

Octobre
2018

COMMUNE DE ROCLES (03)

CARTE COMMUNALE

2 – PROJET COMMUNAL

DOCUMENT DE TRAVAIL

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 03/11/2016

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du

CO-APPROBATION DU PROJET

Arrêté préfectorale n° du.....

**MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN
COMPTABILITE**

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



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

1. PREAMBULE

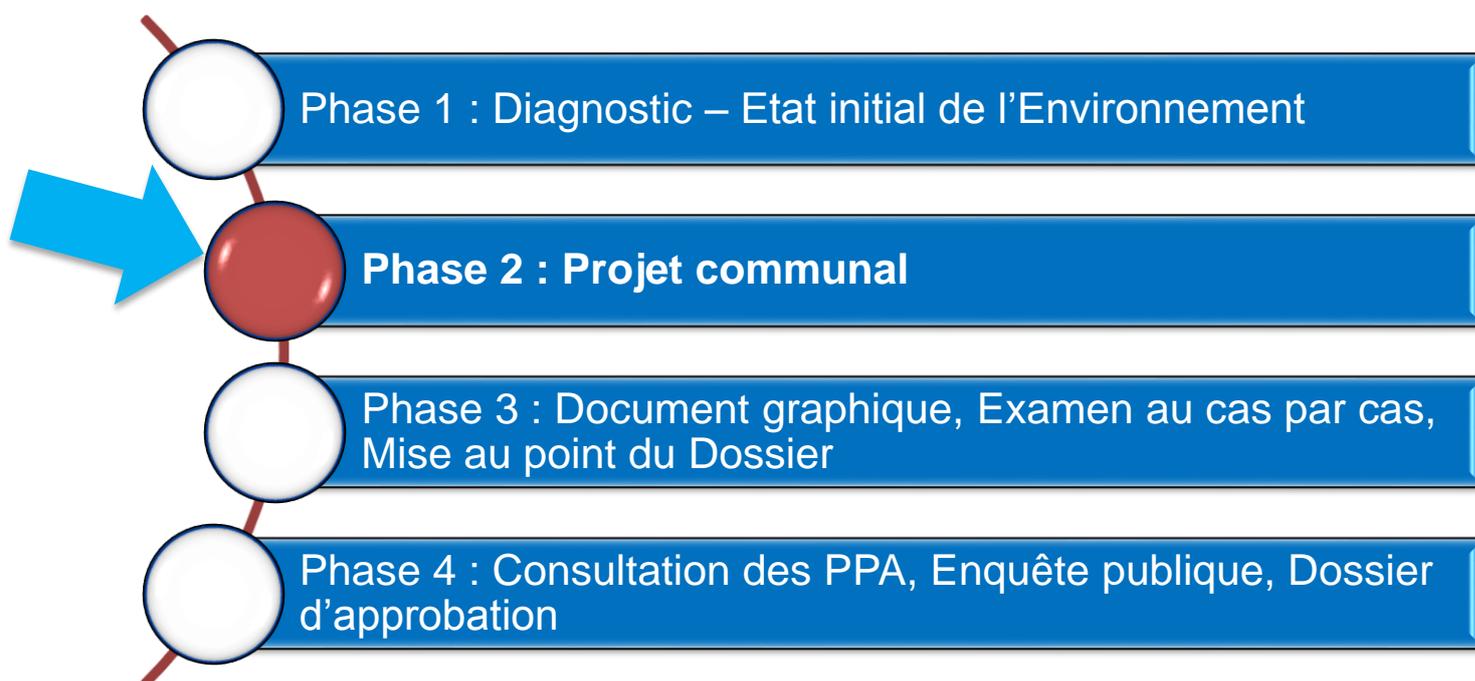
⇒ Le projet communal, c'est quoi ?

Le projet d'aménagement et de développement de la commune de Rocles constitue la clef de voûte du dossier de Carte Communale. Il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.

Il est également l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

Pour autant, ce cadre n'est pas figé ; il pourra être amendé, modifié, adapté aux évolutions du plan de zonage.

⇒ Rappel de la démarche



Le présent document se structure en deux parties :

- Les ambitions démographiques de Rocles ;
- Les grandes orientations stratégiques.

Sur un plan administratif, ce document sera intégré dans le rapport de présentation qui demeure un élément essentiel du dossier d'arrêt de Carte Communale.

2. LE PROJET COMMUNAL

2.1. Les ambitions démographiques de Rocles

2.1.1. Les éléments clés à prendre en compte

⇒ Les indicateurs démographiques et en matière d'habitat à prendre en compte :

- Une croissance démographique modérée liée au solde migratoire : +8% depuis 2009 (soit 30 habitants supplémentaires). La commune compte 394 habitants en 2014 ;
- Une taille moyenne des ménages élevée qui stagne autour de 2,4 – 2,5 personnes par ménage ;
- Un parc de logements qui progresse régulièrement, en lien avec les opérations de lotissements réalisées sur le bourg depuis les années 80, avec un total de 175 logements en 2014 ;
- Un parc de résidences principales (RP) qui s'élève à 132 RP en 2014, marqué par une part importante de logement locatif (38,5% des RP) dont plus de la moitié sont des logements sociaux (31 logements sociaux en 2014) ;
- Un parc de logements vacants notable qui s'élève à 28 logements en 2014 (soit 16% du parc), localisés principalement dans les hameaux ;
- Un parc de résidences secondaires faible : 15 logements en 2014
- Deux entités bâties structurent et concentrent la majorité des logements de la commune : le bourg de Rocles et les villages contigus de Dar d'en Haut et Dar d'en Bas.

⇒ Les directives à prendre en compte en termes de logements et d'aménagement

- **Le territoire n'est couvert à ce jour ni par un SCoT, ni par un PLH.**
- Monsieur le Préfet de l'Allier, dans le Porter à Connaissance des services de l'Etat (PAC) du 26 avril 2017, indique que le projet de Carte Communale de Rocles devra tenir compte des caractéristiques de la commune et proposer un développement de l'urbanisation ciblé et mesuré. Pour cela, le projet de Carte Communale devra notamment mettre en œuvre les objectifs suivants, précisés dans les articles L.101-1 et L.102-2 du code de l'urbanisme :
 - Lutter contre l'étalement urbain en renforçant la centralité du bourg ;
 - Réduire les surfaces moyennes du foncier par logement pour les nouvelles constructions afin de limiter la consommation de l'espace ;
 - Développer une offre adaptée et lutter contre la vacance ;
 - Protéger la biodiversité (mise en place de trames vertes et bleues) ;
 - Protéger les espaces agricoles.

2.1.2. Les objectifs de la commune

Les ambitions démographiques de la commune sont d'atteindre environ 450 habitants dans 10 ans, soit un gain de 50 à 60 habitants supplémentaires. Elle souhaite ainsi accompagner la poursuite d'une croissance démographique dynamique, suivant la tendance de celle observée sur les 5 dernières années (+1,65 %/an).

Cette perspective de développement démographique permet d'estimer le nombre de logements et le potentiel foncier urbanisable à mobiliser pour atteindre les objectifs que s'est fixée la commune.

La méthode d'estimation appliquée tient compte des indicateurs et des projections suivantes :

- **Une densité de construction plus efficiente** : au regard du contexte législatif actuel, il s'agit de tendre vers **une surface moyenne de terrain de 1 000 m² par logement** contre 1 900 m² en moyenne ces 10 dernières années ;
- **La remise sur le marché d'un logement vacant tous les deux ans soit 5 logements vacants sur 10 ans**, perspective ambitieuse au regard de leur augmentation continue depuis 1990, pour atteindre un total de 28 logements vacants en 2014.
- **Un sensible desserrement des ménages à 2,4 pers./logement** dans 10 ans. En effet, au vu de la moyenne départementale (2,1 pers./ménage) et de celle de l'ancienne CC Bocage Sud (2,2 pers./ménage), et ce malgré la stagnation de la taille des ménages de Rocles (2.5 pers./ménage), on peut considérer que la taille des ménages baissera très légèrement.
- **Une rétention foncière des terrains constructibles de 30%**, c'est-à-dire la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente ou bâti. Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière aux données brutes des potentialités constructibles. Dans le cas d'une grande parcelle nécessitant un projet d'aménagement d'ensemble (type lotissement) pour la vente de lots à bâtir, ce taux permet de prendre en compte le foncier nécessaire à l'équipement de la zone à urbaniser (voiries, espaces publics, ...).

Partant de ces indicateurs, **les besoins estimés en matière de logement et de foncier à l'horizon 2028 sont détaillés et présentés dans les tableaux ci-dessous.**

Évaluation du besoin en logements pour la période 2018 - 2028		
Estimation du nombre de logement pour l'accueil de nouveaux habitants		
A – Population communale en 2014	394 hab.	
B - Ambition démographique	50-60 habitants en 10 ans	
C - Estimation de la population communale en 2028	450 hab.	≈ A + B
D - Estimation de la taille des ménages dans 10 ans	2,4 pers./ménage	
E - Nombre théorique de logement pour accueillir les nouveaux habitants	21 logements supplémentaires	= B : D
F - Estimation de la reconquête d'une partie des logements vacants dans 10 ans	5 logements vacants reconquis	
G - Nombre de logements à produire pour répondre aux besoins des nouveaux ménages accueillis.	16 logements neufs	= E - F
Estimation du nombre de logements nécessaires pour maintenir la population actuelle et faire face à son desserrement		
H – Taille des ménages actuelle	2,5 pers./ménage (INSEE - 2014)	
I - Population communale actuelle	394 hab. (INSEE - 2014)	
J - Estimation de la taille des ménages dans 10 ans	2,4 pers./ménage	
K - Nombre de logements supplémentaires pour répondre aux besoins liés à la diminution de la taille des ménages	+ 7 logements à produire	= I : J
Nombre de nouveaux logements nécessaires pour atteindre les objectifs de développement du projet de Carte Communale	23 logements à créer	= G + K

Potentiel foncier urbanisable à mobiliser pour la période 2018 - 2028		
Estimation du nombre de logement pour l'accueil de nouveaux habitants		
A – Nombre de nouveaux logements nécessaires pour atteindre les objectifs de développement du projet de Carte Communale	23 logements à créer	
B - Surface moyenne des terrains à bâtir	1 000 m ²	
C - Foncier urbanisable théorique à mobiliser	2,3 ha	= A x B
D - Taux de rétention foncière retenu	30%	
Surface à mobiliser pour atteindre les objectifs de développement du projet de Carte Communale	3 ha	= C x D

En résumé, la poursuite des objectifs de dynamique démographique que s'est fixée la commune nécessite la production théorique de **23 logements supplémentaires pour accueillir une cinquantaine de nouveaux habitants et faire face aux évolutions de la population actuelle.**

Sur le plan des besoins fonciers, on estime à **3 ha le potentiel foncier réel à consommer en matière d'habitat** (sur la base de 1000 m² de terrain en moyenne par logement).

2.2. Les grandes orientations stratégiques

Le Projet d'aménagement et de développement de la commune de Rocles s'inscrit dans une perspective de développement durable. Projet à moyen et long terme, il se distingue par l'affirmation de choix qui nécessiteront une mise en œuvre progressive.

Ce Projet communal s'organise autour de 4 grandes orientations stratégiques qui constituent un cadre de référence pour l'action.

- Orientation stratégique n°1 : « *Une attractivité résidentielle à conforter* »
- Orientation stratégique n°2 : « *Le développement d'une dynamique économique et touristique locale et durable* »
- Orientation stratégique n°3 : « *La préservation des richesses du territoire* »
- Orientation stratégique n°4 : « *L'implication de la commune dans la nouvelle Communauté de communes du Bocage Bourbonnais* »

2.2.1. Orientation stratégique n°1 : « Une attractivité résidentielle à conforter »

- **Favoriser l'accueil de nouvelles populations afin de maintenir la dynamique démographique actuelle**

La commune de Rocles souhaite maintenir sa dynamique démographique en attirant de nouvelles populations et notamment des primo-accédants. Cette ambition s'explique par une volonté forte de maintenir son offre de services actuelle (école, mairie et les « services » rendus de la commune).

Afin de répondre à cet objectif, elle souhaite proposer **une offre de logements diversifiée** (en termes de taille, de statut d'occupation, de forme d'habitat) afin de faciliter/accompagner le parcours résidentiel des jeunes ménages du territoire, pour qu'ils se « *fixent* » sur la commune. **Le développement de la mixité sociale et intergénérationnelle constitue une priorité de la municipalité.**

- **Concentrer l'urbanisation dans le bourg et les villages de Dar**

La commune souhaite privilégier l'urbanisation du bourg de Rocles pour conforter en premier lieu son commerce et ses services de proximité. Ce choix de développement doit permettre de rationaliser la consommation de foncier et 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.

A travers cet objectif, la commune souhaite privilégier deux types de politiques d'aménagement urbain, tout en étant en adéquation avec les possibilités d'assainissement qu'offre le bourg :

- **La mise en œuvre d'opération d'aménagement d'ensemble de type lotissement**, lorsque cela sera possible (maîtrise foncière, configuration du terrain...), tout en privilégiant l'urbanisation en épaissement de la tâche urbaine plutôt que l'urbanisation linéaire le long des voies.
- **Le comblement des quelques dents creuses restantes du bourg.**

Parallèlement, **la commune envisage de circonscrire 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.

A travers cet objectif, la commune souhaite conserver la vocation agricole des hameaux, rationaliser la consommation d'espace et renforcer la centralité du bourg.

— **Maintenir les services et commerces existants**

A travers cet objectif, la commune souhaite :

- **Veiller à la pérennisation de son école (RPI avec Deux Chaises-Le Montet-Rocles)**, facteur essentiel dans la stratégie résidentielle du territoire ; l'accueil des enfants est un domaine particulièrement important pour la vie quotidienne et garant d'une certaine attractivité.
- **Pérenniser le bar-restaurant du bourg** qui constitue le lieu de vie incontournable de la commune, au même titre que l'école.
- **Affirmer son soutien à l'offre culturelle et de services existants en tant que facteur d'attractivité et de qualité de vie.** L'offre culturelle et de services proposés permet aux habitants du territoire de bénéficier d'activités de qualité (concerts et spectacles à la salle socioculturelle Paul Régerat) et des services élémentaires (Mairie, CCAS, ...).
- **Engager une réflexion sur les « services du quotidien » afin d'améliorer la qualité de vie des habitants** comme la mise en place d'un plan d'adressage visant à dénommer les voies et numéroter les habitations. Ce projet permettrait aux administrés, aux organismes remplissant des missions de service public, mais aussi aux activités économiques de faciliter les recherches d'adresses, les livraisons (courriers et colis), l'aide à domicile, mais également les interventions de secours et le déploiement du réseau très haut débit (fibre optique, télétravail ...).

— **Accompagner le développement de nouvelles formes de mobilité**

Même si le territoire n'est pas le plus adapté ni aux mobilités dites « actives » (non motorisées) ni aux transports collectifs, du fait de sa faible densité globale, de l'implantation éparpillée de ces villages et de l'éloignement des zones d'emploi, **la commune souhaite encourager les initiatives favorisant l'utilisation de nouvelles formes de mobilité** : plateformes numériques pour le covoiturage et les services de transport, utilisation partagée des véhicules, bornes de recharge ...

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique d'aménagement urbain, **la commune entend favoriser le développement des modes doux (pédibus, piétons et vélos)**. Il s'agira au sein des secteurs ouverts à la construction par la Carte Communale de faciliter, via les aménagements de voirie et d'espaces publics, les déplacements doux pour des trajets de proximité, dans des conditions d'agrément et de sécurité.

Enfin, **afin de conforter son attractivité résidentielle, il est impératif pour la commune de disposer d'une offre numérique (Très haut Débit et fibre optique) de qualité** afin de répondre aux besoins des entreprises, des travailleurs indépendants qui pratiquent le télétravail, des habitants mais également des enfants et enseignants de l'école.

2.2.2. Orientation stratégique n°2 : « Le développement d'une dynamique économique et touristique locale et durable »

— **La valorisation de la zone d'activités économiques « Les Aiguillons »**

La zone d'activités économiques « Les Aiguillons » bénéficie d'un potentiel foncier communal intéressant (1,8 ha) et d'une localisation attractive à seulement quelques minutes de la RCEA via la D22.

Si la commune demeure avant tout une commune à vocation agricole et touristique, elle souhaite impulser une dynamique au sein de cette zone. Parmi les suggestions évoquées, la commune propose de définir une vocation ciblée (pôle métier, petit artisanat...), une identité porteuse qui lui permette de se démarquer de l'offre concurrentielle.

– **La valorisation du pôle touristique et de loisirs autour du plan d'eau**

La commune de Rocles a d'ores et déjà engagé une stratégie touristique et de loisirs ambitieuse en développant un pôle de loisirs « nature » autour du plan d'eau de Rocles : Carpodrome labellisé « Parcours Passion Pêche », construction de deux chalets de pêche, emplacements pour camping-cars, espace récréatif... Dans ce cadre, **la commune souhaite donc conforter le pôle de loisirs « nature » en permettant le développement à moyen terme d'une offre de gîtes supplémentaire, en mettant en place une politique de communication « offensive » en partenariat avec la Communauté de communes, et en engageant une réflexion sur le devenir du terrain de foot contigu** (reconversion en espace récréatif, camping ...).

Par ailleurs, en lien avec la valorisation du plan d'eau, **la commune souhaite également poursuivre la mise en valeur du patrimoine historique et architectural du bourg** (église, ancien prieuré...) et **la préservation du petit patrimoine** qui jalonne le territoire.

2.2.3. Orientation stratégique n° 3 : « La préservation des richesses du territoire »

– **Préserver et maintenir les espaces agricoles sur le territoire communal**

L'activité agricole constitue à la fois un enjeu économique (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités) et de cadre de vie (en termes de paysage bien sûr mais aussi d'environnement pour les habitants).

La commune souhaite maintenir, conforter la vocation agricole tout en limitant le mitage des espaces agricoles afin d'en garantir la cohérence et l'équilibre, en mettant en valeur les paysages, et en participant à l'enrichissement des milieux nécessaires à la biodiversité.

– **Préserver la trame verte et bleue**

A travers cet objectif, **la commune souhaite préserver et mettre en valeur la biodiversité et les espaces naturels « ordinaires »**. Plus concrètement, il s'agit de :

- **Intégrer dans le projet de Carte Communale les continuités écologiques** identifiées dans le SRCE ainsi que celles repérées au niveau local et revêtant un intérêt écologique marqué (zones humides aux abords des deux principales entités bâties de Rocles et des villages de Dar).
- **Veiller à ne pas modifier les connectivités établies en termes de trames verte** (boisements, bocages...) **et bleue** (cours d'eau et plan d'eau...) afin de conserver les continuités propres à la commune et aux territoires adjacents, et bénéficiant à une partie de la faune locale.
- **Valoriser le patrimoine naturel identitaire de la commune** : outre les seules composantes symboliques du bocage bourbonnais, il se compose du bois de Murateau, du sentier pédagogique des Noisetiers, des collines, des étangs ...

2.2.4. Orientation stratégique n°4 : « L'implication de la commune dans la nouvelle Communauté de communes du Bocage Bourbonnais »

Dans le cadre d'un nouveau contexte intercommunal, **il s'agit pour la commune de Rocles d'être partie prenante de la vie intercommunale en « pesant » sur les orientations stratégiques et politiques** que ce soit en matière de politique économique et touristique, d'urbanisme ou de services aux habitants.

Le devenir des communes (fusion de communes ?), la mise en place d'une politique communautaire en matière d'urbanisme (PLUi ?), d'équipements ... sont autant de réflexions à engager à moyen terme afin de répondre aux besoins des populations de toutes les générations et faire du « *bocage bourbonnais* » un territoire où le vivre ensemble constituera l'élément fédérateur.

3. LE PROJET DE ZONAGE

⇒ Plan de zonage de la carte communale

Les documents graphiques de la carte communale (plans de zonage) délimitent :

- Les **Zones Constructibles dites "ZC"** où les constructions sont autorisées.
- Les **Zones Constructibles pour des activités dites "ZCa"** qui correspondent aux secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les **Zones Non Constructibles dites "ZNC"** où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :
 - de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
 - des constructions et installations nécessaires :
 - à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les documents graphiques de la carte communale sont opposables aux tiers. Ainsi, **les autorisations d'urbanisme sont instruites et délivrées sur la base du zonage de la carte communale et des prescriptions du Règlement National d'Urbanisme (RNU)**. La Carte Communale ne fixe aucune règle d'urbanisme propre.

⇒ Bilan du projet de zonage et du potentiel foncier urbanisable

Superficie des zones (en ha)		Potentiel foncier urbanisable (en ha)	
ZC - Bourg de Rocles	10,95	Les Chandelles	1,58
		La Bouillole	0,11
		Le Chezeau	0,51
ZC - Villages de Dar	3,70	Dar d'en Bas	0,08
		Entre deux villages de Dar	0,16
		Entrée Ouest des villages de Dar	0,29
		Entrée Est de Dar d'en Haut	0,11
Sous total ZC	14,64	Sous total ZC	2,83
ZC "loisirs" - Pôle touristique et de loisirs	0,73	Pôle touristique et de loisirs	0,48
Zca - ZA Les Aiguillons	3,88	ZA Les Aiguillons	1,79
TOTAL	19,25	TOTAL	5,09