

Réunion d'examen conjoint
Mise en compatibilité du POS de Rocheservière
par déclaration de projet relative à la mise en œuvre de la tranche 3
de la ZAC de La Caillonnaière / Les Rochettes

Organisée le 3 octobre 2017

Etaient invités : Benoît BROCARD, Préfet de la Vendée ; Bruno RETAILLEAU, Président du Conseil Régional des Pays de la Loire ; Yves AUVINET, Président du Conseil Départemental ; Wilfrid MONTASSIER, Président du Syndicat Mixte Pays du Bocage Vendéen ; Daniel LAIDIN, Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ; Arnaud RINGEARD, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ; Joël LIMOUZIN, Président de la Chambre d'Agriculture ; Bernard DABRETEAU, Maire de Rocheservière ; Joël Caillaud, Vice-Président à l'Aménagement (CCTDM)

Etaient présents : Bernard DABRETEAU, Maire de Rocheservière ; Joël Caillaud, Vice-Président à l'Aménagement (CCTDM) ; Anne DETOUT, Chargée d'études représentant la Chambre d'Agriculture ; Claudie Bonnet, Chargée de Mission SCoT/ORAC représentant le Syndicat Mixte Pays du Bocage Vendéen ;

Etaient excusés : Yves AUVINET, Président du Conseil Départemental ; Daniel LAIDIN, Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Assistaient également à la réunion : Lyda GABORIAU, DGA Aménagement et Environnement (TdM) ; Coralie MALIDIN, Chargée de planification (CCTDM), Fanny TIXIER, DGS commune de Rocheservière ; Jean-Luc LE MANCQ, Architecte-Urbaniste OPQU

Ordre du jour :

- 1- **La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS**
- 2- **Contexte du projet : la ZAC de La Caillonnaière – Les Rochettes**
- 3- **Le projet : la mise en œuvre de la tranche 3 de la ZAC**
- 4- **L'intérêt général du projet**
- 5- **La mise en compatibilité du POS**
- 6- **Avis des personnes publiques associées**

J. CAILLAUD introduit la séance.

1- LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS

J-L LE MANCQ rappelle le contexte et les principales étapes de la procédure :

- la compétence urbanisme a été transférée à Terre de Montaigu - Communauté de communes Montaigu-Rocheservière
- la déclaration de projet porte sur la mise en œuvre de la tranche 3 de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de La Caillonnaière à Rocheservière et emporte la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (POS)
- la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie le 20 septembre 2017. Le 20 novembre 2017, au plus tard, elle informera la Communauté de communes sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale ou non
- les dossiers de déclaration de projet et de mise en compatibilité ont été transmis le 20 septembre 2017 aux personnes invitées à cet examen conjoint au titre de l'article L153-54 du code de l'urbanisme

- l'enquête publique prévue fin 2017 portera à la fois sur l'intérêt général et la mise en compatibilité
- l'approbation de la procédure est prévue lors d'un Conseil communautaire du 1^{er} trimestre 2018

2 – CONTEXTE DU PROJET : LA ZAC DE LA CAILLONNIERE – LES ROCHETTES

J-L LE MANCQ explique que le projet de ZAC s'inscrit dans un choix stratégique de développement à moyen et long terme sur le secteur Nord/Est de l'agglomération. Il évoque les étapes de son élaboration :

- arrêté du Préfet en 2006 créant la Zone d'Aménagement Différée (ZAD) pour lutter contre la spéculation foncière et affirmer la volonté municipale de maîtriser la production de logements en régie
- création de la ZAC multi-sites en 2008
- approbation du dossier de réalisation en 2012
- arrêté Préfectoral d'autorisation, au titre de la loi sur l'eau, des travaux sur l'ensemble du périmètre
- arrêté Préfectoral qui identifie une zone de fouilles archéologiques approfondies sur 1,7 ha environ

La ZAC porte sur deux sites d'une superficie globale de 41 hectares, dont 36 sur le site de La Caillonnaire. Le site des Rochettes, classé en zone 2 NA, est fermé à l'urbanisation. Depuis 2012, 30 logements ont été réalisés ainsi que des équipements publics, 12 logements locatifs sociaux et 9 logements de fonction de la gendarmerie.

3- LE PROJET : LA MISE EN ŒUVRE DE LA TRANCHE 3 DE LA ZAC

J-L LE MANCQ explique qu'il est aujourd'hui nécessaire pour la commune de réaliser la tranche n°3 de la ZAC afin d'offrir 22 logements supplémentaires. Actuellement classée en 2 NA, c'est-à-dire dédiée à une urbanisation future, ce projet nécessite une mise en compatibilité du POS. De plus, la tranche 1 des équipements publics totalement équipée et achevée est classée en zone 1 NA. Il est proposé de l'inscrire en zone urbaine (UC). Une zone humide, dont le périmètre a été délimité suite aux inventaires, sera déclassé en zone naturelle (N). Enfin, concernant l'emprise de la zone archéologique, le choix de la municipalité est de geler toute urbanisation du site et de classer cet espace en zone naturelle (N) également.

B.DABRETEAU précise que les fouilles préventives ont permis d'identifier une demeure seigneuriale. Le coût des fouilles approfondies se situe entre 500 et 800 000 euros. Par ailleurs, une démarche communale est en cours pour valoriser la zone humide en association avec le SAGE et des environnementalistes. Les élus ont observés que les mares présentes se recolonisent depuis que la commune a repris l'entretien de ces terres.

4- L'INTERET GENERAL DU PROJET

J-L LE MANCQ rappelle tout d'abord que le projet s'inscrit dans des procédures publiques et une maîtrise publique du projet depuis 2006. De plus, le projet est compatible avec le SCoT en termes de quantité de logements et de densité globale produite sur la ZAC depuis 2012. A noter que ce projet est mené sur l'unique site choisi par la commune depuis 10 ans. Il devient urgent pour la commune d'assurer la production de logements neufs nécessaire au maintien de ses équilibres démographiques à 10 ans.

B.DABRETEAU ajoute que la commune est propriétaire de la quasi-totalité du foncier sur La Caillonnaire, y compris la zone humide et précise que la tranche 3 fait actuellement l'objet de 9 demandes de construction. Sa réalisation permettra une meilleure intégration des équipements de la ZAC tel que l'Arbrasève, le pôle intergénérationnel.

5- LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS

J-L LE MANCQ présente les éléments qui vont évoluer dans le zonage du POS :

- la tranche 3 passe d'un classement 2 NA en UC sur une emprise de 1,2 ha
- classement du secteur d'intérêt archéologique et la zone humide de 2NA en N pour environ 7,5 ha
- classement en zone UC de l'ensemble du secteur d'équipements publics réalisé, au lieu de 1NA

6- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

C.BONNET a deux remarques relatives au SCoT :

- la date d'approbation du SCoT dans le dossier est erronée (18 avril 2017 et non 29 mars 2017)
 - la densité demandée par le SCoT s'applique sur la totalité de la production de logements à l'échelle d'une commune sur la période donnée dans le SCoT, voire à l'échelle de plusieurs communes pour un PLUI. La densité proposée à l'échelle de l'opération de la ZAC est compatible avec le SCoT.
- La date d'approbation du SCoT sera corrigée.

A.DETOUT demande s'il subsiste des baux agricoles sur le périmètre de la ZAC ? Et s'il est possible d'imaginer un retour à une zone agricole concernant les terrains classés en zone naturelle ou qui vont être classés en zone naturelle ?

B. DABRETEAU répond par la négative à la première question. Il ajoute que les agriculteurs ne sont pas intéressés pour réaliser l'entretien de ce type de terres au vu du potentiel agronomique faible, même sans bail, à titre gratuit.

A.DETOUT demande quel est le potentiel de densification au sein des zones déjà urbanisées ?

B. DABRETEAU précise qu'un diagnostic a été réalisé par l'Etablissement Public Foncier (EPF). En réalité il y a peu de véritables « dents creuses ». Des terrains sont certes d'une grande superficie, mais liés à de grandes demeures

J-L LE MANCQ indique que diviser ces terrains desserviraient et compromettraient l'identité de la commune. Enfin, il précise que la tranche 3 de la ZAC permet de répondre aux besoins en logements en attendant le PLUI dont l'approbation est prévue pour 2019.

→ Le potentiel de densification sera ajouté au dossier.

J.CAILLAUD demande si les personnes présentes ont d'autres demandes ou remarques.

Les personnes présentes n'expriment aucune remarque ou questions supplémentaires.

Aucune remarque sur le dossier ou la procédure n'a été transmise par les autres personnes publiques associées en amont de cette réunion.

Fait à Montaigu, le 17 octobre 2017

Le Vice-Président en charge de l'Aménagement,

Joël Caillaud



