

Novembre
2019

COMMUNE DE ROCLES (03)

CARTE COMMUNALE

4 – DEROGATION A L'URBANISATION LIMITEE DANS LES COMMUNES NON COUVERTES PAR UN SCOT

(Articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme)

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 03/11/2016

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 28/11/2019

CO-APPROBATION DU PROJET

Arrêté préfectoral n°2020/160 du 23/01/2020

**REVISIONS, RECTIFICATIONS D'ERREUR
MATERIELLE, MISES A JOUR**

.....
.....
.....
.....
.....



SARL CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'Auvergne
Tel : 04 44 05 27 08
Mail : urbanisme@campus63.fr

SOMMAIRE

1. Contexte réglementaire	2
2. Justification des secteurs concernés	3
2.1. Secteur du bourg	3
2.2. Secteur des villages de Dar	7
2.3. Secteur de la zone artisanale « Les Aiguillons »	10
3. Liste des terrains objet de la demande de dérogation	12

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

A compter du 1^{er} janvier 2017, **dans le cas des communes non couvertes par un SCoT comme Rocles**, les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la Carte communale (article L. 142-4 du Code de l'Urbanisme).

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

- 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;
- 2° **Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;**
- 3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;
- 4°... »

Toutefois **une dérogation est envisageable selon l'article L.142-5** : « Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

2. JUSTIFICATION DES SECTEURS CONCERNES

Dans le cadre de la l'élaboration de la Carte Communale de Rocles, **3 secteurs sont concernés par cette dérogation à la constructibilité limitée à savoir :**

- Le bourg de Rocles et plus particulièrement les secteurs Nord, « Les Chandelles » et le Pôle touristique et des loisirs autour du plan d'eau ;
- Les villages de Dar et plus particulièrement Dar d'en Haut ;
- La zone artisanale « Les Aiguillons ».

2.1. Secteur du bourg

⇒ Description

Le bourg de Rocles est constitué de trois entités : le noyau historique, les extensions Est et Nord, toutes desservies par le réseau d'assainissement collectif.

La commune souhaite maintenir sa dynamique démographique en attirant de nouvelles populations. Pour ce faire, **l'urbanisation du bourg de Rocles a été privilégiée afin de conforter en premier lieu son commerce et ses services de proximité.**

En lien avec le projet communal, le zonage du bourg a été défini à partir des principes suivants :

- Rationnaliser la consommation de foncier ;
- Rechercher un développement urbain qui s'intègre à l'existant, tout en préservant au maximum la vocation agricole et la qualité des espaces naturels de la commune ;
- Mettre en œuvre une opération d'aménagement d'ensemble de type lotissement ;
- Comblent les quelques dents creuses restantes du bourg ;
- Favoriser le développement des modes doux (pédibus, piétons et vélos).

⇒ Les choix de développement

Dans la moitié Sud du Bourg, le projet de zonage constructible suit l'enveloppe bâti du noyau historique. Cette délimitation « resserrée » aux constructions existantes ne permet pas l'implantation de nouvelle construction au sein de ce secteur aux qualités urbaines et paysagères notables.

Il s'agit notamment des préserver les entrées de ville Sud et Est, les abords de l'église Saint-Saturnin, ainsi qu'une percée sur le paysage environnant derrière le chevet de l'église.



Entrée Sud-Est du bourg de Rocles depuis Malvas

Derrière la Mairie et l'école, se situe le secteur « Les Chandelles », en position d'interface entre l'extension Est et la première extension Nord du bourg. **Sur ce site est créée une zone constructible à aménager d'environ 1,5 ha.** Cette zone permet une urbanisation en épaissement de la tâche urbaine plutôt qu'une urbanisation linéaire le long des voies.

Ce type de développement fait écho à l'orientation stratégique n°1 « ... mise en œuvre d'opération d'aménagement d'ensemble ... » du projet communal.

La délimitation de cette zone constructible « Les Chandelles » a été établie en fonction des limites physiques du terrain (le haut d'un talus pour la limite Nord, la continuité avec les alignements d'arbres et les courbes de niveau pour les limites Est et Sud-Est).

L'aménagement de cette zone pourra se faire : soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC ...); soit au coup par coup, sur 10 ans par exemple, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).



Vue sur le secteur "Les Chandelles", à l'Est du bourg, depuis la voie communale en direction de Tronget

Au Nord du bourg, les extensions linéaires qui se sont développées dans les années 2000 ont fait perdre la cohérence et la lisibilité de l'enveloppe urbaine du bourg. Toutefois, ce secteur comprend une dent creuse et quelques disponibilités foncières (à l'Est de la voie communale) en continuité de la tache urbaine, toutes desservies par le réseau d'assainissement collectif. Par conséquent, elles ont été intégrées au zonage constructible.



Vue sur les disponibilités foncières contiguës à l'extension Nord du bourg, depuis la voie d'accès au terrain de football

A travers l'orientation stratégique n°2 de son projet : « Le développement d'une dynamique économique et touristique locale et durable », **la commune souhaite conforter son Pôle touristique et des loisirs autour du plan d'eau** en permettant le développement à moyen terme d'une offre de gîte supplémentaire.

A cette effet **une zone constructible est créée en continuité des deux chalets de pêche existants**, en partie sur l'actuel bouldrome, sur des terrains appartenant à la commune.



Vue sur le Pôle touristique et de loisirs autour du plan d'eau

En cas d'extension du Pôle touristique et de loisirs, il est à noter que la zone constructible à aménager « Les Chandelles » constitue un site intéressant pour déplacer le bouldrome.

⇒ **Justifications au titre de l'article L.142-5 du CU**

- **Justification au regard de la consommation de l'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**
 - L'incidence de l'ouverture à l'urbanisation des terrains « Les Chandelles » et du secteur Nord du bourg (environ 2 ha au total) sur la consommation d'espaces, s'avère faible dans la mesure où ils sont inscrits dans des espaces interstitiels du bourg, contiguës à des zones habitées et à l'école primaire pour « Les Chandelles », au sein d'un secteur déjà soumis à une certaine pression foncière.
 - La surface constructible du Pôle touristique et de loisirs est déjà « aménagée ». Elle correspond au boulo-drome et à un espace récréatif accompagnant les chalets de pêche du plan d'eau.
 - Concernant les déplacements automobiles, les zones ouvertes à l'urbanisation généreront une augmentation du trafic. Néanmoins, ces flux vont se répercuter sur deux axes majeurs de communication du bourg (D297 et voie communale en direction de Tronget), qui disposent d'une capacité permettant d'absorber sans contrainte particulière ses flux supplémentaires.
 - Les choix opérés dans la délimitation des zones constructibles ont également été faits pour favoriser le développement des modes doux (pédibus, piétons et vélos). Le secteur « Les Chandelles » permet notamment de faciliter les déplacements doux pour des trajets de proximité (école, service public, bar/restaurant), dans des conditions d'agrément et de sécurité.
 - Compte tenu du caractère rural de la commune et du nombre très limité de commerces et de services, les incidences sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, seront insignifiantes d'autant plus que la commune souhaite privilégier l'urbanisation du bourg de Rocles pour conforter en premier lieu son commerce et ses services de proximité.

- **Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques**
 - Globalement, l'intégrité du patrimoine naturel est garantie par le zonage constructible du bourg qui évite le mitage des espaces naturels et ouvre à l'urbanisation des secteurs qui sont distants du ruisseau de l'Aumance, l'une des principales continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue communale.
 - Les secteurs de présomption d'existence de zones humides, identifiés dans le diagnostic, aux abords des ruisseaux de l'Aumance et de Malvas sont également éloignés des disponibilités foncières de la zone constructible.
 - La desserte de l'ensemble des secteurs constructible du bourg au réseau d'assainissement collectif, constitue également une garantie de la préservation de la qualité des masses d'eau.

En bref, **le choix de développement du secteur du bourg porté par la collectivité a été principalement dicté par la volonté de pérenniser les services et commerces existants, la desserte par les infrastructures telles que la voirie, les cheminements doux, les réseaux... et l'existence d'opportunités foncières qui s'intègrent à l'existant, tout en préservant au maximum la vocation agricole et la qualité des espaces naturels de la commune.**

2.2. Secteur des villages de Dar

⇒ Description

Le(s) village(s) de Dar sont constitués de deux entités contigües : Dar d'en Haut implanté sur une ligne de crête et Dar d'en Bas installé sur un coteau.

Conformément à son projet, **la commune circonscrit l'urbanisation des hameaux aux seuls villages de Dar d'en Haut et d'en Bas** qui forment la seconde entité bâtie structurante de la commune.

⇒ Les choix de développement

Le principal critère qui a guidé la délimitation de la zone constructible des villages de Dar est le développement d'une urbanisation en épaisseur de la tâche urbaine plutôt que l'urbanisation linéaire le long des voies. Ainsi, les terrains en interstice ou en continuité du bâti existant ont été intégrés à la zone constructible, dans la mesure où ils sont facilement aménageables et sans impact sur l'activité agricole et le paysage.



Disponibilités foncières de la zone constructible depuis l'entrée Sud-Ouest des villages de Dar

Les terrains ouverts à la construction par le zonage de la Carte communale représentent un potentiel foncier urbanisable limité, d'environ 6 400m², et représentant potentiellement 5 terrains à bâtir.



Disponibilité foncière de la zone constructible depuis l'entrée Est de Dar d'en Haut

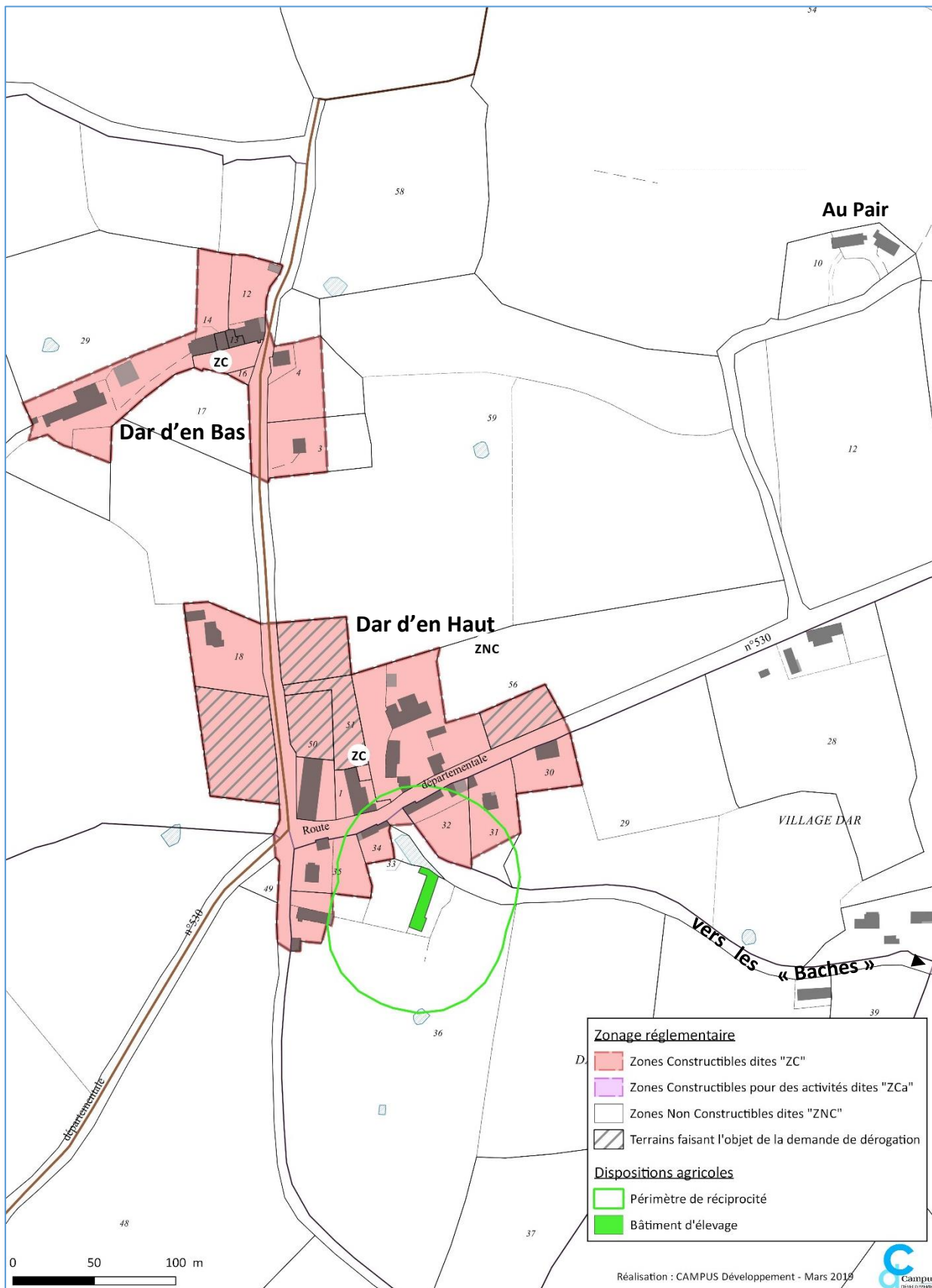
A l'entrée des villages de Dar depuis les Chadiaux, dans le prolongement de la zone constructible, une petite bande de terrain a été classée en zone non constructible ZNC, afin de préserver une percée visuelle sur le bocage. Cette percée permet de conserver l'identité villageoise de Dar d'en Haut et Dar d'en Bas, et plus globalement une caractéristique de leur cadre de vie (villages ouverts sur les pâturages alentours).



Percée visuelle sur le bocage, à l'entrée des villages de Dar depuis les Chadiaux, préservée par son classement en zone non constructible

Il est à noter que les petits regroupements de constructions situés le long du chemin menant aux « Baches » et au droit du carrefour avec « Au Pair », n'ont pas été intégrés à la zone constructible ZC, étant donné leur faible taille et leur éloignement des noyaux bâtis des villages de Dar.

⇒ Extrait du zonage de la Carte Communale



⇒ **Justifications au titre de l'article L.142-5 du CU**

- **Justification au regard de la consommation de l'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**
 - **La zone constructible des villages de Dar représente 3,70 ha dont 0,64 ha de potentiel foncier urbanisable, ce qui reste très limité**, d'autant que cela représente potentiellement 5 terrains à bâtir, tous en contact direct avec des zones habitées.
 - **En matière de flux de déplacements, les zones ouvertes à l'urbanisation ne généreront aucun impact** car les possibilités de construction sont restreintes (potentiellement 5 terrains à bâtir). De plus, la délimitation des secteurs constructibles s'appuie sur des voiries déjà existantes en bordure des parcelles.
 - Compte tenu du caractère rural de la commune et de la vocation principalement résidentielle des villages de Dar, **les incidences sur la répartition actuelle entre emploi, habitat, commerces et services, seront nulles.**

- **Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques**
 - **Les disponibilités foncières des zones constructibles des villages de Dar étant en continuité de l'enveloppe urbaine existante, elles permettent d'éviter le mitage des espaces naturels et agricoles.**
 - **Aucun espace naturel identifié comme sensible n'a été recensé à proximité des villages de Dar.** De plus les secteurs de présomption d'existence de zones humides, identifiés dans le diagnostic, le long du chemin menant aux « Baches », sont éloignés et non impactés par les terrains ouverts à la construction par le zonage.
 - Les terrains ouverts à la construction par la Carte communale correspondent à des prairies. Aucune d'entre elles n'est inscrite au registre parcellaire graphique 2016.

En bref, **le choix de développement du secteur des villages de Dar porté par la collectivité a été principalement dicté par la volonté de circonscrire l'urbanisation des hameaux aux seuls villages de Dar, la présence d'infrastructures telles que la voirie, les réseaux... et l'existence d'opportunités foncières facilement aménageables sans impact sur l'environnement et l'activité agricole.**

2.3. Secteur de la zone artisanale « Les Aiguillons »

⇒ Description

La commune possède une petite zone artisanale « Les Aiguillons » déconnectée du bourg, bénéficiant de disponibilités foncières intéressantes et d'une localisation attractive à seulement quelques minutes de la RCEA via la D22.



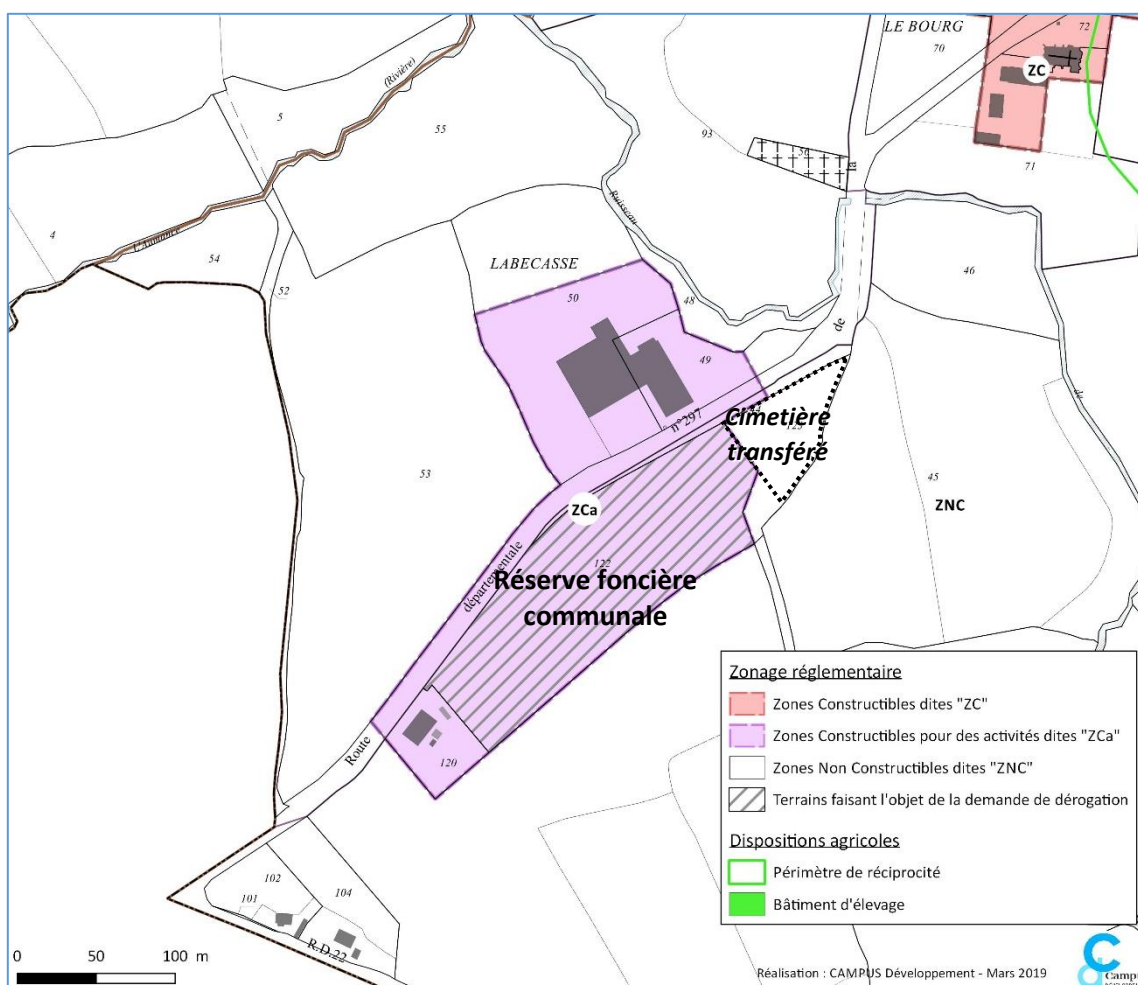
Vue sur la ZA « Les Aiguillons » avec la réserve foncière communale à droite de la route

⇒ Les choix de développement

Pour valoriser ce secteur sur lequel est implanté un fabricant de poêle à bois et un Atelier d'Exportation de voitures, une zone constructible pour des activités ZCa a été créée. Elle intègre l'emprise foncière de deux activités existantes ainsi que la parcelle communale qui les sépare.

Cette réserve foncière de 1,79ha pourrait permettre à l'Atelier d'exportation de voitures de s'étendre, en lien avec leur projet de diversification vers l'export de maison bois.

⇒ Extrait du zonage de la Carte Communale



⇒ **Justifications au titre de l'article L.142-5 du CU**

- **Justification au regard de la consommation de l'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**
 - **Le terrain ouvert à la construction par la Carte communale correspond à une réserve foncière communale qui sépare les deux activités existantes.**
 - **En matière de flux de déplacements, la capacité d'accueil limitée et les activités attendues sur la zone (petit artisanat) ne sauraient présenter d'incidence significative sur le trafic routier de la D n°297, en comparaison de la situation actuelle.**
 - **En matière de répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, ce projet n'a pas d'incidence significative** car il s'agit d'un projet modeste qui permettra surtout de consolider les emplois existants sur la zone et favoriser la création de quelques emploi(s) supplémentaire(s).

- **Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques**
 - **La zone constructible pour des activités ZCa n'interfère pas avec un espace naturel identifié comme sensible.**
 - **La localisation de la réserve foncière communal entre deux secteurs déjà bâtis permet d'éviter le mitage des espaces naturels.**
 - **La délimitation de la zone n'impacte pas une continuité écologique** identifiée dans la Trame Verte et Bleue de la commune.

Si la commune demeure avant tout une commune à vocation agricole et touristique, la création d'une zone constructible pour des activités sur la ZA « Les Aiguillons » répond à un projet de développement économique qui vise à valoriser les locaux d'activités existants et la réserve foncière qui les sépare. Ce projet apparaît compatible avec la préservation des intérêts visés par les articles L.142-5 du code de l'urbanisme.

3. LISTE DES TERRAINS OBJET DE LA DEMANDE DE DEROGATION

Terrains faisant l'objet de la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT			
Type de zone	Localisation	Référence cadastrale	Superficie du terrain (en m ²)
ZC	Bourg de Rocles	ZW n°8	5 060
		ZT n°2	15 754
	Villages de Dar	ZI n°59	1 588
		ZI n°50	1 088
		ZI n°51	1 159
		ZI n°56	1 071
		ZK n°30	2 908
	Sous total ZC		
ZC "loisirs"	Pôle touristique et de loisirs	ZW n°7	4 824
ZCa	ZA Les Aiguillons	ZT n°122	17 868
Total			51 320