

**Commune de COMMELLE-VERNAY**  
DEPARTEMENT DE LA LOIRE

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION



**2a – Projet d'aménagement et de développement durable**

Révision approuvée le :	22 février 2018
Modification n° 1 approuvée le :	20 février 2024

**P. GAUDIN** Paysagiste d.p.l.g. - **R. BENOIT** Architecte d.p.l.g. - **D. GOUIN** Architecte d'intérieur  
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**

Espace Entreprises Mâcon-Loché - 128, rue Pouilly Vinzelles - 71000 MACON - Tel : 03 85 38 46 46 - Fax 03 85 38 78 20 - Email : atelier.triangle@wanadoo.fr



# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
<b>PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....</b>	<b>5</b>
La prise en compte du cadre supra-communal .....	6
<b>ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>7</b>
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS .....	8
LA mise en valeur du paysage .....	10
Prendre en compte les risques et les nuisances .....	11
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES .....	12
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE .....	14
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LE TOURISME .....	15
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS .....	17
UN PARC DE LOGEMENTS ÉCONOME EN ÉNERGIE.....	18
<b>LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....</b>	<b>19</b>
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'HABITAT .....	20
Analyse du potentiel foncier disponible.....	23
LE SCÉNARIO HABITAT 2012 - 2026.....	24



---

# PRESENTATION GENERALE

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110, L121.1 et L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

## Article L.101-1

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

## Article L101-2

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

## Article L151-5

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

## LA PRISE EN COMPTE DU CADRE SUPRA-COMMUNAL

La commune de **COMMELLE-VERNAY** appartient à Roannais Agglomération et elle s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Roannais approuvé le 4 Avril 2012 et exécutoire depuis le 18 Juin 2012. De plus, Roannais Agglomération dispose d'un Programme Local d'Habitat (PLH) en cours de révision. Enfin, la commune dépend d'autres documents supra-communaux :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Rhône-Alpes
- le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) Rhône-Alpes

Ainsi le projet devra être compatible avec l'ensemble des orientations de ces documents.

---

## ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

---

# LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

## A/ PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL

La commune de **COMMELLE VERNAY** dispose d'un important enjeu environnemental lié à la présence de la Loire.

On note également le passage d'autres cours d'eau permanents et temporaires.

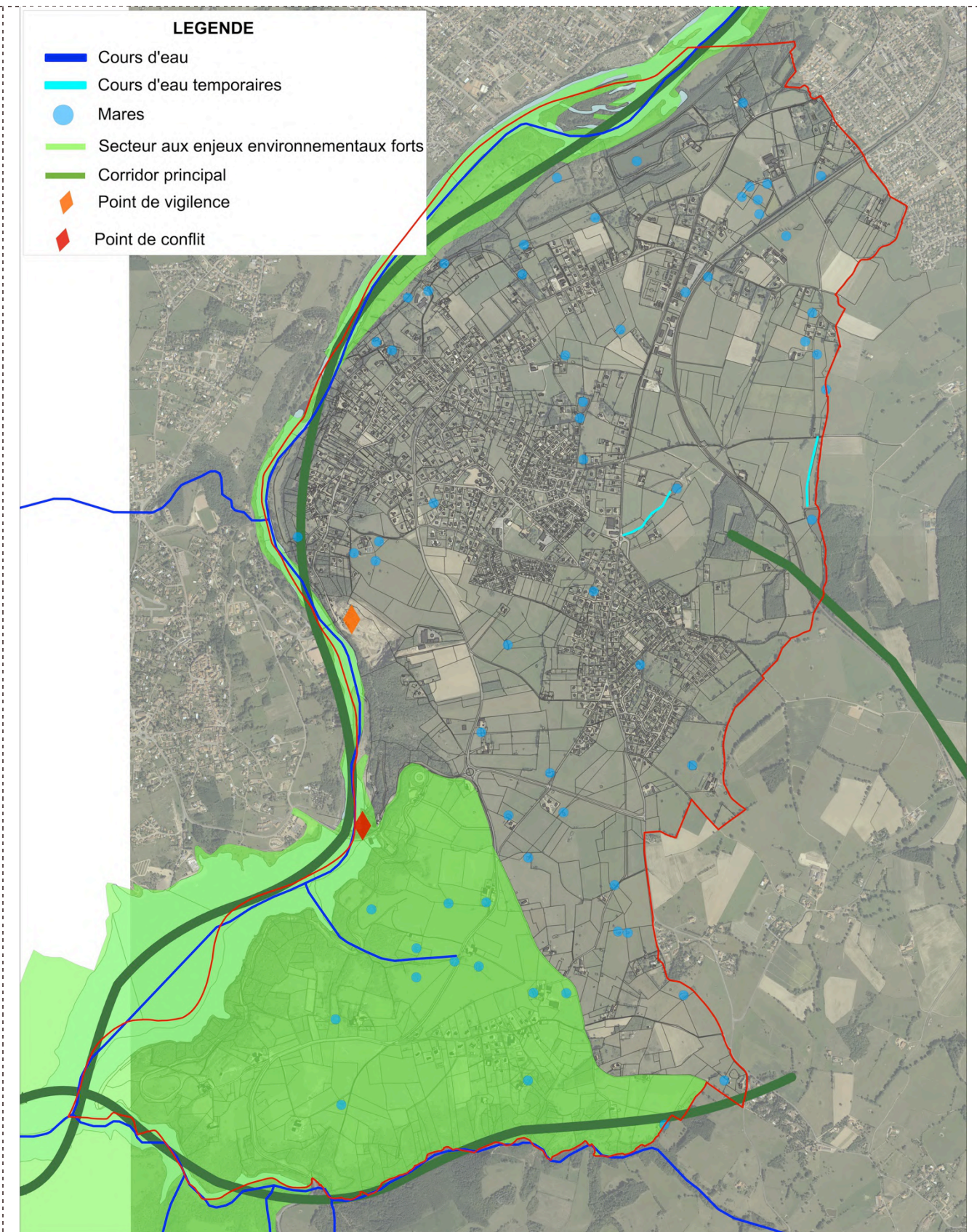
**Dans le cadre du projet ces milieux humides devront être préservés et mis en valeur notamment par un traitement qualitatif des ripisylves.**

## B/ PRESERVER ET REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

**Le Projet prévoit la protection des trames vertes et bleues (TVB)** pour préserver les continuités écologiques sur la commune :

- Les corridors aquatiques (trame bleue) : formés des cours d'eau et de leurs milieux associés qui participent à la diversité des habitats
- Les corridors terrestres (trame verte) : Il s'agit de préserver les linéaires boisés et haies, connectés par un réseau de prairies et de parcelles en herbe, dans lesquels s'intègrent des réservoirs de biodiversité présentant une perméabilité moyenne à forte.

**De plus, le projet cherchera à diminuer ou du moins à ne pas accentuer les ruptures aux continuités écologiques existantes** représentées notamment par les infrastructures routières et ferroviaires (RD 43, RD 56 et voie ferrée) ; **et surtout à ne pas créer de nouvelles ruptures ou zones de conflits.**



## **C/ PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES**

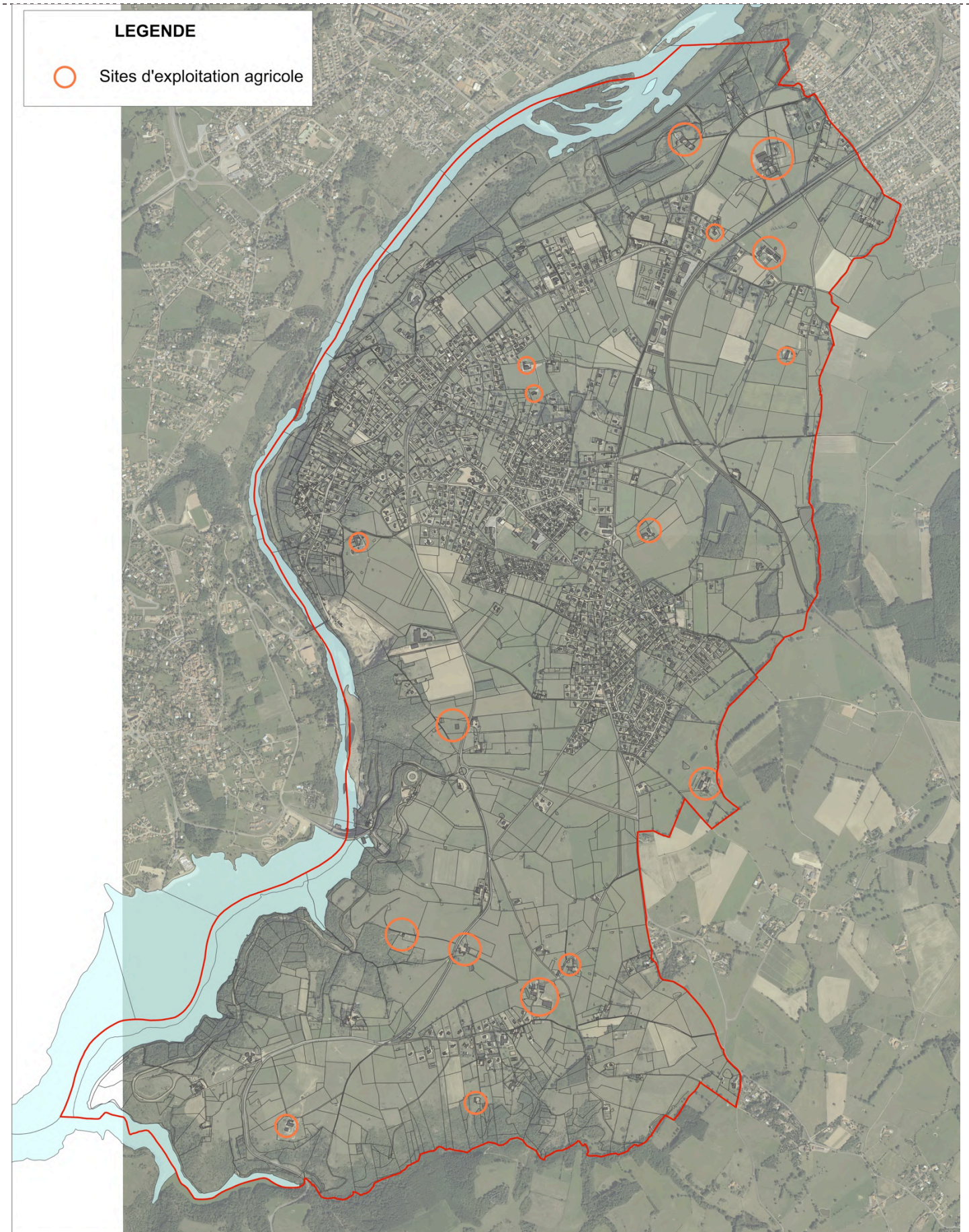
La commune de **COMMELLE-VERNAY** dispose de 10 exploitants agricoles. **L'activité agricole est essentiellement tournée vers l'élevage**

**Le projet de la commune est de préserver l'activité agricole, en favorisant et en facilitant l'implantation de toute nouvelle activité.**

### **Ce choix implique :**

- de préserver les sites d'exploitations existants et favoriser leurs développement
- de permettre l'implantation de nouveaux sites d'exploitation
- de privilégier un développement urbain au centre-bourg avec une investigation prioritaire des espaces libres au sein du tissu urbain ; et des extensions urbaines sous forme de « greffe » urbaine. Cette maîtrise de l'urbanisation permettra une densification du tissu urbain existant qui préservera de fait les grands espaces naturels et agricoles.

**Le projet cherchera à faciliter une diversification de l'activité agricole qui participe à l'attractivité du territoire communal et surtout à la mise en valeur de son patrimoine rural.**



# LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE

## A/ LE GRAND PAYSAGE

Le territoire de la commune de **COMMELLE-VERNAY**, s'étend sur une vaste surface d'environ 1240 ha. La commune est découpée en plusieurs unités paysagères liées notamment à la topographie du territoire. Ainsi, on distingue quatre unités paysagères que sont la plaine alluviale de la Loire, le tissu urbain, le plateau agricole et la corniche.

**Le projet s'attachera donc à :**

- une préservation des abords des cours d'eau (berge et ripisylve),
- un maintien et une mise en valeur des grandes unités paysagères
- atténuer et ne pas accentuer les ruptures et coupures dans le paysage

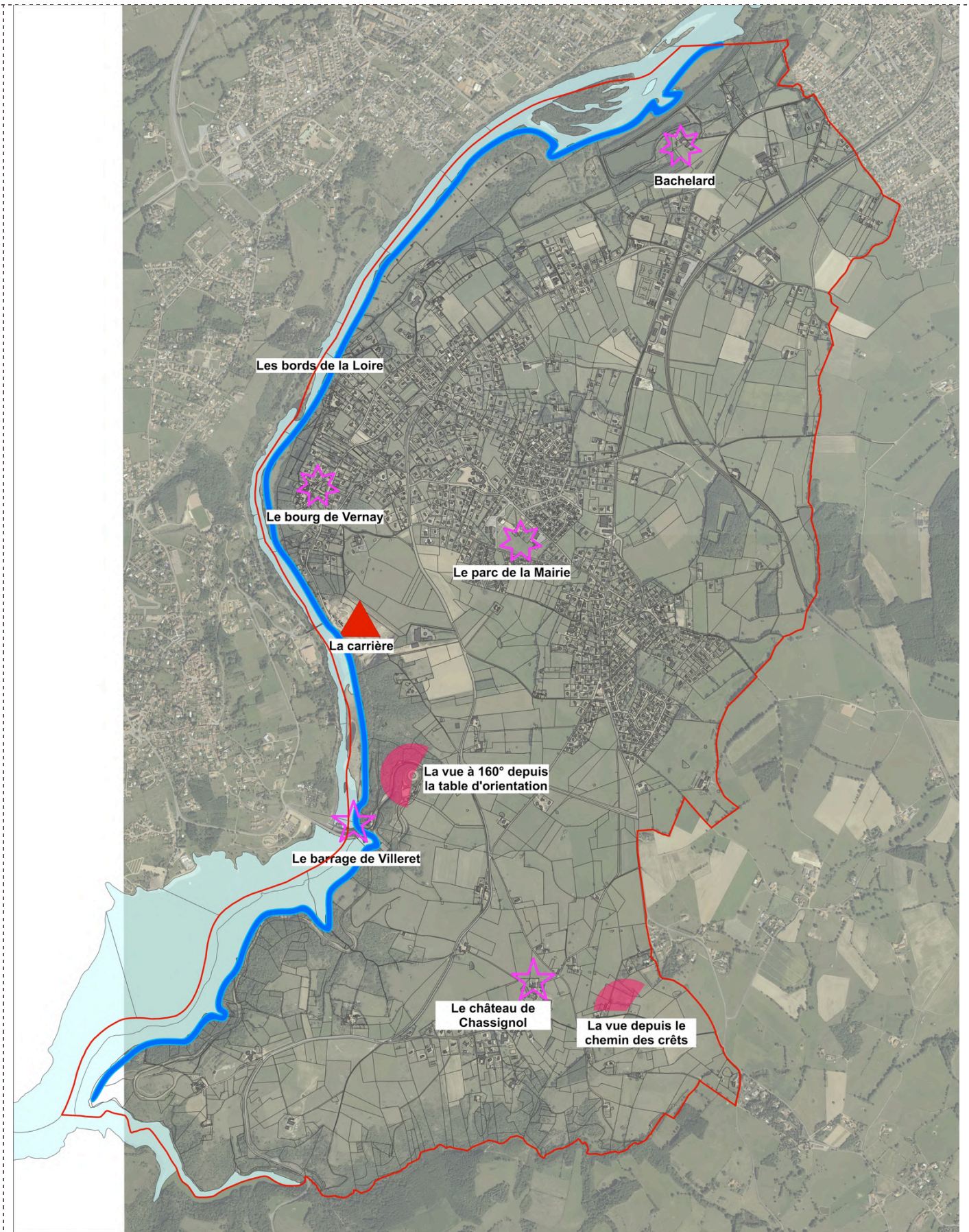
## B/ LES VALEURS PAYSAGERES

La commune de **COMMELLE-VERNAY** possède des sites présentant une valeur paysagère locale (cf. liste complète dans le rapport de présentation).

**Ces valeurs paysagères seront préserver et mise en valeur dans le cadre du projet :**

- soit, lorsqu'elles participent du grand paysage par une protection stricte de l'espace ;
- soit, lorsqu'elles participent plus du paysage urbain ou d'un secteur naturel et paysager particulier, par une réglementation précise et localisée par exemple concernant l'aspect des constructions à venir ou les moyens de préservation du site.

**Enfin, au-delà du patrimoine, le projet va chercher à faciliter une inscription harmonieuse des futures constructions dans leur site d'implantation** et ce, que ce soit dans les sites urbains anciens en respectant la forme urbaine existante et la qualité architecturale du bâti, ou dans les sites de développement pour assurer une cohérence urbaine d'ensemble.



# PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

## RISQUES TECHNOLOGIQUES, RISQUES NATURELS ET NUISANCES

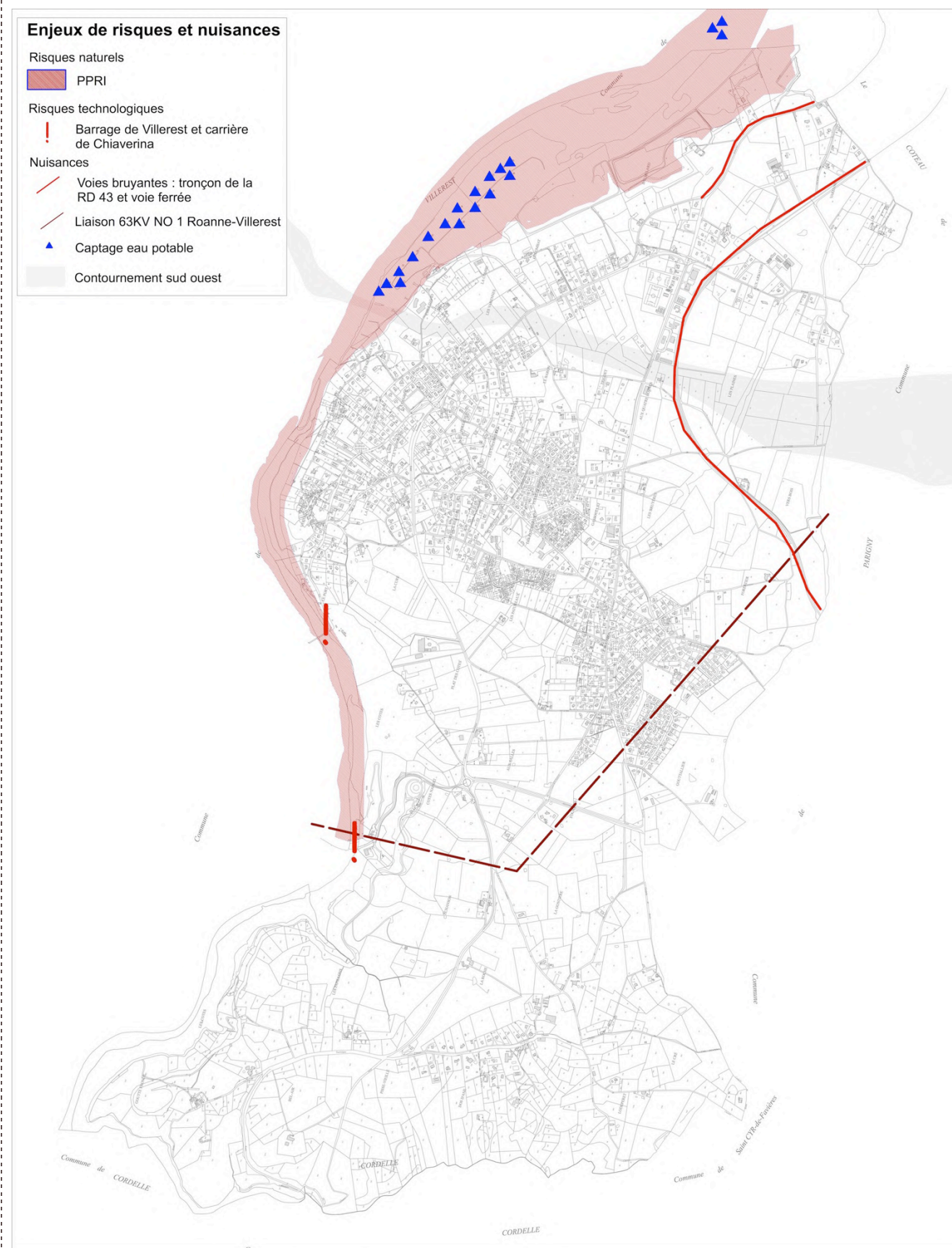
Comme l'indique la carte ci-contre, la commune présente plusieurs types de risques :

- risques naturels liés au Plan de Prévention des Risques Inondations de la Loire
- risques technologiques liés à la présence du barrage de Villerest et à la carrière de Chiaverina
- nuisances liées au passage d'une ligne haute tension, de voies classées bruyantes et de la présence de nombreux captage d'eau potable

La carte identifie également le nouveau tracé du futur contournement sud ouest porté par le département de la Loire.

**Le projet devra tenir compte des risques et nuisances présents sur le territoire en limitant l'urbanisation de nouvelles constructions à proximité des voies bruyantes, de la ligne haute tension, du barrage et de la carrière.**

**Par ailleurs, le projet interdira toute nouvelle construction dans le périmètre du PPRi de la Loire.**



# ORIENTATIONS GENERALES POUR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

## A/ Renforcer l'attractivité du centre-bourg

La commune de **COMMELLE-VERNAY** dispose de nombreux équipements localisés notamment au centre-bourg qu'il conviendra de préserver et pérenniser dans le cadre du projet.

**De plus, le projet de la commune cherchera à renforcer le rôle du centre-bourg, en privilégiant l'implantation de nouveaux équipements dans ce secteur.**

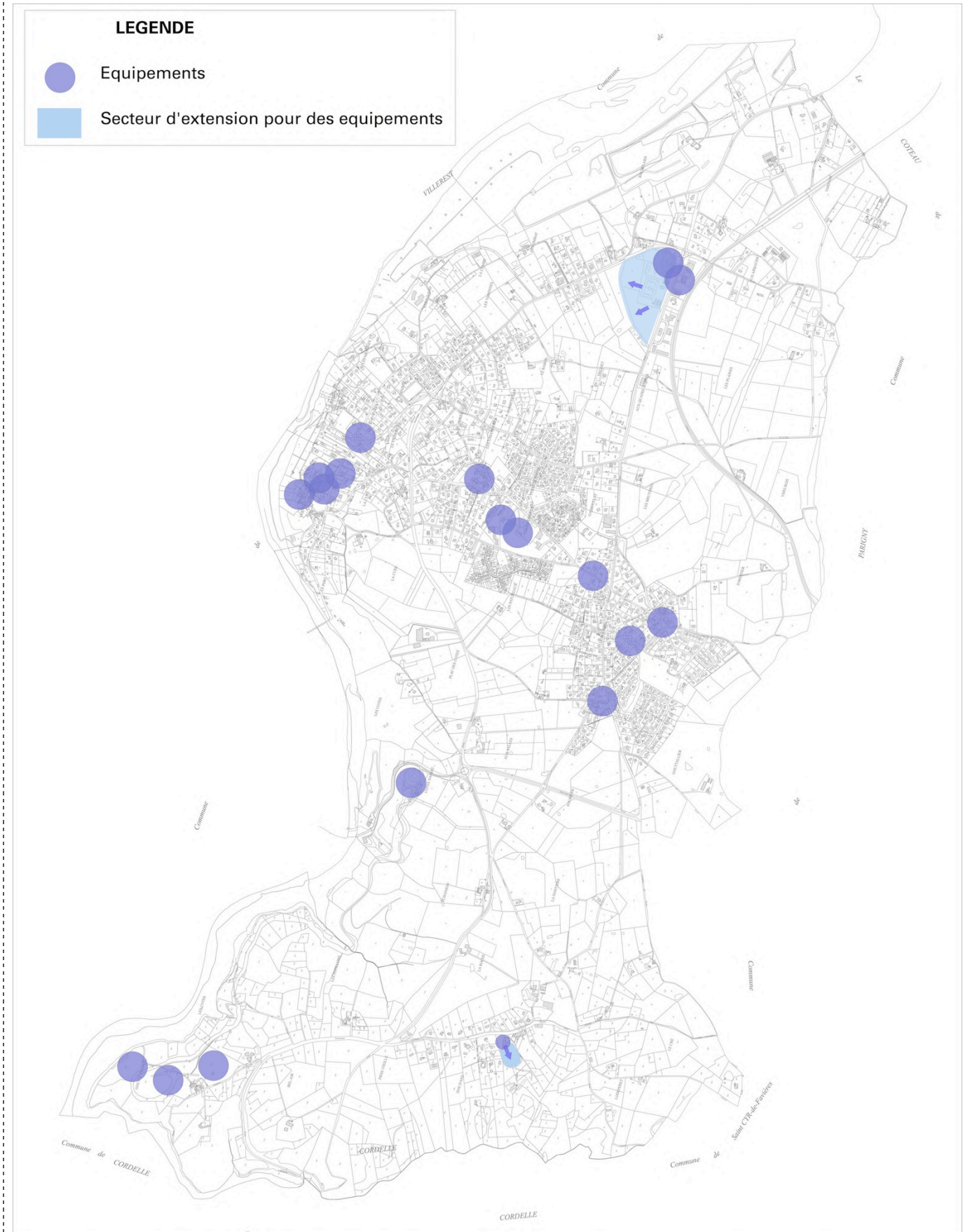
## B/ Maintenir le pôle sportif et de loisirs

La commune dispose d'un pôle sportif et de loisirs localisés à l'extérieur du centre bourg.

**Le projet de la commune cherchera à maintenir ce pôle sportif et de loisirs et à prévoir une possibilité d'extension.**

## C/ Permettre l'extension de la clinique des Monts du Forez

La commune dispose d'un hôpital situé au sud de la commune. **Le projet de la commune cherchera à maintenir cette clinique et à rendre possible une éventuelle extension.**



#### **D/ Le développement des communications numériques**

Le territoire est en parti desservi par la fibre optique permettant un très bon débit des communications numériques. L'ensemble du territoire devrait être desservi courant 2016. Le projet permettra de prévoir des fourreaux en attente dans les secteurs de développement, que ce soit à vocation d'activités ou d'habitat, pour prévoir le raccordement à la fibre optique.

#### **E/ L'adéquation du développement urbain avec les réseaux**

##### Eau potable

La réserve de la ressource en eau ne pose pas de problème.

##### Assainissement des eaux usées :

**En ce qui concerne l'assainissement, Roannais Agglomération détient la compétence.** Le réseau d'assainissement collectif actuel est aujourd'hui relié à la station d'épuration de Roanne.

Le projet prévoit que le développement de l'urbanisation se fasse dans les secteurs desservis par l'assainissement.

Le dimensionnement de la station d'épuration de Roanne est suffisant pour traiter, d'ici 2030, les eaux usées des 13 communes raccordées et Roannais agglomération a étudié sa capacité d'investissement à moyen terme pour prévoir le renouvellement de la station.

##### Assainissement des eaux pluviales :

Le projet prévoit que le rejet dans le réseau collectif n'est pas systématique et que des prescriptions en terme de rétention ou d'infiltration pourront être imposées dans le cadre de la réalisation des projets de développement de l'urbanisation.

# ORIENTATIONS GENERALES POUR L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

## A/ Permettre le maintien et le développement des commerces

La commune présente plusieurs commerces répartis sur le territoire.

**Le projet doit permettre la conservation des commerces et services existants** mais aussi **permettre l'implantation de nouveaux commerces et services** afin de **favoriser la mixité des fonctions au sein du centre-bourg.**

## B/ Permettre le maintien et le développement des activités industrielles et artisanales

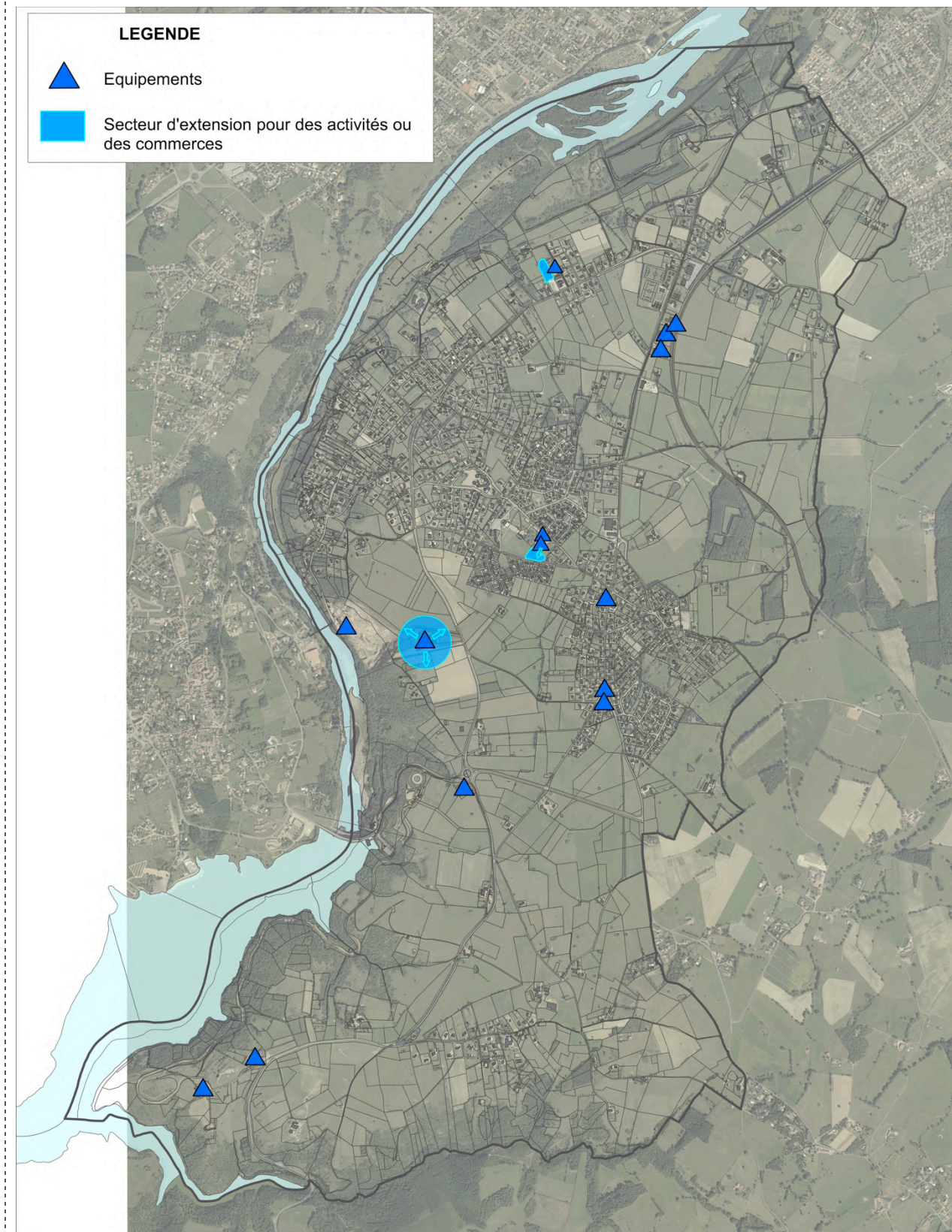
La commune dispose d'une zone d'activités située le long de la RD 43.

**Le projet visera à maintenir les activités existantes au sein de cette zone d'activité.**

D'autres activités sont réparties sur le territoire, **le projet doit permettre leur maintien ainsi que leur développement.**

## C/ Permettre le maintien et le développement à long terme de la carrière

La commune dispose d'une carrière. **Le projet visera à maintenir cette activité et à ne pas bloquer son éventuelle extension sur le moyen ou long terme.**



# ORIENTATIONS GENERALES POUR LE TOURISME

## **A/ Permettre le maintien et le développement du site touristique**

La commune présente un large secteur de tourisme dans le secteur du barrage de Villerest. Le secteur présente déjà un certain nombre d'équipements touristique.

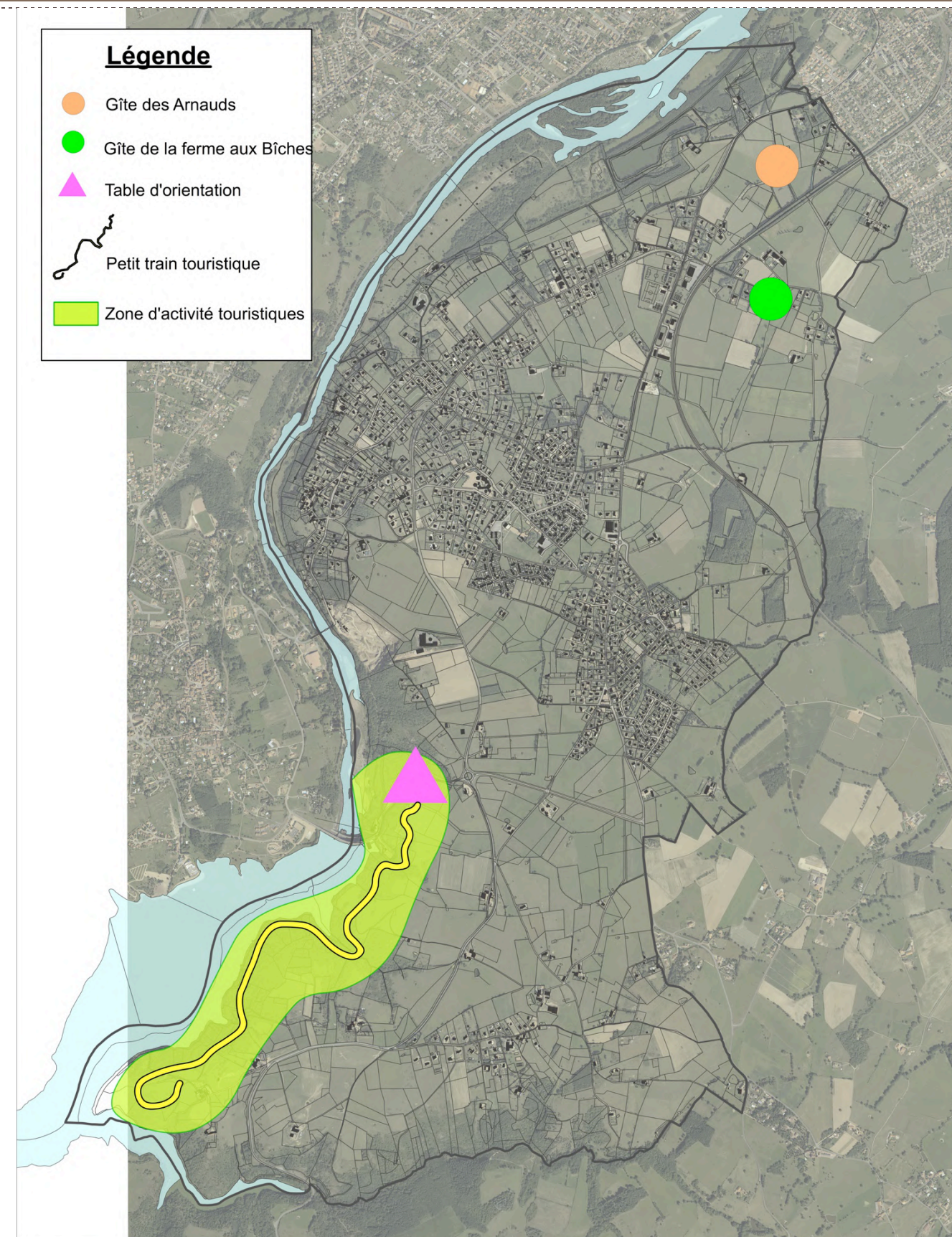
Le projet doit permettre le maintien de cet ensemble et la possibilité d'un développement de toute activité en lien avec le tourisme déjà en place.

Toutefois, et s'il existait des difficultés dans la conservation de la vocation touristique des bâtiments existants, la commune souhaite que soit possible à moyen ou long terme de faire évoluer la vocation des bâtiments vers une vocation de logements.

## **B/ Permettre le maintien et le développement des hébergement liés au tourisme**

La commune possède certains nombre d'hébergements touristiques : chambres d'hôte / gîtes...

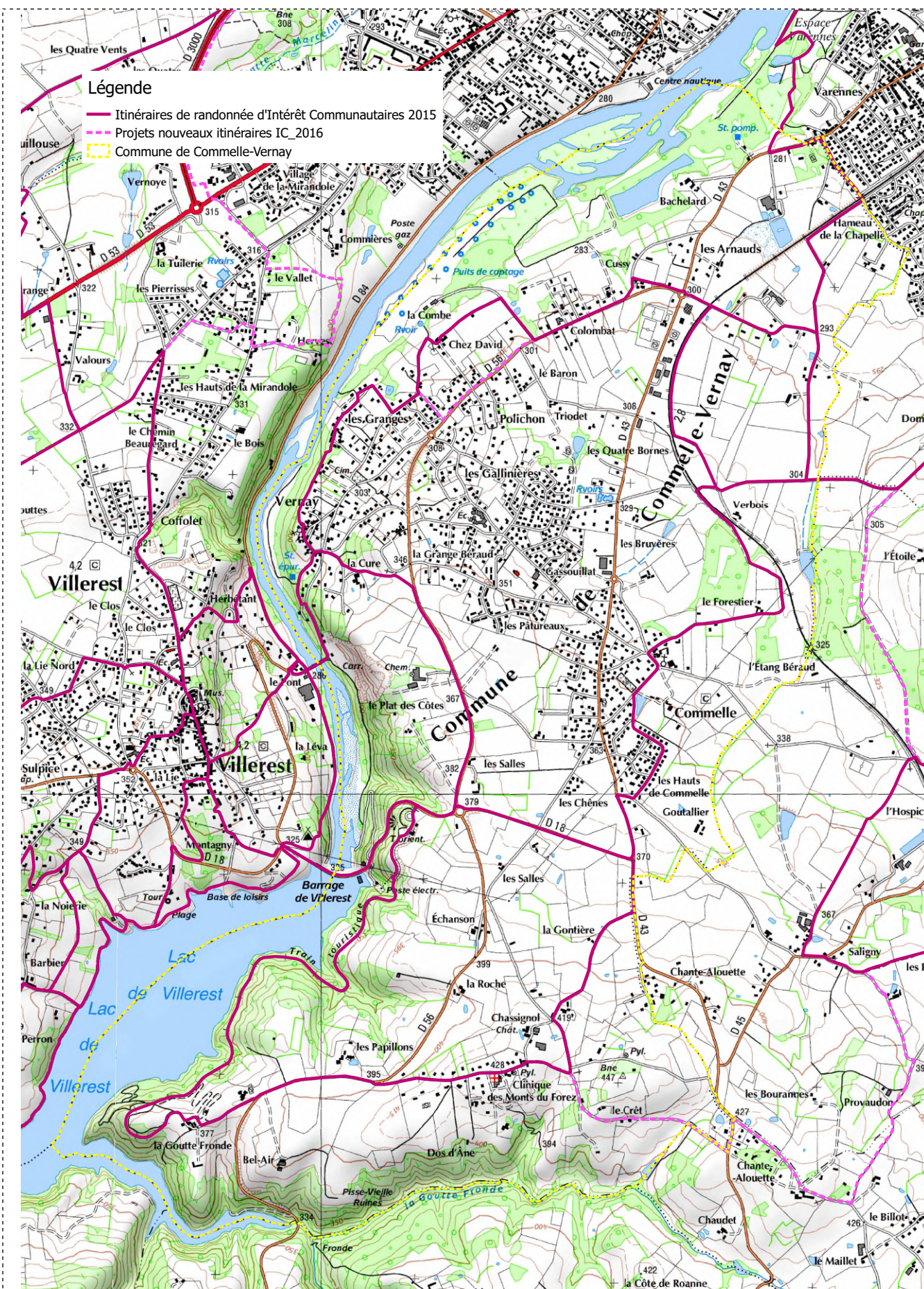
**Le projet doit permettre la conservation et l'implantation d'hébergements touristiques.**



### **C/ Permettre le maintien des chemins de randonnée repérés à l'échelle communautaire**

Une étude réalisée par Roannais Agglomération permet d'identifier les itinéraires de randonnées d'Intérêt Communautaires 2015 et les projets de nouveaux itinéraires 2016.

Le projet doit permettre la préservation de ces chemins de randonnée.



# ORIENTATIONS GENERALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

## **A/ Les déplacements intra-communaux**

### *Préserver et renforcer les déplacements doux existants*

La commune dispose d'un réseau piéton qui va être renforcé au cours de 2016 avec un espace dédié aux déplacements doux permettant de relier le bourg de Commelle aux équipements publics de la commune (terrains de sports, salle communale...).

**Le projet prévoira de préserver l'ensemble des cheminements doux actuels et en cours d'étude.**

### *Prévoir des liaisons douces vers les équipements attractifs de la commune au travers des futurs secteurs de développement*

L'un des enjeux de la commune est de relier les différentes entités à dominante d'équipement et activités avec les secteurs d'habitat existant et futur. Pour inciter à des déplacements doux vers ces sites, le projet assurera la création de cheminements doux sécurisés au sein des futurs secteurs d'aménagement, Enfin, **le projet assurera le maintien et le renforcement des cheminements doux existants.**

Finalement, le projet de PLU vise à réduire les déplacements motorisés internes en limitant l'étalement urbain et en favorisant le redéploiement du centre-bourg sur lui-même avec un développement de la multimodalité. Ces déplacements doux devront également permettre et faciliter l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite aux différents équipements.

De plus, le projet en cherchant à développer les transports collectifs et les déplacements en mode doux va favoriser le développement d'actions visant à réduire la pollution de l'air. Il convient également de rappeler que la commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°2003-416 prescrivant la destruction obligatoire de l'ambrosie, au même titre que toutes les communes du département.

## **B/ Les déplacements extra-communaux**

### *Transports collectifs*

La commune de **COMMELLE-VERNAY** ne dispose pas de gare, malgré la présence de la voie ferrée. Les gares les plus proches sont situées à Roanne et sur Le Coteau. Pour autant, la commune est bien desservie en transport en commun par la ligne de bus STAR portée par Roannais Agglomération.

**Le projet devra assurer le maintien et le renforcement de ces transports collectifs sur la commune.**

**De plus, le projet devra permettre et sécuriser les accès à ces transports collectifs et plus particulièrement aux arrêts des lignes de bus, notamment par le biais du renforcement et du développement de cheminement doux.**

### *Infrastructure routière*

La commune est bien desservie. Le projet devra faire en sorte de conserver l'ensemble de son réseau et d'en renforcer si besoin sa sécurité.

## **C/ Prévoir des stationnements suffisants**

La commune étant un petit pôle d'équipement et de service à la personne, elle doit permettre aux personnes de trouver des places de stationnements dans le centre. Cela a déjà fait partie de la politique de la commune car nous retrouvons un certains nombres de places de stationnement dans le centre ville.

**Le projet prévoira de maintenir le parc de stationnement actuel et de favoriser un stationnement mutualisé au travers des futures opérations d'aménagement.**

# UN PARC DE LOGEMENTS ECONOMES EN ENERGIE

## **Un parc de logement attentif à l'environnement et économe en énergie**

Le bâtiment, sa parcelle d'implantation, son voisinage et son site entretiennent des relations dont il faut assurer la maîtrise environnementale :

### **Orientation**

L'orientation des futurs édifices devra tenir compte de l'exposition solaire et des vents dominants (confort thermique) et de sa vue sur le paysage qui lui est offert.

Les pièces de vie se situeront préférentiellement au Sud/Sud-Ouest tandis que les façades Nord devront limiter les ouvertures et concentrer les locaux non exposés ou techniques (cuisine, buanderie, salles d'eau...).

### **Energie**

Les bâtiments devront d'abord viser à la sobriété et donc opter pour des aménagements et des équipements économes avec une bonne isolation des bâtiments.

Le bâtiment sera aussi conçu et orienté de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs

Les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur.

L'utilisation d'énergies renouvelable sera privilégiée

On veillera au confort thermique d'été : des réponses techniques doivent être apportées pour garantir le confort d'été (protection thermique d'été en façade Sud, végétation, mise en œuvre de puits canadiens...par exemple).

### **Et attentif à la ressource en eau**

Dans la construction, il est souhaitable d'utiliser :

- des économiseurs d'eau qui réduisent les débits d'eau,
- des dispositifs qui limitent ou réduisent la durée des puisages,
- des chasses d'eau ou des robinets de chasse à double commande qui réduisent les quantités d'eau utilisées dans les toilettes,
- des robinets-mitigeurs mécaniques ou thermostatiques aux points de puisage d'eau chaude qui réduisent les quantités d'eau puisées en fournissant aussi vite que possible une eau chaude à la température désirée,
- des machines utilisant l'eau (machines à laver le linge ou la vaisselle) dont les besoins en eau sont réduits.

## **Le projet propose d'accompagner des politiques d'incitation aux économies d'énergie**

---

## **LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

---

# ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'HABITAT

## Un horizon de travail à 10 ans

Pour être en adéquation avec la doctrine du département de la Loire et avec les préconisations du SCoT, l'horizon de travail fixé pour les estimations du PLU sera 2026.

Mais pour être en cohérence avec le SCoT, il faut rappeler que **seul l'objectif 2012-2020 sera identifié en zonage opérationnel dans le PLU.**

## 1/ Rappel des données de population et de logements

### \* Population

° 1999 = **2 792**

° 2012 = **2 802**

*Une croissance de la population*

### \* Résidences principales

° en 1999 = **936**

° en 2012 = **1 114**

*Une augmentation d'environ 14 logements par an*

### \* Taille des ménages

° en 1999 = **2,9** personnes par ménage

° en 2012 = **2,5** personnes par ménage

*Une baisse de la taille des ménages*

**=> contexte de croissance démographique sur la commune**

## **2/ Démarche pour l'estimation du besoins en nouveaux logements et de la surface nécessaire pour la construction de ces logements**

Afin d'estimer au mieux le besoin en nouveaux logements et d'en déduire la surface nécessaire, la commune a suivi la démarche proposée par le SCoT du Roannais et par la DDT de la Loire. Cette démarche est détaillée dans le rapport de présentation ; les grandes étapes sont les suivantes :

- 1° Prise en compte des logements réalisés depuis 2012
- 2° Objectif de densité fixé à 15 logements/hectares pour les nouveaux logements
- 3° Prise en compte des possibilités de divisions parcellaires
- 4° Prise en compte de la rétention foncière
- 5° Prise en compte des possibilités de changement de destination repérés dans le zonage

Pour rappel, le SCoT autorise la commune de Commelle Vernay la construction de 339 nouveaux logements entre 2012 et 2030. Afin d'échelonner le développement de la commune, le SCoT préconise un développement en deux périodes : 2012 - 2020 et 2021 - 2030. Pour permettre une urbanisation sur environ 10 années, la seconde période est ramenée à 2026.

**Après prise en compte des éléments indiqués plus haut, les besoins pour la Commelle Vernay sont les suivants :**

- **Période 2012 – 2020 => 86 logements et 6,5 hectares**
- **Période 2021 – 2026 => 8,8 hectares**

### **3/ Quelle diversité du parc de logement ?**

#### **- L'habitat individuel**

C'est la forme la plus répandue sur la commune. L'habitat individuel peut être développé soit sous forme de lot individuel, par exemple à la suite d'une division parcellaire d'un propriétaire privée, soit dans le cadre d'un lotissement.

**99 % sur Commelle-Vernay**

#### **- L'habitat individuel groupé**

Cette forme de logement, comme l'habitat individuel, correspond à une typologie de maison, seulement les parcelles sont de tailles plus réduites et les maisons mitoyennes. Cette forme d'habitat apparaît ainsi économe en espace et plus accessible pour de jeunes ménages ou primo-accédants. Le développement de cette offre dépend le plus souvent d'une initiative publique. Ainsi, en plus du PLU la commune devra mettre en place une politique d'acquisition foncière.

#### **- L'habitat intermédiaire ou « petit collectif »**

Cette forme de logement correspond à une offre d'appartement souvent attrayante pour les populations jeunes ou les personnes âgées. Elle peut représenter aussi bien un petit immeuble collectif, qu'une maison présentant de grands volumes divisés en appartement et proposant des entrées individuelles. Ces typologies ne dépassent pas le R+2.

**1% sur Commelle-Vernay**

**=> Le SCoT demande la création de 15 % de logements collectifs sur la production nouvelle et 10 % de logements sociaux ; soit 34 logements collectifs et 23 logements sociaux.**

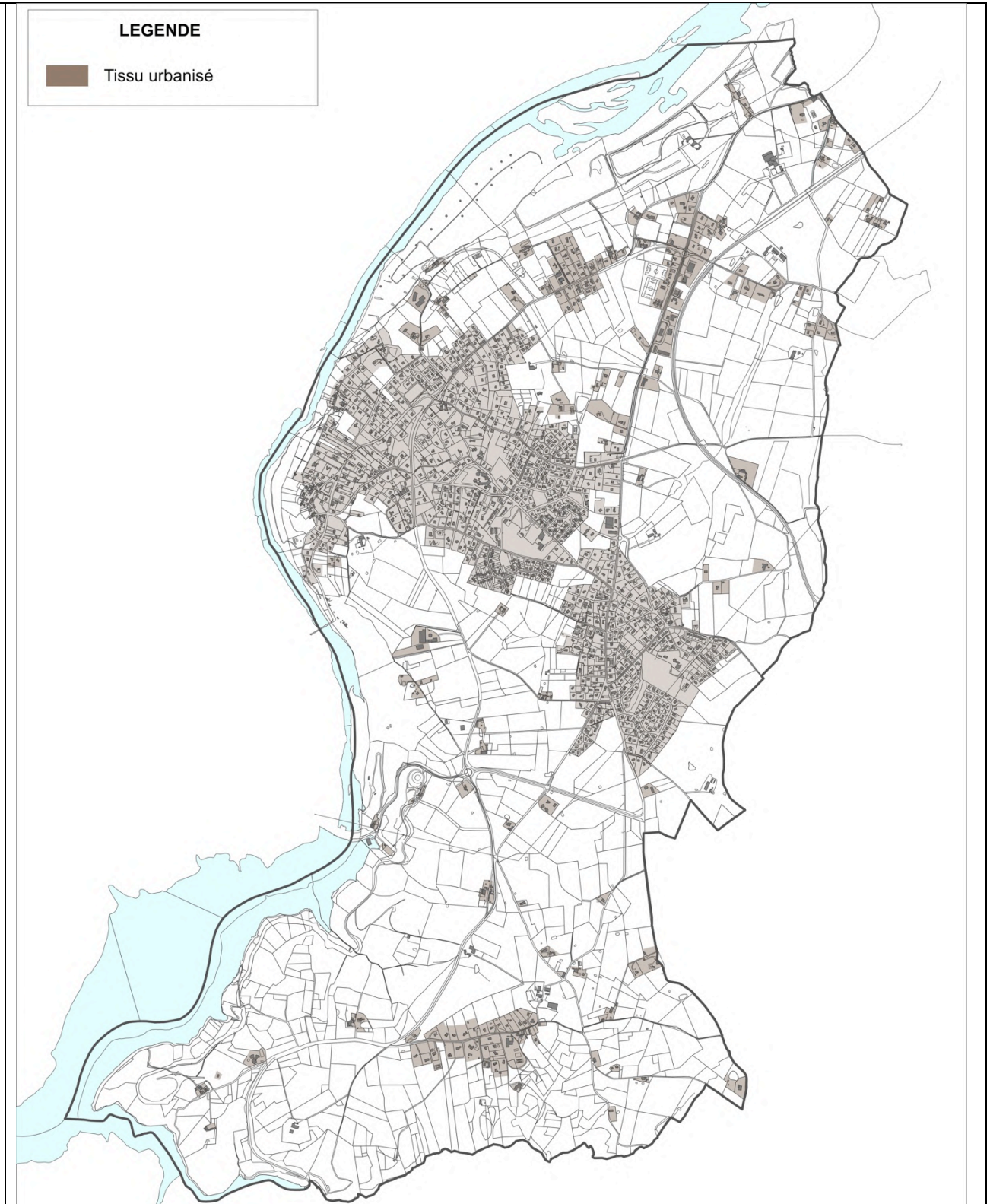
# ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER DISPONIBLE

Le SCoT prévoit que l'urbanisation doit prioritairement se développer **dans le tissu urbain constitué**. Celui-ci est défini comme comprenant toutes les parcelles bâties contigües, ainsi que les parcelles non contigües situées à moins de 100 m les unes des autres.

En plus du bourg de la commune, le tissu urbain existant peut, le cas échéant, être délimité autour d'un hameau ou d'un secteur. Celui-ci sera choisi selon des critères de densité, de services existants, de desserte en transports en commun et d'infrastructures de communication.

Actuellement sur la commune de Commelle-Vernay, nous pouvons identifier **plusieurs pôles d'urbanisation : le centre (Commelle et Vernay), Chassignol et le nord de la commune (vers Le Coteau)**.

Afin de prendre en compte les différents enjeux expliqués dans les parties précédentes et être au plus proche des besoins en logements estimés par le SCoT, la commune a fait le choix d'autoriser le développement de l'habitat **seulement sur le centre de la commune**.



## LE SCENARIO HABITAT 2012 - 2026

En plus de l'ensemble des actes d'urbanismes accordés depuis 2012, la commune fait le choix d'admettre le développement de l'habitat dans le tissu urbain constitué au centre de la commune sur :

- les parcelles considérées comme « dents creuses »
- sur des secteurs plus importants pour du développement à court terme et à long terme (après 2020)

