

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

Complément à la notice explicative

Dossier réalisé par :

J-L. Le Mancq
Architecte - Urbaniste

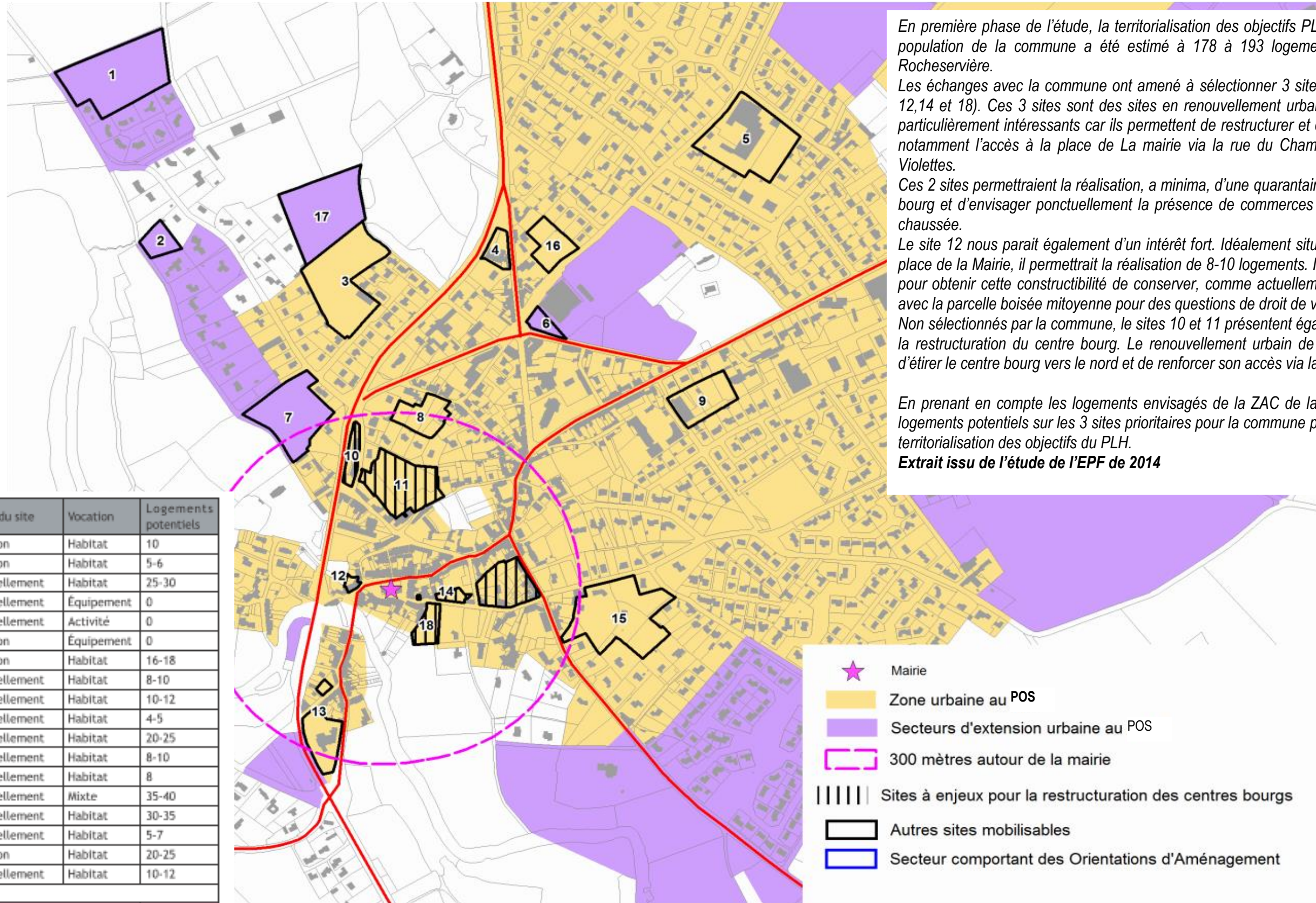
Novembre 2017

Suite aux remarques des personnes publiques associées exprimées lors de la réunion d'examen conjoint du 3 octobre 2017 et de l'avis de la Chambre d'agriculture, ce complément de dossier vise à préciser :

- *le potentiel de densification à Rocheservière*
- *les impacts du projet sur l'activité agricole et la justification de la vocation naturelle d'une partie de la ZAC*

LE POTENTIEL DE DENSIFICATION

Ci-dessous une étude de l'Etablissement Public Foncier de 2014 sur les enjeux de la consommation d'espace dans les zones urbaines et au hors Z.A.C



En première phase de l'étude, la territorialisation des objectifs PLH en fonction du poids de population de la commune a été estimé à 178 à 193 logements pour la commune de Rocheservière.

Les échanges avec la commune ont amené à sélectionner 3 sites comme prioritaires (sites 12, 14 et 18). Ces 3 sites sont des sites en renouvellement urbain. Les sites 14 et 18 sont particulièrement intéressants car ils permettent de restructurer et densifier le centre-bourg et notamment l'accès à la place de La mairie via la rue du Champs de Foire et la rue des Violettes.

Ces 2 sites permettraient la réalisation, a minima, d'une quarantaine de logements en centre-bourg et d'envisager ponctuellement la présence de commerces ou de services en rez-de-chaussée.

Le site 12 nous paraît également d'un intérêt fort. Idéalement situé à quelques mètres de la place de la Mairie, il permettrait la réalisation de 8-10 logements. Il est cependant nécessaire pour obtenir cette constructibilité de conserver, comme actuellement un même propriétaire avec la parcelle boisée mitoyenne pour des questions de droit de vue.

Non sélectionnés par la commune, les sites 10 et 11 présentent également un intérêt fort pour la restructuration du centre bourg. Le renouvellement urbain de ces terrains permettraient d'étirer le centre bourg vers le nord et de renforcer son accès via la RD 937 ;

En prenant en compte les logements envisagés de la ZAC de la Caillonière, le nombre de logements potentiels sur les 3 sites prioritaires pour la commune permettent de répondre à la territorialisation des objectifs du PLH.

Extrait issu de l'étude de l'EPF de 2014

Site	Nature du site	Vocation	Logements potentiels
1	Extension	Habitat	10
2	Extension	Habitat	5-6
3	Renouvellement	Habitat	25-30
4	Renouvellement	Équipement	0
5	Renouvellement	Activité	0
6	Extension	Équipement	0
7	Extension	Habitat	16-18
8	Renouvellement	Habitat	8-10
9	Renouvellement	Habitat	10-12
10	Renouvellement	Habitat	4-5
11	Renouvellement	Habitat	20-25
12	Renouvellement	Habitat	8-10
13	Renouvellement	Habitat	8
14	Renouvellement	Mixte	35-40
15	Renouvellement	Habitat	30-35
16	Renouvellement	Habitat	5-7
17	Extension	Habitat	20-25
18	Renouvellement	Habitat	10-12
Total logements des sites prioritaires			53-62
dont LLS			9-10

- ★ Mairie
- Zone urbaine au POS
- Secteurs d'extension urbaine au POS
- 300 mètres autour de la mairie
- Sites à enjeux pour la restructuration des centres bourgs
- Autres sites mobilisables
- Secteur comportant des Orientations d'Aménagement

L'étude de l'EPF menée en 2014 avait pour objectifs :

- l'analyse objective du potentiel foncier mobilisable en zone urbaine par densification et renouvellement urbain,
- la définition du potentiel restant en zone 1NA et la validation du maintien ou la suppression de ce potentiel dans le futur PLU
- la définition des zones qui pour la commune seraient à retenir pour un futur PLU dans le potentiel urbanisable à 10 ans, hors périmètre de la ZAC multi sites Les Rochettes / La Caillonnaière

Les 3 sites retenus en renouvellement urbain ont fait l'objet d'une approche de faisabilité qui a mis en évidence un potentiel de densification de 53 à 62 logements hors périmètre de la ZAC de La Caillonnaière/Les Rochettes. En prenant en compte ces trois secteurs de renouvellement urbain, la commune finalisera ses choix d'extension au regard des objectifs du SCoT qui prévoit, à 15 ans, 330 logements avec une densité de 19 logts/ha. Cet objectif correspond à une moyenne d'environ 22 logements par an. Il reste donc un potentiel global de 260 à 270 logements qui peuvent être proposés en extension dans le futur PLUi.

⇒ A l'heure actuelle la production de logements dans les 3 secteurs en renouvellement urbain n'est pas maîtrisée par la commune et n'est pas engagée par les propriétaires. Aussi pour répondre aux besoins en logement, la commune qui maîtrise la totalité du foncier sur la ZAC de La Caillonnaière, souhaite poursuivre l'aménagement de la ZAC et plus précisément de la tranche 3. Celle-ci, permettrait, en plus d'offrir les logements nécessaires, de créer un ensemble urbain cohérent avec la tranche 2 et à proximité immédiate des équipements.

IMPACTS AGRICOLES ET REFLEXION QUANT A UN RETOUR DE LA VOCATION AGRICOLE SUR LES ESPACES NATURELS

Pour rappel, la commune de Rocheservière est à ce jour propriétaire de l'ensemble du foncier du périmètre de la ZAC de La Caillonnaière-Les Rochettes. Le site de La Caillonnaière a été retenu comme prioritaire par la commune compte tenu de sa situation à proximité du centre commercial et des équipements.

Sur l'emprise du site de La Caillonnaière les négociations ont abouti à l'amiable avec les propriétaires et les agriculteurs. Les exploitants agricoles ont été compensés par les indemnités qui leur étaient dues.

Concernant la vocation des terrains ayant un intérêt environnemental et archéologique, la commune a tout d'abord proposé aux agriculteurs leur exploitation. Cependant le faible potentiel agronomique des terrains n'a pas permis à la commune de trouver d'exploitants pour ces parcelles. Aussi :

- le secteur de la zone humide, en friche lors des acquisitions, sera entretenu par la commune au titre d'une zone naturelle. La collectivité a engagé des démarches avec le milieu associatif pour trouver les meilleures conditions de gestion possibles pour assurer la pérennité de la zone humide.
- le secteur de la zone archéologique retourne également à un zonage naturel, il sera entretenu par la collectivité dans l'attente de sa valorisation dans la trame verte du quartier.

Par ailleurs, les espaces acquis situés en zone 2NA pourront toujours faire l'objet de baux agricoles précaires dans l'attente de leur valorisation en espace à urbaniser.