



Commune de ROCROI

Dossier d'enquête publique

**Dossier de modification
du Plan Local
d'Urbanisme**

**Résumé non technique
du dossier de modification
du PLU**

**Vu pour être annexé à l'arrêté en date du
décidant de la mise à enquête publique
de la modification du PLU de Rocroi**



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

**Cachet de la mairie
et signature du Maire**

<u>Maitre d'ouvrage</u> Mairie de Rocroi 6 Place d'Armes 08230 Rocroi	<u>Objet du dossier</u> Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rocroi
--	---

1. Objectif de la procédure de modification

Par arrêté en date du 10 novembre 2020, une procédure de modification du PLU de Rocroi a été engagée pour :

- ⇒ Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU au lieu-dit « Sainte-Philomène » pour créer une zone d'activités communautaire ; cette ouverture à l'urbanisation a d'ailleurs fait l'objet d'une délibération motivée en date du 22 octobre 2020.
- ⇒ Supprimer plusieurs emplacements réservés inscrits au PLU approuvé en 2009.
- ⇒ Créer deux STECAL (Secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées) au sein de la zone naturelle pour permettre l'implantation de constructions à vocation ludique et touristique.

En parallèle, la commune a également prescrit par délibération en date du 22 octobre 2020 une procédure de révision allégée du PLU pour intégrer une étude entrée de ville qui doit être réalisée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au lieu-dit « Sainte-Philomène ».

2. Procédure soumise à évaluation environnementale

Le ban communal de Rocroi recoupant deux sites Natura 2000 (ZPS du *Plateau ardennais* et ZSC des *Rièzes du plateau de Rocroi*), la présente modification du PLU est *de facto* soumise à la **procédure d'évaluation environnementale**, conformément à l'article L. 104-3 du Code de l'Urbanisme.

3. Explications et justifications de la procédure de modification du PLU de ROCROI

A. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit « Sainte-Philomène »

Le long de l'A304, au pied de l'échangeur sud au lieu-dit « Sainte-Philomène » une zone 2AU, d'une surface d'environ 25 hectares, avait été prévue au PLU approuvé en 2009 pour :

- réaliser une aire de repos dans le cadre de l'aménagement de l'A304 ; des acquisitions foncières de l'ordre de 6 hectares ont d'ailleurs été réalisées par l'état pour réaliser cette aire de repos.
- prévoir une réserve foncière pour permettre l'accueil d'activités économiques et/ou touristiques permettant de renforcer l'attractivité du territoire.

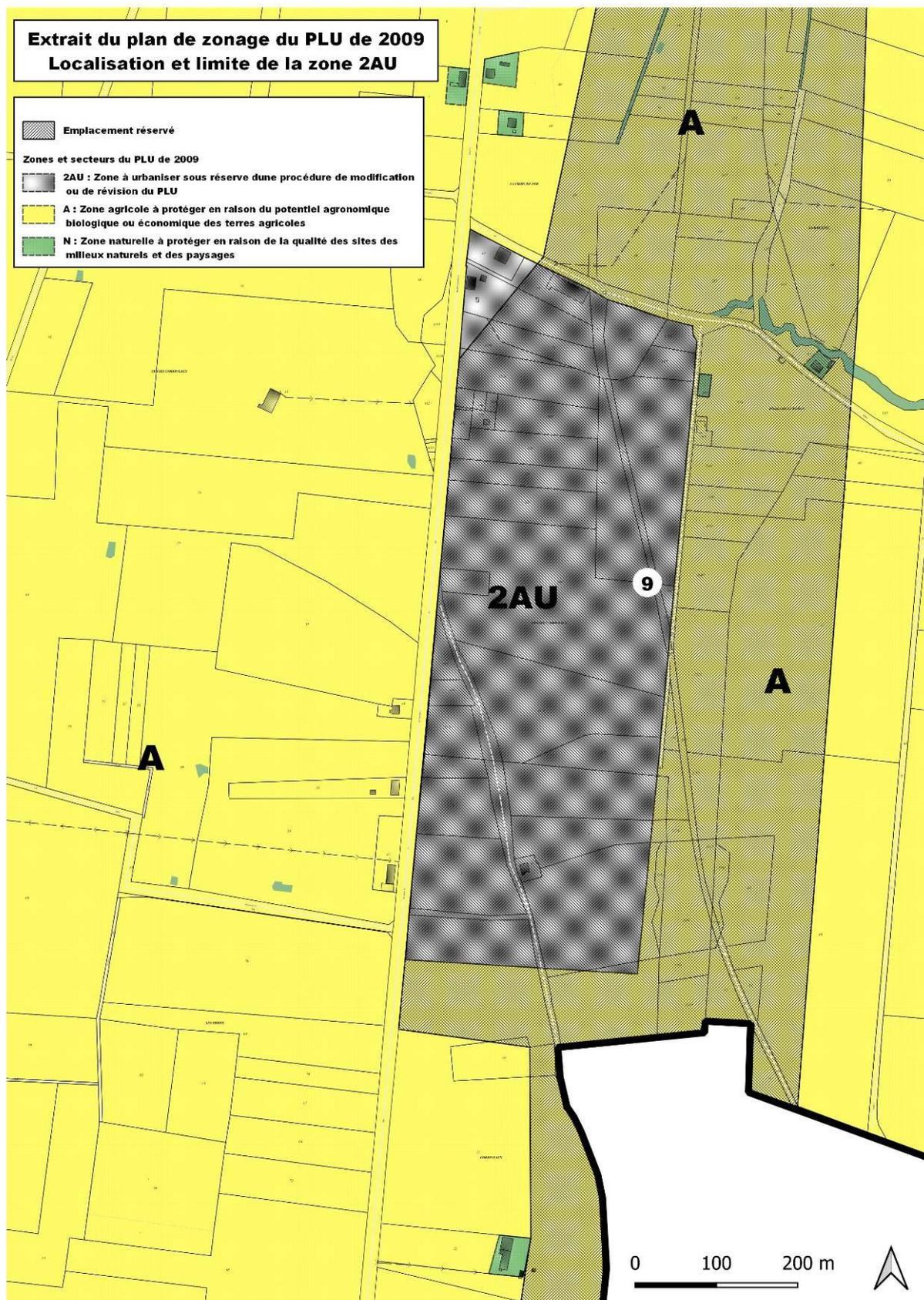
Le territoire est aujourd'hui en saturation de foncier économique opérationnel, et ne peut faire face aux demandes d'extension – développement des entreprises locales, ou d'implantation d'entreprises extérieures qui souhaiteraient pouvoir s'installer à proximité immédiate de l'A304. C'est la raison pour laquelle afin de pouvoir répondre à ces demandes, la communauté de communes Vallées et Plateau d'Ardenne, compétente en matière de développement économique, a pour ambition d'ouvrir cette zone 2AU à l'urbanisation et créer une zone d'activités communautaire.

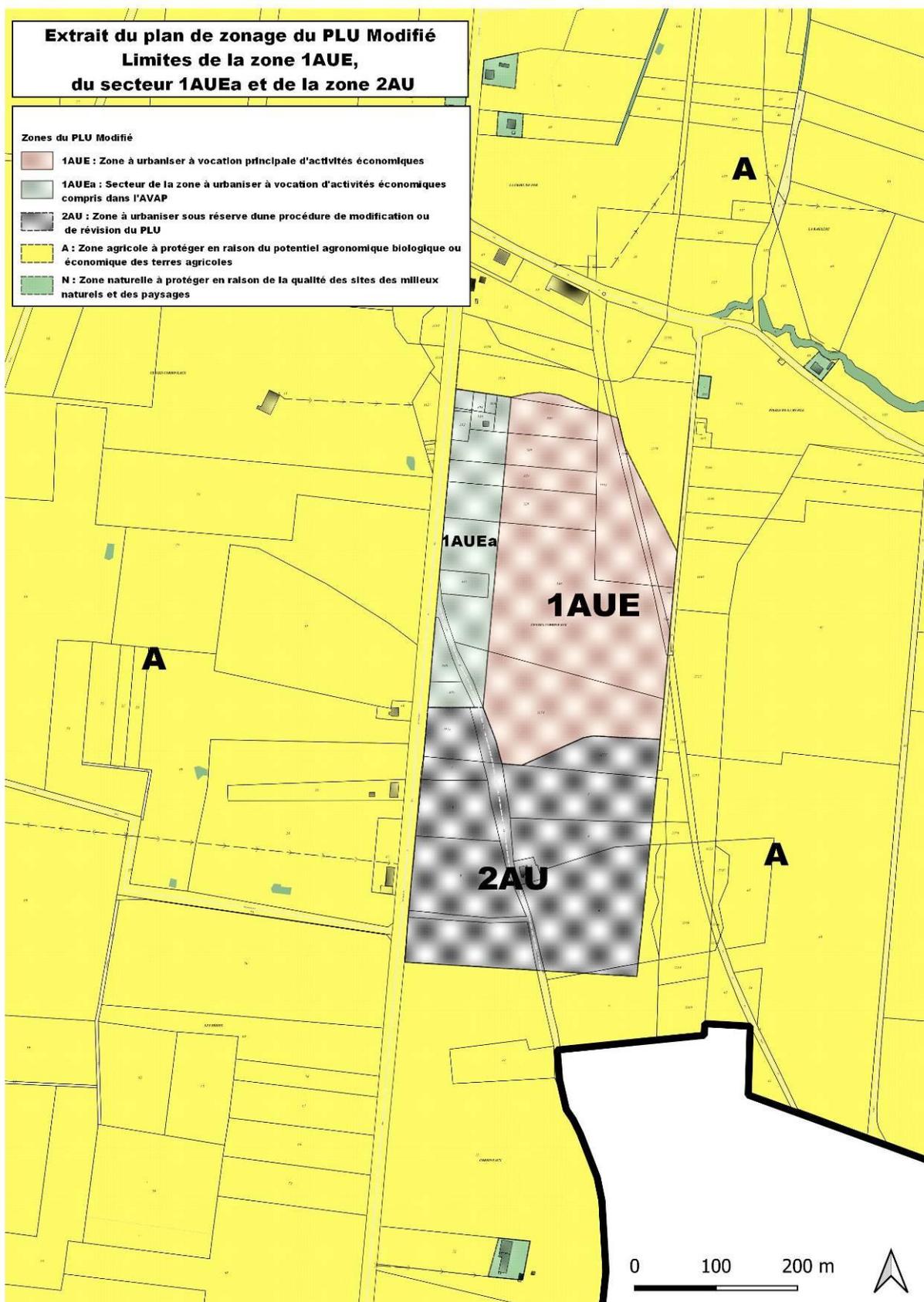
Dans le cadre de l'évaluation environnementale menée pour cette procédure de modification, des études de terrain ont été réalisées permettant d'évaluer les enjeux naturalistes (habitats, flore et faune) et de vérifier la présence de zone humide sur l'ensemble de la zone 2AU (confère page 27 et suivantes du présent document). Il convient également de préciser qu'une de la zone 2AU est comprise dans la zone **ZBP** de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) applicable sur le territoire communal de Rocroi. Cette zone englobe les espaces agricoles et naturels (peu bâtis ou inconstructibles) protégés comme héritage historique, identifiés pour leurs intérêts lors de la formation du territoire – le plateau bocager.

Pour répondre aux enjeux environnementaux et pour tenir compte des prescriptions de l'AVAP sur ce secteur, le zonage suivant a été décidé

- **Le classement en zone 1AUE et secteur 1AUEa** (pour les terrains compris dans l'AVAP) du secteur nord de la zone 2AU.
- Le maintien en zone 2AU des terrains situés au sud de la zone.

- Le classement en zone agricole (A) des terrains situés au nord de la bretelle d'accès à l'autoroute.





A noter qu'au sein de la zone 1AUE, 5 hectares restent réservés à l'accueil d'une aire de repos prévue dans le cadre de l'aménagement de l'A304.

Seront autorisées au sein de la zone 1AUE et du secteur 1AUEa les constructions suivantes :

- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Les commerces
- L'artisanat
- L'industrie
- Les entrepôts
- Les équipements
- Les habitations nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et dans la mesure où les locaux à usage d'habitation sont intégrés dans le volume des constructions autorisées ou accolées.

La zone 2AU est située aux abords de l'autoroute A304 et de la route départementale n°8051, axes routiers classés à grande circulation. Selon le principe de constructibilité limitée des entrées de ville posé par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, la loi institue une bande inconstructible de part et d'autre des voies classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés des communes. Cette bande inconstructible est de 100 mètres pour l'A304 et 75 mètres pour la RD 8051. Afin de lever cette bande inconstructible, une étude dite « entrée de ville » portant sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'aménagement doit être réalisée.

L'intégration de cette étude dite « entrée de ville » dans le PLU de Rocroi se fait par le biais d'une procédure de révision allégée du PLU menée conjointement à cette procédure de modification.

Les principes définis dans cette étude dite « entrée de ville » seront repris dans l'orientation d'aménagement et de programmation créée dans le cadre de la création de la zone 1AUE et du secteur 1AUEa.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par son classement en zone 1AUE entraîne :

- La modification du plan de zonage n°4.2.B3°du PLU avec la délimitation de la zone 1AUE et du secteur 1AUEa
- L'ajout dans le règlement du PLU des dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUE et au secteur 1AUEa
- L'ajout d'une orientation d'aménagement pour la zone 1AUE et le secteur 1AUEa

B. Suppression de 6 emplacements réservés

Six emplacements réservés sont supprimés :

- L'emplacement réservé **n°3** initialement prévu pour créer une voie d'accès à la caserne des pompiers sur le RD 877 est supprimé ; l'accès ayant été réalisé sur la parcelle n° 521.
- Les emplacements réservés n° **4, 5 et 6** initialement prévus pour desservir les zones 2AU et 1AUp sont supprimés ; l'ouverture à l'urbanisation de ces zones n'étant pas envisagée.
- L'emplacement réservé **n°8** est supprimé, les terrains ont été acquis par la commune.
- L'emplacement réservé **n°9** prévu pour le passage de l'autoroute A304 est supprimé les travaux ayant été réalisés et les rétrocessions de terrain sont en cours.

C. Créer deux Secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL)

La commune souhaite renforcer et diversifier son offre d'hébergement touristique. Deux projets sont actuellement à l'étude sur le territoire à laquelle la commune souhaite pouvoir répondre.

- Un projet d'habitat touristique insolite porté par un particulier au lieu-dit « cense Collardeau ».
- La construction de chalets autour de l'étang de pêche communal chemin du Calvaire.

⇒ Projet d'habitat insolite

Le propriétaire d'un terrain situé Cense Colardeau souhaite implanter sur sa propriété (parcelle n°686) des constructions d'hébergement dites insolites de type habitat bulle transparente et cabane dans les arbres.

Le projet vise à permettre l'implantation de 4 à 5 structures d'habitat insolite dispersées sur l'ensemble de la propriété. Actuellement un chalet, d'environ 60m² y est édifié.

⇒ Projet à proximité de l'étang de pêche

La commune de Rocroi est propriétaire d'un étang de pêche situé chemin du Calvaire (parcelles n°93 et 95). Le site, entièrement clos, abrite également un chalet en bois utilisé comme buvette.

Afin de pouvoir développer l'activité de pêche, le locataire du site souhaiterait pouvoir agrandir le chalet en bois pour offrir un espace de restauration et construire 4 à 5 chalets d'une surface comprise entre 30 et 60m² destinés aux pêcheurs qui souhaiteraient passer quelques jours sur place.

Ces deux projets sont actuellement situés sur des terrains classés en zone naturelle au PLU de 2009. Le règlement de la zone naturelle est strict et ne permet pas l'accueil d'hébergement touristique. C'est la raison pour laquelle afin d'encadrer l'implantation des constructions au sein des zones naturelles tout en permettant de répondre à ces deux projets touristiques il est décidé de créer deux **STECAL** : secteur de taille et de capacité d'accueil limité conformément à l'Article L151-13 du code de l'urbanisme.

Deux STECAL, dénommés Ns, sont donc créés :

- ⇒ Le premier situé chemin du calvaire englobe les parcelles communales n°93 et 95 pour une surface totale de 1.40 hectare.

- ⇒ Le second situé Cense Collardeau englobe la parcelle n°686 pour une surface totale de 80 ares.

Sont autorisées au sein de ces deux STECAL, les constructions à vocation touristique et ludique. Le nombre de constructions à vocation d'hébergement est limité à 6 unités pour chacun des STECAL.

- ⇒ L'emprise au sol des constructions sera limitée à 10 %
- ⇒ La hauteur des constructions sera limitée à 5 mètres à l'égout du toit.
- ⇒ Les règles d'implantation sont définies comme suit :
 - 5 mètres de retrait par rapport à l'alignement des voies
 - Implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins 5 mètres.

4. Traduction réglementaire de la procédure de modification du PLU de ROCROI

Sont modifiées dans le cadre de cette procédure :

1. **Les plans de zonage n°4.2.B1, 4.2.B2 et 4.2.B3 pour :**
 - ✓ Créer la zone 1AUE, le secteur 1AUEa et réduire la zone 2AU.
 - ✓ Supprimer les emplacements réservés n°3, 4, 5, 6, 8 et 9
 - ✓ Créer deux STECAL (secteur Ns), chemin du calvaire et route de la Vallée de Misère au lieu-dit « Cense Collardeau »

2. **Le règlement du PLU (document n°4.1. Pièce écrite ») pour**
 - ✓ L'ajout dans le règlement du PLU des dispositions réglementaires relatifs à la zone 1AUE et au secteur 1AUEa
 - ✓ L'ajout dans le règlement de la zone N des dispositions applicables aux STECAL

3. **Les orientations d'aménagement sectoriel (document n°3) pour l'ajout d'une orientation d'aménagement pour la zone 1AUE et le secteur 1AUEa.**