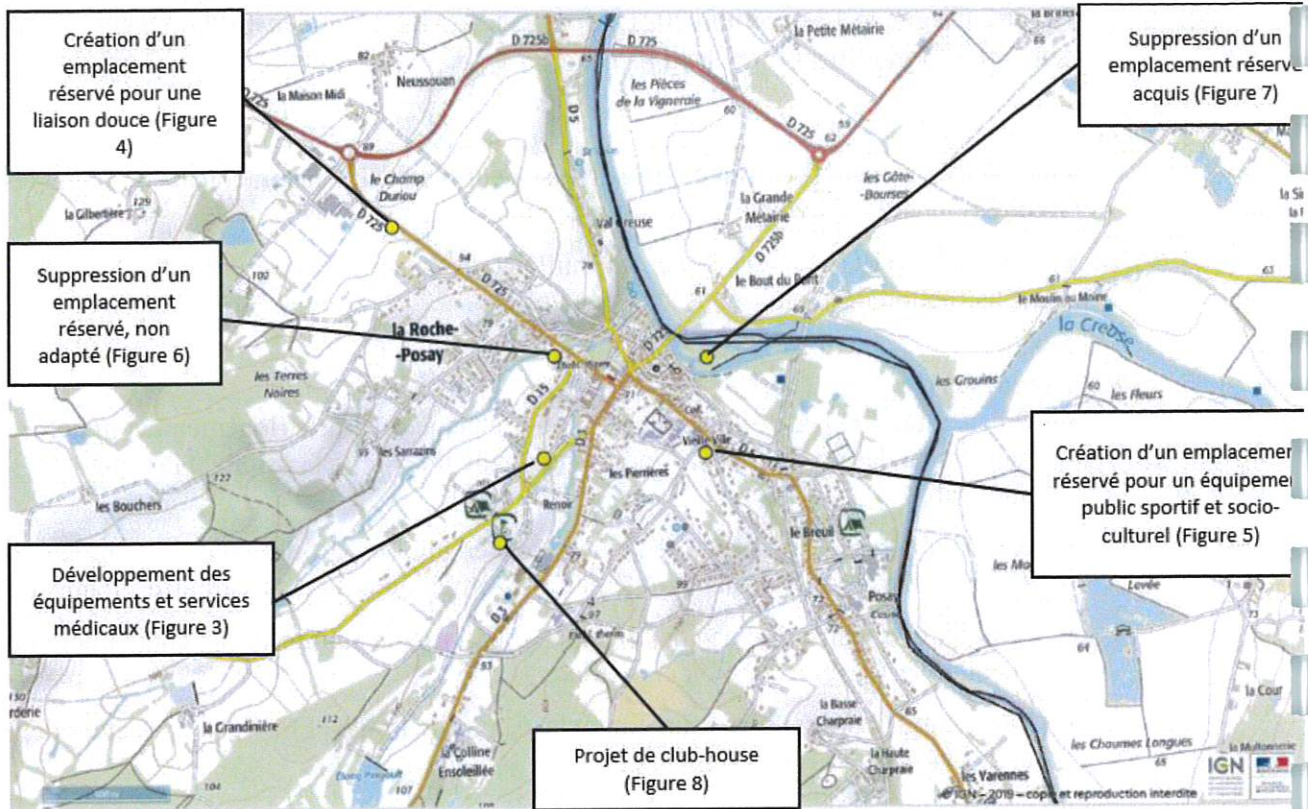
- Préciser un nombre de stationnement pour chaque catégorie (logement, commerce...) dans toutes les zones du PLU, pour une meilleure compréhension de la règle applicable ;
- Rectifier certains articles du règlement concernant l'aspect des constructions (toitures notamment) qui posent des problèmes à l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- Permettre la réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine et encourager l'architecture bioclimatique ;
- Permettre la construction d'un club house au sein d'un STECAL Ne1 (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée).

Emplacements Réservés :

- Mise à jour des emplacements réservés et création de réserves pour une sente piétonne et un équipement socio-culturel et sportif.

Localisation des projets communaux

La localisation des projets communaux est indiquée sur le plan ci-dessous.



Les projets de modifications apportées au PLU soumis à l'enquête publique

La modification projetée du PLU concerne les pièces suivantes :

- Le règlement graphique
 - création d'un STECAL pour le club-house en zone Ne1
 - création d'un secteur UBI pour le développement des services médicaux et paramédicaux
 - suppression des ER n°9 et 19
 - création de deux ER pour la création d'une liaison douce et d'un équipements public à vocation sportive et socio-culturelle.
- Le règlement écrit :
 - règles sur le stationnement à revoir pour les nouvelles constructions
 - règles sur la qualité urbaine, paysagère et environnementale
 - réglementation des nouveaux secteurs UBI et Ne1
- L'annexe 2 du règlement écrit : mise à jour de la liste des emplacements réservés

Aucune autre pièce ne fait l'objet de modifications.

C) Déroulement de l'enquête

Préambule

Le commissaire enquêteur, Christian Jarry rapporte les observations exposées ci-après, suite à la décision du 14 avril 2022 de la Présidente du Tribunal Administratif de

Poitiers, le désignant pour conduire cette enquête publique répertoriée sous le n° E2200044/56

Conformément aux dispositions de l'article L 123-9 du code de l'environnement qui stipule que « le commissaire enquêteur reçoit le maître d'ouvrage de l'opération », après avoir reçu du tribunal administratif, le 15/04/2022, la décision de nomination, j'ai pris contact avec M. le Maire de La Roche Posay pour organiser une première réunion de travail qui s'est tenue mercredi 04/05/2022 de 14h15 à 15h30

M. le Maire a ouvert la réunion de travail, présenté la commune et remis le dossier de l'enquête publique en le commentant puis nous avons arrêté les modalités de l'enquête.

M. Tartarin a apporté les réponses aux différentes questions que j'ai posées ou précisions que j'ai demandées.

Le vendredi 27 mai nous avons tenu une deuxième réunion de travail de à 10h30.. M. Tartarin le maire m'a fait visiter la commune et m'a montré sur place les différents lieux concernés par le projet de modification du PLU.

Je me suis déplacé une fois pour visiter et explorer, seul, la ville.

J'ai également coté et paraphé le registre d'enquête ainsi que les pièces du dossier le vendredi 3 juin 2022.

D Organisation et déroulement de l'enquête publique

Il convient tout d'abord de préciser que le 7 décembre 2021, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle Aquitaine a décidé que le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme présenté par la commune de La Roche Posay n'est pas soumis à évaluation environnementale

L'enquête publique a été prescrite dans le cadre des dispositions du code de l'Environnement et notamment de l'article L123-2 dudit code.

Le dossier du PLU soumis à l'enquête publique était composé réglementairement de 6 documents :

- Le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Les Orientations d'Aménagement (OA) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- Le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour les équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- Le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- Les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...
- A ces 6 documents la municipalité a adjoint un 7eme document intitulé : » *Compte rendu de la réunion n°2 /3 le 18 03 2022 à 10h30 Réponse aux avis PPA* «

L'arrêté municipal n°2022/36 en date du 4 mai 2022, qui a prescrit cette enquête, en a défini les modalités rappelées ci-après :

- L'enquête a été annoncée par voie d'affichage en mairie(pièce jointe1) et sur les lieux concernés (pièce jointe 1bis) ainsi que dans 2 journaux locaux (Nouvelle République et Centre Ouest) 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête(pièce jointe2) et dans les 8 premiers jours de l'enquête(pièce jointe 3) pour ce qui est des journaux locaux précités .
- L'enquête s'est déroulée sur 30 jours, du vendredi 3 juin 2022 au samedi 2 juillet 2022.
- Les trois permanences pour recevoir les observations du public ont été assurées à la mairie de La Roche Posay, le vendredi 3 juin 2022 de 10h00 à 13h00, le mercredi 15 juin 2022 de 14h00 à 17h00 et le samedi 2 juillet 2022 de 13h00 à 16h00.
- Le public a pu effectivement consulter le dossier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de La Roche Posay ainsi que le samedi 2 juillet de 13h à 16h pour permettre aux personnes travaillant du lundi au vendredi de venir s'informer et déposer sur le registre d'enquête publique le cas échéant.

Un dossier sous forme dématérialisée a pu également être consulté sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public à la mairie, ainsi que sur le site internet de la commune www.larocheposay.com.

- Le public a pu consigner ses observations sur un registre à feuillets non mobiles, en mairie de La Roche Posay, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que le samedi 2 juillet de 13h à 16h.

-

Une adresse électronique a également été mise en place. Pendant toute la durée de l'enquête publique, toutes observations ou propositions ont pu être envoyées par courriel électronique à l'adresse suivante : plu-enquete-publique@ville-larocheposay.com (pièce jointe 4)

Les observations et propositions du public ont été accessibles sur le site suivant : plu-enquete-publique@ville-larocheposay.com

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté municipal, dans un esprit coopératif et sans incident majeur à signaler.

D1 Personnes recues lors des permanences et inscriptions aux registres

Le bilan des visites et interventions du public est détaillé dans le tableau suivant :

Permanences La Roche posay	Nom bre visit es	Observations orales	Déposi tions Regist re lors perma nences	Dépositions Registre hors permanence s	Adresse Electroniqu e	
3 juin	2	0	2			
15 juin	2	1	1			
2 juillet	0	0	0			
Total :	4	1	3	0	0	

D2 Observations du public portées sur les registres (papier, adresse électronique)

-Lors des permanences il y a eu quatre visites, pour des demandes exprimées pendant la présente enquête publique. Le commissaire enquêteur à reçu toutes les personnes pour les écouter et leur donner des explications sur la procédure d'enquête publique, en particulier la possibilité de déposer sur le registre d'enquête.

:Ces 4 visites ont donné lieu à 3 inscriptions sur le registre d'enquête publique et une observation orale auprès du commissaire enquêteur .

3 juin 2022 :

- M.et Mme Maignant,6 rue des Sarrazins86270 La Roche Posay :

Propriétaires d'un terrain cadastré section AK numéro 12,de 69 ares, M.et Mme Maignant souhaitent que leur terrain devienne constructible .

- M.Thomas Rouet lieu dit « La Galiniere » 86270 La Roche Posay :

Propriétaire d'un terrain cadastré section A H n°76 de 1608 m2 M. Rouet demande un changement de zone pour cette parcelle afin de pouvoir y construire un hangar.

15 juin 2022 :

- M. Quentin Prévost 25 Fonsémont La roche Posay :

Souhaite que les parcelles section BC n°249 ,250,et 657dont il est propriétaire redeviennent en zone constructible (elles l'étaient avant la mise en place du PLU actuel selon M. Prévost) ceci afin de construire un pavillon destiné à être loué sur la parcelle 657.

-M. Florent Dessouche 2 rue du Jeu de Paume commune de la Roche Posay ne souhaitais

pas déposer mais voudrait pouvoir réhabiliter un logement en commerce à cette adresse et pouvoir bénéficier d'une subvention.

Ces quatre demandes, n'appellent pas, a priori, de réponses particulières dans le cadre de la présente enquête puisque elles ne portent pas sur la modification envisagée du PLU. Toutefois le commissaire enquêteur a invité l'ensemble des personnes reçues à prendre rendez-vous avec M. le maire ou la conseillère municipale déléguée à l'urbanisme afin que des réponses concrètes puissent leur être apportées.

E) Analyse

E1) Les nouvelles dispositions projetées dans le PLU :

Le règlement graphique

Création d'un secteur dédié au développement des équipements et services médicaux et paramédicaux (Zone UBI)

Pour éviter la revente des cabinets médicaux en logement, les élus souhaitent créer un zonage spécifique n'autorisant que les activités médicales et paramédicales. Un zonage spécifique UBI sera créé sur le secteur concerné qui englobe le cabinet médical, le stationnement associé et une parcelle de propriété communale sur laquelle les élus souhaitent **développer l'offre médicale**. La surface du secteur UBI est de 1,5 ha.

Dans le secteur UBI, les règles d'aspect extérieur seront les mêmes que le secteur UBr, mais seront seulement autorisés :

- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées à une activité médicale ou paramédicale.

Création d'un STECAL en zone Ne1 dédié au développement des équipements et services liés au golf de la Roche Posay

Le projet de club-house du golf de la Roche-Posay nécessite la délimitation d'un STECAL spécifique, au sein du STECAL déjà présent en zone Ng sur l'emprise des parcours de golf. Ainsi, ce STECAL ne produira pas d'ouverture à l'urbanisation supplémentaire par rapport au PLU approuvé en 2019, mais sera plus permissif en termes d'emprise au sol et de destinations autorisées.

L'aménagement **complétera l'offre d'équipement et de services de loisirs liés aux bâtiments d'accueil du golf**, à proximité (secteur Ne).

Le terrain situé « La Tuilerie de Renoir » était occupé par un bâtiment, aujourd'hui détruit. Le projet comporte un unique bâtiment et une terrasse couverte, pour la restauration et des services accueillant de la clientèle. L'emprise au sol de l'aménagement projeté est d'environ 600 m².

Ainsi le STECAL Ne1 concerne une surface de 0,5 ha.

La modification du PLU n'engendre pas de consommation d'espace supplémentaire, mais transfère des surfaces de zones constructibles :

- Zone UBr > Zone UBI : 1,5 ha

- Secteur Ng > secteur Ne1 : 0,5 ha

Tableau 2. Bilan des surfaces entre le PLU approuvé en 2019 et le PLU modifié

PLU approuvé en 2019			PLU Modifié			Différence
Zones	Secteurs	Surfaces en ha	Zones	Secteurs	Surfaces en ha	
U	UA	5,9	U	UA	5,9	0
	UBh	13,3		UBh	13,3	0
	UBr	110,3		UBr	108,8	-1,5
				UBI	1,5	1,5
	UE	8,1		UE	8,1	0
	UEc	8,5		UEc	8,5	0
	UL	6,5		UL	6,5	0
Sous-total zone U		152,6	Sous-total zone U		152,6	0
AU	1AU	3,8	AU	1AU	3,8	0
	1AUEc	0,9		1AUEc	0,9	0
Sous-total zone AU		4,7	Sous-total zone AU		4,7	0
A	Ah	19,7	A	Ah	19,7	0
Sous-total hameaux constructibles		19,7	Sous-total hameaux constructibles		19,7	0
A	A	1613,6	A	A	1613,6	0
	Ad	1,4		Ad	1,4	0
Sous-total zone A		1615,0	Sous-total zone A		1615,0	0
N	N	1551,6	N	N	1551,6	0
	Ne	5,0		Ne	5,0	0
				Ne1	0,5	0,5
	Ng	47,3		Ng	46,8	-0,5
	NI	52,4		NI	52,4	0
	Nm	4,4		Nm	4,4	0
	Nn	56,2		Nn	56,2	0
	Ns	1,8		Ns	1,8	0
	Nt	13,2		Nt	13,2	0
Nv	0,5	Nv	0,5	0		
Sous-total zone N		1732,3	Sous-total zone N		1732,3	0
TOTAL			3524,3756			

Le règlement écrit

Modifications des articles du règlement

La commune a également pour objectif de modifier certains articles du règlement pour en faciliter l'application :

Règles modifiées	ZONE CONCERNEE PAR LES MODIFICATIONS DE REGLEMENT							
	UA	UB	UL	UE	1AU	1AUE	A	N
Interdiction de parcs photovoltaïques	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Stationnement (dispositions		✓	✓	✓	✓	✓		

générales)								
Hauteur des constructions		UBr						
Ajout de la mention de l'acrotère en complément du faitage	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Qualité urbaine et architecturale et environnementale – Principes généraux	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Qualité urbaine et architecturale et environnementale – Aspect des toitures	✓	✓					✓	
Panneaux photovoltaïque	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – toutes les zones

Afin de préserver les espaces naturels, les paysages et les terres agricoles et naturelles de la commune, les élus souhaitent **ne pas laisser s'implanter des parcs photovoltaïques**.

Si le conseil municipal décide de valider un projet de parc photovoltaïque, il pourra faire évoluer le PLU en réponse à ce projet, après étude des impacts sur l'environnement.

Ce choix permet **d'être en cohérence avec le SCOT du Seuil du Poitou** qui fixe une enveloppe maximale de 100 ha pour l'ensemble du territoire du SCOT pour le développement d'équipements collectifs significatifs (notamment le développement du grand éolien et les parcs photovoltaïques).

Le stationnement / Dispositions générales du règlement

Le règlement applicable prévoit les dispositions suivantes : « 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement ».

Pour clarifier la rédaction les élus ont souhaité reformuler la règle sur le nombre minimal de places de stationnement en fonction de la taille des logements, sans en changer la finalité.

Pour les autres destinations que le logement, le PLU actuel prévoit une règle souple : « les emplacements de stationnement devront être suffisants au regard de la nature et des besoins inhérents à chaque construction ».

Les élus souhaitent affiner cette réglementation, sauf en zone UA, car l'automobile n'est pas adaptée dans la cité médiévale pour des constructions autres que du logement. Selon le type et la taille de l'activité, un nombre minimal de stationnement est imposé. La règle est laissée souple pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, les industries, les entrepôts et les activités tertiaires, car le nombre de places de stationnement n'est pas corrélé à une surface de bâtiments.

En cas d'espace foncier insuffisant, le nombre de place de stationnement exigé peut être réduit. Cette exception permet la création ou l'extension de restaurant, commerce ou hôtel, même si la configuration du terrain ne permet pas la création de place de stationnement.

Volumétrie et implantation des constructions / Hauteur des constructions – Secteur UBr
Concernant la hauteur des constructions en UBr, les élus souhaitent que le R+1 soit autorisé.

Volumétrie et implantation des constructions / Hauteur des constructions – toutes les zones
Concernant la hauteur des constructions, les élus souhaitent que le règlement mentionne une **hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère**. Cette règle s'applique sur tous le territoire, car a minima, les annexes de moins de 20 m² peuvent avoir un toit terrasse dans toutes les zones. Ce complément permet de corriger une erreur matérielle qui bloquait l'instruction des constructions avec un toit terrasse.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Principes généraux – Dans toutes les zones

Afin de **préciser les règles sur l'insertion paysagère des constructions**, il sera demandé une simplicité des volumes, une unité d'aspect et l'usage de matériaux en tenant compte des paysages environnants. La règle est également précisée sur l'autorisation de constructions d'architecture contemporaine et sur l'insertion des panneaux solaires.

➤ **DANS TOUTES LES ZONES**

Afin de **faciliter la compréhension de la règle** sur les matériaux de toitures, la règle est reformulée

➤ **EN ZONE UA ET DANS LES SECTEURS UBh ET Ah**

Les élus souhaitent **être plus permissifs sur la forme des toitures en zone UA, secteurs UBh et Ah**, en autorisant des toitures à 1 pente **pour les extensions de plus de 5 mètres** de longueur d'accroche sur la construction principale.

➤ **EN ZONE UA ET DANS LE SECTEUR UBh**

Une souplesse est souhaitée pour les extensions des constructions existantes qui ne répondent pas aux critères sur les matériaux de couverture. Il sera accepté les matériaux de couverture semblables à ceux du bâtiment principal

➤ **EN ZONE A**

La commune souhaite **permettre des matériaux différents de la tuile plate et de l'ardoise naturel**, à la différence des zones UA et UB ou seules les constructions existantes qui ne répondent pas aux critères sur les matériaux de couverture disposent d'une dérogation.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Panneaux photovoltaïques

Afin d'assurer une meilleure insertion architecturale des panneaux solaires sur les toitures des bâtiments, un alinéa « Panneaux photovoltaïques » est ajouté au chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Une distinction est faite entre :

- la zone UA et le secteur UBh, où il n'y a pas de dérogation possible sur l'insertion des panneaux solaires ;
- les autres zones (où les enjeux paysagers sont moins prégnants) où une dérogation est possible pour la superposition des panneaux sur le toit en cas d'impossibilité technique.

Création du règlement des secteurs UBI et NeI

En réponse aux changements de zonage, le règlement évolue de la manière suivante :

Création d'un secteur dédié au développement des équipements et services médicaux et paramédicaux (UBI)

Le nouveau secteur UBI sera dédié au développement des équipements et services médicaux

et paramédicaux. Le but est **d'éviter la revente de ces locaux pour des activités commerciales, ou non liées aux services de santé**. Les règles seront les mêmes que dans le secteur UBr (zone urbaine d'architecture récente) mais seront seulement autorisées les destinations suivantes :

- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées à une activité médicale ou paramédicale

Création d'un STECAL dédié au développement des équipements et services liés au golf de la Roche Posay (Ne1)

Le projet de club-house du golf de la Roche-Posay nécessite la délimitation d'un STECAL spécifique, sur une partie de l'emprise du STECAL existant du parcours de golf (Ng). L'emprise devra permettre la construction des bâtiments projetés, d'une emprise au sol d'environ 600 m².

Au sein de ce STECAL **les règles seront les mêmes que le secteur Ne, exceptés :**

- **L'emprise au sol maximum cumulée des nouveaux bâtiments qui sera limitée à 600 m²** (le projet de club-house prévoit une surface de plancher de 328 m² + une terrasse de 206 m²).
- Les sous-destination, en plus de la sous-destination « **équipements sportifs** », seront également autorisés pour **la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.**

Les emplacements réservés

Les modifications des emplacements réservés sont indiquées dans les cases en orange du tableau suivant :

Avant modification du PLU				Après modification du PLU			
N°	Libellé	Bénéficiaire	Surface en m ²	N°	Libellé	Bénéficiaire	Surface en m ²
1	Zone de loisirs, espace vert et aménagement d'une baignade	Commune	3432	1	Zone de loisirs, espace vert et aménagement d'une baignade	Commune	3432
2	Zone de loisirs, espace vert et aménagement d'une baignade	Commune	10131	2	Zone de loisirs, espace vert et aménagement d'une baignade	Commune	10131
3	Aménagement du carrefour et stationnement	Commune	10545	3	Aménagement du carrefour et stationnement	Commune	10545
4	Aménagement d'un point de vue sur la Tour Guilloteau	Commune	101	4	Aménagement d'un point de vue sur la Tour Guilloteau	Commune	101
5	Jonction de voirie entre le boulevard du Connétable et la route de Posay	Commune	570	5	Jonction de voirie entre le boulevard du Connétable et la route de Posay	Commune	570
6	Voie douce		8239	6	Voie douce		8239
7	Sécurisation du carrefour		97	7	Sécurisation du carrefour		97
8	Cheminement piéton	Commune	5523	8	Cheminement piéton	Commune	5523

9	Cheminement piéton	Commune	568	9	Projet d'équipements socioculturels et sportifs	Commune	2612
10	Aménagement d'un chemin piéton sur le bord de la rivière	Commune	1995	10	Aménagement d'un chemin piéton sur le bord de la rivière	Commune	1995
11	Zone de loisirs / espace vert	Commune	2381	11	Zone de loisirs / espace vert	Commune	2381
12	Accès à une zone d'urbanisation future	Commune	814	12	Accès à une zone d'urbanisation future	Commune	814
13	Accès à une zone d'urbanisation future	Commune	1085	13	Accès à une zone d'urbanisation future	Commune	1085
14	Cheminement piéton	Commune	654	14	Cheminement piéton	Commune	654
15	Aménagement d'un chemin piéton sur le bord de la rivière	Commune	7255	15	Aménagement d'un chemin piéton sur le bord de la rivière	Commune	7255
16	Voie douce	Commune	1692	16	Voie douce	Commune	1692
17	Extension de l'hippodrome et du centre équestre	Commune	54292	17	Extension de l'hippodrome et du centre équestre	Commune	54292
18	Voirie	Commune	421	18	Voirie	Commune	421
19	Aménagement des bords de Creuse pour des activités culturelles, sportives et/ou de loisirs	Commune	9274	19	Agrandissement de la liaison piétonne vers la zone d'activité	Commune	1635

E2) Les observations du public

- Ainsi qu'il est relaté dans la partie organisation et déroulement de l'enquête, aucune observation n'a été portée par écrit ou oralement sur le registre d'enquête publique concernant la modification du PLU envisagée et ceci malgré le strict respect par la municipalité des modalités d'information du public avant et pendant l'enquête ainsi que pendant les trois permanences pour recevoir les observations du public qui ont été assurées à la mairie de La Roche Posay, le vendredi 3 juin 2022 de 10h00 à 13h00, le mercredi 15 juin 2022 de 14h00 à 17h00 et le samedi 2

juillet 2022 de 13h00 à 16h00. Les seules observations écrites ont concerné des demandes de changement de zonage pour pouvoir édifier des bâtiments.

E3) La consultation des personnes publiques associées

Chambre d'agriculture de la Vienne :

Avis favorable sur les modifications du plu envisagées avec une 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 qui nécessite une concertation avec les propriétaires et exploitant agricoles concernés.

Réponse de la mairie de La Roche Posay dans le document « Compte rendu de la réunion n°2 /3 le 18 03 2022 à 10h30 Réponse aux avis PPA » : »Les élus expliquent avoir informé l'agriculteur concerné en amont de la procédure de modification «

SCOT du seuil du Poitou

Les créations d'un zonage UBI pour le développement des services médicaux et paramédicaux (2^{ème} sujet) et d'un emplacement réservé pour un équipement public à vocation sportive et socioculturelle (4^{ème} sujet) sont cohérentes avec les objectifs 32 et 46 du DOO. En effet, l'objectif 32 demande que les professionnels de santé et les équipements structurants soient localisés prioritairement dans les centralités pour renforcer leur attractivité. Quant à l'objectif 46, il demande que les équipements structurants à l'échelle des bassins de vie soient prioritairement localisés dans les pôles urbains d'équilibre, dont La Roche-Posay fait partie.

Les modifications des règles concernant la qualité urbaine, paysagère et environnementale (5^{ème} sujet) sont réalisées dans l'objectif d'encourager l'architecture bioclimatique, ce qui est cohérent avec l'objectif 41 du DOO.

Institut National de l'Origine et de la Qualité

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Centre National Propriété Forestière

Je vous remercie pour les documents envoyés concernant la modification N°1 du PLU.

Après étude de ceux-ci, aucun espace forestier n'est affecté par les modifications proposées.

Je n'ai donc pas de remarques particulières à formuler.

Commune de Légny-Les-Bois

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal un dossier transmis par la Commune de La Roche Posay relatif à une modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :© EMET un avis favorable sur la modification n°1 du PLU présenté.

Le dossier appelle de ma part les observations suivantes :

Sur la création du STECAL Ne1 :

La modification a pour objet la création d'un nouveau secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), visant à permettre la construction d'un club house près du golf (bâtiment et terrasse couverte) afin de compléter l'offre d'équipement et de services de loisirs liées aux bâtiments d'accueil du golf, situés à proximité en zone Ne.

Ce secteur fait actuellement partie du STECAL Ng, secteur naturel pour la pratique du golf, d'une superficie de 47,3 ha, autorisant les équipements sportifs liés à l'activité du golf, où les constructions sont autorisées dans la limite de 20 m² maximum.

D'une superficie de 0,5 ha, le futur STECAL Ne1, secteur naturel accueillant des structures sportives et de loisirs, autorisera la restauration, les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les équipements sportifs. L'emprise au sol autorisée des constructions sera de 600 m².

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.

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.

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 de protection est composé de deux zones à l'intérieur desquelles les activités sont interdites ou réglementées. Le futur STECAL se situe à l'intérieur de la zone 1 au sein de laquelle les activités suivantes sont réglementées : **« rétablissement de toutes constructions même provisoires, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau n'est admis que pour des constructions au-dessus du terrain naturel (sans sous-sol). Pour les terrains présentant des contraintes topographiques importantes, la construction sera telle que l'évacuation en gravitaire des eaux vers l'extérieur soit possible et contrôlable. Le niveau inférieur de toute construction doit être accessible de plain-pied par au moins un côté du bâtiment, il est nécessaire de prendre en compte la vulnérabilité de la ressource à toutes les étapes de la construction et notamment lors des reconnaissances géotechniques ».**

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 mairie de La Roche Posay dans le document « Compte rendu de la réunion n°2 /3 le 18 03 2022 à 10h30 Réponse aux avis PPA » :

« Les élus valident une hauteur maximale de 4 mètres pour le secteur du Club House.

Les élus expliquent que la création d'un nouveau club house est rendue nécessaire :

- En raison du manque de place sur le site actuel, notamment pour développer une offre de restauration et augmenter l'activité du golf. Cette croissance d'activité fait suite aux aménagements réalisés sur le practice ;
- Pour monter en gamme l'offre de service (le club house actuel correspond à des préfabriqués) ;
- Afin de permettre la mutation du Club House actuel en locaux techniques. Le propriétaire du golf souhaite localiser les locaux techniques sur le site actuel du Club House car il est situé en dehors des périmètres de protection de captage d'eau thermale, limitant ainsi les risques de pollution.

Concernant la prise en compte des périmètres de captage d'eau thermale, la réglementation liée à cette servitude s'applique au projet de club house. Le plan de zonage rappelle par une trame spécifique la présence de la servitude. Les élus précisent que le porteur de projet du club house est également le propriétaire des sources thermales. Il sera donc attentif à leur préservation. Des études menées par des hydrogéologues sont prévues pour la réalisation du club house. »

Sur l'interdiction des parcs photovoltaïques au sol sur l'ensemble du territoire communal :

La modification porte également sur l'interdiction des parcs photovoltaïques dans toutes les zones du PLU. Cette volonté est justifiée afin de « *préserver les espaces naturels, les paysages, les terres agricoles et naturelles de la commune. Si le conseil municipal décide de valider un projet de parc photovoltaïque, il pourra faire évoluer le PLU en réponse à ce projet, après étude d'impact sur l'environnement Ce choix permet d'être en cohérence avec le SCOT* » (p.23 notice de présentation).

Le projet de territoire communal est traduit dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU. Le règlement doit contenir exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD. Pour ce faire, le règlement délimite des zones et des secteurs en fonction de leur vocation générale et tenant compte des enjeux identifiés, et y établit les règles et servitudes d'utilisation du sol qui en découlent. Le PLU communal approuvé en 2019 a délimité plusieurs zones, assorties des règles spécifiques.

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 mairie de La Roche Posay dans le document « Compte rendu de la réunion n°2 /3 le 18 03 2022 à 10h30 Réponse aux avis PPA » : »

« Les parcs photovoltaïques

Les élus souhaitent que les parcs photovoltaïques soient interdits en zones A et N, mais autorisés en zone U et AU, afin d'encadrer strictement leur développement. »

Sur l'évolution des règles de stationnement

En matière de stationnement, le PLU doit contribuer à diminuer les obligations de déplacements motorisés et promouvoir le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ainsi que la réduction des gaz à effets de serre.

La modification prévoit la réécriture des règles de stationnement :

- pour les habitations en dehors des zones UA, A et N, il est prévu une reformulation sans changer le nombre minimal de places de stationnement,
- pour les autres destinations de constructions, le règlement actuel prévoit que « *les emplacements de stationnement devront être suffisants au regard de la nature et des besoins inhérents à chaque construction.* ». Hormis en zone UA (cité médiévale) A et N, le projet de modification prévoit d'imposer un nombre de places de stationnement minimum selon le type et la taille de l'activité.

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.

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.

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.

La notice de présentation doit donc être complétée avec des éléments d'explications et de justifications clairs et probants.

Réponse de la mairie de La Roche Posay dans le document « Compte rendu de la réunion n° 3 le 18 03 2022 à 10h30 Réponse aux avis PPA » :

« Le stationnement

Les élus valident l'argumentaire présenté par Auddicé et rappellent que la commune de la Roche Posay reste une commune rurale avec très peu de desserte en transport en commun. Il est également précisé que la création de places de stationnement répond à un enjeu de sécurité routière. En effet, une offre de stationnement suffisante permet de limiter les stationnements sauvages de véhicules sur les trottoirs qui perturbent les circulations piétonnes et automobiles »

4) Mon questionnement de commissaire enquêteur dans le rapport de synthèse remis à M. Le maire le 7 juillet 2022 (pièce jointe n° 4 bis).

Concernant l'avis du directeur départemental des Territoires de la Vienne en date du 28 février 2022, sur le projet de modification n°1 du PLU de La Roche Posay, celui-ci a fait valoir un certain nombre d'observations et notamment :

1) Sur l'impossibilité juridique d'interdire dans toutes les zones d'un PLU les parcs photovoltaïques.

2) Sur la création du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL Ne1) visant à permettre la construction d'un club house près du golf, ce secteur doit voir la hauteur des règles de construction précisée dans le projet de règlement d'urbanisme soumis à l'enquête publique.

3) Sur le périmètre de protection des sources d'eau minérales de la roche posay institué par le décret du 3 août 2018 et l'absence de cette servitude, qui concerne le STECAL précité, dans la notice de présentation du projet de modification du PLU soumis à enquête publique. Il en ressort la nécessité de préciser que le futur STECAL est bien soumis à cette servitude.

La commune de La Roche Posay a apporté des éléments de réponse à ces observations lors d'une réunion du 18 mars 2022 dont le compte rendu figure dans le dossier d'enquête publique de la modification n°1 de son PLU.

Questions du commissaire enquêteur :

1) Sous quelle forme la commune va entériner les éléments de réponse contenus dans le compte rendu de la réunion du 18 mars 2022 ?

2) Comment la commune va traduire ces réponses dans l'évolution de son PLU ?

La réponse de M. le maire m'a été adressée par mail du 18 juillet 2022 (soit 17 jours après la remise du rapport de synthèse) et par courrier reçu le 19 juillet 2022 (soit 18 jours après la remise du rapport de synthèse) sous la forme d'un bordereau de transmission de 3 pièces intitulées :

Réponse au procès-verbal de synthèse (pièce jointe 5)

Notice de présentation de la modification n°1 du PLU (pièce jointe 6)

Règlement de la modification n°1 du PLU (pièce jointe 7)

Je ne reprendrai ici que la réponse au procès-verbal de synthèse :

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 création d'un nouveau club house est rendue nécessaire :

- En raison du manque de place sur le site actuel, notamment pour développer une offre de restauration et augmenter l'activité du golf. Cette croissance d'activité fait suite aux aménagements réalisés sur le practice ;
- Pour monter en gamme l'offre de service (le club house actuel correspond à des préfabriqués) ;

- Afin de permettre la mutation du Club House actuel en locaux techniques. Le propriétaire du golf souhaite localiser les locaux techniques sur le site actuel du Club House car il est situé en dehors des périmètres de protection de captage d'eau thermale, limitant ainsi les risques de pollution.

La notice de présentation sera complétée dans ce sens.

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

Le STECAL est situé en continuité du tissu urbain, à quelques dizaines de mètres de bâtiments existants : terrains de sport couverts, spa source la Roche Posay, ancienne bâtisse agricole rue Renoir.

En limitant la hauteur et l'emprise au sol du futur bâtiment, le règlement du PLU s'assure de son intégration paysagère. La hauteur maximale de 4 mètres permet de s'assurer que le futur bâtiment restera en dessous de la cime des arbres présents sur le site.

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 Nel 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 est illégale.

Une interdiction partielle peut en revanche être envisagée. Elle 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

Les parcs photovoltaïques seront interdits en zones À et N, mais autorisés en zone U et AU, afin d'encadrer strictement leur développement et préserver les terres agricoles et naturelles.

La notice de présentation sera complétée dans ce sens.

— 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 la 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 règlemente 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

Habitation

Uniquement habitat intermédiaire ou collectif

Nombre de places minimum requis

Superficie minimale de 1,75 m² par logement

Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m² pour 10 logements

Bureaux

Superficie minimale de 1,50m² pour 80m² de surface de plancher

Ces stationnements doivent être abrités et aisément accessibles depuis l'espace public où 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 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'émetts 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'émetts 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.

La Roche-Posay, le 18 juillet 2022

Le Maire,
Yannick TARTARIN.

Analyse du commissaire enquêteur

Ces éléments intègrent en les développant les éléments d'explications déjà avancés lors de la réunion du 18 mars 2022 précitée et me paraissent apporter des réponses satisfaisantes aux questionnement tant de la Direction Départementale des territoires que de la Chambre d'Agriculture même si l'on peut regretter que pour une parfaite clarté ,ces informations auraient pu être intégrées dans la notice de présentation soumise à l'enquête plutôt que de faire l'objet d'un 7eme document plus difficile à comprendre pour un public non averti .

Pour ce qui me concerne, mon questionnement avait pour but d'inviter la collectivité locale à bien préciser son positionnement par rapport aux questionnements des Personne Publiques Associées d'autant qu'aucune observation émanant du public n'avait été émise sur la modification du PLU.

Je confirme que les réponses apportées, entre autres sur le renoncement à interdire de façon générale et absolue les parcs photo voltaïques, me paraissent satisfaisantes.

F) Pièces jointes

PJ n°1 : Certificat d'affichage

PJn°1 Bis :constat d'affichage PLU

PJn°2 :avis d'enquête publique Nouvelle République et Centre Presse du 11 mai 2022

PJn°3 : avis d'enquête publique Nouvelle République et Centre Presse du 3 juin 2022

PJn°4 :Attestation absence d'observation par voie électronique

PJn°4 bis :Compte rendu de la réunion n°2/3 le 18/03/2022

PJn°4 ter :Procès-verbal de synthèses

PJn°5 :Réponse au commissaire enquêteur

PJn°6 Notice de présentation version 19 juillet 2022

PJn°7 Règlement écrit version 19 juillet 2022

Deuxième Partie : Avis du commissaire enquêteur

Au total, le commissaire enquêteur observe que :

- L'enquête publique s'est déroulée du 3 juin 2022 au 02 juillet 2022 dans les conditions prévues par la réglementation, conformément aux termes de l'arrêté du Maire de La Roche Posay.
- Aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête,
- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les annonces légales dans la presse et l'affichage sur les panneaux municipaux à l'extérieur de la mairie.

Cet affichage, maintenu durant toute l'enquête a été constaté et vérifié par le commissaire enquêteur lors de ses déplacements à La Roche Posay.

- Le dossier soumis à enquête était conforme à la réglementation et consultable dans des conditions matérielles acceptables à la Mairie de La Roche Posay ainsi que sur un site Internet dédié : www.larocheposay.com

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

- Un registre d'enquête déposé à la Mairie de La Roche Posay avec le dossier permettait au public d'y inscrire ses observations.
Le public pouvait également saisir ses remarques par voie électronique sur une adresse dédiée.
- Trois observations ont été portées sur le registre d'enquête. **Aucune de ces observations ne concernaient la modification du PLU de La Roche Posay.**

Aucun courrier annexé au registre n'a été remis au commissaire enquêteur ou adressé par voie postale ou courrier électronique.

- Le commissaire enquêteur a remis au maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse avec les observations émises par les PPA lors de la procédure et ses propres questions, aucune question et /ou observation n'ayant été émise par le public pendant l'enquête publique.
- Le maître d'ouvrage a adressé au commissaire enquêteur un mémoire en réponse. Il a apporté des réponses précises aux observations et remarques des services de l'Etat et des autres PPA ainsi qu'aux questions du commissaire enquêteur.
- D'une façon générale, les différents documents composant le dossier permettent de

comprendre les choix des élus.

En conséquence, compte-tenu de ces observations et de mes conclusions exprimées précédemment, considérant les objectifs visés par le projet et les effets attendus, j'ai l'honneur d'émettre l'avis ci-après :

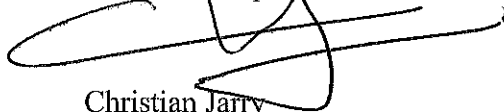
Avis Favorable au projet de modification n°1 du PLU de La Roche Posay

Réserve expresse

Avis favorable sous réserve que le projet de modification n°1 du PLU, qui apparait adapté aux réalités locales de la commune de La Roche Posay ,soit enrichi par la prise en compte, dans le règlement écrit et la notice de présentation , des réponses de la municipalité aux remarques et observations formulées par les services de l'Etat et PPA tel que s'y est engagé M. le maire de La Roche Posay dans son mémoire en réponse du 18 juillet 2022 (pièce jointe n°5)

Fait à Buxerolles le 29 juillet 2022

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Christian Jarry