

# 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 Caillonnaière - Les Rochettes

Résumé non technique

Dossier réalisé par :

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

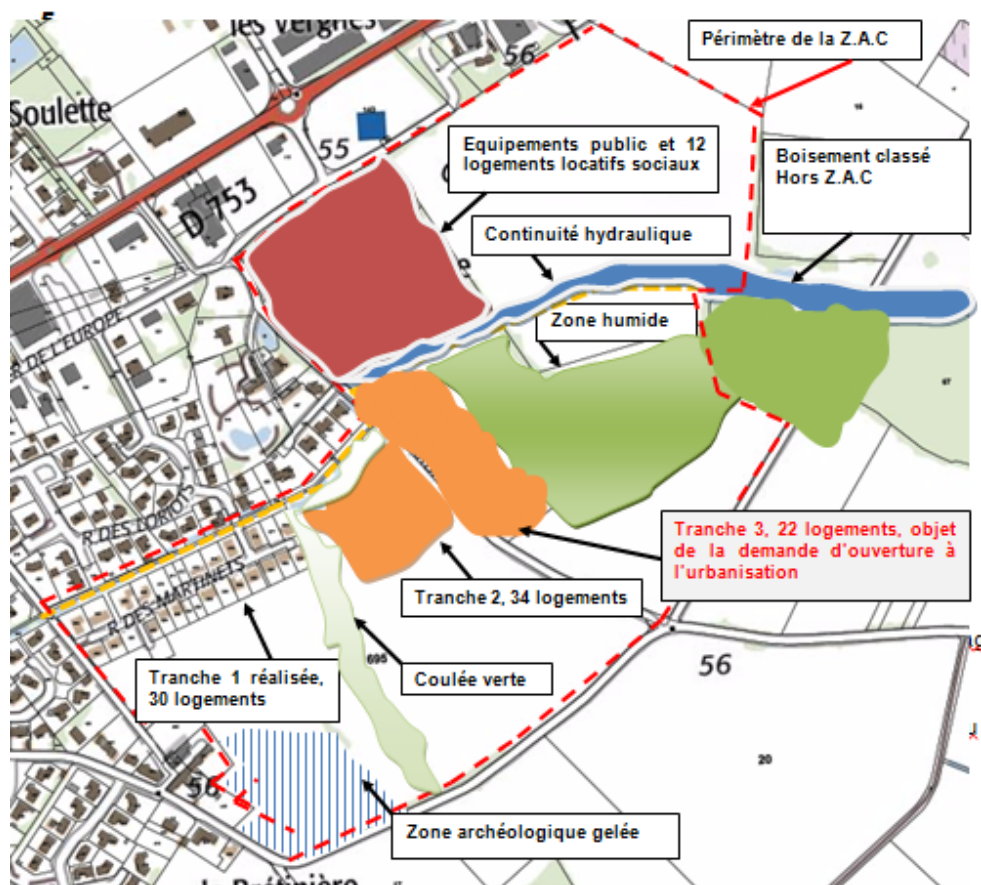
Septembre 2017



Terres de Montaigu, Communauté de communes Montaigu – Rocheservière a engagé une procédure de déclaration de projet pour la mise en œuvre de la tranche 3 de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de La Caillonnière - Les Rochettes. Cette déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme entraîne une mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Rocheservière.

## 1 - Contexte : La ZAC de La Caillonnière – Les Rochettes

La Zone d'Aménagement Concerté de La Caillonnière - Les Rochettes a été créée le 10 juillet 2008 sur une superficie de 41 hectares. Son dossier de réalisation a été approuvé le 27 juin 2012 par la commune de Rocheservière. Après la réalisation de la tranche 1 en 2012, avec la création de 30 logements et la réalisation sur 3.6 ha d'équipements publics (EHPAD, gendarmerie, salle polyvalente...), la tranche 2, dédiée à de l'habitat, a été commercialisée. Dans la continuité du projet de la ZAC, il s'agit aujourd'hui de mettre en œuvre la tranche 3 qui sera dédiée à de l'habitat également.



Sur le plan environnemental, le projet prend en compte les inventaires réalisés, notamment les zones humides et la zone archéologique. Les effets sur l'environnement sont maîtrisés et compensés par une emprise très affectée aux liaisons douces et espaces naturels.

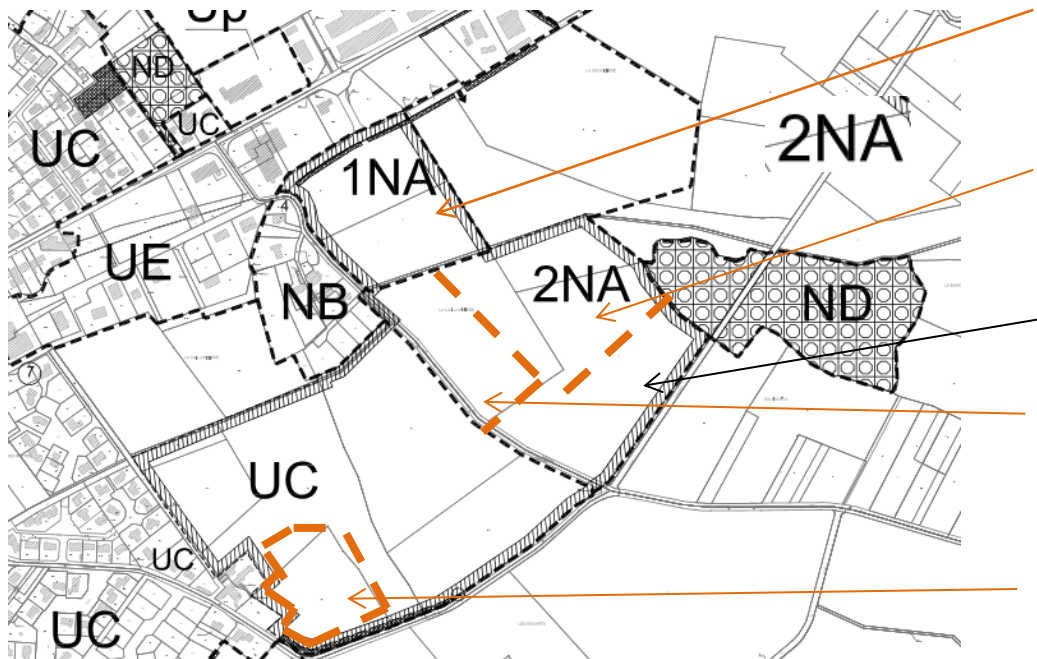
De plus, le développement de l'habitat autour des équipements publics a pour but de diminuer les déplacements automobiles.

## 2 - Mise en compatibilité du POS

La tranche 3 est aujourd'hui classée en 2NA, c'est-à-dire une zone prévue pour l'urbanisation future mais non constructible aujourd'hui. Il s'agit de la faire évoluer en UC, zone urbaine, où il sera donc possible de délivrer les permis de construire. L'étude d'impact de la ZAC a depuis fait l'objet de mises à jour :

- le périmètre initial de la zone humide a été élargi
- la zone archéologique est gelée car elle nécessite des fouilles approfondies avant toute opération

Afin de ne pas impacter ces deux zones, il est proposé de faire évoluer le zonage en zone Naturelle (N), où il est impossible de construire.



1. Passage 1NA en UC (3,9 ha)  
Régularisation de la zone aujourd'hui urbanisée
2. Passage 2NA en N (5,8 ha)  
Déclassement de la zone humide et de sa zone tampon  
Maintien en 2NA (2,6 ha)
3. Passage 2NA en UC (1,2ha)  
Classement de la tranche 3
4. Passage UC en N (1,7 ha)  
Déclassement de la zone archéologique

## 3 - Intérêt général

La Zone d'Aménagement Différée (ZAD), créée par arrêté préfectoral dès 2006, reconnaît de fait l'opération comme d'intérêt général. A la suite, la mise en œuvre de la ZAC a affirmé la volonté de la maîtrise de la production de logements neufs, dans le respect du principe d'urbanisation en continuité du tissu urbain existant, et aujourd'hui à proximité du pôle d'équipements publics réalisé au Nord de la tranche 3.

De plus, le projet s'inscrit en compatibilité avec les objectifs quantitatifs de production de logements neufs affichés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen de 33 logements neufs annuels, de 19 logements par hectare et de 10% de logements locatifs sociaux. Le projet propose une production de 56 logements qui seraient livrés entre début 2018 et fin 2020, soit 19 logements par an.

En conclusion, la déclaration de projet relative à la mise en œuvre de la tranche 3, espace prêt à recevoir les constructions, est d'intérêt général. En conséquence, il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage du POS.