

Réponses apportées suite au courrier du service SCTE/DEE de la DREAL des Pays de la Loire

Dans le cadre de la demande d'examen au cas-par-cas du projet d'aménager le Lycée Saint-François d'Assise à La Roche-sur-Yon, site de l'Aubépine, le service SCTE/DEE de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de la Loire par un courrier daté du 02 mars 2018 (dossier n°2018-3050) souhaite avoir des compléments d'informations sur les sujets évoqués ci-après.

A suivre sont présentées dans un premier temps, la rubrique et la demande faite par le service instructeur puis la rubrique et la réponse faite en surlignant en jaune les informations apportées pour y répondre.

Rubrique 4.3.2.

Remarques du Service Instructeur SCTE/DEE :

Rubrique 4.3.2

Pour la phase d'exploitation du projet, il convient d'indiquer un ordre de grandeur de la capacité d'accueil de l'établissement en nombre d'élèves, enseignants et autres personnels du fait des regroupements opérés sur ce site, ceci afin d'apprécier les éventuels effets en lien avec la fréquentation (transports, déplacements notamment).

Réponse apportée dans le formulaire Cerfa :

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le Lycée accueillera les enseignants et les élèves dans ses nouveaux locaux par l'aire de stationnement au Sud (500 places) où des quais-bus (cars de transports collectifs) seront également mis en place, pour leur permettre d'accéder à l'établissement dans lequel seront dispensés les enseignements.

La capacité d'accueil de l'établissement sera de 1 800 élèves, 170 enseignants et 30 autres personnels soit un total de 2 000 personnes.

La majeure partie de la journée, les 495 places du parking ne seront pas occupées ; leur utilisation se fera aux heures d'entrée et sortie du Lycée (dépose et récupération des élèves par leurs parents). Potentiellement, leur usage sera mutualisé lorsque des conférences auront lieu en fin d'après-midi ou en soirée.

L'enceinte du Lycée sera clôturée et l'accès dans celle-ci se fera par plusieurs portails : 3 passages piétonniers et 2 passages pour des véhicules.

Rubrique 4.4.

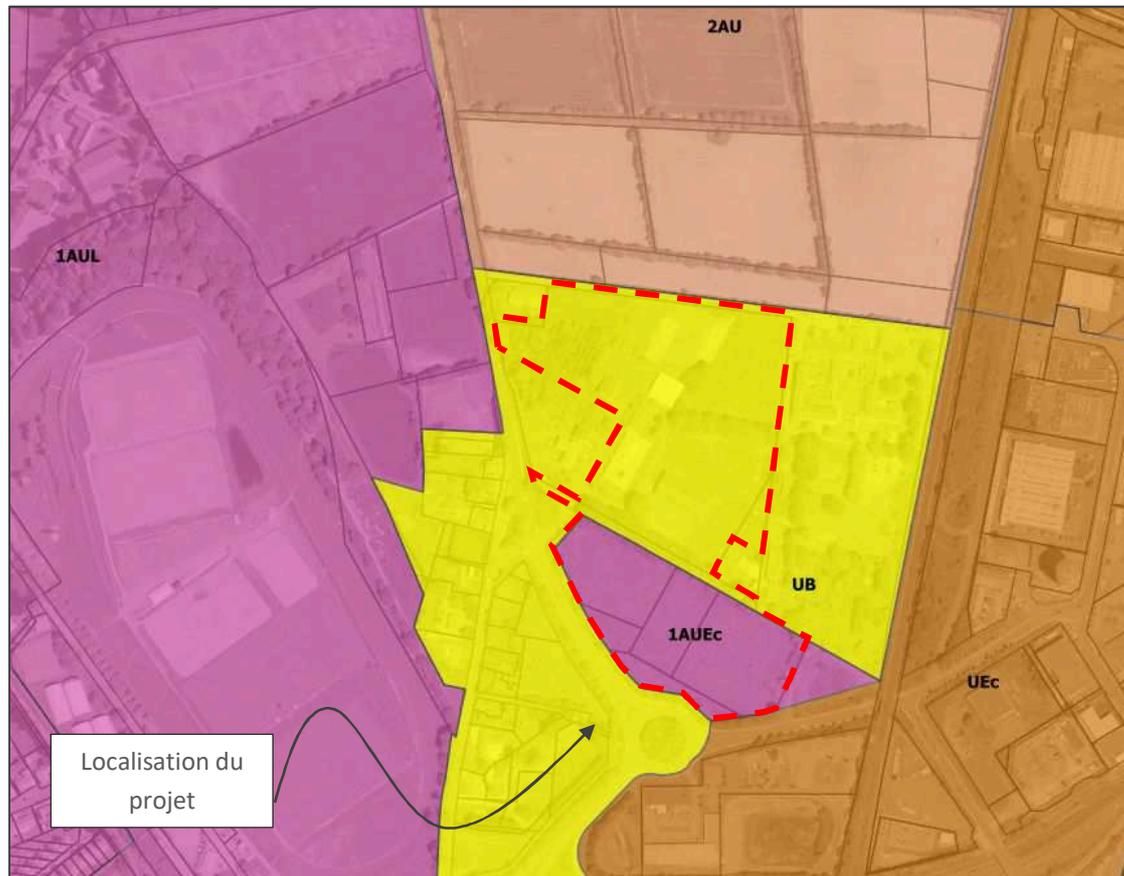
Remarques du Service Instructeur SCTE/DEE

Rubrique 4.4

Les documents annexés font apparaître que l'emplacement destiné à accueillir le parking de 500 places concerne l'intégralité de la zone 1AUEc du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de La Roche sur Yon, « destinée à l'accueil d'activités économiques à l'exception du commerce de détail ». Par conséquent, il convient de préciser à ce stade dans quelle mesure le projet nécessitera une procédure d'évolution du document d'urbanisme pour en permettre la réalisation, procédure soumise elle-même à un examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale et préalable au permis de construire.

6. EXTRAIT DU DOCUMENT D'URBANISME

La Ville de La Roche-sur-Yon régit son urbanisation avec un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière modification a été approuvée le 16 mai 2017.



Extrait du Plan Local d'Urbanisme (carto.sigloire.fr)

Le périmètre est placé en zone UB pour la partie "Lycée" et en zone 1AUEc pour les stationnements au Sud.

Zones 1AUE :

La zone 1 AUE est réservée aux activités, **hors création de commerces de détail**. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Le développement urbain proposé recherche des formes urbaines en matière d'implantation, de hauteur des constructions notamment sur la même typologie que la zone UE.

Elle comprend 3 zones :

dont

- La zone **1AUEc** destinée à l'accueil d'activités économiques à l'exception du commerce de détail.

1AUE.2.1 - Dispositions générales

Sont autorisées, sous réserve de leur intégration paysagère :

dont :

- les équipements et installations d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour ces équipements
- les aménagements nécessaires ou liés à la zone

1AUE.2.2 - Dispositions particulières aux zones

Outre les dispositions du 1AUE.2.1., sont également autorisés :

Dans la zone **1AUEc** :

- les constructions à usage d'activités (industrielles, commerce de gros, artisanales, de services) comportant ou non des installations classées soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement,
- l'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'activités existantes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone.
- Les commerces de détail existants à la date d'approbation de la modification n°9 du PLU (*approuvée le 22/09/2015 et intégrant le schéma de développement commercial*) peuvent faire l'objet d'un maintien ou d'une reprise, ainsi que d'extensions, à condition que la surface totale de l'extension n'excède pas 20 % **maximum** de la surface de plancher initiale dédiée à la vente. Cependant, la division de ces commerces est interdite.
- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes (hormis celles mentionnées à l'article 1AUE 2.1), dans la limite de 30 m² de surface de plancher maximum.

Réponse apportée par la Ville de La Roche-sur-Yon (27 mars 2018) :

Rubrique 4.4 : L'aménagement d'un parking sur la totalité de la zone 1AUEc n'est pas incompatible avec le règlement de la zone 1 AUEc et ne nécessite pas d'évolution du PLU. Certes, la destination principale est l'accueil d'activités économiques, **mais la zone autorise également les équipements ou aménagements d'intérêt général**. Par ailleurs, le préambule du règlement de la zone indique bien qu'elle **peut être urbanisée à l'occasion d'une opération d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone**.

Rien n'empêche donc, d'un point de vue réglementation PLU, de réaliser le parking lié à l'équipement d'intérêt général sur un autre zonage que le lycée.

Réponse apportée dans le formulaire Cerfa :

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

1/ Le projet est soumis à Permis de construire. **Le projet ne nécessitera pas de faire évoluer le document d'urbanisme car, selon la Ville de La Roche-sur-Yon, l'aménagement d'un parking n'est pas incompatible avec le règlement de la zone 1AUEc (cf. annexe).**

2/ D'une superficie supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha, le projet est soumis à Déclaration (articles L.214-1 et L.214-6 du Code de l'environnement). Le dossier de déclaration est soumis à l'instruction en parallèle au dépôt du Permis de construire.

Rubrique 4.5.

Remarques du Service Instructeur SCTE/DEE :

Rubrique 4.5

Concernant les principales grandeurs caractéristiques, au-delà de la seule information du périmètre du projet, merci de compléter les surfaces, hauteurs, volumes indicatifs des principales constructions et aménagements envisagés au sein du périmètre retenu.

Réponse apportée dans le formulaire Cerfa :

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées	
Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Périmètre du projet	7 ha 61 a 69 ca
Surface des bâtiments	3 ha 19 a 05 ca
surface dédiée aux stationnements	2 ha 12 a 03 ca
Hauteur maximale	15,60 m
cf. plans architecturaux en pièces jointes	

Les coupes architecturales sont jointes ci-après.

Rubrique 6.1.

Remarques du Service Instructeur SCTE/DEE :

Rubrique 6.1 « Patrimoine / Cadre de vie / Population »

Si l'implantation des bâtiments du futur établissement se fera en zone UB du PLU, en revanche le parking va obérer les éventuelles implantations à caractère commercial visées par le règlement de la zone 1AUEc. Il convient d'apporter un éclairage sur les conséquences en termes d'évolution sur les activités humaines et l'usage du sol.

Réponse apportée dans le formulaire Cerfa :

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La construction du Lycée et de son aire de stationnement vont modifier le paysage local, mais principalement les perspectives depuis la RD à l'Ouest étant donné les travaux à mener. cf. annexe
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dans l'espace Nord, l'usage du site est déjà tourné vers l'Enseignement avec les bâtiments existants et les espaces extérieurs en usage scolaire. La partie Sud, classée en zone 1AUEc qui autorise "l'installation d'équipements ou aménagements d'intérêt général, urbanisable à l'occasion d'une opération de constructions compatible avec un aménagement cohérent de la zone". Les activités humaines prévues, inexistantes actuellement sur le site Sud, sont liées aux activités du Lycée et ne sont donc pas incompatibles avec l'usage du sol prévu au PLU.

Fait à La Roche-sur-Yon, le 03 avril 2018.