

# MISE EN COMPATIBILITE N°1 PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE ROCHESERVIÈRE



Déclaration de projet relative à la mise en œuvre de la tranche 3 de la Zone  
d'Aménagement Concerté de La Caillonnière - Les Rochettes

Pièce n°2 : Mise en Compatibilité

Dossier réalisé par :

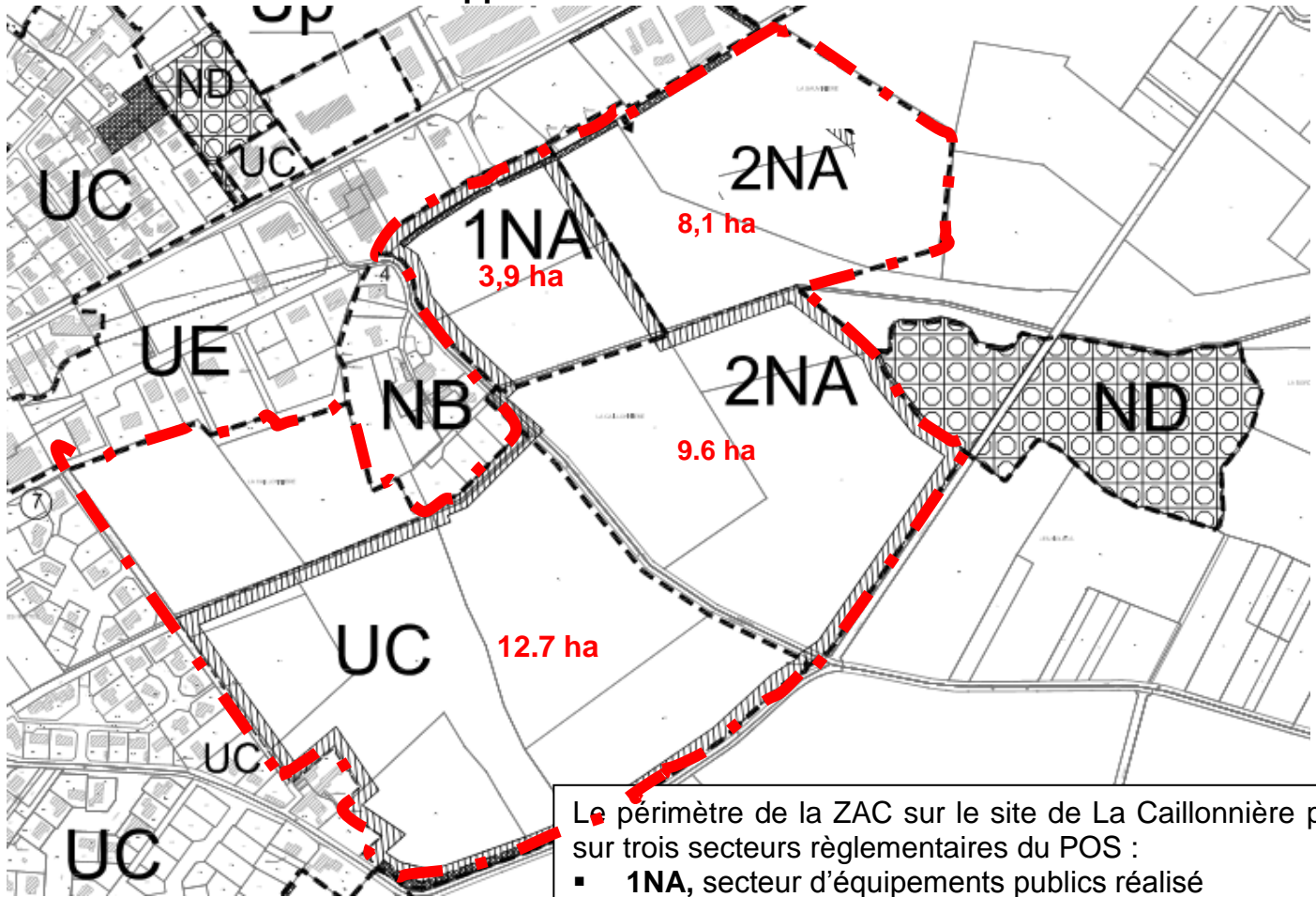
*J-L. Le Mancq*  
*Architecte - Urbaniste*

Septembre 2017

## Sommaire

1.	Le secteur de la ZAC et le Plan d'Occupation des Sols actuellement opposable .....	3
2.	Etat des lieux de la réalisation de la ZAC .....	4
3.	Le projet qui détermine la déclaration de projet et la mise en compatibilité .....	5
4.	L'évolution du zonage du POS .....	6

# 1. Le secteur de la ZAC et le Plan d'Occupation des Sols actuellement opposable



## LEGENDE

- Zonage en vigueur
- Zone urbaine
- Zone naturelle
- Secteur
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Périmètre de la ZAD et zone de préemption
- Vestiges archéologiques
- Boisement, haie arbre isolé, à conserver (article L.123.1(7) du code de l'Urbanisme) ou créer (constitution du paysage futur)
- Périmètre de protection de 100m autour de la station d'épuration et du site de stockage
- Servitude de renouvellement urbain article L.123-2 a) du code de l'urbanisme
- Emplacements réservés

Emplacements réservés:	Bénéficiaire:	Surface
2 - Aménagement d'un carrefour	Commune	60m <sup>2</sup>
3 - Aménagement d'un carrefour	Commune	120m <sup>2</sup>
4 - Aménagement d'un carrefour et élargissement du chemin rural de la Caillonnrière	Commune	550m <sup>2</sup>
5 - Accès desserte voirie	Commune	2600m <sup>2</sup>
6 - Élargissement de voie et accès piétons zone 1NA	Commune	150m <sup>2</sup>
7 - Continuité chemins piétons	Commune	100m <sup>2</sup>

Le périmètre de la ZAC sur le site de La Caillonnrière porte sur trois secteurs réglementaires du POS :

- **1NA**, secteur d'équipements publics réalisé 3,9 ha
- **2NA**, secteurs fermés à l'urbanisation 8,1 ha  
9,6 ha
- **UC**, ouvert à l'urbanisation, réalisé 1,7 ha  
non réalisé 12,7 ha

**TOTAL**

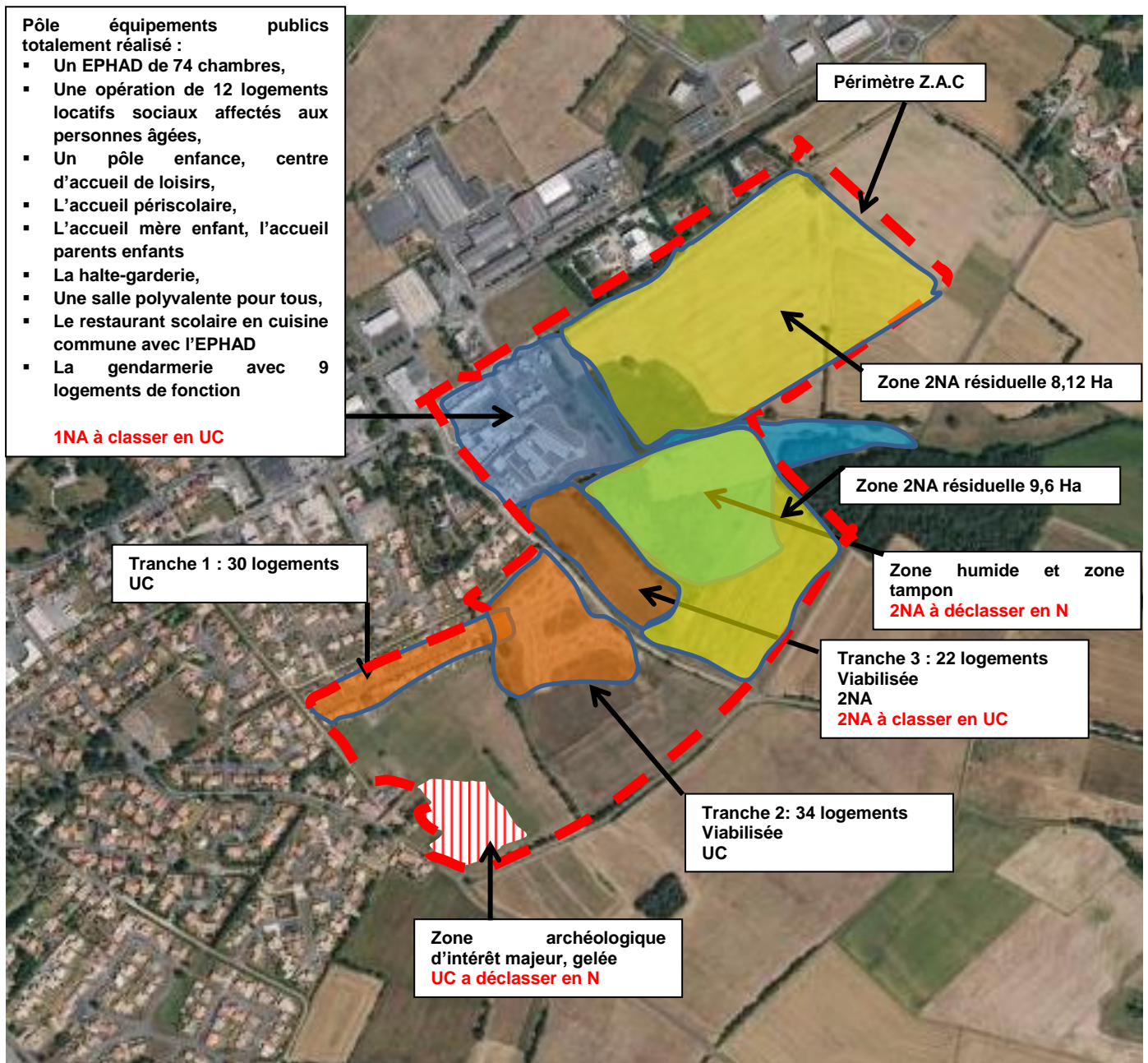
**36 ha**

A ce jour 5,7 ha sont réalisés soit environ 16% de l'emprise foncière intégrée dans le périmètre de la Z.A.C, des emprises classées en secteur UC et 1NA

Le zonage actuel intègre 17,7 ha d'emprise foncière en secteur 2NA soit 49% du périmètre de la Z.A.C

Sur la zone UC de 14,4 ha, 1,7 ha sont réalisés, soit 12% de ce secteur

## 2. Etat des lieux de la réalisation de la ZAC



Le périmètre de la ZAC représente une emprise d'environ 36 hectares :

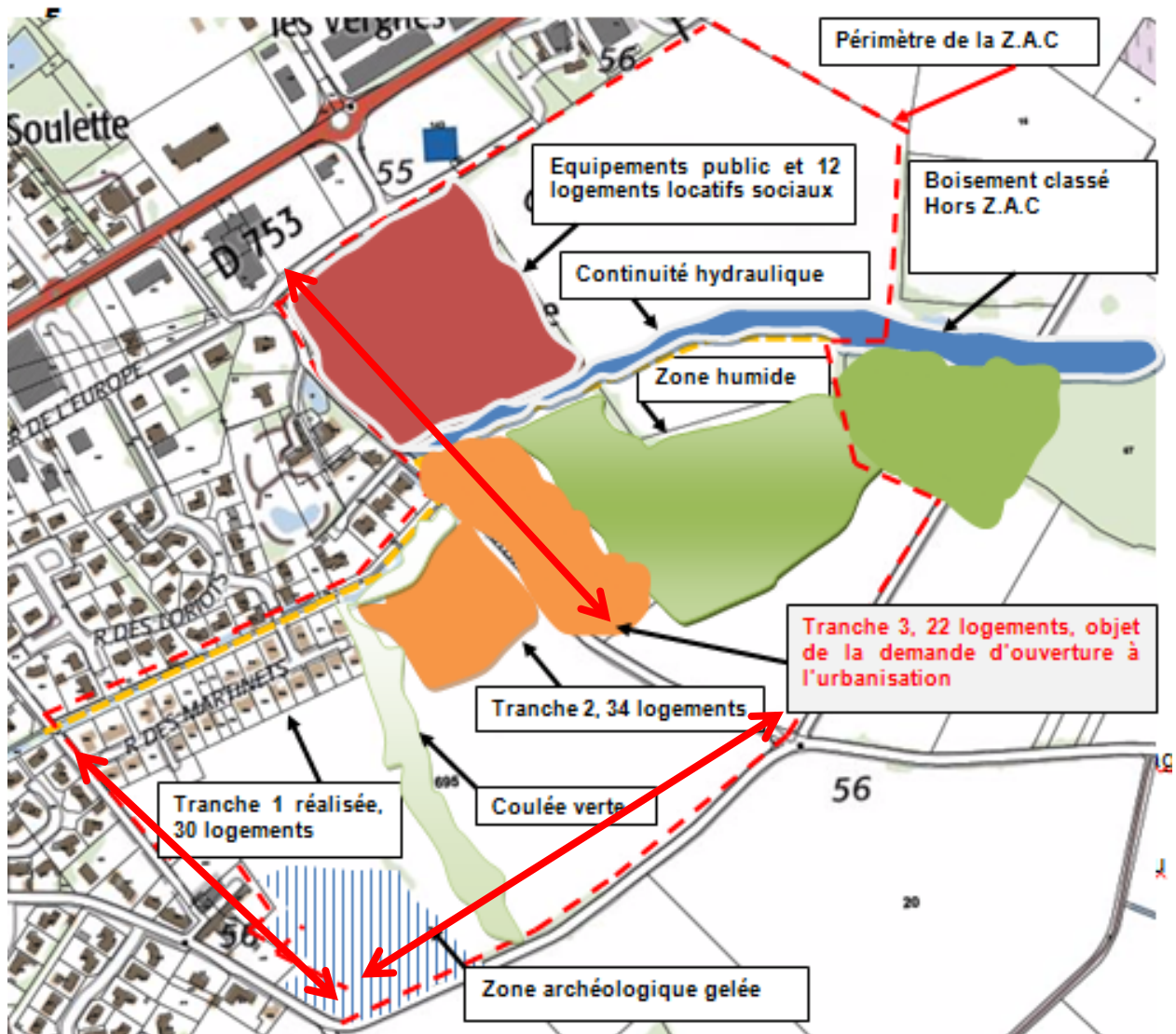
Le secteur concerné par la présente proposition est le secteur de La Caillonnière d'une surface de 36ha environ d'emprise globale pour le logement et des équipements publics.

Un secteur qui après déduction des zones naturelles à protéger (**8,4ha**), de la zone archéologique gelée (**1,7ha**), de la première tranche réalisée (**1,7ha**), du secteur d'équipements publics (**4,ha**), offre un potentiel urbanisable résiduel - en 2017 pour le logement d'environ **20ha**.

**La proposition d'ouverture à l'urbanisation, correspondante à la tranche 3, porte sur une emprise de 1,2 hectare, soit 7% du résiduel de zone 2NA de la ZAC**



### 3. Le projet qui détermine la déclaration de projet et la mise en compatibilité



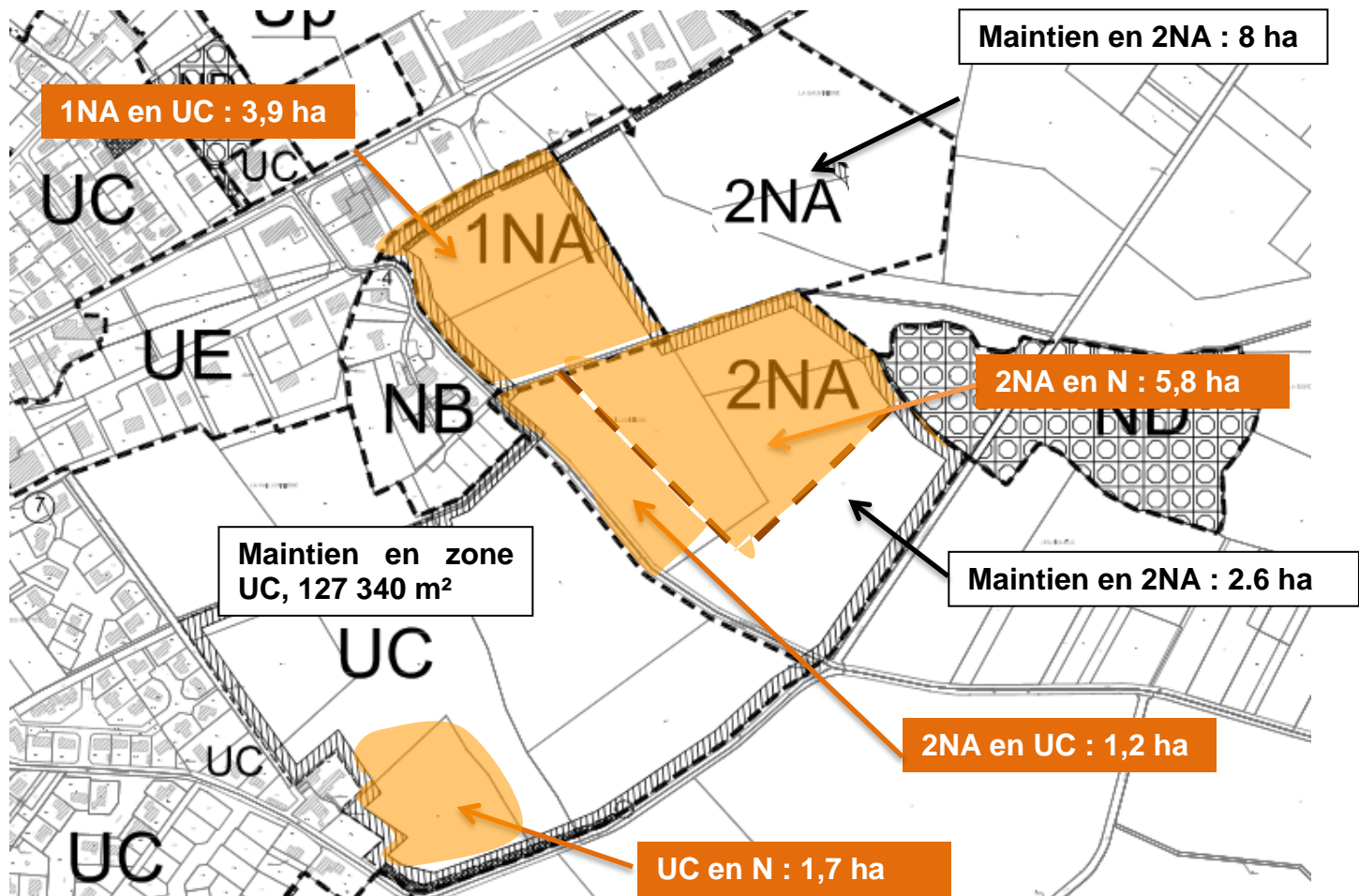
En cohérence avec la stratégie précédemment exposée la commune a décidé de mettre en œuvre une opération qui soit :

- En continuité de l'urbanisation déjà réalisée en tranche 1 sous la forme d'un îlot de logements(30) et d'un îlot d'équipements publics
- En lien avec l'îlot d'équipements publics,
- En lien avec la zone naturelle d'intérêt au titre des éco systèmes constituée par la zone humide identifiée en 2012.

Le choix c'est donc porté sur deux emprises foncières maîtrisées par la commune situées de part et d'autre d'une voie communale reliant le quartier vers un supermarché au Nord et le cœur de bourg à l'Ouest avec tous les services et équipements publics majeurs de l'agglomération.

Toutes les procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet étant achevées depuis 2013 par l'arrêté Préfectoral d'autorisation au titre de la Loi sur L' Eau, la commune a engagé la procédure de choix d'un maître d'œuvre et l'appel d'offre pour la réalisation des travaux de viabilisation.

#### 4. L'évolution du zonage du POS



Le projet de la Z.AC sur le site de La Caillonnaire nécessite une mise en compatibilité du POS pour 4 secteurs :

- La zone 1 NA aujourd'hui totalement urbanisée, qu'il est proposé d'inclure en zone UC, zonage correspondant au secteur Urbain du quartier, les équipements et logements présents correspondants à l'affectation du secteur, pour une surface d' environ 3.9 ha
- Le secteur de la zone humide qui doit être protégé et à ce titre proposé en dé classement de zone 2NA pour être classé en zone N sur une emprise d'environ 5,8 ha
- Le secteur d'intérêt archéologique actuellement classé en zone UC que la collectivité propose de classer en zone naturelle pour en assurer la protection à long terme sur une emprise d'environ 1,7 ha
- Le secteur correspondant à la tranche 3 à classer en UC sur 1,2 ha

Le bilan des évolutions de surfaces proposées sur l'emprise de la Z.A.C est donc le suivant :

Surfaces existantes		Evolutions	Surfaces proposées
<b>Zone UC</b>	<b>14,4 ha</b>	+ 3,9 ha 1NA + 1,2 ha 2NA - 1,7 ha N archéo <hr/> = + 3,4 ha	<b>17,9 ha</b>
<b>Zone 1NA</b>	<b>3,9 ha</b>	- 3,9 ha	<b>0 ha</b>
<b>Zone 2NA</b>	<b>17,7 ha</b>	- 5,8 ha - 1,2 ha <hr/> = - 7 ha	<b>10,7 ha</b>
<b>Zone N</b>	<b>0 ha</b>	+ 1,7 ha + 5,8 ha <hr/> = + 7,5 ha	<b>7,5 ha</b>
<b>TOTAL</b>	<b>36,1 ha</b>		<b>36,1 ha</b>

La mise en compatibilité permettra de renforcer le potentiel d'espace naturel. Elle est cohérente et compatible avec les objectifs de consommation d'espace et de densification proposés dans le DOO du SCoT du Pays du Bocage Vendéen

**Les règles écrites en vigueur sont maintenues sur toutes les zones.**