

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 :

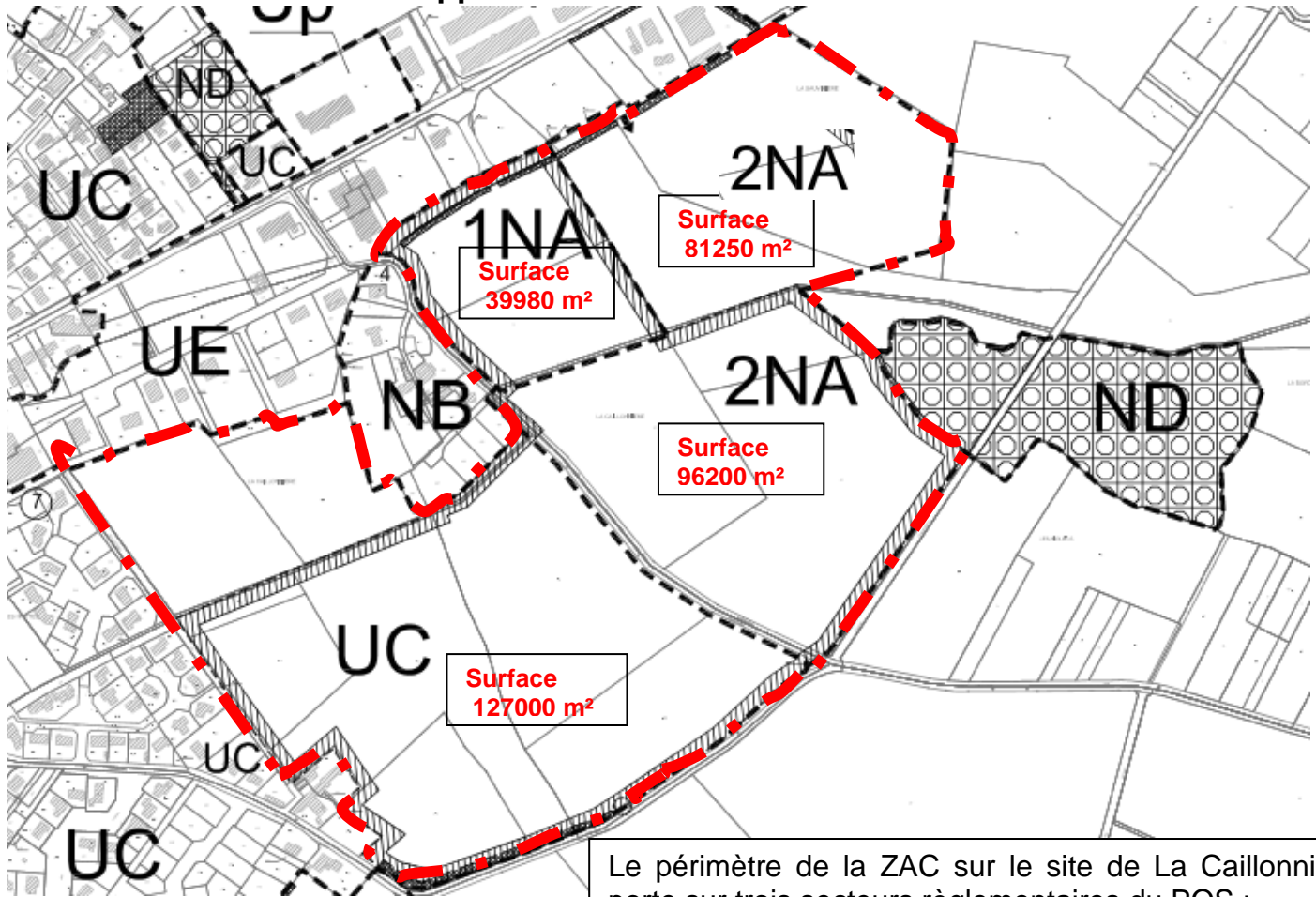
J-L. Le Mancq
Architecte - Urbaniste

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

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

- **1NA**, secteur d'équipements publics réalisé
39 980 m²
- **2NA**, secteurs fermés à l'urbanisation
81 250 m²
96 280 m²
- **UC**, ouvert à l'urbanisation, réalisé
17 340 m²
non réalisé
127 000 m²

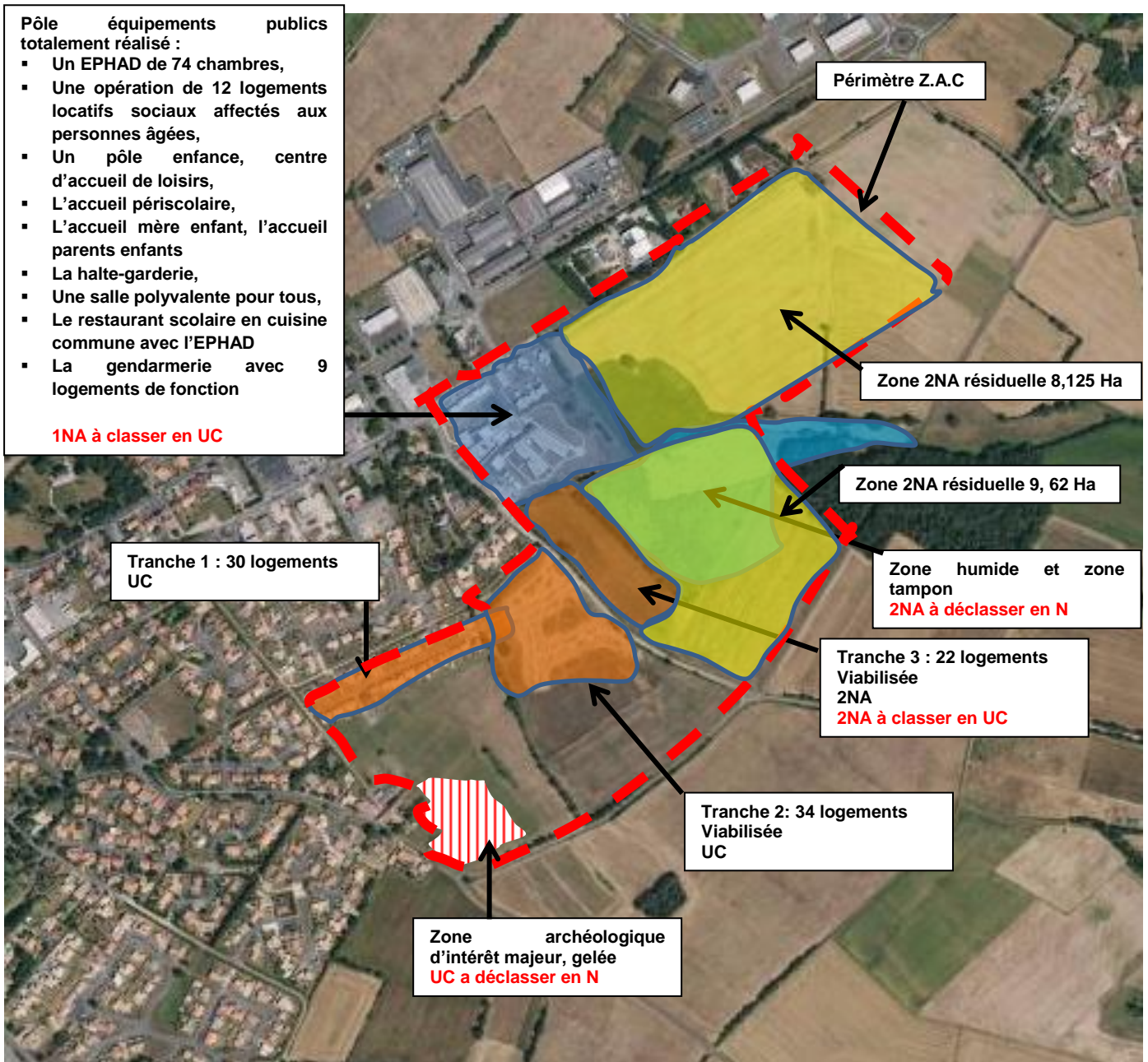
TOTAL

361 850 m²

A ce jour 57340 m² sont réalisés soit environ 16% de l'emprise foncière intégrée dans le périmètre de la Z.AC, des emprises classées en secteur UC et 1NA
Le zonage actuel intègre 177350 m² d'emprise foncière en secteur 2NA soit 49% du périmètre de la Z.A.C

Sur la zone UC de 144 340 m², 17340 m² sont réalisés, soit 12% de ce secteur

2. Etat des lieux de la réalisation de la ZAC



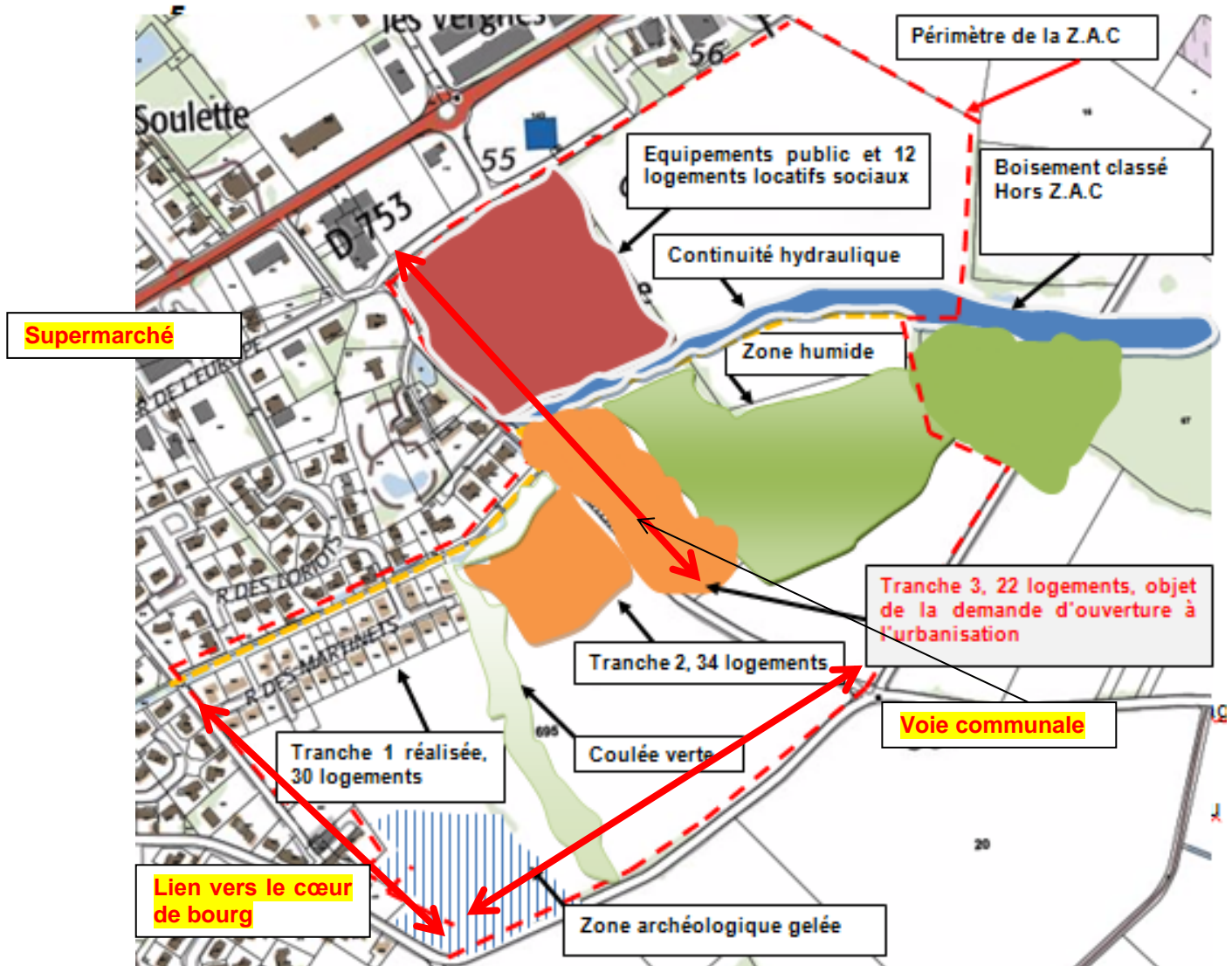
Le périmètre de la ZAC représente une emprise d'environ 36 hectares :

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



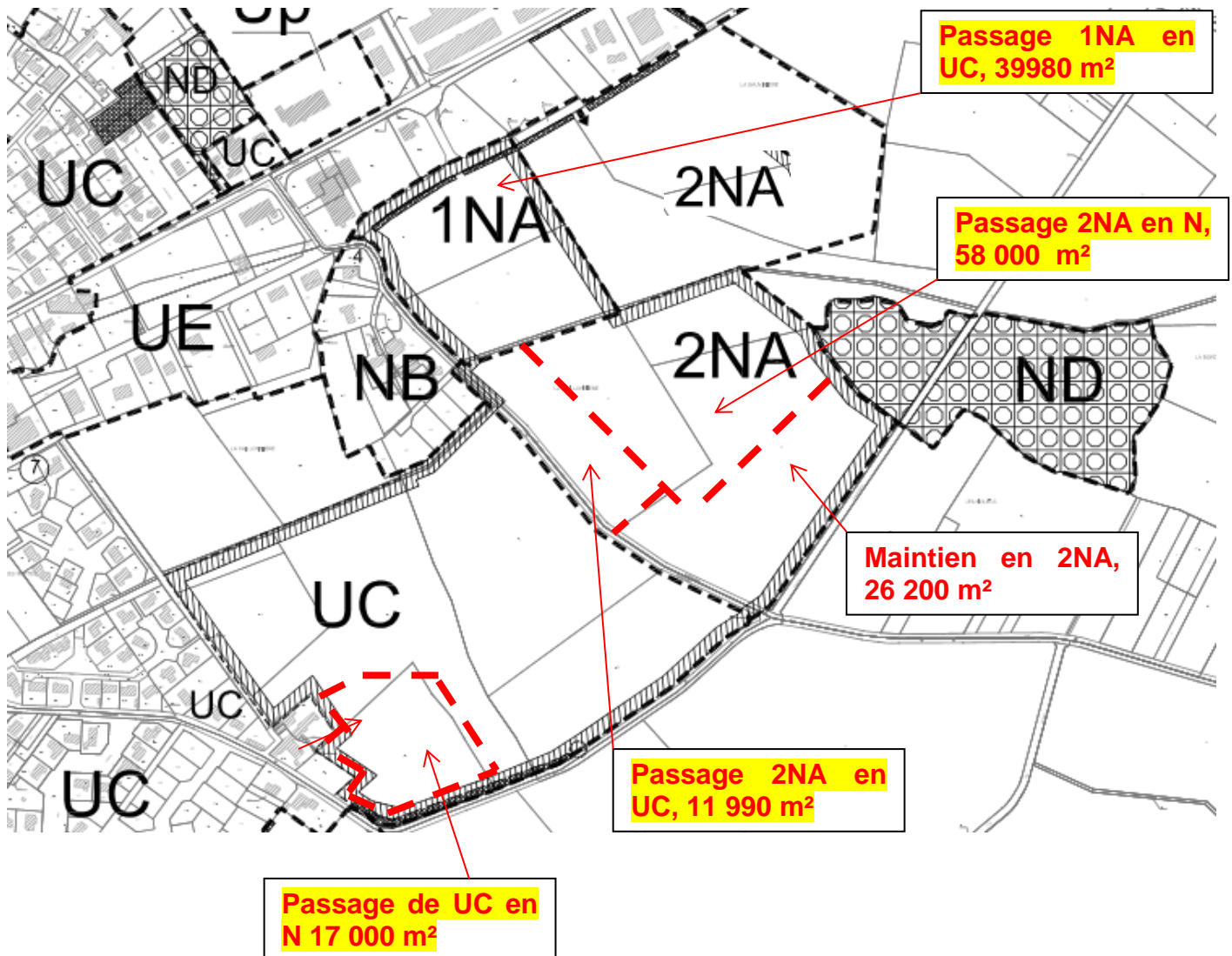
En cohérence avec la stratégie précédemment exposée la commune a décidé de mettre en œuvre une opération qui soit :

- 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 Caillonnaière nécessite une mise en compatibilité du POS pour trois secteurs :

- La zone 2 NA sur le secteur de la tranche 3 a faire évoluer en UC, car aménagé au vu du projet de ZAC et donc permettant sa mise en œuvre
- 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 39980 m²
- 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 58 000m²
- 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 17 000m²

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

Zones et surfaces existantes dans la ZAC de La Caillonnaière		Evolutions	Surfaces proposées
Zone U	144 340 m ²	+ 34 970 m²	179 310 m ²
Zone 1NA	39 980 m ²	- 39 980 m²	0 m ²
Zone 2NA	177 450 m ²	- 69 990 m²	107 460 m ²
Zone N	0 m ²	+ 75 000 m²	75 000 m ²
TOTAL	361 770 m ²		361 770 m ²

La proposition de mise en compatibilité se traduit par :

- un déclassement de zones potentiellement constructibles en 2NA de 75 000 m², soit 21% de l'emprise de la Z.A.C
- Une ouverture à l'urbanisation et une augmentation de la zone urbaine UC de 11 990 m² soit 3% du potentiel urbanisable global de la Z.A.C
- Un reclassement de zone 1NA en zone UC pour 39 980 m² soit 11% du potentiel urbanisable de la Z.A.C
- La création de 75 000 m² de zones naturelles protégées soit 21% de l'emprise de la Z.A.C

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 approuvé du Pays du Bocage Vendéen

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