Commune du
COTEAU (42)

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

1.1 RAPPORT DE PRESENTATION



PLU
Approbation le : 19/12/2019

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 17 septembre 2024
Le Maire

Révisions et modifications :

- Modification n°1 approuvée par délibération le 28/09/2021
- Modification n°2 approuvée par délibération le 20/09/2022

Référence : 48007

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

REALITES Urbanisme et Aménagement
34, Rue Georges Plasse - 42300 Roanne
Tél : 04 77 67 83 06 info@realites-be.fr
www.realites-be.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

SOMMAIRE

PARTIE 1 – MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DU COTEAU 5

A. PREAMBULE 6

B. HIERARCHIE DES NORMES APPLICABLES AU PLU DU COTEAU 6

1. OBJECTIFS GENERAUX INSCRITS AU CODE DE L'URBANISME 6
2. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE 8

C. PRESENTATION DU PROJET APPELANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DU COTEAU 11

1. ENVIRONNEMENT DU PROJET 12
2. PROGRAMMATION URBAINE VISEE 15
3. PARCELLES CONCERNEES PAR LE PROJET 15
4. OCCUPATIONS PASSEES DU SITE 16
5. SOURCES POTENTIELLES DE POLLUTION 17
6. OCCUPATION ACTUELLE DES SOLS 19
7. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SITE REALISEE LORS DE LA DERNIERE REVISION GENERALE DU PLU EN 2019 19
8. TOPOGRAPHIE 20
9. DESSERTE ET ACCES 20
10. RESEAUX 21
11. PRINCIPAUX ENJEUX D'INSERTION URBAINE DU PROJET 22

D. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR 25

1. LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU DU COTEAU APPROUVE LE 19/12/19 25
2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR SUR LE SITE DE PROJET 29

E. PIECES DU PLU DEVANT ETRE MISES EN COMPATIBILITE ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES . 30

1. LA MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 30
2. LA MODIFICATION DU ZONAGE 47
3. LA DEFINITION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 49
4. LA MODIFICATION DU REGLEMENT 59

PARTIE 2 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DU COTEAU 68

F. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 69

1. CONTEXTE ET SECTEUR CONCERNE PAR LA PROCEDURE 69
2. LE PROJET DE LA COMMUNE DU COTEAU 71
3. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET SENSIBILITES 72
4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET CONCLUSION 73

G. CONTEXTE ET CADRE REGLEMENTAIRE 74

1. CONTEXTE DE L'ETUDE 74
2. ELEMENTS DU PLU MODIFIE 77
3. CADRE REGLEMENTAIRE 78

H. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 80

I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE DU PROJET APPELANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU/CARACTERISTIQUES DU SITE DE PROJET SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN MIS EN COMPATIBILITE 81

1. MILIEU PHYSIQUE 81
2. RESSOURCES NATURELLES 81

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

3. Contexte ecologique global 81
4. Paysage et patrimoine 110
5. Risques et nuisances 110
6. Acces, reseaux et equipements 110

J. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN MIS EN COMPATIBILITE 112

1. Consommation fonciere et affectation des sols 112
2. Consommation d'energie, emission de gaz a effet de serre et qualite de l'air 112
3. Protection de la ressource en eau 112
4. Preservation du milieu naturel 113
5. Prise en compte des risques majeurs et nuisances 113
6. Paysage et patrimoine 113

K. ARTICULATION DU PLAN MIS EN COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS ILS DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN COMPTE 114

1. Generalites 114
2. Compatibilite de la mise en compatibilite du PLU avec le SCOT Roannais 114
3. Compatibilite avec le SAGE Loire en Rhone-Alpes 115
4. Coherence avec le SRADDET Auvergne-Rhone Alpes 116

L. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 117

M. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN MIS EN COMPATIBILITE 118

N. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 120

1. Demarche generale et limites 120
2. Les auteurs 120

O. ANNEXES 123

1. Etude d'impact du transfert du magasin Aldi sur le site Bourrat au Coteau, SAD Marketing, fevrier 2024 123

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

PARTIE 1 –
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DU COTEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

A. PREAMBULE

La commune du Coteau se situe au Nord du département de la Loire. Faisant face à Roanne, de l'autre côté de la Loire, elle fait partie, avec Riorges et Mably, du pôle urbain roannais.

Le Coteau est membre de la Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération, EPCI qui regroupe 40 communes et 100 914 habitants (INSEE-RP2020).

Le Plan Local d'Urbanisme du Coteau a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 décembre 2019. Le PLU a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 28 septembre 2021, et d'une modification n°2 approuvée le 20 septembre 2022.

La commune a décidé de lancer une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

La procédure concerne un projet de renouvellement urbain visant à urbaniser une friche industrialo-ferroviaire de 2,8 ha pour réaliser un programme mixte offrant commerce, habitat et espace public de proximité. Le site de projet, situé face à la gare abritait autrefois une scierie dont les locaux ont ensuite été occupés par diverses activités économiques et une emprise ferroviaire qui appartenait à la SNCF.

B. HIÉRARCHIE DES NORMES APPLICABLES AU PLU DU COTEAU

1. OBJECTIFS GENERAUX INSCRITS AU CODE DE L'URBANISME

1.1. ARTICLE L 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

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 et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
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 ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

1.2. ARTICLE L 101-2-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.
La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.
L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.
Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :
a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.
Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

2. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE

2.1.1. Le SCOT Roannais

La Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération à laquelle appartient la commune du Coteau est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Roannais, porté par le Syndicat d'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement (SYEPAR) du Roannais.
Le SCoT, approuvé en 2012 et dont la révision est exécutoire depuis 2018, porte sur 51 communes réparties sur deux EPCI (Roannais Agglomération et Communauté de Communes du Pays d'Urfé).

Le SCOT a axé son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur trois grandes orientations :

- Axe 1 : Affirmer un territoire influent, connecté et ouvert.
- Axe 2 : Inscrire le territoire dans une démarche de qualité et de développement durable.
- Axe 3 : Construire un territoire structuré et solidaire.

PERIMETRE DU SYEPAR



Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement dans le respect des orientations définies par le PADD. Le DOO du SCoT Roannais s'organise selon deux axes :

1. **Inscrire le territoire dans une démarche de qualité et de développement durable**

- Assurer la préservation du capital naturel, paysager et patrimonial.
- Préserver le potentiel agricole et pérenniser les conditons de développement de l'activité.
- Renforcer la qualité urbaine.
- Participer à la transition énergétique et répondre à la vulnérabilité du territoire.
- Gérer les risques et nuisances.

2. **Construire un territoire structuré et solidaire**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200779-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

- Renforcer et structurer l'armature territoriale.
  - ➔ *Le Coteau est classé en polarité d'agglomération multi communale (dite de rang 1), constituant la polarité d'agglomération du territoire offrant la majorité des services, des emplois et des habitants.*
  - ➔ *Le SCOT indique que le renforcement significatif de la polarité d'agglomération doit se décliner notamment en favorisant le renouvellement urbain et le développement sur les secteurs déjà urbanisés, en reconquérant le tissu ancien des centres urbains ainsi que les friches urbaines.*
- La définition des besoins en logements à l'horizon 2030.
  - ➔ *Le SCOT prévoit une création globale de 13 000 logements, dont 9 350 pour la polarité d'agglomération.*
  - ➔ *Un phasage est établi avec 40 % de la production sur 2012-2020 et 60 % sur 2021-2030 pour la polarité d'agglomération.*
- Limiter l'étalement urbain.
  - ➔ *Un renouvellement urbain et une densification du tissu urbain à hauteur de 50 % des objectifs de production de logeements pour la polarité d'agglomération.*
- Développer des formes urbaines variées
  - ➔ *Au sein des polarités d'agglomération comme Le Coteau, un effort particulier doit être porté pour assurer la diversité typologique des constructions : à horizon 2030, le SCOT fixe un objectif de 50 % de la part du collectif sur la commune du Coteau, part déjà atteinte en 2018.*
- Assurer la mixité fonctionnelle et sociale des espaces urbains
- Développer une stratégie économique partagée, équilibrée, garante d'un territoire attractif
  - ➔ ***Les commerces « importants »**, c'est-à-dire de plus de 300 m² de surface de vente, doivent s'implanter préférentiellement dans les principales localisations préférentielles (centres-villes ou secteurs périphériques identifiés par le SCOT, pour le Coteau il s'agit de l'avenue de la Libération jusqu'à la maison de retraite de la Providence et d'un secteur périphérique dans la ZAE des Guérins et en entrée sud de la ville).*

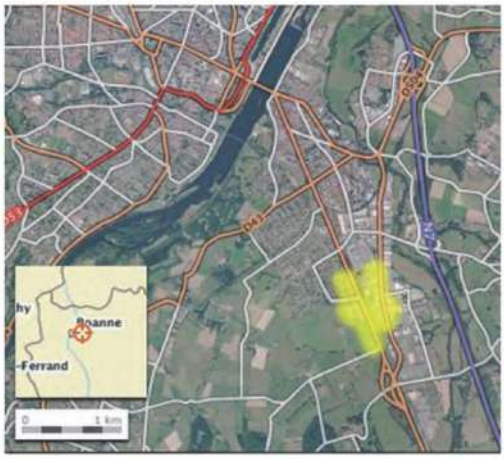
Localisation préférentielle du centre-ville de Le Coteau

Localisation du centre-ville de Le Coteau



Secteur d'implantation périphérique du Coteau – zone commerciale

Localisation du secteur d'implantation périphérique du Coteau – zone commerciale



Extrait du DOO du SCOT Roannais, pages 93 et 96.

- ➔ ***Le DOO définit des exceptions au principe d'implantation préférentielle des commerces « importants » dans les principales localisations préférentielles** : il est admis dans la polarité d'agglomération multi communale (dite de rang 1) à laquelle appartient le Coteau que les communes puissent définir des centralités urbaines existantes ou en devenir dans lesquelles les nouvelles implanitations de commerces « importants » répondant à des achats hebdomadaires sont admises dans la limite de 1000 m² de surface de vente (soit environ 1 500 m² de surface de plancher).*
- ➔ *Toutes les centralités urbaines des communes (centres bourgs et centres de quartiers existants ou en devenir) sont des localisations préférentielles pour le développement du **commerce et de l'artisanat de proximité** (commerces inférieur à 300 m² de surface de vente). A ce titre, les PLU peuvent délimiter les secteurs de centres-bourgs et centres de quartiers existants ou en devenir, au sein desquels l'implantation des activités commerciales est privilégiée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de centralités urbaines et les critères de délimitation suivants :*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

- *Secteurs présentant une densité et une continuité bâtie*
- *Secteurs présentant une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces,…)*
- *Secteurs favorisant la concentration et la continuité de l'offre commerciale, artisanale et de services.*

En dehors des principales localisations préférentielles de périphérie et de centralité et des centralités urbaines définies par le DOO, il s'agit d'éviter les nouvelles installations commerciales, sur des secteurs situés en bord de route à fort trafic liées à des logiques de captage dex flux routiers.

- Valoriser le potentiel touristique et de loisirs du territoire.
- Maintenir un niveau de services et équipements garant d'un territoire attractif.
- Structurer le territoire par les infrastructures de transport et rationnaliser les déplacements.
- Améliorer les fonctionnalités du réseau routier local.
- Mieux articuler la politique de transport avec l'urbanisme.
- Construire un territoire économe en espace et solidaire.

Au 1er Janvier 2022, le SCOT Roannais a étendu son territoire de 51 à 104 communes soit un nouveau total de 5 communautés de communes (Roannais Agglomération, CC du Pays d'Urfé, CC de Charlieu-Belmont, CC des Pays entre Loire et Rhins et CC des Vals d'Aix et d'Isable) et environ 149 000 habitants. L'objectif d'approbation d'un nouveau SCOT à l'échelle de ce nouveau territoire est fixé à horizon 2026.

2.1.2. Le PLH de la Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération

La Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) sur l'ensemble de son territoire pour une durée de six ans, de 2016 à 2021. Ce document répond à quatre grands axes stratégiques :

- Intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités ;
- Développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels ;
- Promouvoir des solutions innovantes pour le logement des personnes âgées ;
- Mettre en place un pilotage intercommunal de la politique de l'habitat.

Concernant la production de logements, les objectifs ont été fixés en cohérence avec les orientations du SCOT Roannais :

- Œuvrer prioritairement pour le renouvellement et la densification du tissu urbain : réaliser au moins 50 % de l'enveloppe de logements au sein du tissu urbain constitué (renouvellement urbain, dents creuses, remise sur le marché de logements vacants, changement de destination) ;
- Un objectif prescriptif de 20% de logement de logement social dans les communes SRU (Le Coteau, Mably et Roanne) : soit une production de logements plafonnée à 424 sur la période 2016-2021 dont 85 en logements sociaux.

Un nouveau PLH est en cours d'élaboration.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

C. PRÉSENTATION DU PROJET APPELANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DU COTEAU

Le projet que la commune souhaite reconnaître d'intérêt général et appelant à mette en compatibilité le PLU est un **projet de renouvellement urbain visant à urbaniser une friche industrialo-ferroviaire de 2,8 ha localisée face à la gare SNCF du Coteau pour réaliser un programme mixte offrant commerce, habitat et espace public de proximité**.



Photographie prise au nord : vue sur le site de projet depuis le Dojo



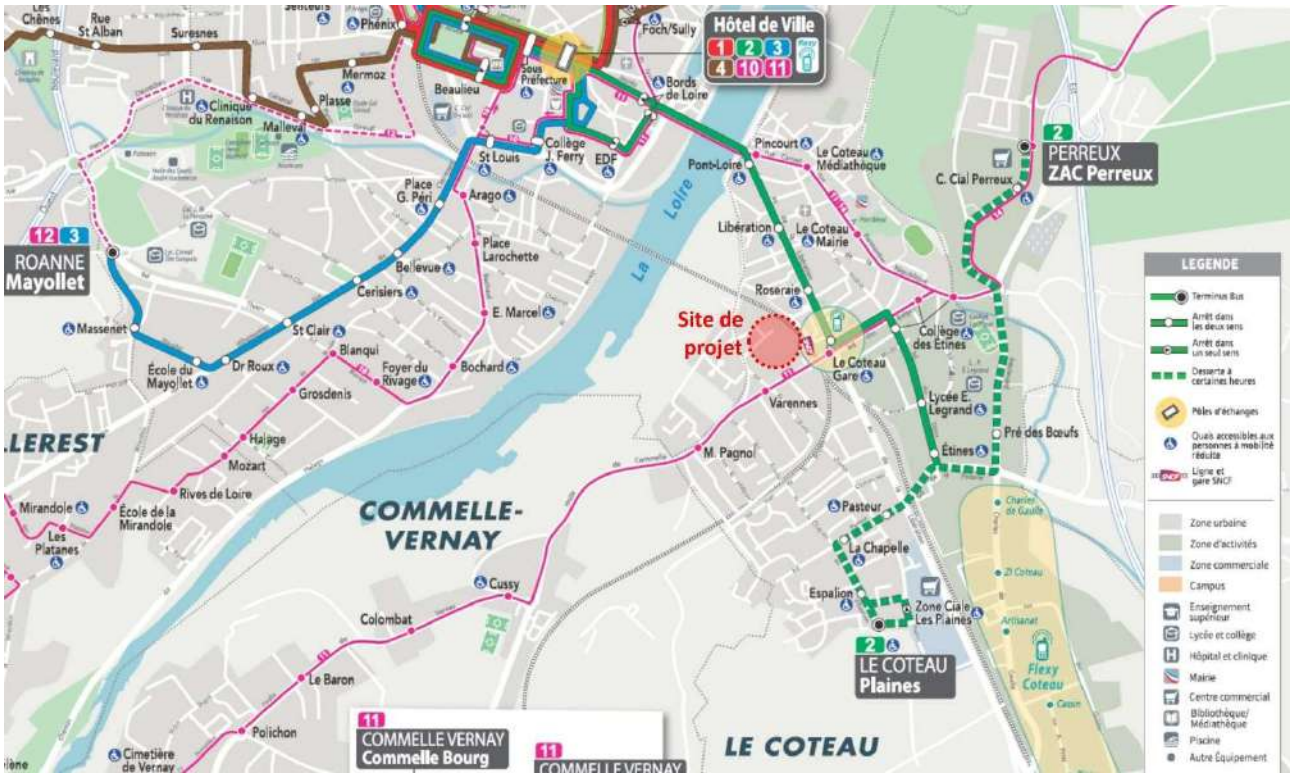
Photographie prise au sud : vue sur le site de projet depuis le passage à niveau de la route de Commelle Vernay

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

1. ENVIRONNEMENT DU PROJET

La friche à réinvestir présente l'opportunité d'être localisée en ville, face à la gare, à l'interface entre le centre-ville offrant toutes les commodités et un quartier d'habitat résidentiel mêlant habitat collectif et individuel correspondant au quartier des Varennes (dont une partie est localisée sur la ville voisine de Roanne).
Le site de projet offre, à moins de 10 minutes à pied, un accès à une grande diversité de commerces, services et équipements et présente une desserte en transports collectifs de premier choix :

- **gare SNCF du Coteau** (accessible en 3 minutes) et arrêts de bus du réseau STAR de la gare (ligne city n°2 Mably Tuileries / Le Coteau Plaines ou Perreux ZAC et ligne Péry n°11 reliant la commune de Commelle Vernay à la gare du Coteau).



Extrait du plan du réseau de transport en commun

- **rue marchande de l'avenue de la Libération**, correspondant au centre-ville, offrant un linéaire commercial dense et un éventail large en termes d'offre (structure de commerces alimentaires diversifiée et présence significative d'établissements dédiés à l'équipement des personnes).



Avenue de la Libération, Le Coteau

- **équipements publics et de santé** : centre socio-culturel, dojo, déchetterie (localisée sur la commune voisine de Roanne), centre de soin infirmier. Un centre de soins non programmé est en cours de construction en limite sud du site de projet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

- **parc des Varennes** localisé sur la commune voisine de Roanne permettant d'accéder au bord de la Loire.



Accès au parc des Varennes, rue de Varennes



Isochrone des secteurs accessibles en 10 min à pied depuis le site de projet (source : Géoportail)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

2. PROGRAMMATION URBAINE VISEE

2.1. PROGRAMME COMMERCIAL

La partie sud-est du tènement est destinée – sur 7 000 m² environ - à l'accueil d'une moyenne surface commerciale hard-discount, destinée à répondre aux besoins d'achats quotidiens et hebdomadaires des habitants de la commune. En effet, depuis la fermeture en 2020 de l'enseigne hard-discount qui était installée en centre-ville à hauteur du passage Damon, l'absence de cette catégorie de commerce dans l'appareil commercial communal se fait durement ressentir par les habitants de la commune, notamment les ménages les moins aisés.

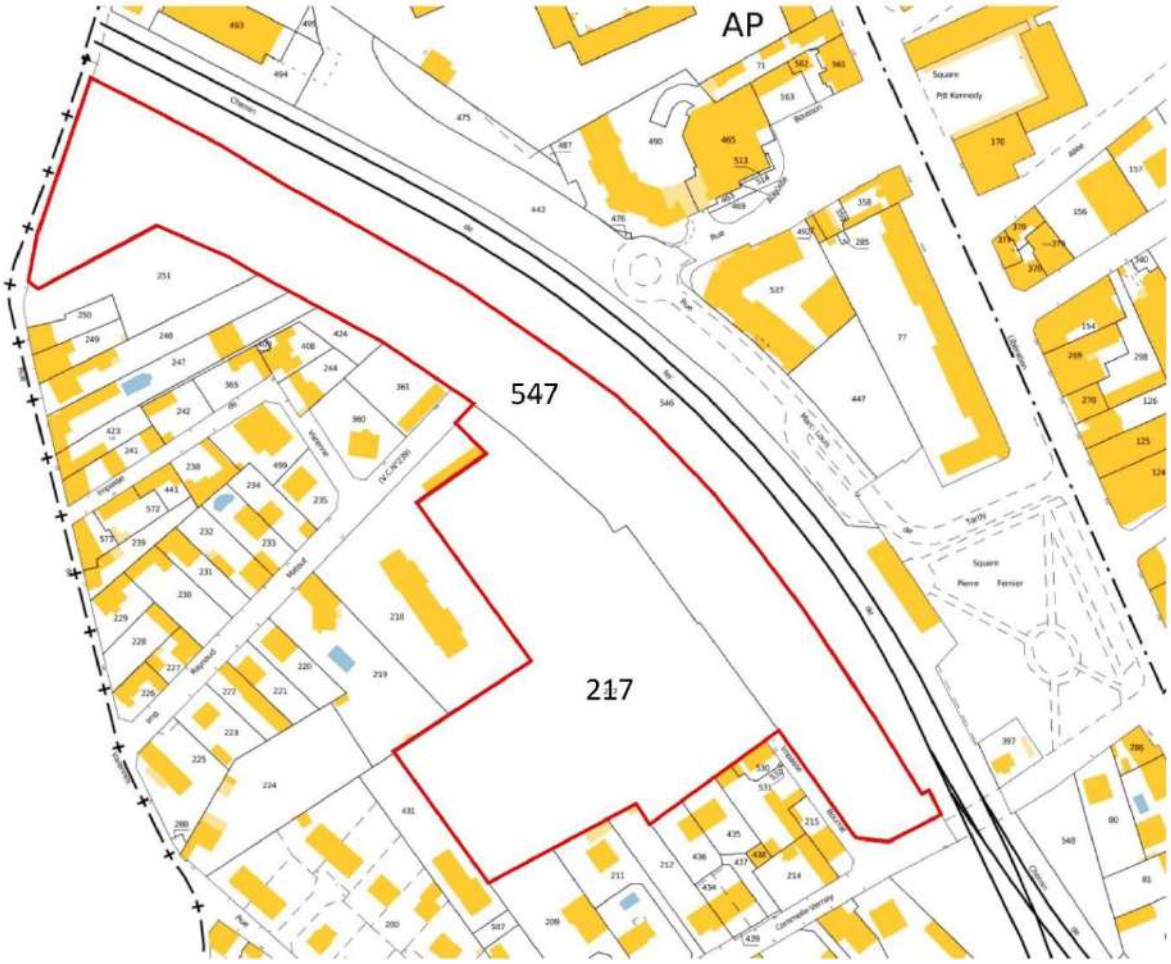
2.2. PROGRAMME DE LOGEMENTS

La partie centrale du tènement est destinée à un programme de logements collectifs. L'objectif est de prévoir la réalisation d'environ 70 logements – dont 15 % en accession sociale - sur une surface d'1,22 ha, soit une densité brute de l'ordre de 57 logements/ha répondant à l'objectif d'intensifier l'urbanisation à proximité de la gare inscrit au PADD du PLU en vigueur.

2.3. ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE

La partie nord du projet n'est pas propice à l'implantation de constructions du fait de sa forme linéaire trahissant son occupation passée par une voie ferrée. Il apparaît plus opportun de valoriser cet espace comme espace vert de proximité dans le prolongement du parc des Varennes. La surface concernée est de l'ordre de 6 500 m².

3. PARCELLES CONCERNEES PAR LE PROJET

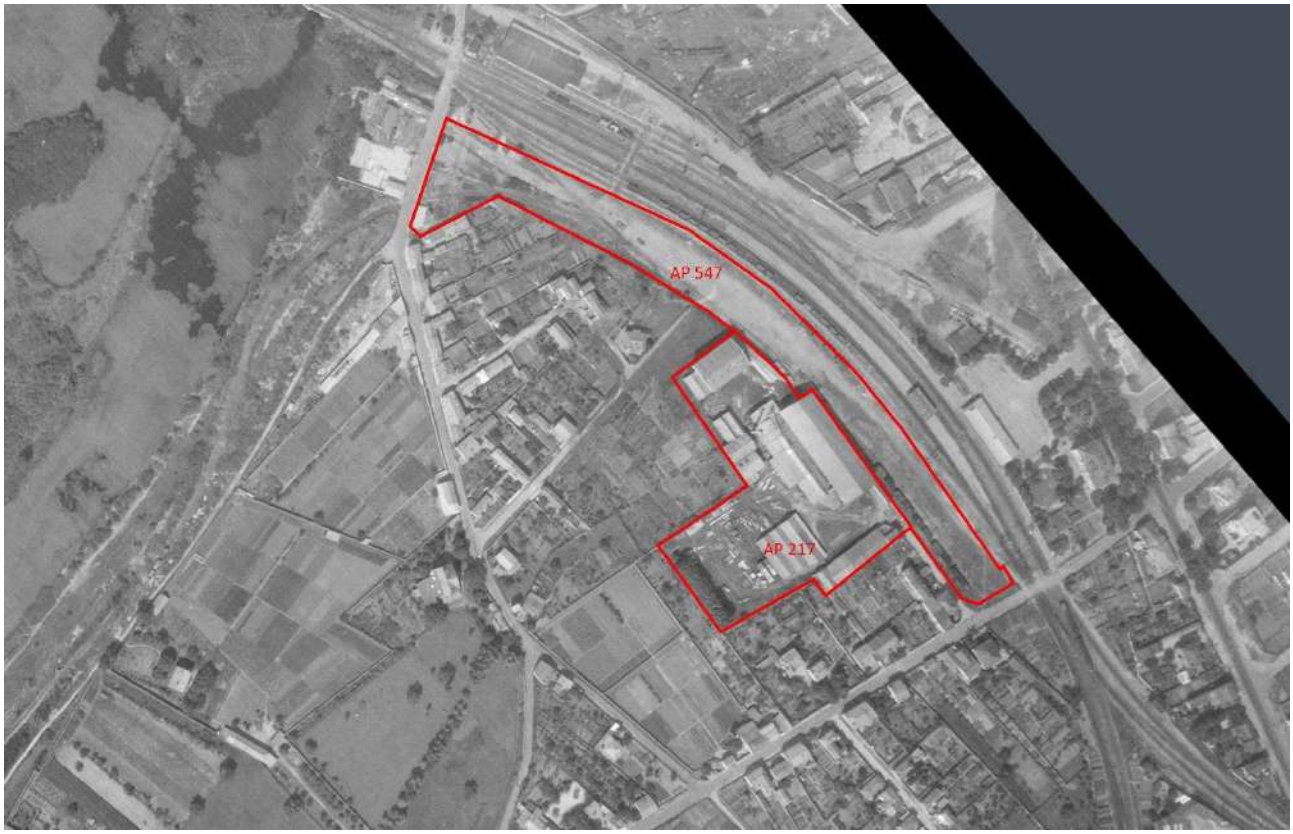


Extrait du plan cadastral (source : cadastre.gouv.fr)

Les parcelles concernées par le projet sont les suivantes : AP 217 (surface de 12 553 m²) et AP 547 (surface de 15 574 m²). Elles appartiennent à la ville du Coteau depuis décembre 2013.

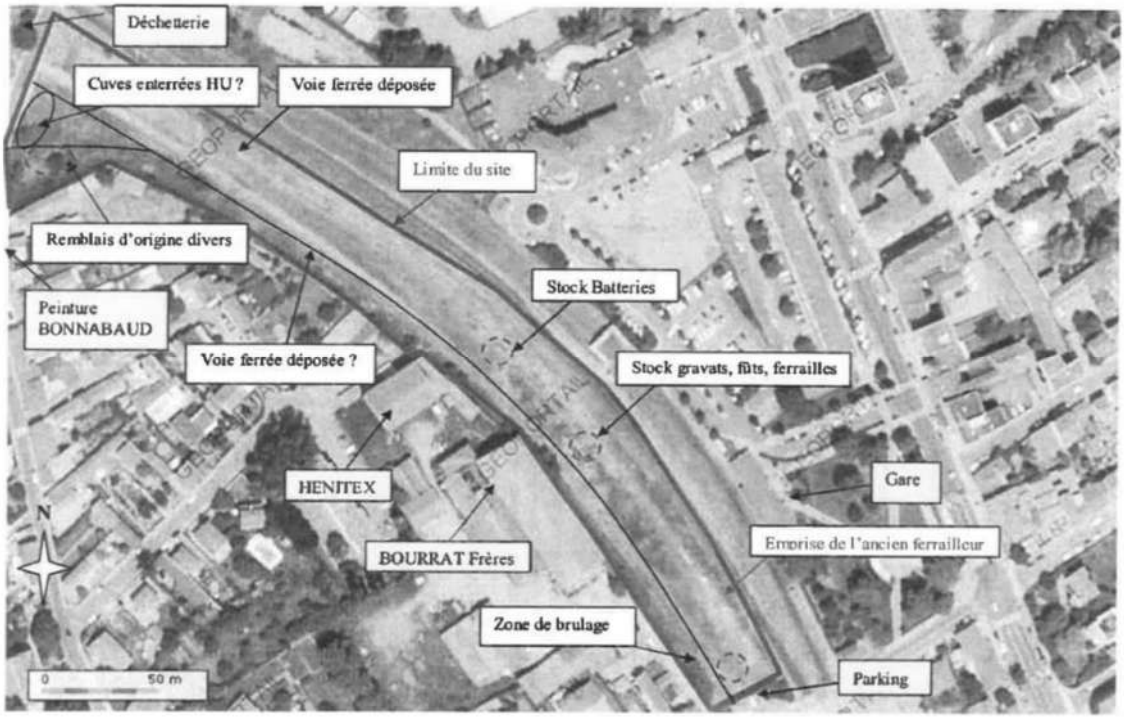
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

4. OCCUPATIONS PASSEES DU SITE



Photographie aérienne en date du 24 août 1947 – source : site internet de l'IGN remonterletemps.fr

Le nom du site provient de l'entreprise Bourrat, fondée en 1918, dont la principale activité était le sciage de bois. Implantée à côté de la gare, sur la parcelle AP 217, cette activité disposait d'un embranchement ferroviaire pour ses approvisionnements et ses expéditions. A partir du milieu des années 1970, les locaux ont été ensuite loués à une trentaine d'entreprises. En 2008, lorsque la commune du Coteau réfléchit à son acquisition avec l'appui d'EPORA, le site est presque entièrement inoccupé, à l'exception d'un bâtiment utilisé comme dépôt par un maçon et de quelques garages. Des travaux de désamiantage, déconstruction, démolition et requalification foncière du site Bourrat ont été réalisés en 2012 sous maîtrise d'ouvrage EPORA.



Installations et activités dans les années 2000 (source : rapport DEKRA n° 50033758/A Vdef de novembre 2010)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

L'autre parcelle – AP 547 – appartenait à la SNCF jusqu'à son acquisition par la ville du Coteau en 2013. Une moitié de la parcelle aurait accueilli une activité de ferraillage entre 1965 et 1978. Une ou plusieurs cuves enterrées a priori d'huiles usagées auraient été présentes au droit du site. Elles auraient été découvertes lors de travaux (dans les années 1980 ?) de remodelage du territoire, mais auraient été remblayées a priori en l'état et non inertées. Auparavant, une voie ferrée longeait la bordure sud-ouest de la parcelle le long des bâtiments du site Bourrat, et des ferrailles et des fûts auraient été stockés et transportés dans les wagons circulant sur cette voie. Des bungalows de chantier ont été temporairement stockés sur le site en 2000 et/ou en 2009, sur des terres ocres qui auraient été apportées pour remodeler le terrain en surface. Les voies ferrées présentes sur cette parcelle ont été désaffectées dans les années 1980-1990 environ.

5. SOURCES POTENTIELLES DE POLLUTION

5.1. BASE DE DONNEES BASOL ET SIS

L'inventaire national des sites pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL du Ministère en charge de l'environnement) répertorie les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.
La base de données sur les secteurs d'information sur les sols (SIS) identifie les terrains où l'Etat a connaissance d'une pollution des sols justifiant, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la santé et l'environnement.
Aucun site SIS, ni BASOL n'est répertorié au droit du terrain.

5.2. BASE DE DONNEES BASIAS

La base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service), développée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) pour le Ministère en charge de l'Environnement, recense les sites industriels, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

Un site BASIAS est répertorié dans la partie sud-est du terrain sur la parcelle AP 547 : RHA4202883, Société Produits Métallurgiques Roannais. La fiche de ce site Basias mentionne la présence d'une ancienne ICPE.

Nom et identifiant BASIAS	Adresse du site	Exploitant	Activités	Période d'exploitation	Précisions complémentaires
RHA4202883	Dans l'entreprise de la SNCF, gare du Coteau	Sté Produits Métallurgiques Roannais	Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto…)	Août 1969 - ?	Récépissé de déclaration

A noter que lorsqu'un projet se situe sur un terrain ayant accueilli une ICPE mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée et que le projet modifie l'usage initialement prévu, il est nécessaire de joindre une attestation à la demande de Permis de Construire répondant au contenu fixé à l'article R 556-3 du Code de l'Environnement.
Cette attestation, établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués garantit :

- la réalisation d'une étude de sols constituée d'un diagnostic et d'un plan de gestion définissant les mesures de gestion permettant d'assurer la compatibilité entre l'état des milieux et l'usage futur du site au regard de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés ;
- la prise en compte des préconisations de cette étude pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site dans la conception du projet de construction ou de lotissement.

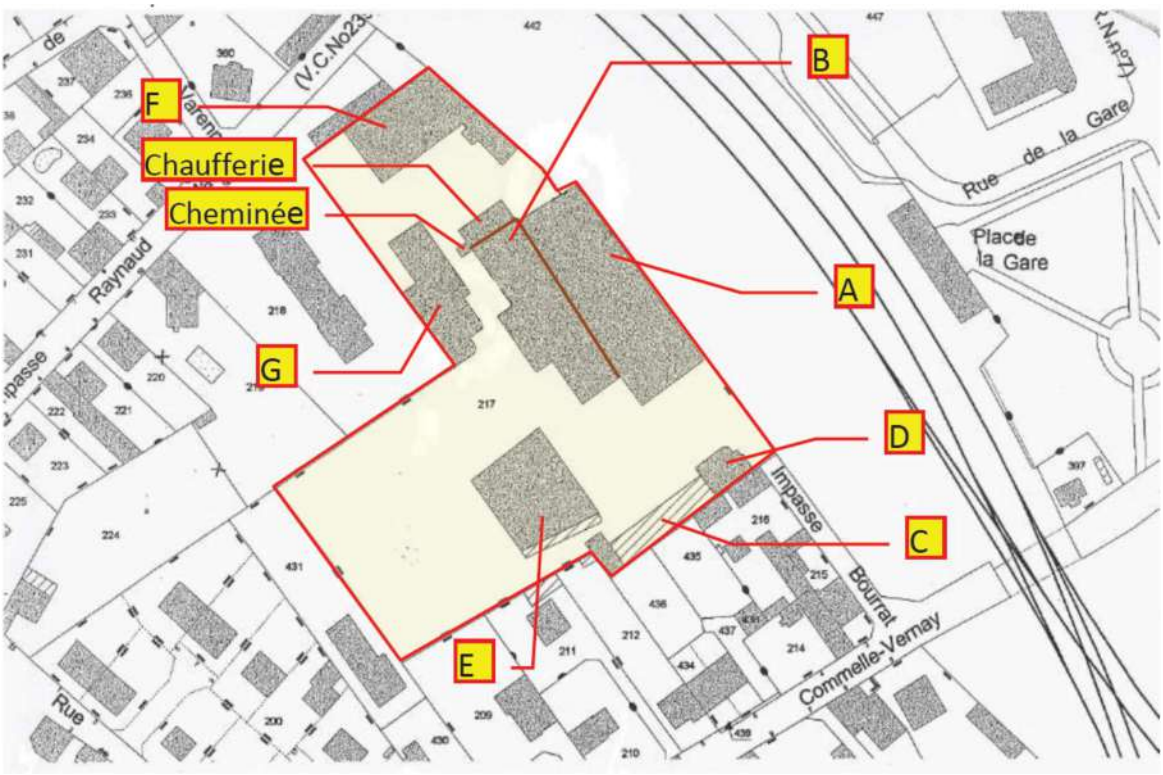
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

5.3. ETUDES REALISEES SUR LE SITE DE PROJET

Date	Intitulé	Auteur
Mai 2008	Ancien site BOURRAT, le Coteau (Loire). Diagnostic environnemental pour le compte de l'EPORA. Etude réalisée préalablement à l'acquisition du site sur la parcelle AP 217.	Anteagroup
Novembre 2010	Diagnostic environnemental de cession. SNCF – Le Coteau (42). Rapport pour le compte de la SNCF. Etude portant sur la parcelle AP 547.	DEKRA
2013	Site Bourrat. Désamiantage, déconstruction, démolition et requalification foncière. Le Coteau. Gestion des déchets. Rapport pour le compte de l'EPORA.	TPM

Les sources potentielles de pollution répertoriées lors du diagnostic de site réalisé en 2008 pour le compte de l'EPORA sont les suivantes :

- l'ancienne cuve enterrée à hydrocarbures près du bâtiment E ;
- les sanitaires rustiques du nord-ouest du bâtiment E, dont l'exutoire reste inconnu et qui ont peu recevoir divers produits (notamment des huiles de vidange) ;
- les déchets divers déposés dans les sous-sols de l'ancienne salle des machines (bâtiment B) ;
- les matériels divers autour de la partie « ancien atelier de décoration » du bâtiment G où des diluants et solvants ont pu être répandus ;
- le réseau de collecte des eaux pluviales en mauvais état qui a pu récupérer les différents produits répandus sur les sols du site ;
- les terrains vaques à l'extérieur des bâtiments sont susceptibles d'avoir reçu des déchets divers et de l'huile de vidange.

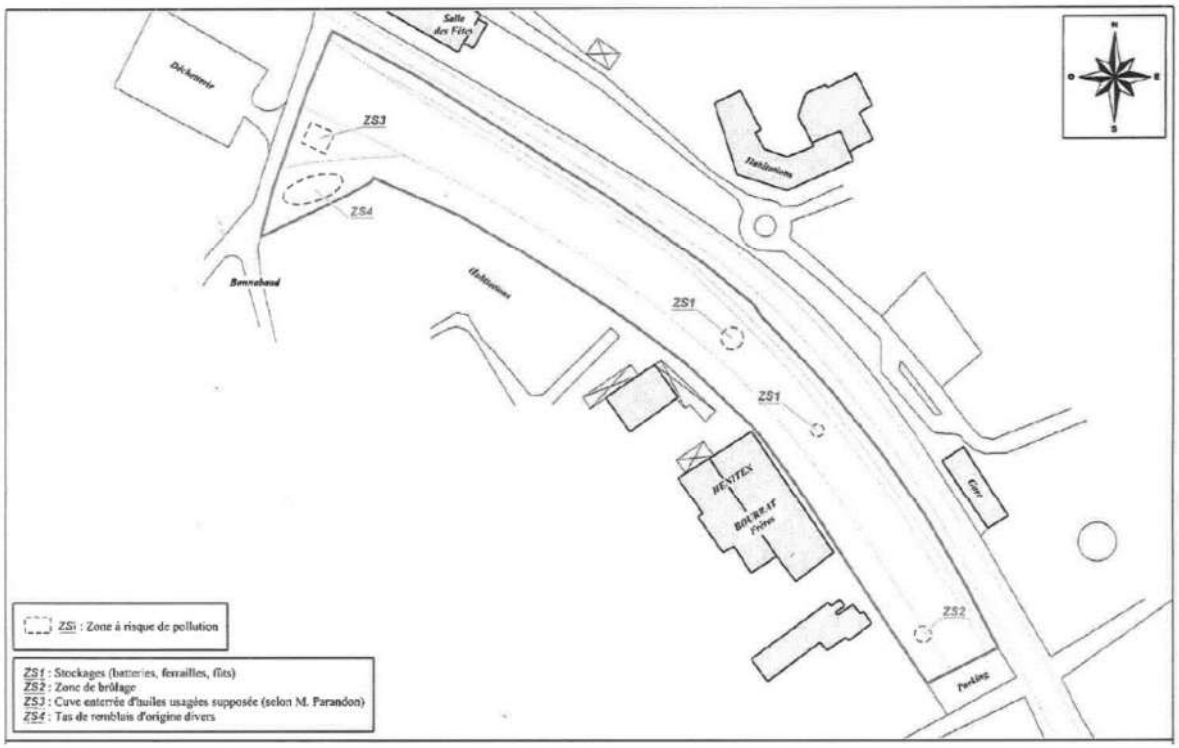


Bâtiments présents sur le site en 2008 (source : rapport Antea n°49786/A de mai 2008)

Le diagnostic environnemental de cession réalisé par DEKRA en 2010 pour le compte de la SNCF met en évidence plusieurs zones à risques potentiel de pollution des sols :

- ZS 1 : zone de stockage de futs, batteries, ferrailles,
- ZS 2 : zone de brûlage ;
- ZS 3 : cuves enterrées supposées liées à l'exploitation du ferrailleur ;
- ZS 4 : remblais d'origines diverses.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



Localisation des zones à risque (source : rapport DEKRA n° 50033758/A Vdef de novembre 2010)

6. OCCUPATION ACTUELLE DES SOLS

Depuis la démolition des bâtiments qui étaient présents sur la parcelle AP 217, le site a été envahi par une végétation spontanée – dont des espèces envahissantes - ne présentant pas d'intérêt écologique. Le site à l'heure actuelle ne fait l'objet d'aucune occupation ni utilisation. Pour assurer son entretien, la commune privilégie l'éco-pâturage depuis 2020.

7. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SITE REALISEE LORS DE LA DERNIERE REVISION GENERALE DU PLU EN 2019

Dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision générale du PLU approuvée le 19 décembre 2019, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par le PLU ont été mises en évidence. Parmi les secteurs étudiés figure le site de projet qui intéresse la présence procédure. L'analyse de l'évaluation environnementale réalisée en 2019 sur le site est présentée dans le tableau ci-contre.

D'après l'évaluation environnementale du PLU réalisée en 2019, le zonage en zone à urbaniser du site apparaît sans incidence sur l'environnement compte tenu de l'intérêt écologique très faible des lieux.

ZONE	5
Proposition de zonage dans le PLU / Description	AU : Zone urbanisable à long terme
Zonage de l'ancien document d'urbanisme	UCa : Zone d'habitat discontinu
Contexte : naturel, péri-urbain, urbain Usages ou activités	Zone urbaine, abords de la voie ferrée
Environnement naturel et topographie	Voie ferrée, friches, quelques arbres Zone peu fonctionnelle, isolée au milieu du tissu urbain constitué Intérêt écologique très faible
Contexte paysager et patrimoine	Pas d''intérêt paysager particulier
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	Néant
Risques	Pas de risque naturel identifié (en dehors du risque sismique faible comme sur tout le territoire)
Accès et réseaux	Zone située au sein du tissu urbain existant et donc raccordable aux réseaux et voiries
Enjeux environnementaux globaux/sensibilité	Enjeu environnemental FAIBLE
INCIDENCES PREVISIBLES DE L'URBANISATION DE CETTE ZONE	Pas d'incidence sur l'environnement

Extrait de l'évaluation environnementale du PLU révisé en 2019 réalisée par Biotope.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

8. TOPOGRAPHIE

Le site de projet est référencé à une altitude moyenne de + 278 m NGF. Le terrain est plan et présente un profil sensiblement horizontal.

9. DESSERTE ET ACCES

Plusieurs accès sont envisageables, le site de projet donnant sur plusieurs voies appartenant au domaine public :

- au Nord-Ouest : la rue de Varennes ;
- au centre : l'impasse Reynaud Matout ;
- au Sud-Est : la route de Commelle Vernay – RD43 et l'impasse Bourrat qui desservait autrefois la parcelle AP 217 et qui aujourd'hui dessert trois habitations.

S'il a été un temps envisagé de créer une voie pour raccorder la rue de Varennes à la route de Commelle Vernay - comme prévu au PADD du PLU en vigueur pour compléter le maillage viaire communale - ce scénario n'a pas été retenu par la commune. Ainsi, le secteur à vocation résidentielle de la zone sera accessible en véhicules motorisés par la rue des Varennes ; le secteur à vocation commerciale sera lui accessible par l'impasse Bourrat et aucune traversée automobile ne sera possible pour maintenir la tranquillité du quartier. De même, l'accès au site de projet par l'impasse Reynaud Matout ne sera possible que pour les mobilités douces pour ne pas modifier le fonctionnement actuel du secteur.
A contrario, l'aménagement d'une voie verte le long de la voie ferrée, inscrit au PADD du PLU en vigueur, est bien maintenu dans le projet d'aménagement global du site, permettant de désenclaver l'îlot aujourd'hui imperméable au profit des modes actifs. De même, la commune maintient son ambition inscrite au PADD en vigueur de voir réaliser un nouvel ouvrage de franchissement des voies ferrées reliant le quartier de Varenne à la gare.



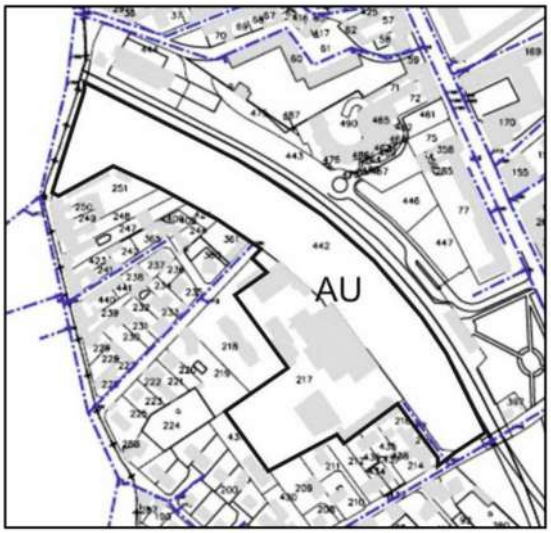
Accessibilité au site.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

10. RESEAUX

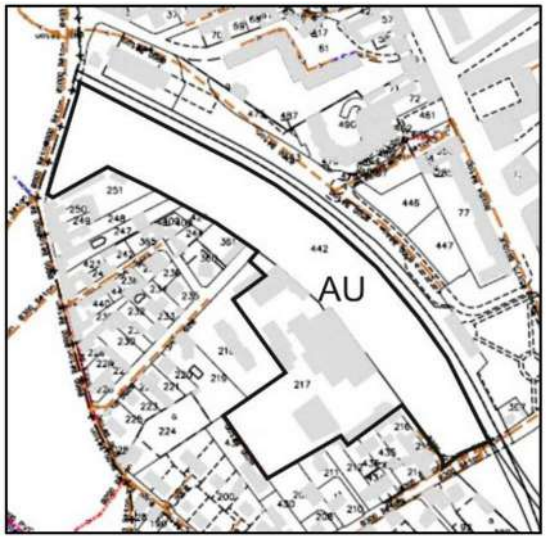
D'après le rapport des annexes sanitaires figurant en annexe du PLU, le site de projet peut être raccordé aux différents réseaux existants sur la commune.

- **eau potable :** possibilité de raccordement par l'impasse Bourrat à la canalisation d'eau potable située route de Commelle Vernay ; autre possibilité de raccordement par l'impasse Raynaud Matout à la canalisation située à l'Ouest de la zone.



Plan du réseau AEP extrait du rapport des annexes sanitaires figurant en annexe du PLU.

- **assainissement des eaux usées** : possibilité de raccordement par la rue des Varennes au réseau de type unitaire situé au Nord de la zone (canalisation ∅800Béton), ou par la route de Comme Vernay au réseau unitaire situé au sud de la zone (canalisation ∅300Béton).



Plan du réseau d'assainissement extrait du rapport des annexes sanitaires figurant en annexe du PLU.

- **assainissement des eaux pluviales** : en matière de gestion des eaux pluviales, le site de projet est concerné par les dispositions définies pour les zones sensibles au zonage d'assainissement pluvial. Les dispositions à respecter sont les suivantes :

  « La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans.

  Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m² ;
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha ;
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha ;
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

  Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire. »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

11. PRINCIPAUX ENJEUX D'INSERTION URBAINE DU PROJET

Les enjeux identifiés sur le site de projet découlent de l'analyse des atouts, contraintes du site et des opportunités détaillés ci-après.

	Atouts	Contraintes	Opportunités
Situation urbaine et site	**Une situation urbaine particulièrement stratégique…** **- localisation privilégiée face à la gare SNCF** ; - un site **proche de la rue marchande du centre-ville** ; - présence **d'équipements et services divers à moins de 10 minutes à pied** ; - proximité du **parc des Varennes** permettant d'accéder au **bord de la Loire** ; - une **friche industrialo-ferroviaire à l'état d'abandon** dont l'urbanisation à venir répond aux objectifs nationaux de réduction des consommations d'espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain. Considérant qu'une partie du site était encore récemment bâtie, que l'autre partie correspond à des terrains artificialisés anciennement liés à l'infrastructure ferroviaire, l'urbanisation à venir est également sans effet sur l'artificialisation des sols (d'après la nomenclature du décret du 29 avril 2022).	- présence de **deux passages à niveaux** (un au nord, l'autre au sud) à proximité directe du site à urbaniser. Il faut veiller à ce que l'urbanisation à venir n'ait pas d'incidence sur la sécurité de ces passages à niveaux. - un site **fortement exposé aux nuisances sonores** liées aux infrastructures ferroviaires et routières. - un site en **position d'interface entre le centre-ville et le quartier des Varennes à dominante d'habitat individuel** : tenir compte de l'environnement immédiat du site, essentiellement des maisons individuelles, pour **garantir l'acceptabilité du projet par les riverains.** - une friche industrialo-ferroviaire présentant des **sols pollués obligeant la réalisation d'études préalables** sur ce sujet afin de : diagnostiquer et localiser la pollution, adapter le projet à venir pour réduire l'exposition des futurs habitants, anticiper les risques sanitaires, définir un plan de gestion. - un site présentant **une forme contrainte** : la partie nord de la parcelle AP 547 forme un couloir d'environ 130 m de long et 33 m de large qui paraît peu adapté pour une implantation qualitative de nouvelles constructions.	- une ville qui a perdu en 2020 la moyenne surface commerciale de type hard-discount qui était localisée en centre-ville. L'enseigne qui était présente est partie sur Roanne, faute de pouvoir s'agrandir sur place. Ce commerce fonctionnait en complémentarité avec les commerces de proximité de la rue marchande du Coteau. **En réponse aux besoins exprimés par les habitants, la municipalité cherche à attirer une moyenne surface commerciale hard discount a proximité du centre-ville. Le site de projet offre l'opportunité de pouvoir accueillir un tel programme.** - **en parallèle, un porteur de projet a sollicité la municipalité en vue d'installer une moyenne surface commerciale sur la commune.** Il s'agit de l'enseigne Aldi qui souhaite délocaliser son magasin implanté à Perreux sur la commune du Coteau. Pour confirmer la pertinence de ce projet d'implantation commerciale, et mesurer ses effets sur l'emploi et l'animation et le développement économique du centre-ville du Coteau mais également de celui de Roanne et des communes environnantes, **une étude d'impact du projet figurant en annexe du présent rapport de présentation** a été réalisée à la demande et pour le compte du porteur de projet par un organisme indépendant. - **permettre la dépollution** d'un site pollué.
Mobilités	**-** un site bénéficiant d'**un niveau de desserte en transport en commun élevé**, la gare SNCF du Coteau centralisant également les lignes de bus du réseau STAR. - **le PLU en vigueur prévoit l'aménagement d'une coulée verte** le long de la voie de chemin de fer (classement en zone Ucv d'une bande de 8 m de large) sur le site de projet.	- un **vaste site enclavé**, aujourd'hui non traversable ; **- si le site fait face à la gare, il est cependant localisé de l'autre côté des voies de chemin de fer.** Pour accéder à la gare et aux quais, il faut traverser un passage à niveau. Les conditions et le confort d'accès à la gare (et plus largement au centre-ville) pourraient être sensiblement améliorées,	- la passerelle actuelle de la gare (qui permet uniquement de passer d'un quai à l'autre), propriété de la SNCF, n'est pas aux normes PMR. Elle doit à terme être modernisée et mise aux normes. **Cette opportunité peut jouer en la faveur du projet d'urbanisation localisé face à la gare, de l'autre côté des voies de chemin de fer.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

		optimisées et sécurisées par l'aménagement d'un ouvrage de franchissement des voies dédié aux modes actifs et aux normes PMR. - veiller à ne **pas perturber les flux de circulation automobile au sein du quartier des Varennes** pour la tranquillité des riverains.	- au-delà du site à aménager, c'est l'ensemble du quartier des Varennes qui est susceptible de bénéficier d'une meilleure accessibilité à la gare et au centre-ville. De même, à l'échelle du quartier, le désenclavement du site profitera aux habitants du quartier. - profiter de la proximité du parc des Varennes en permettant un accès facile au parc.
Dynamiques locales	- une ville dont l'histoire urbaine est marquée par son passé industriel et qui a déjà mené des opérations de renouvellement urbain sur des friches industrielles (ZAC Pincourt, ancien site Porcher…).	- un territoire présentant une morphologie urbaine singulière, à la fois compacte et dense, mais morcelée par les voies de chemin de fer et contrainte par une ressource en foncier non bâti peu abondante ; - un marché immobilier qui jusque-là était plus propice à la réalisation de programmes de logements collectifs en locatif social. La commune disposant déjà d'un taux élevé de logements locatifs sociaux (plus de 30 % en 2016), elle était peu favorable à la réalisation de nouveaux programmes de logements collectifs à vocation sociale ; - une part de la demande en logements qui reste aujourd'hui non satisfaite, la dynamique de la production neuve restant faible sur la commune ; - des projets de renouvellement urbain plus complexes et plus long à mener.	- un marché qui semble aujourd'hui plus enclin à la réalisation de programmes de logements collectifs en accession classique : si le marché local était jusque-là peu favorable aux grandes opérations portées par des investisseurs privés, la municipalité qui a la maîtrise foncière du site, a engagé des échanges avec des porteurs de projet privés intéressés par le site de la gare.
Paysage urbain et environnement	- d'un point de vue naturaliste, un site en zone urbaine dépourvu d'intérêt écologique. - un site à l'abri des risques naturels majeurs impactant la commune. Le site est uniquement concerné, comme le reste de la commune, par un risque faible de retrait-gonflement des argiles.	- un site très exposé visuellement depuis la gare : le projet urbain qui sera mené dessus aura une très forte incidence en termes de renouvellement de l'image de la ville et doit à ce titre faire l'objet d'un soin particulier au niveau architectural et paysager.	- une emprise foncière dont la taille offre l'opportunité de donner une place à la nature en ville (aménagement d'espaces verts et plantation d'arbres de grand développement) participant au confort d'habiter des futurs résidents ; - le paysage urbain perçu aujourd'hui depuis la gare ne présente pas d'intérêt particulier. L'opération à venir peut sensiblement améliorer le paysage urbain actuel ; - l'urbanisation du site permettra d'apporter une réponse au développement d'essences invasives.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Patrimoine	- absence d'éléments patrimoniaux sur le site ou à proximité directe.		
Règlementation	- un site prévu pour être ouvert à l'urbanisation au PLU (classement en zone AU stricte). - un site peu impacté par des servitudes d'utilité publique. Seule la servitude T1 relative aux chemins de fer impacte le site.	- un PADD qui ne donne pas la priorité à ce site urbain stratégique. L'urbanisation du site n'est envisagée qu'à long terme, considérant que le marché local n'est pas favorable à la réalisation d'un programme de logements dense en accession classique.	- un marché a priori plus favorable pour la réalisation d'opérations d'habitat collectif en accession classique.

Synthèse des enjeux

Une situation urbaine stratégique qui invite à privilégier une intensification urbaine du quartier de la gare. La friche industrialo-ferroviaire à réinvestir est une véritable opportunité pour la ville pour mener une opération permettant :

- de renouveler/moderniser l'image de la ville perceptible depuis la gare SNCF ;
- de répondre à une part de la demande de logements qui reste insatisfaite dans une ville présentant une dynamique de la construction faible du fait notamment de ressources en foncier non bâti peu abondantes ;
- de désenclaver l'îlot délimité par la rue des Varennes, la route de Commelle-Vernay et les voies de chemin de fer et d'améliorer l'articulation du quartier des Varennes au centre-ville pour les modes actifs ;
- de répondre à l'impératif national de lutte contre l'étalement urbain et de réduction des consommations de terres agricoles et naturels,
- d'optimiser la ressource foncière en privilégiant une opération dense, tout en assurant son insertion dans un environnement résidentiel à dominante d'habitat individuel ;
- de diversifier les fonctions urbaines du quartier de la gare en visant une programmation mixte habitat/commerce permettant de conforter ce pôle urbain stratégique.

Tout en veillant, à la prise en compte :

- de deux passages à niveaux ;
- des nuisances sonores liées aux voies de chemin de fer et à la route de Commelle-Vernay ;
- du caractère pollué de cette friche industrialo-ferroviaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

D. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

1. LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU DU COTEAU APPROUVE LE 19/12/19

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de 2019 est organisé en 3 axes, fixant un cap pour le développement de la commune. Chaque axe présente un ensemble d'objectifs :

Axe 1 : développer une ville active, dense et compacte

- **Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique**

⇨ *Se mettre en capacité d'accueillir environ 610 habitants nouveaux d'ici 2029.*

⇨ *Organiser la production d'environ 661 logements dont 618 en construction neuve correspondant à un éventail large de types et de produits afin de répondre aux besoins de tous les ménages.*

- **Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification des secteurs stratégiques**

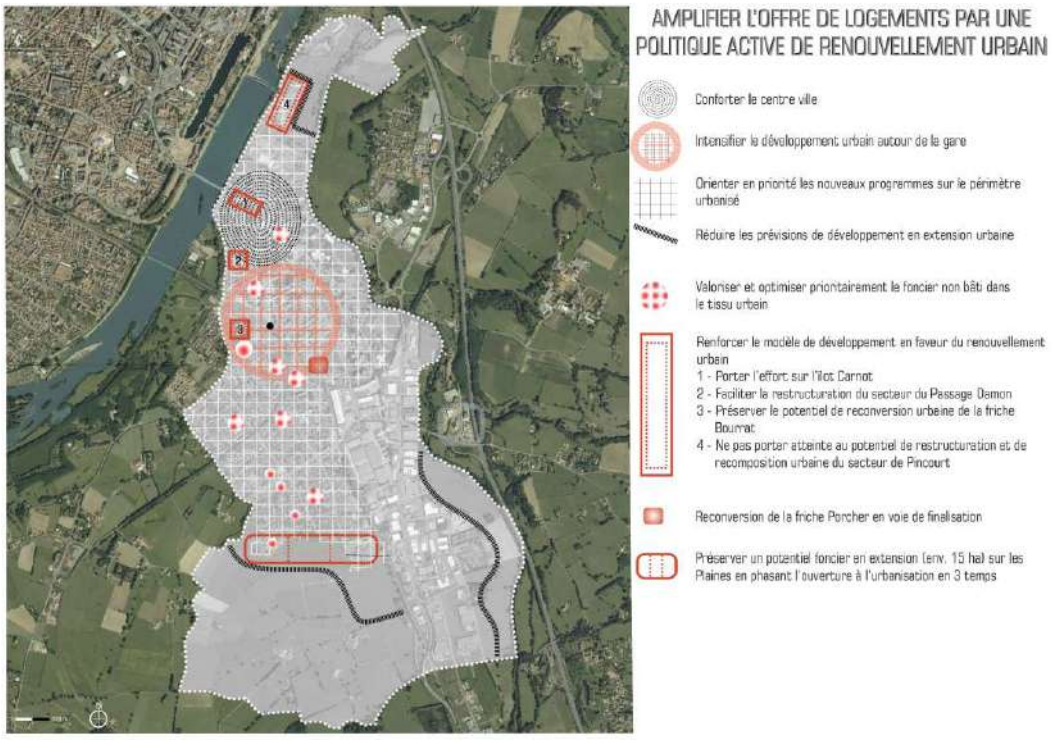
⇨ *Renforcer un modèle de développement fondé sur le recyclage du potentiel foncier et immobilier de l'espace urbain existant.*

⇨ *Orienter en priorité les nouveaux programmes sur le périmètre urbanisé.*

⇨ *Tendre vers une densité moyenne de 50 logts/ha (**60 logts/ha dans un périmètre de 800 m de la gare** et 40 logts/ha au-delà).*

⇨ *Assurer un équilibre entre les formes d'habitat collectif et individuel (50/50).*

⇨ *Permettre la densification des dents creuses et des sites identifiés au potentiel foncier en adaptant le niveau de densité aux spécificités morphologiques des quartiers. Intensifier le développement urbain dans un périmètre de 800 mètres autour de la gare en appliquant des niveaux de densité élevée.*



Ce que dit le PADD sur le site Bourrat

***Le site Bourrat** : libre de toute construction, il occupe une situation urbaine privilégiée en vis-à-vis de la gare. Les conditions d'un marché du logement peu tendu allié à une commercialisation difficile de certains programmes collectifs, ne permettent pas de réaliser un programme répondant aux exigences de densité et de diversification des formes urbaines et des types d'habitat. Il convient donc d'opérer une mise en veille de ce site dans l'attente d'une évolution du contexte économique et du marché du logement.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240924-2c4c8a1e04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

- Renforcer la compétitivité du pôle d'activités Sud de l'Agglomération Roannaise

Axe 2 : aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre

- **Préserver l'animation commerciale du centre-ville et veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville**

⇨ *Veiller au maintien de la densité et de la continuité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération en maîtrisant les changements de destination des locaux à usage professionnel et commercial au rez-de-chaussée.*

⇨ *Préserver la mixité fonctionnelle des tissus urbains en permettant le maintien des activités en fonctionnement et en facilitant l'implantation de programmes mixtes (habitat/emploi) dans le tissu urbain.*



- **Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité**
- **Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville**

  Une analyse plus fine de la forme urbaine, révèle une grande hétérogénéité typologique des îlots et une fragmentation de l'espace urbain renforcée par des coupures opérées par les cours d'eau et les infrastructures. Plusieurs « quartiers », présentant des caractéristiques diversifiées et des niveaux de densité contrastés, peuvent être identifiés à l'échelle de la commune. Un des enjeux identifiés est de renforcer la cohérence de la forme de la ville en créant des interactions plus importantes entre eux.

  Le défi est de transformer des éléments de fracture en éléments d'interactions entre ces différents quartiers morcelés, avec une cible majeure identifiée, le quartier de la gare SNCF.

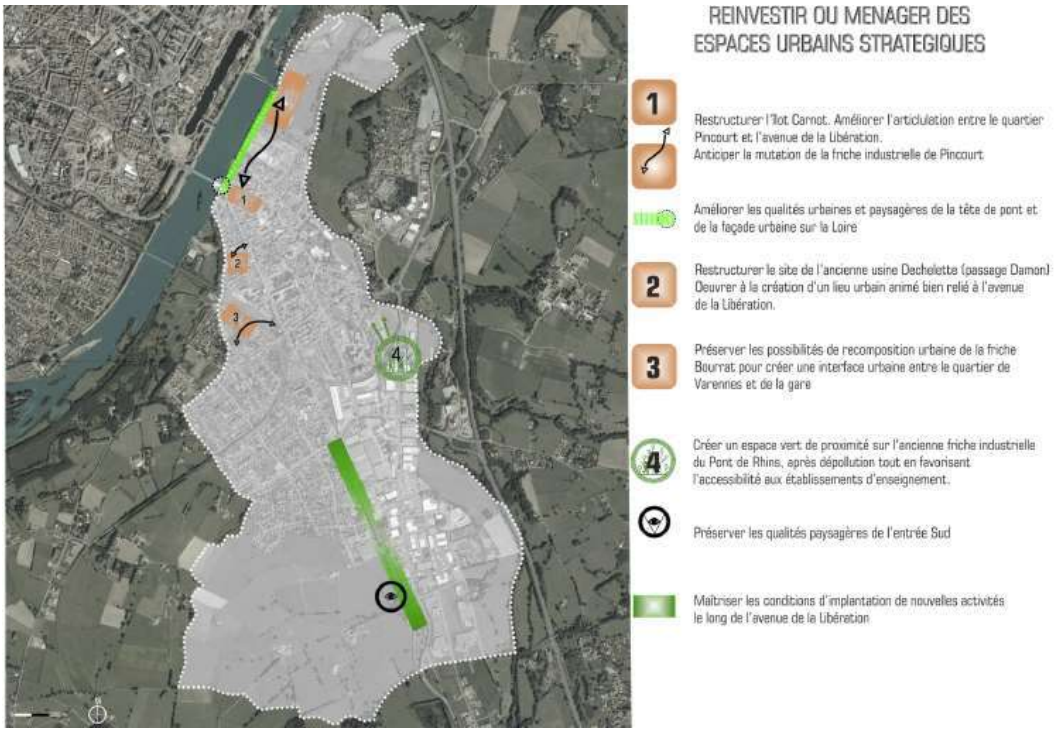
  Il s'agit parallèlement de conduire des actions de recomposition urbaine sur des espaces stratégiques pour :

  - introduire de la mixité d'habitat et de fonctions ;
  - renforcer la cohérence morphologique de la ville ;
  - mettre en valeur des images fortes ;
  - créer de nouveaux espaces publics.

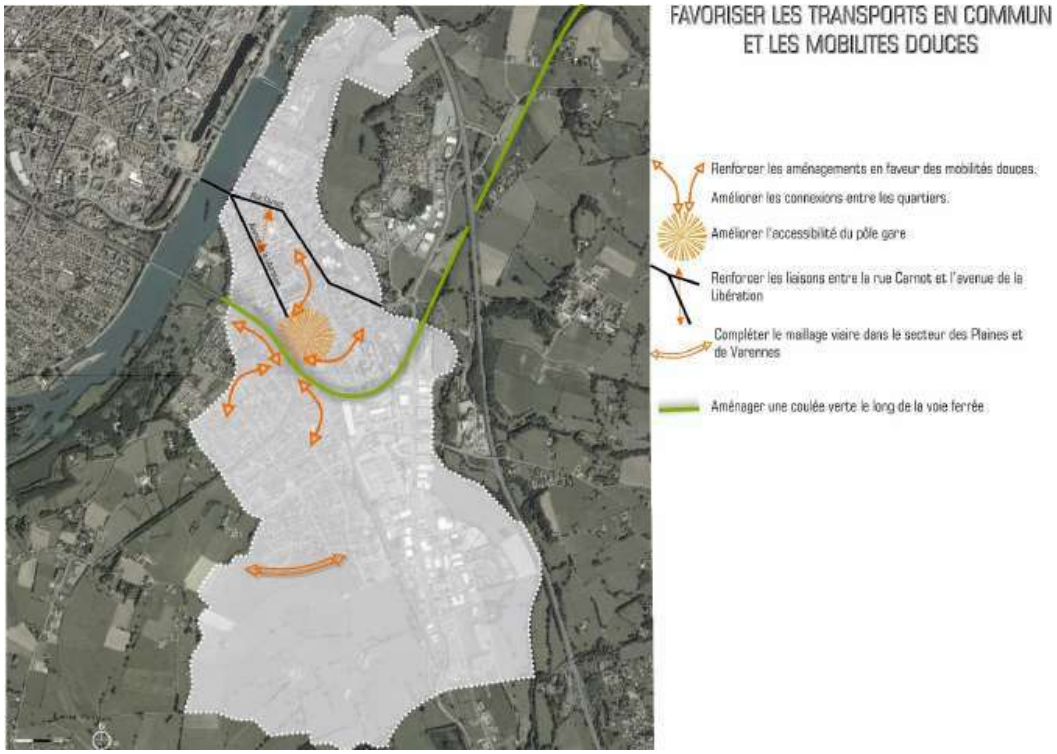
Ce que dit le PADD sur le site Bourrat

Préserver les possibilités de recomposition urbaine de la friche industrielle Bourrat en aménageant une nouvelle interface urbaine contribuant au renouvellement de l'image de la ville dans le quartier de la gare. Assurer la connexion du quartier de Varennes à la gare par une nouvelle passerelle piétonne.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



- **Limiter l'exposition des populations aux risques, nuisances et pollutions**
- **Protéger le patrimoine architectural urbain**
- **Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville**



⇨ *Compléter le maillage du réseau viaire dans les zones de restructuration et d'extension de l'urbanisation : assurer le désenclavement du quartier de Varennes par la création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée, depuis la déchetterie jusqu'à la route de Commelle.*

⇨ *Renforcer les aménagements en faveur des mobilités douces et améliorer les connexions entre les quartiers et l'accessibilité au pôle de la gare. Favoriser les liaisons inter quartiers par le jalonnement, l'aménagement ou la création de voies par la création de cheminements piétonniers.*

⇨ *Aménager une coulée verte dédiée aux piétons et vélo cyclistes le long de la voie ferrée.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Axe 3 : préserver et valoriser le lien ville-nature

- **Renouer le lien avec le fleuve Loire et la rivière Rhins tout en prévenant du risque inondation**
- **Préserver et valoriser le végétal en ville**

⇨ *Maintenir, dans un souci de qualité du cadre vie, la présence de l'arbre en ville (réduction des îlots de chaleur, diffusion de la nature en ville).*

⇨ *Veiller au traitement végétal des opérations de renouvellement urbain ou de densification.*

⇨ *Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement.*

⇨ *Intégrer les problématiques environnementales dans les opérations d'aménagement et en renouvellement urbain et en densification.*

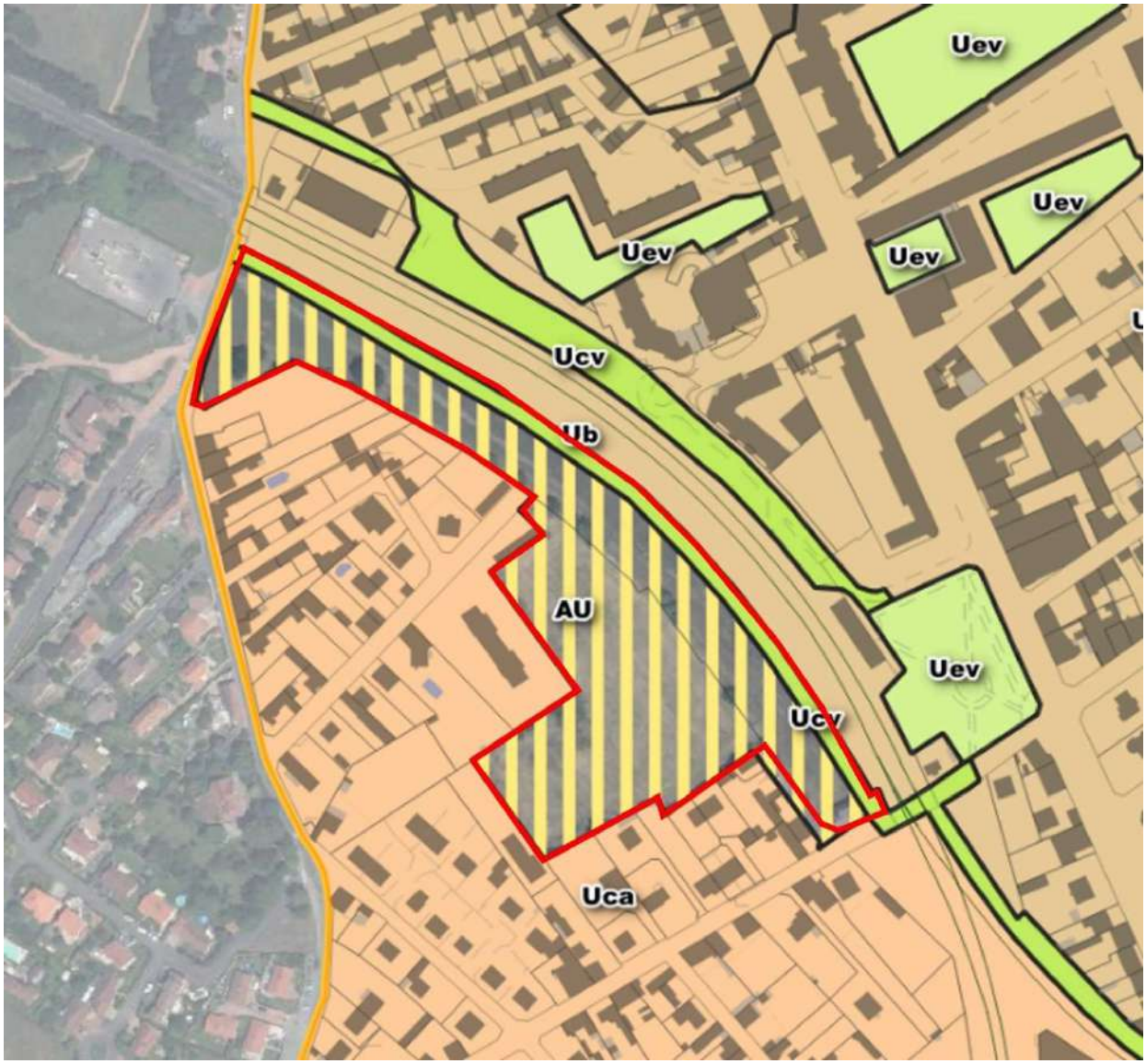


- **Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR SUR LE SITE DE PROJET

Le secteur de projet est aujourd'hui classé en zone à urbaniser AU sur 2,45 ha. Il s'agit d'une zone AU stricte urbanisable à long terme. Le secteur de projet est également classé en zone Ucv - zone urbaine dédiée à une coulée verte - sur une bande de 8 m de large le long de la voie ferrée représentant 3 627 m².



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur sur le site de projet.

La zone AU ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du PLU. La zone Ucv est une zone urbaine destinée à l'aménagement d'une coulée verte traversant d'est en ouest la commune et visant à relier les rives du Rhins au parc des Varennes localisé sur la commune voisine de Roanne. Son tracé s'appuie sur l'opportunité de la présence d'une voie de chemin de fer désaffectée sur la commune (tronçon des rives du Rhins jusqu'à l'avenue de la Libération). Il est ensuite prolongé en direction de la Loire en longeant la voie de chemin de fer encore en activité. Seuls les constructions, aménagements et installations nécessaires à la voie verte sont autorisés en zone Ucv.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

E. PIÈCES DU PLU DEVANT ÊTRE MISES EN COMPATIBILITÉ ET EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

1. LA MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1. ELEMENTS MODIFIES AU PADD

Les modifications apportées au PADD dans le cadre de la mise en compatibilité apparaissent de la façon suivante :

Le texte surligné en jaune et tout élément jaune sur les cartes du PADD : correspond aux éléments ajoutés.
~~Le texte barré en rouge~~ et tout élément rouge sur les cartes du PADD : correspond à ce qui est supprimé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 24/09/2024

14

AXE 1 : DEVELOPPER UNE VILLE ACTIVE, DENSE ET COMPACTE.

CONFORTER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE LA VILLE POUR RELANCER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE.

La commune du Coteau doit répondre aux enjeux de renouveau démographique de l'agglomération Roannaise qui est confrontée à un défi, enrayer le déclin démographique et l'affaiblissement de son tissu économique. Le PLU révisé doit intégrer les objectifs de production fixés au SCoT dans une logique de modération de la consommation foncière. La commune souhaite accroître son potentiel d'accueil de nouveaux habitants en l'échelonnant dans le temps par la maîtrise des espaces constructibles sur le secteur des Plaines. Cette orientation a pour but de favoriser le renouvellement de population et de limiter les effets du vieillissement démographique. Cette urbanisation s'effectuera en continuité des extensions récentes.

- √ Se mettre en capacité d'accueillir environ 610 habitants nouveaux d'ici 2029
- √ Organiser la production d'environ 661 logements dont 618 en construction neuve correspondant à un éventail large de types et de produits afin de répondre aux besoins de tous les ménages.
- √ Diversifier l'offre de logements pour assurer le maintien des équilibres sociaux et générationnels dans la ville et dans les quartiers. Développer l'offre en logements individuels pour attirer des jeunes ménages.

AMPLIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS PAR UNE POLITIQUE ACTIVE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE DENSIFICATION DE SECTEURS STRATEGIQUES, POINT DE PASSAGE OBLIGE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN PEU CONSOMMATEUR D'ESPACE.

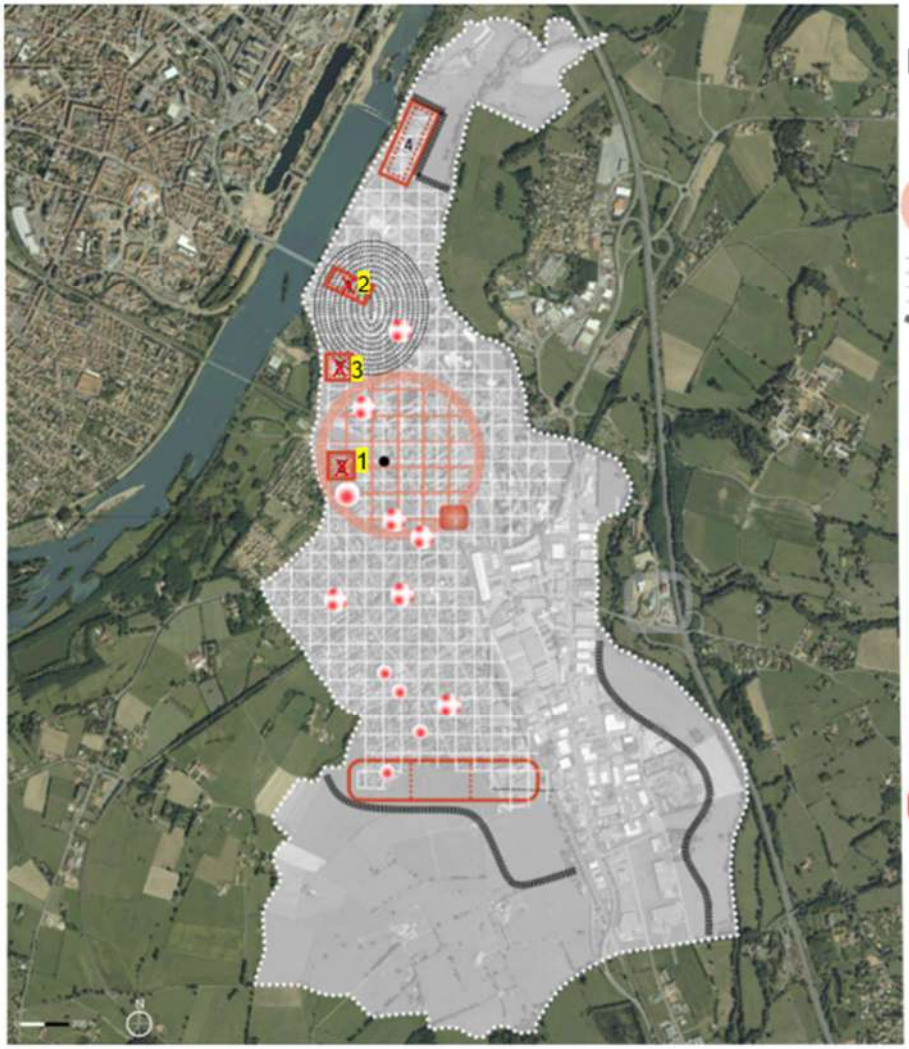
La commune du Coteau se distingue au sein du pôle urbain par un mode de développement urbain orienté de manière forte sur le renouvellement et la densification de ses tissus urbains avec une prédominance de l'habitat collectif dans le parc de logements (64 % d'appartements pour 36 % de maisons individuelles) confortée par une activité de la construction récente orientée nettement vers le collectif (58% des logements produits entre 2009 et 2018).

Le PLU révisé s'inscrit dans une forme de continuité en renforçant un modèle de développement fondé sur le recyclage du potentiel foncier et immobilier de l'espace urbain existant. Plusieurs sites potentiels de renouvellement urbain ont été identifiés :

- √ **Le site Bourrat :** autrefois bâti et occupé par des activités économiques, le site est aujourd'hui une friche industrialo-ferroviaire idéalement située en ville, face à la gare. Aujourd'hui libre de toute construction et sous maîtrise foncière communale, c'est un site à investir prioritairement sous réserve de s'assurer de la prise en compte de son caractère pollué.
- √ **L'îlot Carnot,** un site stratégique en raison de sa situation de tête de pont, à la croisée de deux axes urbains structurants en vis-à-vis de la ZAC de Pincourt. Il offre un potentiel de renouvellement significatif en partie maîtrisé par la collectivité. Sa recomposition peut s'opérer selon différentes modalités et temporalités. La recomposition de la tête d'îlot est une priorité du projet communal pour son rôle dans le renforcement du centre-ville ;
- √ **L'îlot du passage Damon** dont l'intérêt réside dans sa proximité de l'axe commercial de l'avenue de la Libération. Sa mise en valeur dépend de l'évolution de la surface commerciale. L'aire d'intervention doit être élargie aux tissus adjacents ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 24/09/2024

PLU LE COTEAU



AMPLIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS PAR UNE POLITIQUE ACTIVE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Conforter le centre ville

Intensifier le développement urbain autour de la gare

Orienter en priorité les nouveaux programmes sur le périmètre urbanisé

Réduire les prévisions de développement en extension urbaine

Valoriser et optimiser prioritairement le foncier non bâti dans le tissu urbain

Renforcer le modèle de développement en faveur du renouvellement urbain

~~1 - Porter l'effort sur l'îlot Carnot~~
~~2 - Faciliter la restructuration du secteur du Passage Damon~~
~~3 - Préserver le potentiel de reconversion urbaine de la friche Bourrat~~
4 - Ne pas porter atteinte au potentiel de restructuration et de recomposition urbaine du secteur de Pincourt

Reconversion de la friche Porcher en voie de finalisation

Préserver un potentiel foncier en extension (env. 15 ha) sur les Plaines en phasant l'ouverture à l'urbanisation en 3 temps

1 – Assurer prioritairement la reconversion urbaine de la friche Bourrat

2 – Porter l'effort sur l'îlot Carnot

3 – Faciliter la restructuration du secteur du Passage Damon

15

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 24/09/2024

- ~~**Le site Bourrat** : libre de toute construction, il occupe une situation urbaine privilégiée en vis-à-vis de la gare. Les conditions d'un marché du logement peu tendu allié à une commercialisation difficile de certains programmes collectifs, ne permettent pas de réaliser un programme répondant aux exigences de densité et de diversification des formes urbaines et des types d'habitat. Il convient donc d'opérer une mise en veille de ce site dans l'attente d'une évolution du contexte économique et du marché du logement ;~~

- **Le site de Pincourt** : plus complexe à libérer du fait de la présence de plusieurs bâtiments en partie occupés, ses possibilités de reconversion restent conditionnées au respect des dispositions du règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Prévisible Inondation (PPRNPI) du fleuve Loire en cours d'élaboration. L'objectif de la commune est de permettre à terme une reconversion urbaine de ce site dans le prolongement de la ZAC Pincourt.

La nécessité de diversifier les types d'habitat pour attirer des ménages recherchant un logement individuel conduit la commune à développer une offre foncière nouvelle adaptée à ce type de programme en préservant des espaces de développement dans la continuité de l'espace urbanisé et à proximité des emplois. Cependant, les obligations réglementaires de modération de la consommation foncière et de protection des espaces naturels et agricoles imposent un ajustement des prévisions de zones en extension.

Le PADD définit les orientations suivantes :

- Recalibrer les besoins en foncier constructible pour l'habitat et le développement économique pour les dix ans à venir. Diviser les prévisions d'extensions urbaines sur des terres à vocation agricole par 4 pour l'habitat inscrit au PLU de 2005 et par 2 celles à vocation économique ;
- Orienter en priorité les nouveaux programmes sur le périmètre urbain ;
- Renforcer le modèle de développement engagé sur la commune en faveur du renouvellement urbain ;
  - Assurer prioritairement la reconversion urbaine de la friche Bourrat.
  - Porter l'effort public sur l'îlot Carnot. Mettre en œuvre des mesures foncières pour assurer une maîtrise du foncier assurant une cohérence de la restructuration ;
  - Faciliter la restructuration du secteur du passage Damon en maîtrisant les conditions de son aménagement ;
  - Mener en partenariat avec l'agglomération des actions en faveur de la réhabilitation des logements vacants. Viser a minima la rénovation de 10 % du parc de logements vacants ;
  - ~~Préserver le potentiel de reconversion urbaine de la friche Bourrat (voir ci-dessus) ;~~
  - Ne pas porter atteinte au potentiel de restructuration et de recomposition urbaine du secteur de Pincourt afin de favoriser la reconquête urbaine du front de Loire à plus long terme.
- Valoriser et optimiser prioritairement le foncier non bâti dans le tissu urbain (évalué à 6,75 ha environ) ;
- Diversifier les formes urbaines tout en mettant en œuvre un objectif de modération de la consommation foncière ;
  - Tendre vers une densité moyenne de 50 logts/ha (60 logts/ha dans un périmètre de 800m de la gare et 40logts/ha au-delà).
  - Assurer un équilibre entre les formes d'habitat collectif et individuel (50/50).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 24/09/2024

AMENAGER UNE VILLE FONCTIONNELLE ET AGREABLE A VIVRE

PRESERVER L'ANIMATION COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE ET VEILLER AU MAINTIEN D'UNE MIXITE FONCTIONNELLE DANS LA VILLE.

La structure commerciale de l'agglomération se caractérise par l'importance des implantations commerciales et de services des faubourgs. La ville du Coteau se distingue par sa densité commerciale et son organisation spatiale. L'essentiel de l'offre est situé sur l'avenue de la Libération qui joue un rôle de colonne vertébrale de la ville tant en termes d'attractivité que d'animation urbaine. Le tissu commercial est constitué en grande partie de petites surfaces de vente avec une densité particulièrement élevée : environ 23 commerces pour 1000 habitants (15 pour 1000 habitants sur l'agglomération). Cette forte concentration sur l'avenue de la Libération est liée au statut de la voie (ancienne route Nationale). Les mutations du commerce avec l'apparition de grands pôles commerciaux périphériques ont fragilisé cette structure traditionnelle avec une difficulté à « tenir » le linéaire dans son intégralité.

Contrairement à un certain nombre de villes périphériques plus spécialisées, la mixité des fonctions est un des traits historiques de la ville. Cette caractéristique rencontre aujourd'hui les nouvelles orientations en matière de politique urbaine qui incitent à favoriser la mixité fonctionnelle.

Le PADD définit les orientations suivantes :

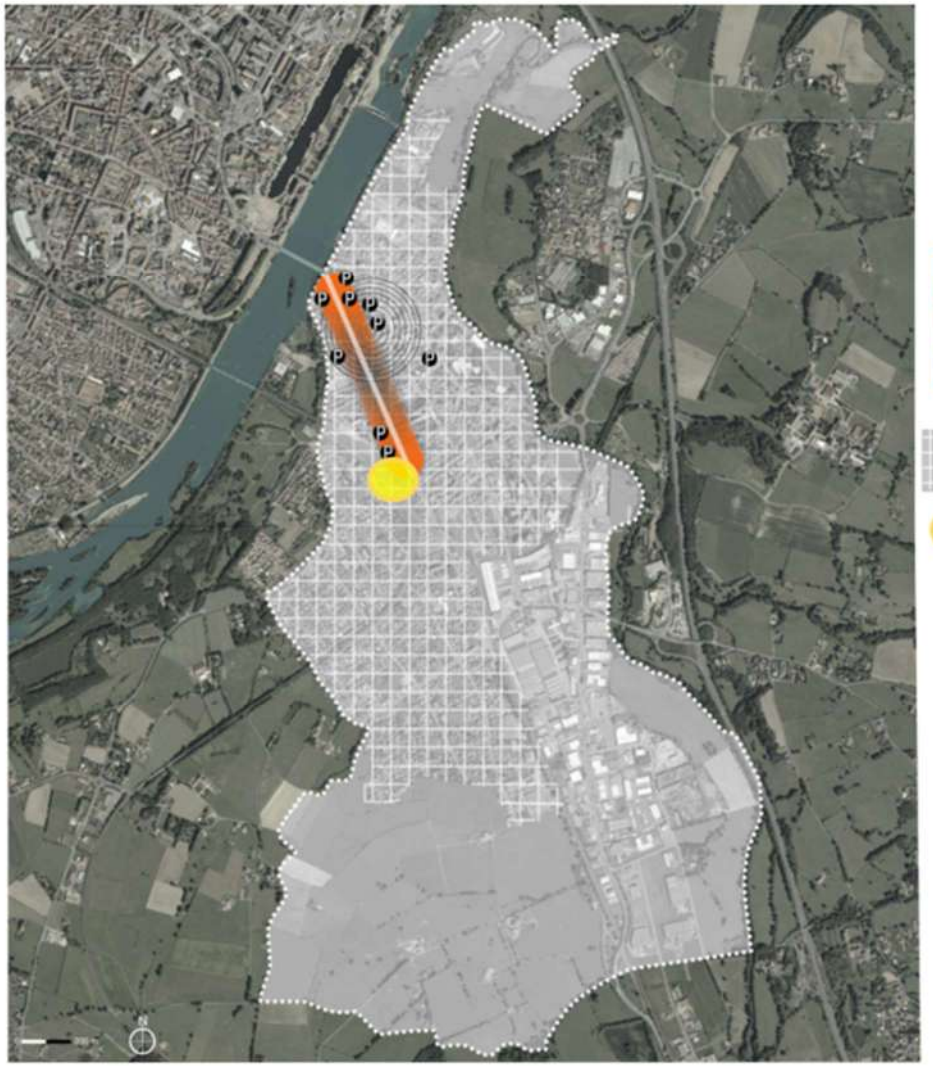
- √ Veiller au maintien de la densité et de la continuité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération en maîtrisant les changements de destination des locaux à usage professionnel et commercial au rez-de-chaussée ;
- √ Conforter le pôle de la gare par du commerce répondant aux besoins du quotidien ;
- √ Faciliter les projets d'extension des activités existantes ou le cas échéant leur délocalisation sur un secteur plus approprié ;
- √ Adapter l'offre de stationnement pour faciliter l'accès au centre-ville ;
- √ Assurer l'intégration paysagère des devantures commerciales ;
- √ Préserver la mixité fonctionnelle des tissus urbains du Coteau en permettant le maintien des activités en fonctionnement et en facilitant l'implantation de programmes mixtes (habitat/emploi) dans le tissu urbain.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 24/09/2024
Publié le : 27/09/2024

PLU LE COTEAU

SYCOMORE URBANISME-BIOTOPE/SEPTEMBRE 2024
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

22



PRESERVER L'ANIMATION COMMERCIALE DU CENTRE VILLE ET VEILLER AU MAINTIEN D'UNE MIXITE FONCTIONNELLE DANS LA VILLE

Adapter l'offre de stationnement pour faciliter l'accès au centre-ville

Veiller au maintien de la continuité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération

Assurer l'intégration paysagère des devantures commerciales

Préserver la mixité fonctionnelle des tissus

Conforter commercialement le pôle de la gare

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 24/09/2024

REINVESTIR DES ESPACES URBAINS STRATEGIQUES POUR L'IMAGE DE LA VILLE.

La forme urbaine du Coteau se caractérise par la coexistence de grandes entités morphologiques répondant à des modes de croissance distincts :

- √ Un développement urbain planifié autour d'un système d'axes routiers structurant un maillage viaire plus ou moins fin. Cette trame viaire définit un ensemble d'îlots de taille et de composition typologique variée accueillant une diversité de fonctions ;
- √ Des extensions urbaines marquées par une forte spécialisation de l'espace composées de tissus pavillonnaires de différentes générations qui répondent cependant à une organisation d'ensemble qui respectent cependant une logique de maillage de la trame viaire. Ces extensions sont à dominante d'habitat individuel avec quelques ensembles collectifs ;
- √ Une grande zone industrielle.

Une analyse plus fine de la forme urbaine, révèle une grande hétérogénéité typologique des îlots et une fragmentation de l'espace urbain renforcée par des coupures opérées par les cours d'eau et les infrastructures. Plusieurs « quartiers », présentant des caractéristiques diversifiées et des niveaux de densité contrastés, peuvent être identifiés à l'échelle de la commune. Un des enjeux identifiés est de renforcer la cohérence de la forme de la ville en créant des interactions plus importantes entre eux.
Le défi est de transformer des éléments de fracture en éléments d'interactions entre ces différents quartiers morcelés, avec une cible majeure identifiée, le quartier de la gare SNCF.
Il s'agit parallèlement de conduire des actions de recomposition urbaine sur des espaces stratégiques pour :

- Introduire de la mixité d'habitat et de fonctions ;
- Renforcer la cohérence morphologique de la ville ;
- Mettre en valeur des images fortes ;
- Créer de nouveaux espaces publics.

Le PADD définit les orientations suivantes :

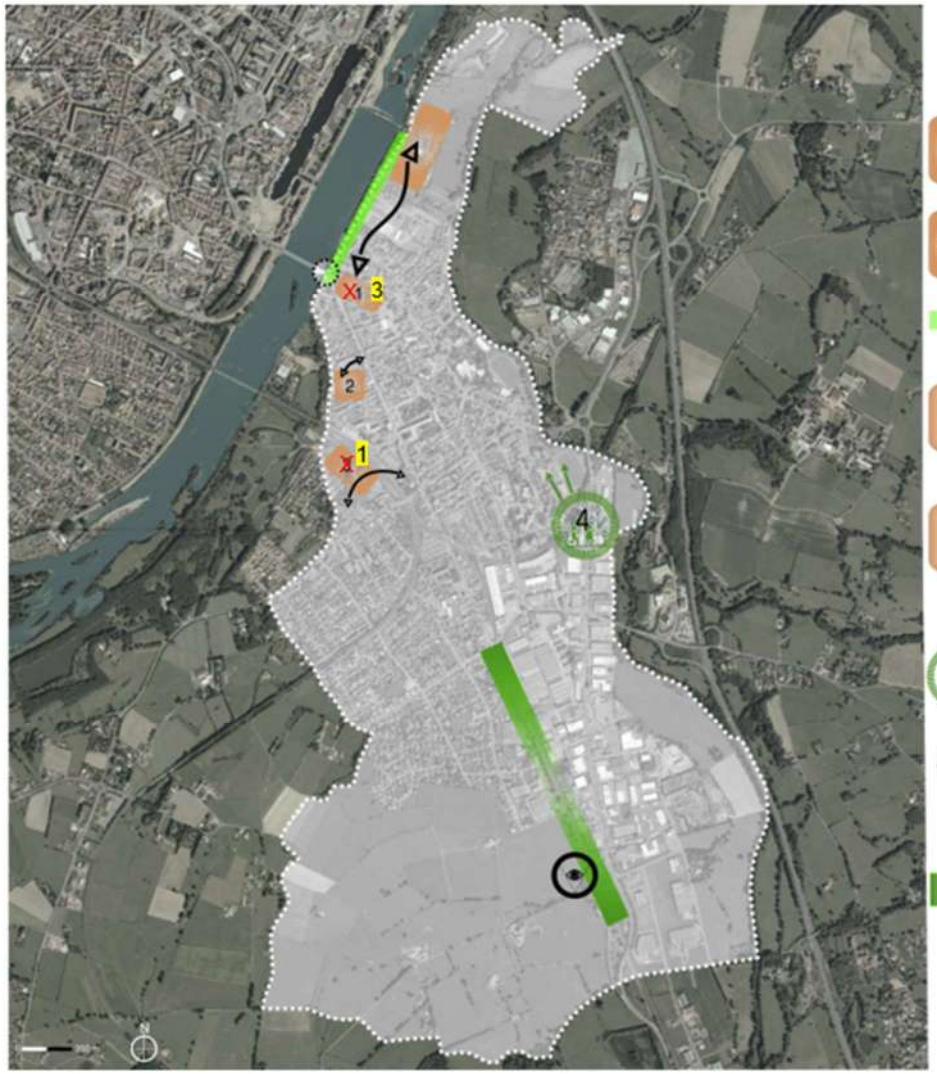
- √ Aménager une nouvelle interface urbaine sur la friche Bourrat contribuant au renouvellement de l'image de la ville dans le quartier de la gare. Assurer la connexion du quartier de Varennes à la gare par un nouvel ouvrage de franchissement des voies ferrées ;
- √ Mettre en place une démarche de restructuration et de requalification urbaine progressive de l'îlot Carnot. Améliorer l'articulation urbaine entre le quartier de Pincourt et l'avenue de la Libération. Anticiper la mutation de la friche industrielle de Pincourt en préservant des possibilités de connexions futures avec le centre-ville ;
- √ Améliorer les qualités urbaines et paysagères de la tête de pont et de la façade urbaine sur la Loire. Requalifier l'espace public en cohérence avec une réflexion sur l'organisation de la circulation en ville ;
- √ Assurer la dépollution de l'ancienne friche industrielle du site du Pont de Rhins et offrir, en entrée de ville et à proximité directe du pôle scolaire des Etines, un espace vert de proximité permettant de poursuivre les efforts engagés en termes de redécouverte de la rivière Rhins, tout en favorisant l'accessibilité aux établissements d'enseignement ;
- √ Restructurer le site de l'ancienne usine Déchelette (passage Damon) dans le quartier des Balmes qui accueille aujourd'hui un centre commercial et un parking. Œuvrer à la création d'un lieu urbain animé en accueillant un programme mixte habitat/commerce/services tout en préservant une capacité de stationnement et en veillant à assurer une liaison attractive à l'avenue de la Libération.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 24/09/2024

PLU LE COTEAU

SYCOMORE URBANISME-BIOTOPE/SEPTEMBRE 2024
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

26



REINVESTIR OU MENAGER DES ESPACES URBAINS STRATEGIQUES

X1 3 — Restructurer l'îlot Carnot. Améliorer l'articulation entre le quartier Pincourt et l'avenue de la Libération.
Anticiper la mutation de la friche industrielle de Pincourt

Améliorer les qualités urbaines et paysagères de la tête de pont et de la façade urbaine sur la Loire

2 — Restructurer le site de l'ancienne usine Dechelette (passage Damon)
Oeuvrer à la création d'un lieu urbain animé bien relié à l'avenue de la Libération.

~~X1~~ — ~~Préserver les possibilités de recomposition urbaine de la friche Bourrat pour créer une interface urbaine entre le quartier de Varennes et de la gare~~

Assurer la recomposition urbaine de la friche Bourrat pour créer une nouvelle interface urbaine entre le quartier de Varennes et la gare

4 — Créer un espace vert de proximité sur l'ancienne friche industrielle du Pont de Rhins, après dépollution tout en favorisant l'accessibilité aux établissements d'enseignement.

Préserver les qualités paysagères de l'entrée Sud

Maîtriser les conditions d'implantation de nouvelles activités le long de l'avenue de la Libération

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 24/09/2024

- ~~Préserver les possibilités de recomposition urbaine de la friche industrielle Bourrat en aménageant une nouvelle interface urbaine contribuant au renouvellement de l'image de la ville dans le quartier de la gare. Assurer la connexion du quartier de Varennes à la gare par une nouvelle passerelle piétonne ;~~

- Préserver et conforter les qualités paysagères de l'entrée Sud de la ville :
  - Veiller au respect du profil en travers de l'axe. Préserver l'alignement de platanes le long de la RD 207 ;
  - Maîtriser les conditions d'implantation de nouvelles activités le long de l'avenue de la Libération ;
  - Définir des orientations d'aménagement et de programmation sur l'extension de la zone d'activités au Sud ;
  - Assurer une cohérence des implantations en façade ;
  - Ménager une transition paysagère en périphérie du site.

- Interroger le potentiel de mutation de certaines emprises à vocation économique.

LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS.

La commune du Coteau est exposée à plusieurs risques, nuisances et pollutions notamment un risque inondation lié à la présence de la Loire et du Rhins. Elle est traversée par des axes de circulation très fréquentés qui se concentrent au niveau du centre-ville, au droit du pont sur la Loire.

Le PADD définit les orientations suivantes :

- Orienter le développement de l'habitat sur des secteurs préservés des risques inondation ;
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores ;
- Prendre en compte la présence de la conduite de transport de gaz ;
- Intégrer au règlement les problématiques des plantes invasives et allergènes (lutte contre l'ambroisie).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 24/09/2024

PROTEGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN.

En première approche, les enjeux patrimoniaux sur la commune du Coteau paraissent faibles. Il n'existe pas de monuments bénéficiant d'une protection au titre des monuments historiques. Une analyse plus attentive révèle un ensemble de bâtiments aux styles architecturaux variés, dignes d'intérêt pour leur rôle de témoins de l'histoire urbaine ou pour leurs qualités architecturales ou typologiques intrinsèques. Ce patrimoine est de différents types : architecture domestique de différentes époques, architectures édilitaires, patrimoine industriel, l'élément le plus emblématique étant l'usine Devernois, de style art déco, d'une très grande qualité. Plusieurs bâtiments remarquables sont recensés sur la commune, notamment l'église et le château du Parc Bécot (Château de Rhins).

Le PADD définit les orientations suivantes :

- √ Assurer la préservation des bâtiments présentant un intérêt architectural et participant à l'identité communale :
  - > Sensibiliser les habitants à la protection de ce patrimoine ;
  - > Repérer les éléments caractéristiques au plan de zonage ;
  - > Intégrer les édifices intéressants dans les opérations de restructuration.
- √ Prendre en compte les caractéristiques morphologiques des tissus adjacents dans le cadre d'opération de recomposition urbaine.

FAVORISER LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LES MOBILITES DOUCES POUR LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS EN VILLE.

En raison de sa situation sur des axes historiques de communication au droit du franchissement sur la Loire, la ville du Coteau joue un rôle majeur dans la gestion des flux entre le centre urbain et le reste du territoire. Ces flux constituent une source de nuisances et de pollutions et perturbent le fonctionnement urbain de proximité. Cette contrainte affecte plus particulièrement l'entrée de ville au Nord et le croisement de l'avenue de la Libération et de l'avenue Parmentier dont la requalification pourrait permettre des fonctionnements facilités et une reconfiguration des espaces publics.

Les mobilités douces sont insuffisamment prises en compte ; les voies et pistes cyclables notamment sont peu présentes. La pression de la voiture et l'absence de confort et de sécurité des déplacements piétons et vélos font que les possibilités d'évolution des modes déplacement au sein des quartiers et de la ville sont limitées. Le recours à la voiture reste une pratique « naturelle ». La ville possède cependant un potentiel important de cheminements qui nécessite une optimisation par une mise en réseau renforcée et une amélioration de la lisibilité et de la qualité des parcours. Les problématiques de déplacements doux doivent être mieux intégrées dans les opérations d'aménagement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 24/09/2024

Un des atouts du Coteau est la présence d'une desserte ferroviaire importante, avec des liaisons fréquentes pour se rendre à Roanne, ainsi que qu'à Lyon ou Saint-Etienne et d'une desserte par le réseau de transports en commun de Roannais Agglomération. Une réflexion plus opérationnelle doit être conduite sur les modalités d'accès aux transports en commun.

Le PADD définit les orientations suivantes :

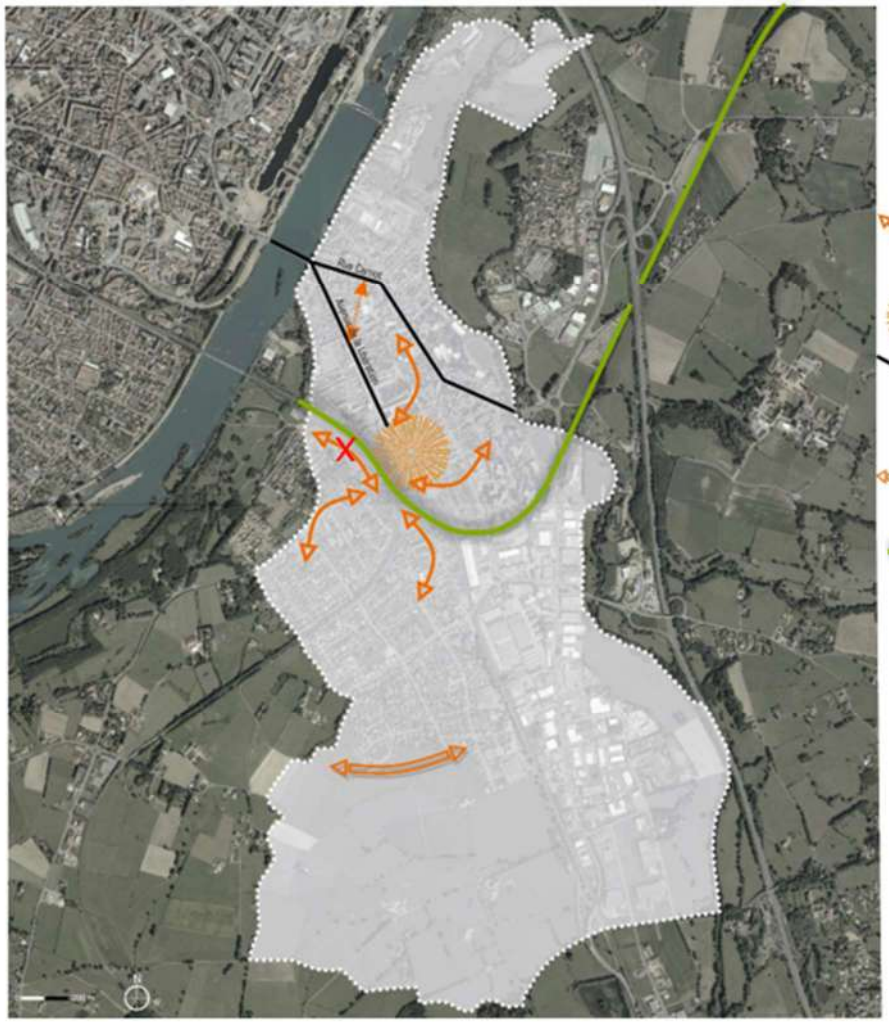
- √ Intégrer la hiérarchisation du réseau viaire défini dans le SCOT Roannais pour soulager le centre-ville de flux de transit sources de nuisances :
  - > Libérer les voies principales des circulations parasites, afin d'assurer la fluidité des différents modes de déplacement ;
- √ Compléter le maillage du réseau viaire dans les zones ~~de restructuration et~~ d'extension de l'urbanisation :
  - > ~~Assurer le désenclavement du quartier de Varennes par la création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée, depuis la déchetterie jusqu'à la route de Commelle ;~~
  - > Garantir un maillage dans le secteur des Plaines entre la rue des Capucines, l'avenue d'Espalion et le boulevard Charcot.
- √ Améliorer le fonctionnement et le confort pour les modes doux des principaux nœuds de circulation au droit du pont et du carrefour de la rue Carnot avec l'avenue Parmentier ;
- √ Renforcer les aménagements en faveur des mobilités douces et améliorer les connexions entre les quartiers et l'accessibilité au pôle de la gare. Favoriser les liaisons inter quartiers par le jalonnement, l'aménagement ou la création de voies par la création de cheminements piétonniers ;
- √ Prendre en compte les modes doux dans les opérations d'aménagement en restructuration ou en extension urbaine :
  - > Améliorer les conditions de cheminements le long de l'avenue de la Libération au Sud de la voie ferrée ;
  - > Renforcer une liaison entre la rue Anatole France, la rue Carnot, la rue des Ecoles et l'avenue de la Libération ;
  - > Améliorer les liaisons entre l'avenue de la Libération et le quai Pierre Sémard au droit de l'îlot du passage Damon.
  - > Assurer la connexion du quartier de Varennes à la gare par un nouvel ouvrage de franchissement des voies ferrées.
- √ Aménager une coulée verte dédiée aux piétons et vélo cyclistes le long de la voie ferrée ;
- √ Soutenir le développement de l'offre de transports en commun proposée par la Communauté d'Agglomération et faciliter l'accès au réseau ;
- √ Rendre lisible et accentuer le stationnement dans le centre-ville et à proximité des équipements structurants.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 24/09/2024

PLU LE COTEAU

SYCOMORE URBANISME-BIOTOPE/SEPTEMBRE 2024
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

30



FAVORISER LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LES MOBILITES DOUCES

- Renforcer les aménagements en faveur des mobilités douces.
- Améliorer les connexions entre les quartiers.
- Améliorer l'accessibilité du pôle gare
- Renforcer les liaisons entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération
- Compléter le maillage viaire dans le secteur des Plaines et de Varennes
- Aménager une coulée verte le long de la voie ferrée

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 24/09/2024

1.2. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PADD

1.2.1. Afficher le site Bourrat comme un site de renouvellement urbain prioritaire dans les choix de la commune

Le PADD du PLU en vigueur cible quatre sites potentiels de renouvellement urbain en ville, dont le site Bourrat pour lequel le foncier est maîtrisé par la collectivité. Il est évoqué ainsi au document : « libre de construction, il occupe une situation urbaine privilégiée en vis-à vis de la gare. Les conditions d'un marché du logement peu tendu allié à une commercialisation difficile de certains programmes collectifs ne permettent pas de réaliser un programme répondant aux exigences de densité et de diversification des formes urbaines et des types d'habitat. Il convient donc d'opérer une mise en veille de ce site dans l'attente de l'évolution du contexte économique et du marché du logement ».

Cet objectif de mise en veille se traduit par le classement en zone AU stricte du site au plan de zonage.

Le rapport de présentation apporte des précisions sur ce choix qui peut paraître paradoxal dans la mesure où le site Bourrat est le seul site de renouvellement urbain entièrement maîtrisé par la collectivité, mais qui est justifié par un marché local à l'époque défavorable à la réalisation d'une opération répondant - à son échelle - à un objectif de mixité sociale par une offre diversifiée de types d'habitat et de statuts d'occupations.

« L'urbanisation de ce site doit respecter une densité minimale de 60 logements/ha ce qui implique une part significative de programmes collectifs. La densité imposée correspond à un ratio de 133 m2 par logement (après déduction du pourcentage de rétention et d'espaces publics). Pour atteindre cette densité moyenne, il faudrait programmer une part importante de logements collectifs et/ou intermédiaires (plus de 80%). Si la production de collectifs peut être assurée en locatif social et éventuellement, pour une part limitée, en accession sociale, ce serait beaucoup plus difficile en accession libre dans les conditions actuelles du marché (voir opération Porcher). Ce site doit faire l'objet d'études pré-opérationnelles avec une étude de marché permettant de définir un programme et les conditions de sa faisabilité économique et financière ». (Extrait page 20 du Tome 2 du Rapport de Présentation du PLU approuvé le 19/12/2019).

Face à l'obligation de réaliser une opération dense et en l'absence d'investisseurs sur le segment collectif en accession libre, la collectivité a fait à l'époque le choix de reporter l'aménagement du site, estimant inopportun de réaliser une vaste opération de plus de 150 logements[1] ne regroupant que du logement locatif social, alors que la commune dispose d'un parc locatif social représentant près d'un tiers de son parc de logements.

Le marché local ayant évolué, il apparaît aujourd'hui possible d'envisager la réalisation d'un programme de logements respectant l'objectif de densité fixé sur ce site tout en permettant d'offrir du logement en accession libre.

Cette évolution du contexte amène la commune à reconsidérer la priorisation des sites de renouvellement urbain inscrits au PADD et à flécher dorénavant le site Bourrat comme opérationnellement prioritaire, et ce d'autant plus que des 4 sites stratégiques de renouvellement urbain repérés au PADD, il est de loin le plus facile à ré-investir.

Ainsi, les modifications apportées au PADD visent :
- à ne plus inscrire à long terme l'urbanisation du site Bourrat et à l'afficher comme un site opérationnellement prioritaire. Elle assure la mise en compatibilité du PADD avec le projet. Elle permet de mettre en cohérence le PADD avec le changement de zonage réalisé pour rendre opérationnelle l'urbanisation du site.

1.2.2. Afficher le souhait de la commune de conforter le pôle de la gare par du commerce répondant aux besoins du quotidien

La commune du Coteau se distingue par l'animation et la densité commerciale de son centre-ville et son organisation spatiale sous la forme de faubourg marchand. Elle a cependant perdu en février 2020 une moyenne surface de type discount (de l'ordre de 700 m² de surface de vente) qui était en centre-ville et qui fonctionnait en complémentarité avec les petits commerces de l'avenue de la Libération. A ce titre, la commune souhaite permettre l'implantation d'une

[1] Dans le bilan du potentiel foncier et des capacités de production de logements établi au rapport de présentation (page 102 du Tome 2 du RP), il est indiqué une estimation du potentiel de logements neufs sur le site - considérant une densité de 60 logements/ha et une surface aménageable de 2,24 ha (déduite en appliquant un coefficient de 20 % à la surface totale de la zone pour tenir compte des aménagement viaires et des espaces publics – de l'ordre de 168 logements.

Accusé réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024ge4f104de-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

nouvelle enseigne offrant le même positionnement et permettant de répondre aux besoins quotidiens et hebdomadaires des habitants – notamment les moins mobiles et les plus fragiles – fortement pénalisés depuis la disparition de cette offre sur la commune. Le contexte actuel lié à l'inflation rend d'autant plus urgent le retour d'une offre de produits à bas prix destinés à la consommation de base, considérant le profil socio-démographique de la commune marqué par le vieillissement de la population et un niveau de revenus peu élevé.

En termes de développement commercial et d'accueil de nouveaux commerces, le PADD du PLU en vigueur donne, en compatibilité avec le Document d'Aménagement Commercial du SCOT Roannais, les orientations suivantes :

- renforcer la compétitivité du pôle d'activités sud de l'agglomération Roannaise. Il s'agit des espaces à vocation économique de la ville regroupés dans les zones d'activités économiques des Etines et des Guérins. Pour permettre ce renforcement, le PADD prévoit de proposer en entrée de ville, le long de l'ex RN 7, une offre foncière à vocation artisanale et commerciale de 7 ha, dont 2,5 ha dédiés au maximum aux activités commerciales
  Cette orientation est traduite réglementairement par la définition d'une zone AUzr destinée aux achats occasionnels lourds. Le règlement écrit y interdit par conséquent les petits commerces (surface de plancher inférieure à 400 m²) et autorise les commerces jusqu'à 4 500 m² de surface de plancher.
  Il s'agit également de mieux organiser la zone d'activités existante par le regroupement des activités selon leur nature conformément aux dispositions du SCoT. Une zone Uz a vocation commerciale a ainsi été définie sur deux secteurs de la ZAE regroupant des commerces de périphérie.

- veiller au maintien de la densité et de la continuité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération en maîtrisant les changements de destination des locaux à usage professionnel et commercial au rez-de-chaussée.
  Cette orientation a pour traduction réglementaire :
  - la délimitation d'un sous-secteur Ub * au sein de la zone Ub, dans lequel sont circonscrites les possibilités d'implantation de nouveaux commerces dans la limite d'une surface de plancher de 3 000 m², afin de recentrer l'offre commerciale sur un périmètre resserré et continu. Ainsi, dans le reste de la zone Ub et des autres zones urbaines du PLU, les nouveaux commerces ne sont pas autorisés, seule l'extension limitée des commerces existants y est admise ;
  - la délimitation en zone Ub d'un alignement commercial et d'activités de service à préserver le long de l'avenue de la Libération dans lequel les changements de destination de locaux existants en rez-de-chaussée affectés aux commerces ou aux services sont interdits ;
  - l'obligation pour tout bâtiment à édifier ou à transformer en zone Ub le long de l'avenue de la Libération, de comporter au rez-de-chaussée, des locaux à usage commercial, d'artisanat, de bureaux ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de densifier le linéaire commercial et de services de l'avenue de la Libération.

L'implantation de nouveaux commerces est ainsi orientée et limitée au PLU en vigueur à quatre secteurs sur la commune :

- une partie de l'avenue de la libération et de ses abords, du pont sur la Loire jusqu'à la maison de retraite de la Providence, pour des achats quotidiens et hebdomadaires dans la limite de 3 000 m² de surface de plancher ;
- deux secteurs déjà occupés par des commerces dans la ZAE des Guérins ;
- un secteur d'extension urbaine à l'entrée sud de la ville le long de l'ex RN7 pour des achats occasionnels lourds.

Ces secteurs correspondent aux localisations préférentielles identifiées au DOO du SCOT Roannais dans lesquelles les commerces «importants[2] » peuvent s'implanter.

Si le PADD évoque également un objectif de préservation de la mixité fonctionnelle des tissus urbains par le maintien des activités en fonctionnement et en facilitant l'implantation de programmes mixtes (habitat/emploi) dans le tissu urbain, il s'agit ici de toute activité économique autre que commerciale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200516-20240917-2024-09-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

[2] C'est-à-dire les commerces de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher) répondant à différentes fréquences d'achat (hebdomadaire, occasionnels lourds, occasionnels légers, exceptionnels).

Ainsi, les modifications apportées au PADD visent :
- à compléter les orientations communales inscrites au PADD en matière de développement commercial, tout en restant compatible avec les orientations du DOO du SCOT Roannais. Ce dernier définit notamment des exceptions au principe d'implantation préférentielle des commerces « importants » dans les principales localisations préférentielles. Les documents d'urbanisme de la polarité d'agglomération (au sens du SCOT) à laquelle appartient Le Coteau peuvent notamment définir des centralités urbaines existantes ou en devenir dans lesquelles les nouvelles implantations de commerces « importants » répondant à des achats hebdomadaires sont admises, dans la limite de 1 000 m² de surface de vente (soit environ 1 500 m² de surface de plancher).
La modification du PADD vise ainsi à affirmer la nouvelle ambition de la commune de conforter le pôle de la gare par du commerce répondant aux besoins du quotidien. Elle assure la mise en compatibilité du PADD avec le projet. Elle permet de mettre en cohérence le PADD avec l'OAP et les dispositions réglementaires définies pour rendre opérationnelle l'urbanisation du site.

Justification de la compatibilité de la modification du PADD et de sa nouvelle déclinaison réglementaire avec les orientations du DOO du SCOT Roannais

Pour rappel, le DOO du SCOT Roannais définit :

1) **D'une façon générale : des logiques de développement des commerces en dehors des principales localisations préférentielles** (p. 84 du DOO) qui visent une diversité d'objectifs auxquels le projet d'implantation d'une moyenne surface commerciale hard-discount répond :

- favoriser les logiques de maillage de l'offre répondant à des besoins de première nécessité au cœur du tissu urbain, de manière à limiter les déplacements pour ces achats très fréquents et promouvoir une accessibilité multimodale.

L'implantation d'une moyenne surface commerciale hard-discount face à la gare, à l'accroche de l'Avenue de la Libération et de son linéaire commercial, répond à une logique de maillage de l'offre de première nécessité au cœur du tissu urbain. Localisé en ville, ***le site il offre une diversité d'alternatives à l'automobile*** *pour y accéder (à pied, en bus ou en train).*

- favoriser la mixité des fonctions urbaines, la proximité des lieux de consommation et de vie pour des achats quotidiens et l'animation des centralités.

L'implantation d'une moyenne surface commerciale hard-discount face à la gare participe à la mixité des fonctions urbaines du quartier de la gare qui regroupe déjà une diversité de fonctions. ***Du fait de la localisation du site en zone urbaine, à moins de 10 minutes à pied du centre-ville, l'implantation d'une moyenne surface commerciale hard-discount face à la gare renforce l'appareil commercial de la ville dans une logique de proximité des lieux de consommation et de vie****.*

- inciter à la polarisation de l'offre commerciale dans des localisations identifiées, et limiter la consommation foncière.

Permettre l'implantation d'une moyenne surface commerciale sur la friche industrialo-ferroviaire localisée face à la gare participe directement à la limitation de la consommation foncière par le recyclage d'une emprise foncière anciennement bâtie, aujourd'hui polluée et à l'abandon.

- limiter les implantations commerciales liées uniquement à des logiques de captage de flux routiers, de manière à **privilégier une accessibilité multimodale et sécurisée**, et **à limiter les phénomènes d'étalement urbain le long des axes routiers**.

Si le futur commerce sera accessible depuis la RD43 (route de Commelle Vernay), ciblée comme voie au bord de laquelle les implantations commerciales sont à interdire d'après le DOO du SCOT, ***l'implantation d'un commerce à cet endroit de la ville n'est pour autant pas liée uniquement à une logique de captage de flux routiers****. Le site, situé en ville, permet de privilégier une accessibilité multimodale et sécurisée, à l'inverse d'un secteur localisé sur la RD43 en entrée de ville****. Considérant que le site visé pour l'implantation d'une moyenne surface commerciale est accessible par une section de la RD43 située en pleine ville, l'urbanisation à venir du site Bourrat ne participe pas***

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

au phénomène d'étalement urbain le long des axes routiers qui s'observe dans les secteurs périphériques et contre lequel le DOO du SCOT Roannais s'oppose.

- encourager la structuration de centralités urbaines et de quartiers dans les communes de la polarité d'agglomération[3] au sens du SCOT Roannais.

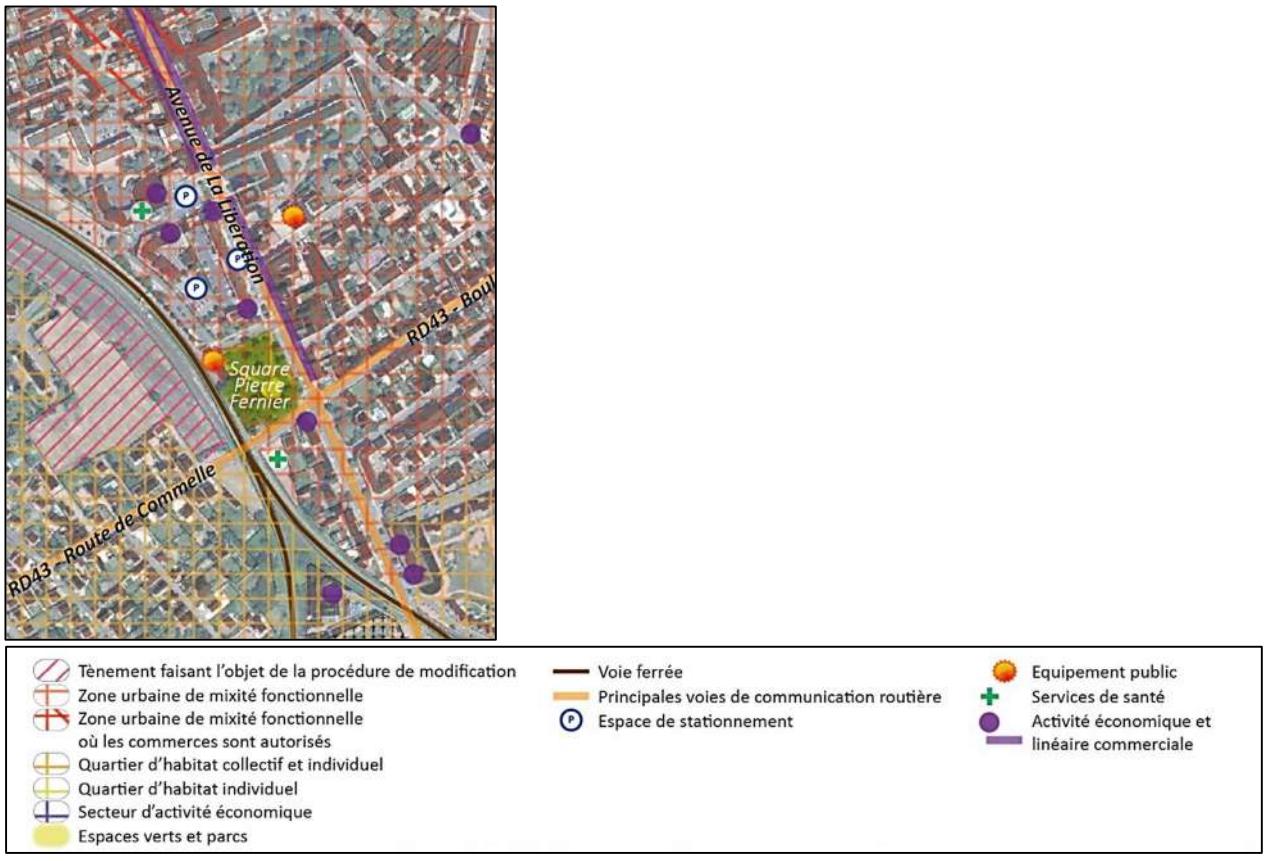
Par l'urbanisation à venir d'une vaste friche de 2,8 ha située face à la gare SNCF du Coteau, le projet vise bien à conforter la densité urbaine du quartier de la gare dans une commune qui appartient à la polarité d'agglomération. ***L'implantation d'une moyenne surface commerciale dans un secteur en devenir du quartier de la gare participe au renforcement de son attractivité et de son rôle polarisant.***

2) <u>De façon spécifique</u> : des exceptions au principe d'implantation des commerces « importants » dans les localisations préférentielles. Les documents d'urbanisme de la polarité d'agglomération (au sens du SCOT) peuvent notamment <u>définir des centralités urbaines existantes ou en devenir</u> dans lesquelles les nouvelles implantations de commerces « importants » répondant à des achats hebdomadaires sont admises, dans la limite de 1 000 m² de surface de vente (soit environ 1 500 m² de surface de plancher).

La définition de ces centralités urbaines doit être compatible avec les critères de délimitation fixé par le SCOT pour les centralités urbaines dans lesquelles sont normalement admis les commerces de proximité (inférieurs à 300 m² de surface de vente) qui sont les suivants :

- favoriser les secteurs aux caractéristiques urbaines appropriées au développement du commerce : densité et continuité du bâti, mixité de fonctions urbaines ;
- favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale, artisanale et de services : secteurs de dimensionnement limité, secteurs actuellement marchands à densifier commercialement, secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

Etat des lieux des fonctions urbaines du pôle de la gare SNCF du Coteau



[3] La polarité d'agglomération multi-communale (dite de rang 1) s'organise autour de la ville centre, Roanne, et également de Riorges, Mably et le Coteau. Ces quatre communes constituent la polarité d'agglomération du territoire car elles concentrent la majorité des services, des emplois, et des habitants.

Actes transmis en préfecture - Ministère de l'Intérieur
042-214200018-20240917-2024-09-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Le pôle de la gare SNCF du Coteau répond à la notion de « centralité urbaine »[4] du SCOT. Il est caractérisé par un tissu urbain dense et polarise comme le montre la carte ci-dessus une diversité de fonctions urbaines (habitat, commerce, service, équipements publics et collectifs (gare et centre socio-culturel)). **Ainsi, l'ambition nouvelle inscrite au PADD du PLU du Coteau de conforter le pôle de la gare par du commerce répondant aux besoins du quotidien est compatible avec les prescriptions du SCOT. De plus, l'étude d'impact réalisée pour mesurer les effets de l'implantation d'une moyenne surface commerciale sur le site Bourrat** (figurant en annexes du présent rapport de présentation) **confirme que cette typologie de commerce n'a pas d'effets négatifs sur la structure commerciale actuelle du centre-ville du Coteau, ni sur celle du centre-ville de Roanne et des communes environnantes.**

La déclinaison réglementaire de la nouvelle orientation du PADD en matière de développement commercial vise à admettre les commerces sur la friche Bourrat, dans la limite de 1 500 m² de surface de plancher. L'OAP complète ces dispositions en orientant le secteur à vocation commerciale sur le site le plus proche de la gare (partie sud-est de la zone à urbaniser). **Elle répond à l'obligation du SCOT de favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale sur le pôle de la gare.**

1.2.3. Ne plus afficher l'objectif de compléter le maillage viaire sur la friche Bourrat

En termes d'organisation urbaine, le PADD du PLU en vigueur prévoit de compléter le maillage du réseau viaire notamment dans les zones de restructuration de l'urbanisation et plus spécifiquement sur le site Bourrat. Il s'agit d'assurer le désenclavement du quartier de Varennes par la création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée, depuis la déchetterie jusqu'à la route de Commelle Vernay.
La commune ne souhaite plus réaliser cette nouvelle voie afin de maintenir la tranquillité du quartier. Il est toutefois prévu de maintenir l'aménagement d'une voie verte le long de la voie de chemin de fer pour permettre de désenclaver l'îlot au profit des modes actifs. De même, la commune maintient son ambition inscrite au PADD en vigueur de voir réaliser un nouvel ouvrage de franchissement des voies ferrées reliant le quartier de Varenne à la gare. Si initialement une nouvelle passerelle était visée, des discussions en cours avec les services de la SNCF amènent à explorer la faisabilité d'autres solutions techniques.

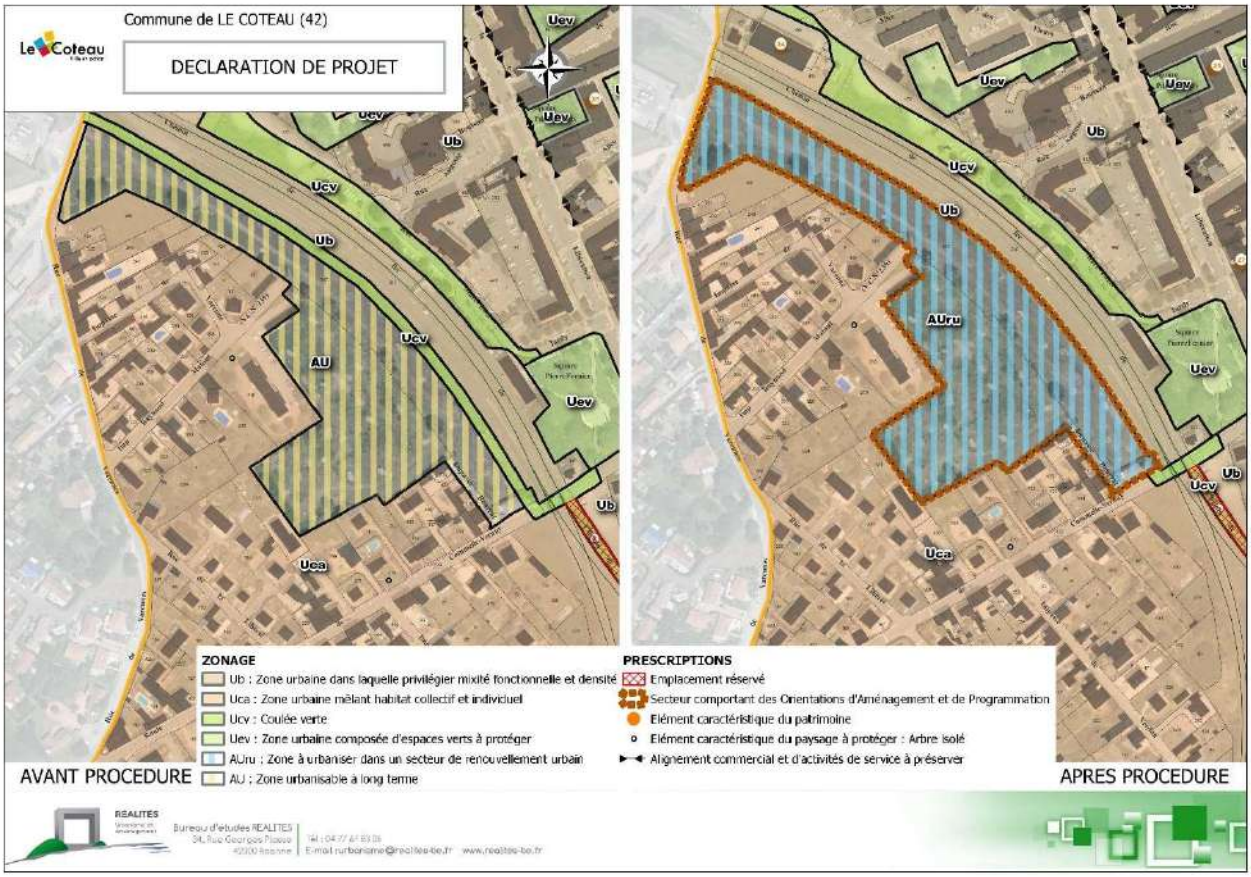
Ainsi, les modifications apportées au PADD visent :
- à ne plus afficher d'objectif de maillage viaire sur la friche Bourrat. Elle assure la mise en compatibilité du PADD avec le projet. Elle permet de mettre en cohérence le PADD avec l'OAP définie pour rendre opérationnelle l'urbanisation du site.

[4] Définition de la « centralité urbaine » : les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs…) etc.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200419-20240919-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

2. LA MODIFICATION DU ZONAGE

2.1. ELEMENTS MODIFIES AU PLAN DE ZONAGE



2.1.1. Tableau d'évolution des superficies des zones

La mise en compatibilité du PLU engendre des modifications de superficie uniquement entre zones urbaines et à urbaniser, et exclusivement sur le site de la friche Bourrat :

- la création de la zone à urbaniser indicée « ru » (signifiant renouvellement urbain) - AUru – d'une surface de 2,86 ha;
- la diminution de la zone AU d'une surface de 2,49 ha ;
- la diminution de la zone Ucv pour 0,37 ha.

PLU AVANT MISE EN COMPATIBILITE		PLU APRES MISE EN COMPATIBILITE	DIFFERENCE
ZONES URBAINES	**SUPERFICIE en ha**	**SUPERFICIE en ha**	**SUPERFICIE en ha**
UB	58,62	58,62	
UB1	0,71	0,71	
UCa	58,55	58,55	
UCb	45,48	45,48	
UCv	**2,79**	**2,42**	**-0,37**
Ue	95,30	95,30	
UEv	**5,20**	**5,20**	
Up	**7,66**	**7,66**	
Uz	11,40	11,40	
TOTAL DES ZONES U	**285,70**	**285,70**	
ZONES A URBANISER			
AUc1	2,92		
AUc2	3,07		
AUru	**/**	**2,86**	**+2,86**
AUzr	7,26		
AU	**8,32**	**5,83**	**-2,49**
AUi	0,68	0,68	
TOTAL DES ZONES AU	**22,25**	**22,25**	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042 214200719 20240917 2024 09 17 04 DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

2.2. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Le classement du site de projet en zone à urbaniser à long terme impose normalement de mettre en œuvre une procédure de modification ou de révision du PLU pour permettre son ouverture à l'urbanisation.
Considérant cependant les orientations du PADD du PLU en vigueur, l'ouverture à court terme de l'urbanisation de ce site change de facto les orientations du projet communal. De même, comme démontré ci-avant, l'implantation d'un nouveau commerce dans le quartier de la gare amène à devoir compléter le PADD du PLU en vigueur pour permettre en même temps :

- d'autoriser au règlement l'implantation d'une moyenne surface commerciale sur ce secteur ;
- d'assurer la cohérence interne des différentes pièces composant le PLU : PADD/OAP/règlement.

Ainsi, le projet d'urbaniser le site Bourrat à court terme et d'y implanter un commerce appelle à remanier le PADD. La commune ne souhaitant pas engager une révision générale du PLU dans l'immédiat, il a été choisi d'engager une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU permettant d'apporter des modifications aux orientations du PADD pour le mettre en compatibilité avec le projet reconnu d'intérêt général par la commune.

Ainsi, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le projet d'urbanisation de la friche Bourrat, la zone AU stricte du PLU en vigueur est remplacée par une zone AU opérationnelle indicée « ru » pour « renouvellement urbain ». C'est une zone nouvelle au PLU motivée par le fait que les règles d'urbanisme définies pour les zones à urbaniser opérationnelles du PLU en vigueur (zones AUc1 et AUc2) n'offrent pas de règles d'urbanisme adaptées aux caractéristiques du projet. C'est dont une zone à urbaniser opérationnelle spécifique qui est créée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

Le plan de zonage du PLU en vigueur sur le site de projet amène à considérer que la délimitation d'une zone Ucv de 8 m de large le long de la voie de chemin de fer, et les dispositions réglementaires afférentes, peuvent être source d'une certaine rigidité réglementaire incompatible avec le projet d'urbanisation du site. Il a été considéré plus opportun de traduire l'aménagement de la voie verte à l'OAP à définir sur la zone à urbaniser opérationnelle créée, en remplacement de la zone Ucv inscrite au plan de zonage. En effet, la trop grande largeur de cette zone et les règles d'urbanisme qui l'accompagnent n'admettant que l'aménagement d'une voie verte manquent de souplesse pour la mise en œuvre du projet. La traduction à l'OAP de l'objectif d'aménager une coulée verte, doublée de l'obligation inscrite au règlement écrit de la zone AUru créée de prévoir une largeur minimale de 3,5 m, garantissent la réalisation de cette voie dédiée aux modes actifs avec un niveau de confort suffisant, tout en permettant de ne pas figer arbitrairement la limite de la future voie verte et au détriment des programmes de construction visés.

Ainsi, les modifications apportées au plan de zonage visent :
- à rendre opérationnelle l'urbanisation du site par la transformation de la zone à urbaniser stricte en zone à urbaniser opérationnelle. Cette zone est nommée AUru correspondant à une zone à urbaniser dans un secteur de renouvellement urbain. C'est une zone nouvelle dans le règlement du PLU. Les dispositions réglementaires définies pour cette zone ont été adaptées aux caractéristiques du projet souhaité par la commune sur le site, tant en terme de programmation que de qualité d'insertion urbaine, architecturale et paysagère ;
- à définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur, intégrant notamment l'objectif d'aménager une voie verte le long de la voie de chemin de fer et permettant ainsi d'intégrer la zone Ucv dans la zone à urbaniser opérationnelle créée, par anticipation des difficultés réglementaires pouvant être induites par la délimitation actuelle de la zone Ucv. En contrepartie, il est prévu d'imposer au règlement écrit de la zone AUru une largeur minimale de 3,5 m garantissant un niveau de confort suffisant pour cette voie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

3. LA DEFINITION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. OAP DEFINIE SUR LE SITE DE PROJET

VII. OAP de la friche Bourrat

ENJEU N°1/ Réinvestir une friche industrielle et ferroviaire idéalement située en ville, face à la gare

Enjeux	Prescriptions particulières
> Saisir l'opportunité de mener une opération de renouvellement urbain sur une friche industrielle et ferroviaire située en ville en position d'interface entre le centre-ville et le quartier résidentiel des Varennes. > Répondre aux besoins des habitants suite à la fermeture de la moyenne surface commerciale du centre-ville. > Aménager un nouveau quartier mixte dans le prolongement du centre-ville : intensifier et diversifier l'offre de logements et étoffer l'offre commerciale sur un site bénéficiant d'un haut niveau de desserte en transports en commun.	☞ Encadrer la mutation du site pour permettre l'aménagement d'un nouveau quartier mixte offrant habitat et commerce sur deux secteurs distincts identifiés dans le schéma d'aménagement ci-après. ☞ Permettre sur le secteur à vocation commerciale l'implantation d'une moyenne surface permettant de compléter et d'étoffer l'offre du centre-ville, en réponse aux besoins des habitants. ☞ Optimiser une emprise foncière en secteur urbanisé et déjà bien desservie en transports en commun : prévoir sur le secteur à vocation résidentielle une densité de l'ordre de 55 logements/ha et programmer 100 % de formes d'habitat dense (habitat intermédiaire ou habitat collectif). Permettre des gabarits jusqu'à R+4. ☞ Veiller à la réalisation de programmes offrant une diversité de logements, tant en taille qu'en statut d'occupation. Réaliser de l'ordre de 15 % de logements en accession sociale.
> Assurer la greffe urbaine d'un futur quartier dense dans un environnement urbain à dominante d'habitat individuel.	☞ Privilégier à proximité directe du tissu bâti existant l'implantation de constructions présentant une hauteur adaptée (jusqu'à R+2) au voisinage de maisons individuelles. Privilégier les constructions les plus hautes (jusqu'à R+4) sur la partie du site orienté côté gare. ☞ Veiller à une implantation en retrait des futures constructions aux limites séparatives des parcelles occupées par des habitations qui permette de préserver de bonnes conditions d'ensoleillement et de limiter les vis-à vis. Assurer un traitement paysager de cette marge de recul par la plantation d'une haie d'essences locales et variées. ☞ Conditionner la distance de retrait aux limites séparatives en fonction de la hauteur des constructions.
> Transformer les contraintes du site en opportunités : tenir compte du caractère contraint de la partie ouest du site - correspondant à une ancienne emprise ferroviaire à la forme longitudinale peu propice à l'implantation de constructions - et de son caractère pollué.	☞ Privilégier sur la partie ouest du site l'aménagement d'un espace vert ouvert au public à concevoir comme le prolongement du parc des Varennes et servant d'espace vert paysager de proximité propice au lien social entre les résidents en place et les nouveaux habitants. Définir des usages compatibles avec le caractère pollué des sols.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

ENJEU N°2/ Renouveler l'image de la ville sur un site très visible depuis la gare

Enjeux	Prescriptions particulières
> Assurer un traitement paysager qualitatif des espaces non bâtis. > Accompagner le gabarit des constructions par une strate arborée adaptée.	Secteur à vocation résidentielle : • offrir un cadre verdoyant en limitant l'utilisation de matériaux imperméables et en privilégiant l'aménagement d'espaces verts paysagers offrant une diversité d'essences et une composition multistrate ; • choisir des essences d'arbres dont la taille à maturité sera équivalente à la hauteur du bâti ; • garantir les conditions nécessaires à une bonne croissance des arbres : prévoir un espace aérien adapté à l'amplitude de l'arbre à maturité ainsi qu'un espace souterrain équivalent pour son développement racinaire ; • traiter les emplacements de stationnement avec des revêtements perméables, assurer leur ombrage par des arbres ou des ombrières photovoltaïques ; • déconnecter les circulations piétonnes de la voie de desserte interne destinées aux circulations motorisées. Proposer un traitement soigné de ces cheminements dédiés en privilégiant les revêtements perméables. Secteur à vocation commerciale : • les espaces non bâtis et non destinés à la circulation ou au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité offrant une diversité d'essences et une composition multistrate ; • garantir les conditions nécessaires à une bonne croissance des arbres : prévoir un espace aérien adapté à l'amplitude de l'arbre à maturité ainsi qu'un espace souterrain équivalent pour son développement racinaire • veiller au traitement paysager de la limite entre le secteur à vocation résidentielle et le secteur à vocation commerciale par la plantation d'une haie d'essences locales et variées offrant une composition multistrate ; • traiter les emplacements de stationnement avec des revêtements perméables, assurer leur ombrage par des arbres ou des ombrières photovoltaïques ; • veiller à la végétalisation des toits-terrasse ou à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de systèmes de rétention des eaux pluviales pour valoriser l'espace disponible en toiture. • aménager un cheminement piéton en revêtement perméable déconnecté des espaces de circulation des véhicules motorisés et permettant de relier le secteur à vocation résidentielle à l'entrée commerciale.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Enjeux	Prescriptions particulières
> Assurer l'insertion paysagère de la voie verte et la voie de desserte du secteur à vocation résidentielle.	☞ Prévoir un traitement paysager des abords de la voie verte compatible avec la Servitude d'Utilité Publique applicable aux abords de la voie ferrée. Privilégier la diversité des essences et une composition multistrate. ☞ Aménager la voie de desserte des futures habitations dans un environnement de type parc urbain en veillant : à définir un plan d'aménagement paysager et arboré d'ensemble pour le futur espace vert intégrant la voie de desserte, d'éventuelles capacités de stationnement et une aire de retournement, à apaiser les circulations dans le respect des usagers de l'espace vert, à privilégier des aménagements paysagers permettant une gestion en surface des eaux pluviales.
> Assurer une qualité et une cohérence architecturale d'ensemble.	☞ Offrir un traitement architectural de qualité qui soit harmonieux à l'échelle de l'ensemble du site. ☞ Le secteur à vocation commercial devra faire l'objet d'un traitement soigné et qualitatif : l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent participer à son insertion dans l'environnement urbain du quartier de la gare. Toutes les façades de la construction devront être traitées avec le même soin. ☞ Pour le secteur à vocation résidentielle, une attention particulière sera portée sur les gardes corps des balcons ou terrasses qui devront répondre aux besoins d'intimité des résidents sans que ces derniers n'aient à les recouvrir de dispositifs occultants hétérogènes et disgracieux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

ENJEU N°3/ Penser l'articulation du nouveau quartier de la gare avec son environnement urbain en faveur des modes actifs

Enjeux	Prescriptions particulières
> Accéder facilement et de façon sécurisée aux quais de la gare SNCF et au centre-ville.	☞ Aménager un ouvrage de franchissement permettant la mise aux normes de la passerelle existante pour les PMR et assurant une connexion dédiée et sécurisée pour les modes actifs entre le futur quartier de la gare et le centre-ville. ☞ Dans l'attente de cet aménagement, améliorer les conditions de circulation piétonne (confort et sécurité) le long de la route de Commelle Vernay et de la rue des Varennes à hauteur des passages à niveau.
> Désenclaver l'îlot délimité par la rue des Varennes, la route de Commelle Vernay et les voies de chemin de fer au profit des modes actifs.	☞ Connecter la route de Commelle Vernay et la rue des Varennes uniquement par une voie dédiée aux modes actifs longeant les voies de chemin de fer. ☞ Prévoir pour les modes actifs des accès dédiés : • à la voie verte depuis le secteur à vocation résidentielle ; • à la voie verte depuis le secteur à vocation commerciale ; • entre le secteur à vocation résidentielle et le secteur à vocation commerciale.
> Penser la connexion au Parc des Varennes situés sur la commune voisine de Roanne et permettant d'accéder aux bords de Loire.	☞ Prévoir, en plus de la voie verte, un cheminement dédié pour les modes actifs permettant de rejoindre l'entrée du Parc des Varennes.
> Ne pas perturber le fonctionnement urbain du quartier des Varennes, améliorer les conditions de circulation à pied ou à vélo.	☞ Interdire tout accès motorisé au futur quartier par l'impasse Reynaud Matout. ☞ Prévoir des accès motorisés indépendants entre le secteur à vocation résidentielle et le secteur à vocation commerciale. ☞ Améliorer les conditions de circulation des modes actifs dans cette impasse. Veiller à assurer une connexion aux cheminements modes actif à aménager dans le futur quartier.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

ENJEU N°4/ Tenir compte des enjeux environnementaux du site et limiter les incidences environnementales du projet urbain

Enjeux	Prescriptions particulières
> Tenir compte du passé industriel du site et de son caractère pollué	☞ Prévenir les risques sur la santé humaine et l'environnement : préciser la connaissance du site en matière de pollution par la réalisation d'un diagnostic, évaluer les risques sanitaires, mettre en œuvre un plan de gestion des sols permettant de définir les mesures de dépollution à prévoir, les restrictions d'usages visant à protéger la santé humaine et l'environnement, et les dispositions constructives permettant de prévenir les risques sur la santé humaine.
> Assurer une gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales. > Economiser la ressource en eau potable.	☞ Réduire les débits d'eaux pluviales rejetées dans les réseaux collectifs : • maintenir une perméabilité des espaces extérieurs notamment des aires de stationnement (à l'exception des voies circulées) et des cheminements piétons. Réduire les espaces de stationnement en extérieur par leur éventuelle intégration dans les emprises des bâtiments. • mettre en place des dispositifs de rétention dans le cadre des opérations de construction conformément aux dispositions du zonage assainissement pluvial. ☞ Mettre en œuvre des dispositifs permettant de limiter les consommations en eau potable (récupération de l'eau pluviale pour l'arrosage…).
> Réduire les consommations en énergie et développer le recours aux énergies renouvelables.	☞ Garantir une bonne aptitude bioclimatique pour le bâti dédié à l'habitat : • orienter les constructions de manière à optimiser les apports solaires (orientation sud et ouest) ; • maîtriser les risques de surchauffe et faciliter la ventilation naturelle ; • privilégier les logements traversants ; • concevoir un aménagement réduisant les îlots de chaleur. Eviter l'emploi de matériaux et des teintes qui facilitent l'accumulation de la chaleur. Utiliser le pouvoir régulateur et protecteur du végétal : accompagner les bâtiments d'arbres à leur échelle, veiller au traitement en espaces verts de pleine terre des pieds d'immeubles. • végétaliser les toits-terrasses ou privilégier l'installation de panneaux solaires ou de systèmes de rétention des eaux pluviales pour valoriser l'espace disponible en toiture.

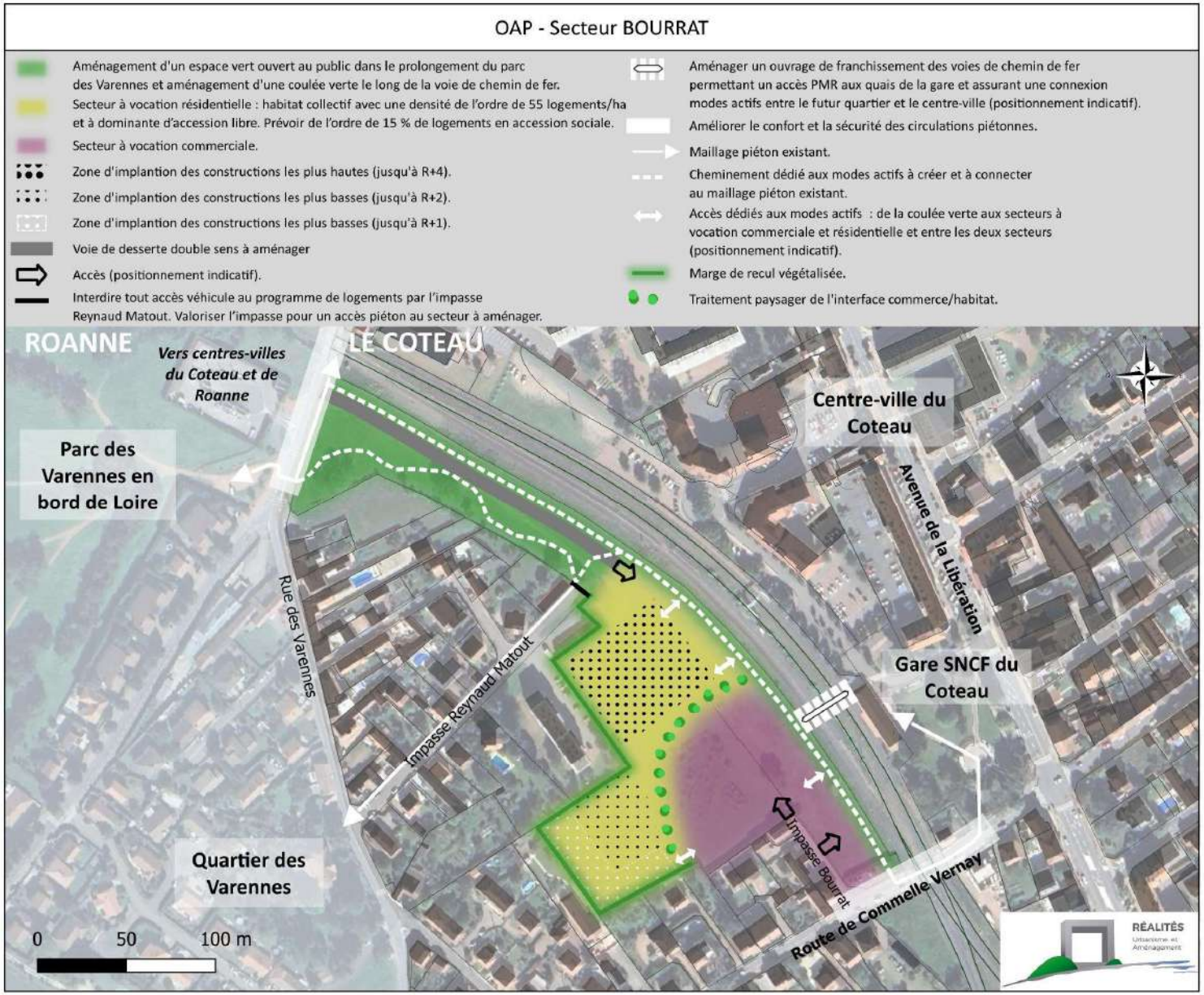
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Enjeux	Prescriptions particulières
	☞ Concevoir des aménagements et constructions économes en énergie : • assujettir l'éclairage des locaux aux usages ; • veiller à un bon éclairement naturel des pièces de vie ; • limiter les consommations pour l'éclairage des espaces extérieurs et des locaux. ☞ Contribuer au développement des énergies renouvelables. ☞ Assurer tout ou partie des besoins à partir des énergies renouvelables.
> Encourager la pratique du vélo et de la marche à pied	☞ Assurer à l'échelle du secteur à vocation résidentielle un maillage piéton cohérent et connecté aux cheminements dédiés à aménager à l'extérieur de l'opération. ☞ Faciliter l'accès aux bords de la Loire. ☞ Permettre un accès dédié aux piétons et vélo au secteur à vocation commerciale par la coulée verte. ☞ Prévoir des espaces de stationnement pour les vélos.
> Anticiper la fin des moteurs thermiques	☞ Prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques.
> Prendre en compte les nuisances sonores liées à la voie de chemin de fer et à la route de Commelle Vernay.	☞ Assurer un bon isolement acoustique des logements conformément aux textes en vigueur. ☞ Veiller à une implantation en retrait des habitations aux infrastructures routières et ferroviaires sources de nuisances.
> Prendre en compte la présence de deux passages à niveau.	☞ Poursuivre le renforcement de la sécurisation des passages à niveau. ☞ Anticiper le risque de congestion sur la route de Commelle Vernay : permettre un accès fluide au secteur à vocation commerciale en prévoyant notamment l'accès par l'impasse Bourrat.
> Inciter à la réduction des déchets et faciliter le tri et la collecte	☞ Faciliter le tri à la source. ☞ Prévoir des aires de présentation des bacs pour faciliter la collecte et limiter les pollutions visuelles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Enjeux	Prescriptions particulières
> Agir en faveur de la biodiversité	☞ Réaliser dans l'espace vert à aménager au nord du site des aménagements favorables à la biodiversité – création de petites mares, prairies ou jachères fleuries, fauches tardives.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réalisé le 02/09/2024
Réception par le préfet : 24/09/2024

3.2. EXPOSE DES MOTIFS DU CONTENU DE L'OAP

Les sites couverts par une OAP jouent un rôle majeur dans la mise en œuvre de la stratégie d'aménagement et de développement qui fonde le PADD. Ils permettent de concrétiser les engagements en matière d'habitat notamment et de développement économique.

La définition d'une OAP sur le site Bourrat répond à plusieurs orientations inscrites au PADD :

- mettre en place les conditions de la recomposition urbaine d'un site en friche face à la gare, par des objectifs programmatiques permettant à la fois d'intensifier l'offre de logements et d'étoffer l'offre commerciale dans ce secteur stratégique de la ville ;
- contribuer aux engagements de production de logements dans une logique de mixité sociale et de diversification des types d'habitat, en visant la réalisation de 15 % de logements en accession sociale ;
- favoriser un changement des modes de déplacements en étoffant le réseau dédié aux modes actifs (piétons et vélos) au bénéfice des futurs habitants et usagers du quartier et de ses environs ;
- maitriser la cohérence et la qualité paysagère et environnementale des futures constructions, afin de valoriser un site particulièrement exposé depuis la gare ;
- promouvoir un mode de développement plus durable.

La définition du périmètre de l'OAP répond de plus à la nécessité de garantir une bonne insertion des aménagements et des constructions dans leur environnement naturel et urbain. Comme pour les autres secteurs concernés par des OAP, des orientations sont fixées en matière de développement durable sur le site Bourrat en termes :

- **de gestion économe des sols** : l'OAP mentionne une densité à respecter de l'ordre de 55 logements/ha en cohérence avec les objectifs inscrits au PADD dans un périmètre de 800 m de la gare (60 logements/ha) ;

- **de mixité fonctionnelle** : l'OAP prévoit d'encadrer la mutation du site pour permettre l'aménagement d'un nouveau quartier mixte offrant habitat et commerce, participant ainsi au renforcement visé au PADD de la polarité de la gare ;

- **de maîtrise des eaux pluviales** : les dispositions visent à préserver la qualité de la ressource et à maîtriser les eaux pluviales pour prévenir les risques liés à l'intensification de l'urbanisation ;

- **d'évolution des modes de déplacement** : l'OAP intègre des mesures visant à maîtriser l'impact de la voiture pour des motifs de sécurité et de nuisances. Elle incite à privilégier les déplacements piétons et vélos par la mise en place d'un réseau de cheminements dédiés dense et attractif. Elle vise également à anticiper la fin des moteurs thermiques en prévoyant des bornes de recharge pour les véhicules électriques ;

- **de renforcement de la nature en ville** : le choix d'un mode de développement privilégiant le renouvellement et la densification des tissus urbains a une incidence sur l'imperméabilisation accrue des sols avec un risque d'affaiblissement de la biodiversité, risque qui dépend de la conception des aménagements. Afin de limiter ces incidences, l'OAP intègre plusieurs prescriptions visant à conforter la place de la nature en ville, notamment par l'aménagement d'un espace vert de proximité dans le prolongement du parc des Varennes et en veillant à ce que l'opération de renouvellement urbain face l'objet d'un traitement végétal.

- **de maîtrise des consommations énergiques et de développement des énergies renouvelables** : l'OAP préconisent de garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions ; de concevoir des aménagements et constructions économes en énergie ; de contribuer au développement des énergies renouvelables ;

- **d'insertion urbaine** : les prescriptions visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans le contexte urbain en prenant en compte les caractéristiques des tissus adjacents ;

- **de risques et nuisances** : le site concerné par l'OAP n'est pas affecté par un risque inondation ou un autre risque naturel. Toutefois la conception de l'aménagement du site et des constructions doivent intégrer des dispositions permettant de ne pas aggraver les risques d'inondation sur la commune (voir les préconisations relatives à la maitrise des eaux pluviales). L'enjeu sanitaire lié au caractère pollué des sols est pris en compte

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

dans l'OAP pour prévenir tout risque sur la santé humaine et l'environnement. De même, des dispositions sont prévues pour préserver les espaces de vie des nuisances générées par la circulation liée aux grands axes routiers et ferroviaires et prendre en compte l'enjeu de sécurité routière induit par la présence de deux passages à niveau au droit de la zone à urbaniser ;

- **de gestion des déchets** : les dispositions prévues dans les OAP ont pour objet de faciliter le tri à la source et la collecte des déchets en incitant à réaliser chaque fois que cela sera possible des points de regroupement en accord avec les autorités compétentes. Il conviendra également d'inciter à la mise en place de dispositifs de valorisation des déchets organiques et de prévoir des aires de présentation des bacs pour faciliter la collecte et limiter les pollutions visuelles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

4. LA MODIFICATION DU REGLEMENT

4.1. REGLES D'URBANISME DEFINIES SUR LE SITE DE PROJET

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUru

Il s'agit d'un secteur en friche situé en ville destiné à une urbanisation future à dominante d'habitat collectif et de commerce. Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et au règlement.

D'une façon générale, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- au respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental ;
- à la réalisation des viabilités adaptées à l'importance des programmes et assurant un bon fonctionnement interne et une bonne insertion dans son environnement naturel et urbain.

Plus spécifiquement, les programmes de logements sont admis sous réserve d'une condition supplémentaire : l'obtention d'un accord ferme de financement et d'un échéancier de travaux pour la réalisation de l'ouvrage de franchissement des voies ferrées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 -AUru : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et occupations du sol à usage agricole ou forestier, industriel, artisanal, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts ;
- les installations classées pour l'environnement (ICPE) ;
- les constructions d'ensemble de garages sur une unité foncière qui ne supporte pas d'immeuble à usage d'habitation ;
- les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 suivant ;
- les antennes-relais de téléphonie mobile ;
- les dépôts de toute nature.

Article 2 -AUru : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve :
  - du respect des prescriptions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental ;
  - de l'obtention d'un accord ferme de financement et d'un échéancier de travaux pour la réalisation de l'ouvrage de franchissement des voies ferrées ;
  - de la réalisation des viabilités adaptées à l'importance des programmes et assurant un bon fonctionnement interne et une bonne insertion dans son environnement naturel et urbain.
- Pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :
  - constructions à usage de commerce sous réserve de présenter une surface de plancher inférieure à 1 500 m² ;
  - constructions à usage de bureaux ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire, ou qu'ils consistent à réaliser une piscine ou une cuve de rétention d'eau pluviale.

l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- au respect des prescriptions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental ;
- à la réalisation des viabilités adaptées à l'importance des programmes et assurant un bon fonctionnement interne et une bonne insertion dans son environnement naturel et urbain ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – AUru : Accès et voirie

Accès
Se reporter aux dispositions de l'article DG 8 et de l'OAP définie pour le site Bourrat.

Voirie
Se reporter aux dispositions de l'article DG 8 et de l'OAP définie pour le site Bourrat.
La voie verte à aménager le long de la voie ferrée devra présenter une largeur minimale de 3,50 m.

Article 4 - AUru : Desserte par les réseaux

Eau potable
Se reporter aux dispositions de l'article DG 14.

Assainissement
Se reporter aux dispositions de l'article DG 14.

Réseaux secs
Se reporter aux dispositions de l'article DG 14.

Collecte des ordures ménagères
Se reporter aux dispositions de l'article DG 14.

Article 5 - AUru : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – AUru : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant. Les voies dédiées aux modes actifs correspondent à des emprises publiques.

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Les constructions devront être implantées :

Destination	
Habitation	– selon un retrait minimal de 10 m.
Commerce	– selon un retrait minimal de 3 m.

Une implantation autre peut être admise :
- pour les constructions et installations d'une emprise au sol inférieure à 25 m² ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Article 7 - AUru : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales devront être implantées :

Destination	
Habitation	– en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale, en tout point de la construction (à l'exception du débord de toiture dans la limite de 80 cm), à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 6 m.
Commerce	– en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale, en tout point de la construction (à l'exception du débord de toiture dans la limite de 80 cm), à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25 m², des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être admises sous réserve de ne pas compromette leur intégration dans l'environnement immédiat. Un recul par rapport aux limites séparatives peut être admis afin de permettre les travaux d'entretien de l'annexe et le cas échéant, des haies existantes, sans pouvoir toutefois être inférieur à 1 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Article 8 - AUru : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - AUru : Emprise au sol

Non réglementé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Article 10 – AUru : Hauteur des constructions

La hauteur maximum est fixée dans la zone à 15 mètres à l'égout de toiture. La hauteur des constructions doit de plus être compatible avec les indications figurant à l'OAP.
Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions ou installations dont l'élévation résulte d'impératifs techniques (ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps…) sur une hauteur maximale de 2,5 m.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Article 11 - AUru : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

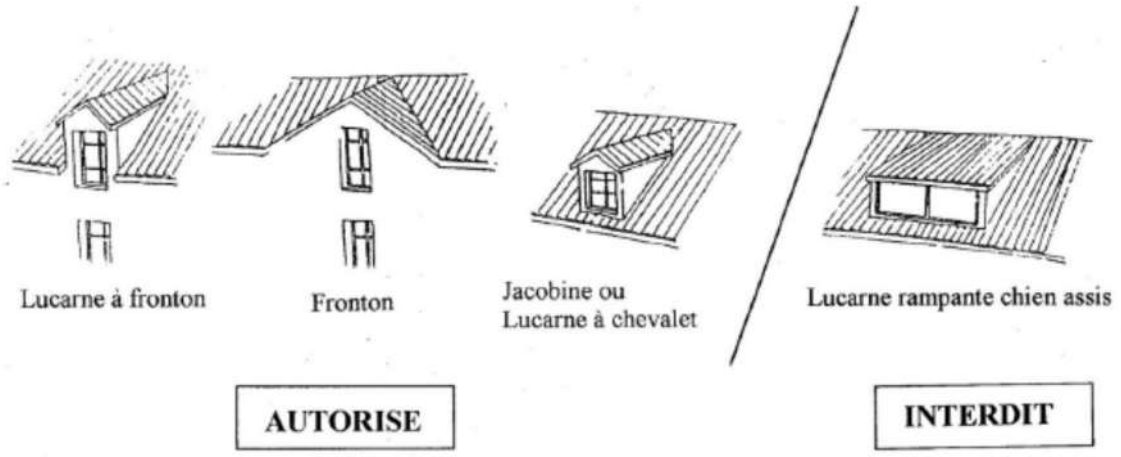
Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres … ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

- **Formes**

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe excepté leurs extensions qui pourront être à 1 versant. La pente des toits devra être comprise entre 30 et 60 % (entre 16 et 30 degrés). Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



Les toitures végétalisées sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture. En l'absence de végétalisation, les toitures-terrasses devront être équipées de dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de systèmes de rétention des eaux pluviales.

Les toitures-terrasses non végétalisées ou à une seule pente pourront être autorisées dans les cas prévus ci-dessous :

- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

- **Matériaux**

Pour les locaux à usage d'habitation, les matériaux utilisés pour les toitures autres que terrasses ou végétalisées doivent être en tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les tuiles flammées ou paillées (de style provençal) sont interdites.

Pour les autres constructions et les extensions, les couvertures devront être réalisées dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

D'autres matériaux peuvent être autorisés si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles…) devront être traités de la même couleur que la façade.

Les couleurs des éléments architecturaux (soubassements, corniches, encadrements, fonds de loggias, marquages de verticales ou d'horizontales en façade…) pourront être de couleur différente du

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

nuancier sous réserve de la validation par la commune. Elles devront être en harmonie avec celles des façades.

Concernant les commerces, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent par leurs couleurs au bâti avoisinant.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée. Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée. Pour les immeubles en copropriété, les menuiseries extérieures seront de la même couleur pour l'ensemble des lots d'habitation. Des menuiseries d'une couleur différente de cette existante pourront être acceptées dans le cadre d'une première demande de remplacement de menuiseries.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.
Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

6) clôtures

La clôture des terrains reste facultative. En cas d'édification de clôtures elles doivent être composées soit :

- d'une haie végétale d'essences variées (liste des essences locales conseillées en annexe) ;
- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale.

L'installation de dispositifs occultants sur les grillages est interdite.

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

8) équipements techniques

Les coffrets seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Les boîtes aux lettres seront soit intégrées dans le bâtiment, soit encastrées en façade, soit intégrées aux clôtures sans dépasser sur le Domaine Public. Elles devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique. Elles seront de préférence sur toiture. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

Article 12 - AUru : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées pour assurer un ombrage aux véhicules à raison de 1 arbre pour 3 places de stationnement ou dotées d'ombrières solaires.

Article 13 - AUru : Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement), devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales variées et de différentes hauteurs (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les emplacements de stationnement devront être traités en revêtement perméable.

Dans toutes les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 30 % de la surface du terrain devra être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques. Au moins 50% de cette surface d'espace vert devra être d'un seul tenant.

Les haies doivent être composées d'essences locales et variées (au moins trois essences, cf. liste en annexe).
Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 - AUru : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 - AUru : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble et les programmes collectifs devront être conçus de manière à permettre un raccordement au réseau Très Haut Débit.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

4.2. EXPOSE DES MOTIFS DU REGLEMENT ECRIT

Le PLU en vigueur comporte des zones à urbaniser opérationnelles liées aux secteurs d'extension sud de la ville à dominante d'habitat individuel (zones AUc1 et AUc2), ou à vocation économique (zone AUzr). Dans le cadre de la présente mise en compatibilité, une zone à urbaniser spécifique a été créée pour la friche Bourrat, afin de tenir compte de la spécificité de son contexte urbain et des orientations inscrites au PADD sur ce site stratégique de renouvellement urbain.

Certaines règles d'urbanisme de la zone AUru renvoient à des dispositions générales applicables dans toutes les zones du PLU, ou s'appuient sur des règles identiques à celles de la zone Ub (zone urbaine dense du centre-ville) dans la mesure où elles s'avèrent également adaptées pour la zone AUru. Leur justification est similaire à celle développée au rapport de présentation du PLU révisé en 2019. Il s'agit plus spécifiquement de :

- l'article 3 : accès et la voirie ;
- l'article 4 : desserte par les réseaux ;
- l'article 5 : caractéristiques des terrains ;
- l'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- l'article 9 : emprise au sol ;
- l'article 11 : aspect extérieur et clôtures ;
- l'article 12 : stationnement des véhicules ;
- l'article 14 : obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales ;
- l'article 16 : obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

D'autres règles d'urbanisme sont spécifiques à la zone AUru. Leur justification est développée ci-après.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites **Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**	Le PADD vise à amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification de secteurs stratégiques. Le site Bourrat est à investir prioritairement pour la mise en œuvre de cet objectif. Ainsi, il a vocation a accueillir en premier lieu des programmes de logements[5]. Le PADD vise également à conforter commercialement le pôle de la gare, considéré comme une centralité urbaine existante. En compatibilité avec le SCOT Roannais, le règlement du PLU admet dans la zone AUru les constructions à usage de commerce dans la limite de 1 500 m² de surface de plancher (seuil fixé par le SCOT Roannais). Les autres destinations incompatibles avec la mise en œuvre du PADD sont interdites (exploitation agricole, exploitation forestière, industrie, artisanat, hébergement hôtelier et entrepôt), de même pour les ICPE. La destination bureau est admise considérant sa compatibilité/complémentarité avec la vocation résidentielle de la zone bénéficiant d'un niveau de desserte en transports en communs élevé. Elle répond à l'ambition du PADD de veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville en facilitant l'implantation de programmes mixtes (habitat/emploi) dans le tissu urbain.
Article 3 : Accès et voirie	En complément des dispositions générales auxquelles l'article 3 de la zone AUru renvoit, il est précisé que la voie verte à aménager le long de la voie ferrée devra présenter une largeur minimale de 3,50 m. Il s'agit par cette règle de mettre en œuvre l'objectif d'aménagement d'une coulée verte le long de la voie ferrée inscrit au PADD. Avant la mise en compatibilité, cet objectif était traduit réglementairement sur le site Bourrat par une zone Ucv de 8 m de large le long de la voie de chemin de fer. Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, il a été considéré plus opportun de traduire l'aménagement de la voie verte à l'OAP qui a été définie pour la nouvelle zone AUru. En effet, la trop grande largeur de cette zone et les règles d'urbanisme qui l'accompagnent n'admettant que l'aménagement d'une voie verte manquent de souplesse pour la mise en œuvre du projet. En complémentarité avec l'OAP, le règlement écrit définit la largeur minimale de cette voie verte pour garantir un niveau de confort suffisant pour les usages à venir.

[5] À la suite des résultats de l'enquête publique, cette destination a été conditionnée à l'obtention d'un accord ferme de financement et d'un échéancier de travaux pour la réalisation de l'ouvrage de franchissement des voies ferrées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le PADD vise à limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores. L'analyse des enjeux urbains propres au site Bourrat a mis en évidence la nécessité de prendre en compte les nuisances sonores liées à la voie de chemin de fer et à la route de Commelle Vernay. Outre le bon isolement acoustique des constructions à prévoir - dans le respect de la règlementation en vigueur aux abords des infrastructures routières et ferroviaires concernées par l'arrêté préfectoral de classement sonore - il est prévu de veiller à une implantation des habitations en retrait des infrastructures routières et ferroviaires. Ces prescriptions sont complétées par des obligations réglementaires en matière d'implantation aux voies et emprises publiques différenciées en fonction de la destination de la construction. Ainsi, un retrait minimal de 3 m est prévu pour les commerces et de 10 m pour les habitations.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Le PADD vise à permettre la densification des secteurs de renouvellement urbain tout en adaptant le niveau de densité aux spécificités morphologiques des quartiers. L'analyse des enjeux urbains propres au site Bourrat a mis en évidence la nécessité d'assurer la greffe urbaine d'un futur quartier dense dans un environnement urbain à dominante d'habitat individuel. Pour cela l'OAP prévoit : - de privilégier à proximité directe du tissu bâti existant l'implantation de constructions présentant une hauteur adaptée (jusqu'à R+2) au voisinage de maisons individuelles ; - de veiller à une implantation en retrait des futures constructions aux limites séparatives des parcelles occupées par des habitations qui permette de préserver de bonnes conditions d'ensoleillement et de limiter les vis-à vis. Un traitement paysager de cette marge de recul est à prévoir ; - de conditionner la distance de retrait aux limites séparatives en fonction de la hauteur des constructions. Ces prescriptions sont complétées par des obligations réglementaires en matière d'implantation aux limites séparatives différenciées en fonction de la destination de la construction. Un retrait minimal de 3 m est prévu pour les commerces et de 6 m pour les habitations, avec l'obligation supplémentaire de respecter une hauteur au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Ces mesures visent à assurer l'insertion urbaine de la future opération de renouvellement urbain.
Article 12 : Stationnement des véhicules	En complément des dispositions générales auxquelles l'article 12 de la zone AUru renvoit, il est précisé que les aires de stationnement collectif réalisées en extérieur doivent être plantées pour assurer un ombrage aux véhicules à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement ou dotées d'ombrières solaires. Il s'agit de traduire réglementairement une prescription inscrite à l'OAP qui vise à assurer l'ombrage des espaces de stationnement par des arbres ou des ombrières photovoltaïques. Outre l'intérêt de limiter les effets d'îlots de chaleur induits par les aires de stationnement, il s'agit également d'assurer un traitement paysager de ces espaces souvent très peu qualitatifs et de favoriser leur optimisation par la production d'énergie renouvelable afin de mettre en œuvre les objectifs du PADD sur ces différents enjeux.
Article 13 : Espaces libres et plantations	En complémentarité avec les prescriptions de l'OAP sur les objectifs de traitement paysager des espaces non bâtis et de limitation de l'imperméabilisation des sols, il est prévu que les surfaces libres de construction (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) doivent être traitées en revêtements perméables et plantées d'essences locales variées et de différentes hauteurs. Les emplacements de stationnement doivent également être traités en revêtement perméable. Un objectif de 30 % d'espaces verts de pleine terre est prévu pour les opérations d'ensemble de plus de 10 logements. Les haies doivent être composées d'essences locales et variées (au moins trois essences) et les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Il s'agit par ces dispositions de mettre en œuvre l'objectif inscrit au PADD en matière de traitement végétal des opérations de renouvellement urbain, de limitation des effets d'îlots de chaleur, de gestion quantitative et qualitative des rejets d'eaux pluviales, de développement de la nature en ville.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

PARTIE 2 –
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DU COTEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

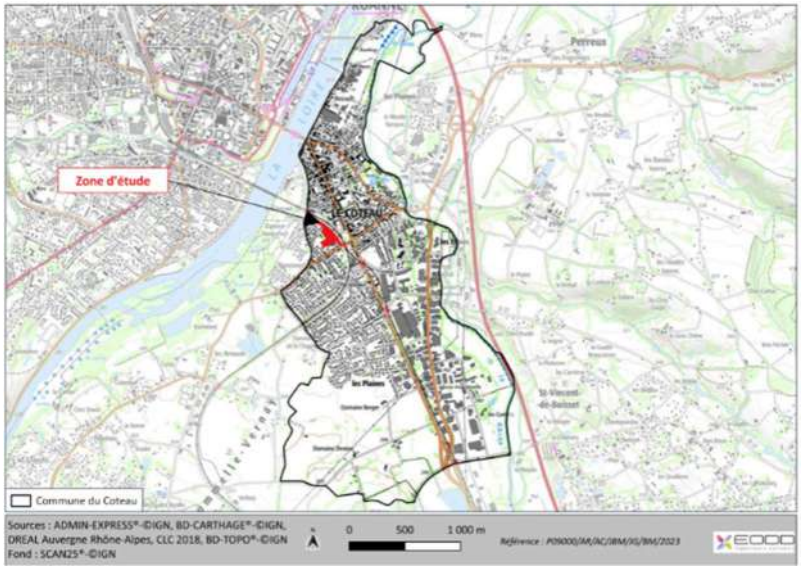
F. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. CONTEXTE ET SECTEUR CONCERNE PAR LA PROCEDURE

La commune du Coteau se situe au Nord du département de la Loire. Faisant face à Roanne, sur l'autre rive de la Loire, elle fait partie, avec Riorges et Mably, du pôle urbain roannais. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération.
Le territoire communal représente une superficie de 500 ha environ pour une population de 6 886 habitants (année 2020).

Dans le cadre de la reconversion d'une friche industrielle et ferroviaire, la commune s'est lancée dans une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Le site d'étude concerné (appelé site « le Bourrat ») s'étend sur 2,8 ha au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité de la gare (en bordure de la voie ferrée) et du cœur de ville. Il se compose d'une friche industrielle (ancienne scierie démolie) et ferroviaire propriété de la commune depuis 2013. (cf. carte page suivante)



Le Plan Local d'Urbanisme du Coteau a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 décembre 2019. Le PLU a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 28 septembre 2021, et d'une modification n°2 approuvée le 20 septembre 2022.

Dans ce document d'urbanisme, le secteur du projet est aujourd'hui classé en 2 zones :

- **zone à urbaniser AU stricte**, urbanisable à long terme pour la majorité de la surface ;
- **en zone Ucv - zone urbaine dédiée à une « coulée verte »** - sur une bande de 8 m de large le long de la voie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Evaluation environnementale de la déclaration du projet de réhabilitation du site du Bourrat valant mise en compatibilité du PLU au Coteau (42)

Zone d'étude



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

2. LE PROJET DE LA COMMUNE DU COTEAU

Le site d'étude fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Il vise à urbaniser cette friche industrialo-ferroviaire pour réaliser un programme mixte offrant commerce, habitat et espace public de proximité :

- la partie Sud-Est du tènement est destinée – sur 7 000 m² environ - à l'accueil d'une **moyenne surface commerciale hard-discount**, destinée à répondre aux besoins d'achats quotidiens et hebdomadaires des habitants de la commune ;
- la partie centrale du tènement est destinée à un programme de **logements collectifs**. L'objectif est de prévoir la réalisation d'environ **70 logements sur une surface d'1,22 ha** ;
- la partie Nord du site d'étude de forme linéaire et présentant des anomalies en polluants (issus de son passé industriel) est destiné à un espace vert de proximité dans le prolongement du parc des Varennes.

Pour permettre la reconversion du site, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU **prévoit de classer l'ensemble du site du projet en zone AUru : « zone à urbaniser dans un secteur de renouvellement urbain ».**

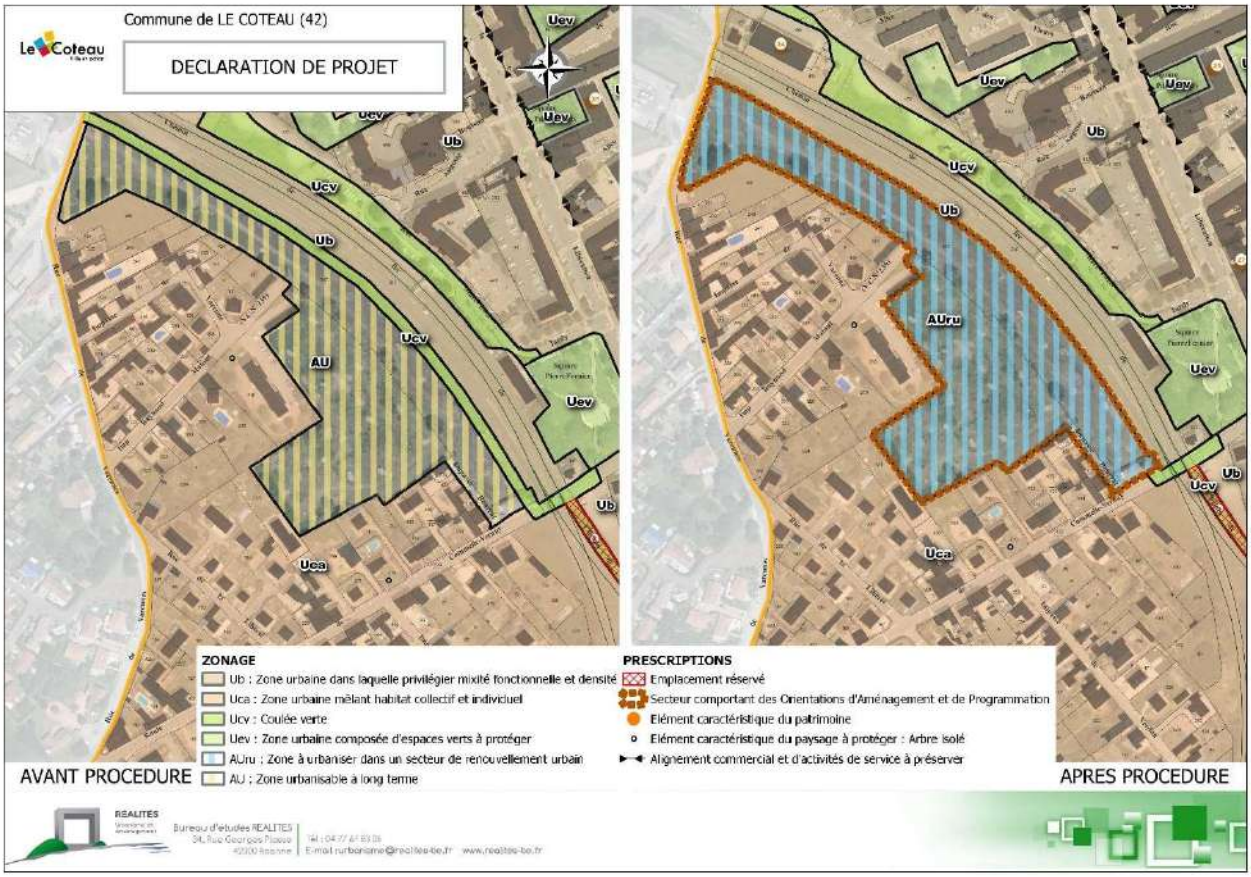


FIGURE 1 : EVOLUTION DU ZONAGE DU PLU PREVUE PAR LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLI

De plus, la mise à jour du zonage s'accompagne d'une mise à jour de l'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) correspondante. Le schéma ci-après présente les grandes orientations de l'urbanisation : l'organisation et l'insertion du site dans le tissu urbain ainsi que la localisation des aménagements envisagés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

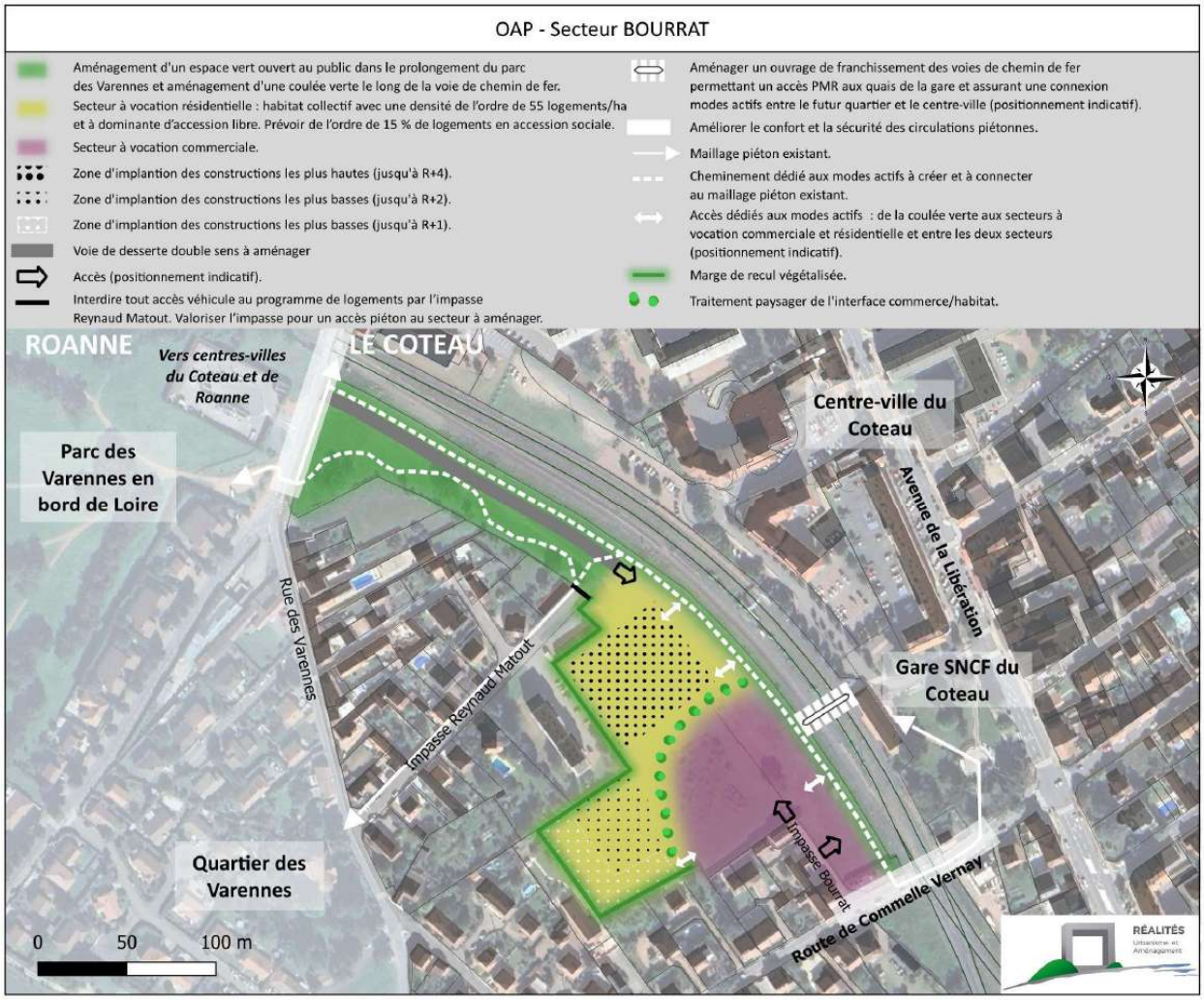


FIGURE 2 : OAP RETENUE DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET

3. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET SENSIBILITES

D'après l'évaluation environnementale du PLU réalisée en 2019, le zonage en « zone à urbaniser » du site apparaît sans incidence sur l'environnement compte tenu notamment de **l'intérêt écologique très faible des lieux**.
Le site ne fait l'objet d'aucune occupation ni utilisation actuellement et pour assurer son entretien, la commune privilégie le fauchage et l'éco-pâturage depuis 2020 (ovins).

3.1. SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES IDENTIFIEES EN 2023

Il n'y a aucun cours d'eau, point d'eau ou sensibilité concernant l'eau potable au niveau du site étudié.

Le site n'est concerné par aucun zonage naturel d'intérêt (site inventorié ou règlementé). Il ne fait partie d'aucun corridor écologique ni trame verte et bleue. Il ne comprend aucun élément patrimonial ou protégé et ne présente aucun intérêt paysager particulier.
De plus, les zonages les plus proches et notamment les sites Natura 2000 n'ont aucun lien fonctionnel significatif avec la zone d'étude étant donné son contexte de friche industrielle insérée dans le tissu urbain dense.

Des prospections de terrain ont été effectuées par des naturalistes (un faunisticien et un botaniste) pour évaluer les enjeux en termes d'habitats, de flore et de faune.
Les enjeux du site peuvent être qualifiés de faibles à très faibles. Seule la présence de quelques espèces d'oiseaux sur une partie du site peut être signalée. De nombreuses plantes exotiques envahissantes se développent au sein de la zone d'étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Concernant le passé industriel du site, des **études concernant le degré de pollution des sols et des eaux souterraines ont été menées identifiant différents polluants**. La zone d'étude présente **donc une sensibilité importante** à prendre en compte vis-à-vis de ce risque.

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET CONCLUSION

Ce dossier a permis **d'évaluer les impacts de la procédure** de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU à l'origine notamment d'une mise à jour du zonage.
Pour le volet naturel, il en **ressort l'absence d'impact** sur les milieux naturels présents, sur la faune (enjeux faibles à très faibles) et sur les sites inventoriés ou réglementaires connus à proximité.
La zone initialement prévue pour une « coulé verte » le long de la voie ferrées et identifiée en zone Ucv dans le règlement graphique sera supprimée du zonage mais elle sera remplacée au même endroit par un cheminement dédié au modes doux et végétalisé retranscrit dans le cadre de l'OAP correspondante limitant les impacts de la procédure.

La principale sensibilité du site réside dans **l'évaluation de la pollution du sol et du sous-sol et les risques pour la population.** Les conclusions des études menées jusqu'à présent indiquent que des investigations complémentaires seront nécessaires pour **définir les dépollutions à mettre en œuvre pour urbaniser une partie du site**.

Enfin, 2 éléments sont à retenir sous forme de recommandations ou mesure de réduction des impacts :

- réaliser les travaux d'aménagement en dehors de la période de reproduction de la petite faune (allant de mars à fin août) notamment pour éviter une incidence directe sur les oiseaux ;
- mettre en place une gestion adaptée pour limiter le développement ou la dissémination des plantes exotiques envahissantes présentes.

Après mise en place des mesures de réduction, le projet ne présentant pas d'impact résiduel notable, il ne nécessite donc pas la définition de mesure compensatoire.

Aucun indicateur de suivi complémentaire à ceux identifié dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU en 2019 n'est nécessaire. Ces derniers ont toutefois été actualisés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

G. CONTEXTE ET CADRE REGLEMENTAIRE

1. CONTEXTE DE L'ETUDE

Le projet de revalorisation de la friche industrielle de Bourrat se situe sur la commune du Coteau, dans la banlieue Sud-Est de Roanne, au Nord du département de la Loire (42).
Le site d'étude est constitué d'une friche industrielle (ancienne scierie et délaissés ferroviaires), au sein d'une zone fortement urbanisée

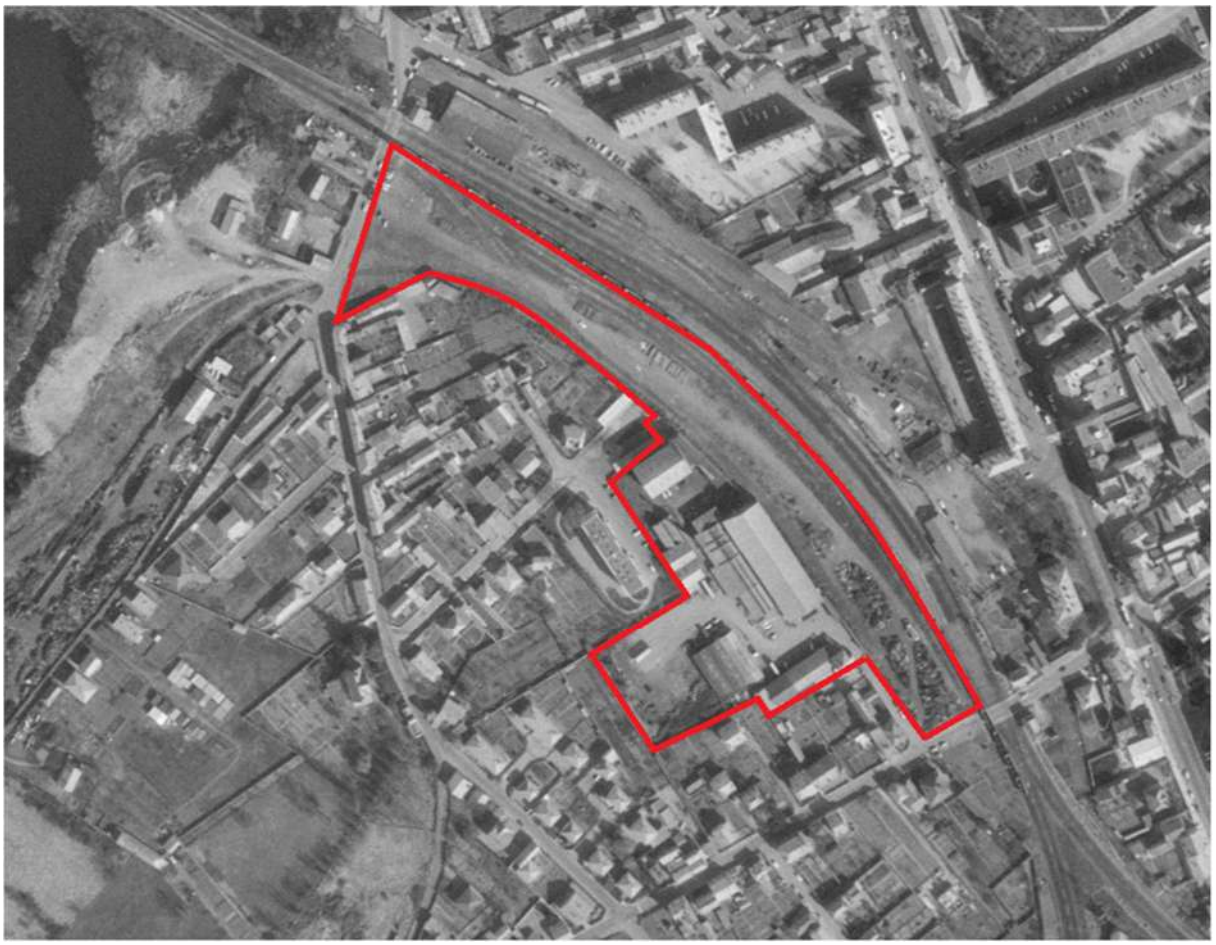


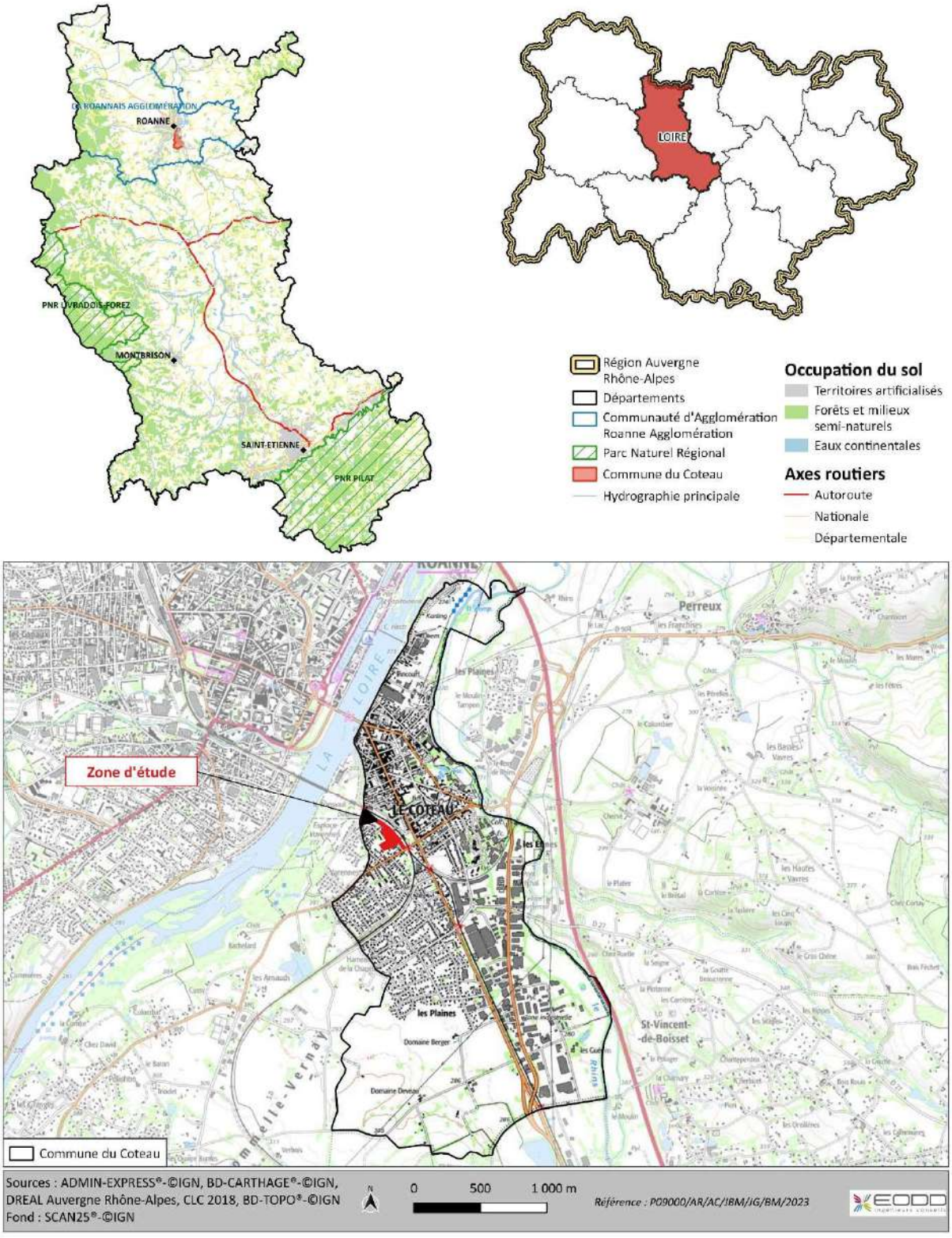
FIGURE 3 : ASPECT DE LA ZONE EN 1975, AVANT LA DESTRUCTION DE LA SCIERIE.

Le site d'étude est composé de deux parcelles : AP 217 (surface de 12 553 m²) et AP 547 (surface de 15 574 m²). Elles appartiennent à la ville du Coteau depuis décembre 2013.
Il est actuellement classé en zone AU : zone d'urbanisation future située autour de la gare dans le PLU en vigueur (de 2019). Dans ce dernier, les enjeux environnementaux avaient été identifiés comme faibles (zone peu fonctionnelle à l'intérêt écologique très faible, et isolée au milieu du tissu urbain constitué). Ainsi, aucune incidence prévisible sur l'environnement n'a été mentionnée dans l'évaluation environnementale de 2019 en cas d'urbanisation de cette zone.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Evaluation environnementale de la déclaration du projet de réhabilitation du site du Bourrat valant mise en compatibilité du PLU au Coteau (42)

Situation



CARTE 1 : SITUATION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



CARTE 2 : ZONE D'ETUDE

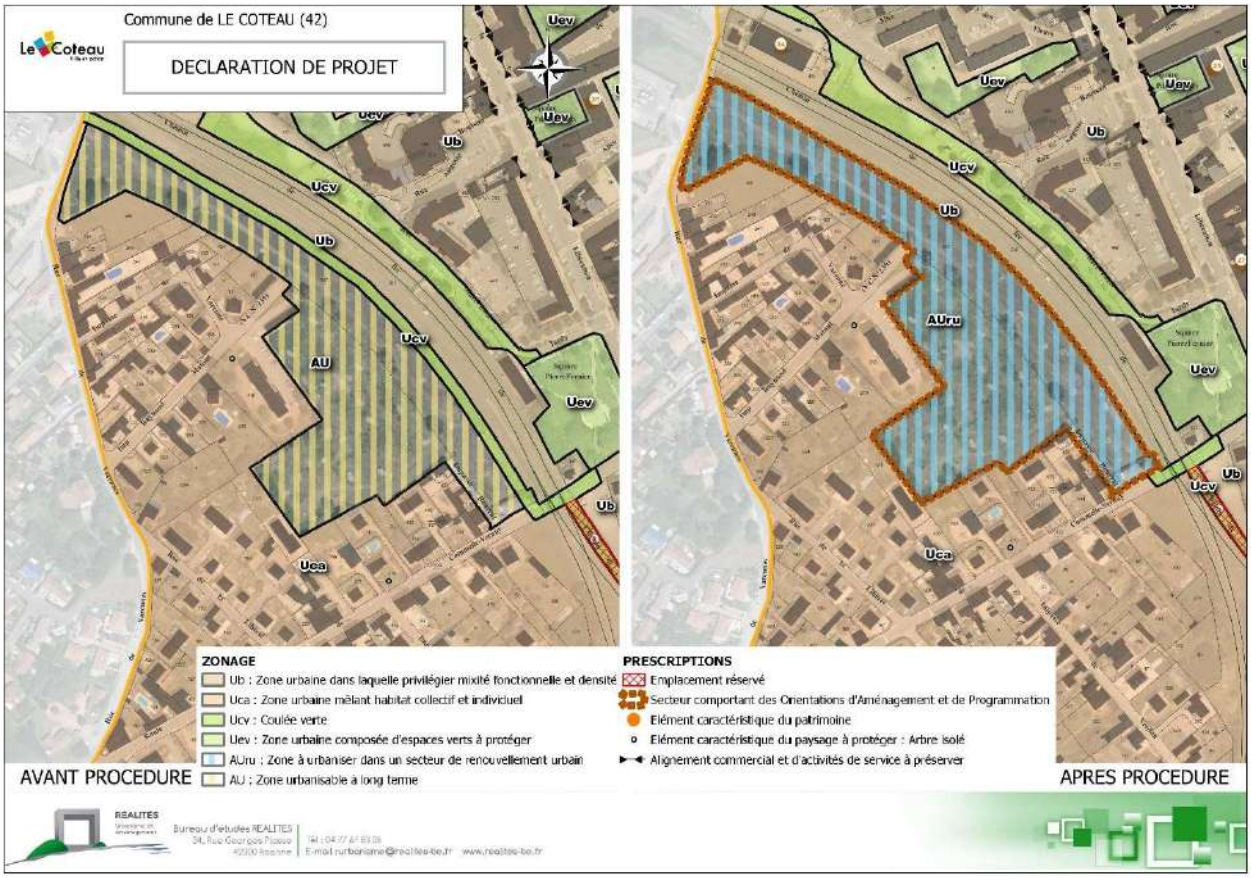
Afin de permettre la réhabilitation de cette friche, la commune du Coteau s'est lancée dans une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

C'est dans ce cadre que EODD Saint-Etienne (ex CESAME), bureau d'études Ingénieurs Conseil a été sollicité par la commune pour la réalisation de l'évaluation environnementale de sa procédure.

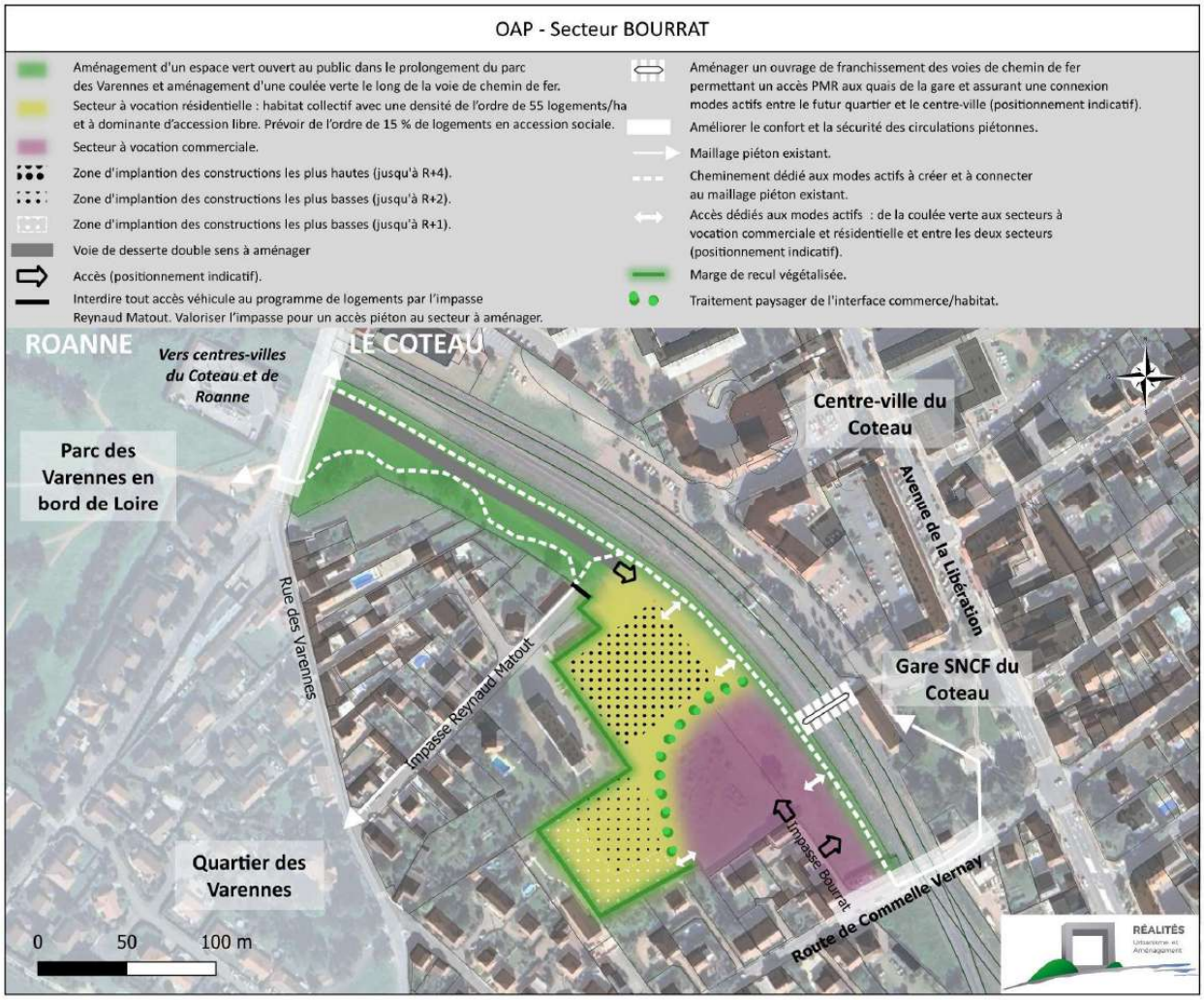
2. ELEMENTS DU PLU MODIFIE

La mise en compatibilité du PLU prévoit la modification du zonage AU (à urbaniser) et Ucv (coulée verte) présent le long de la voie ferrée du PLU 2019 en zone AUru (zone à urbaniser dans un secteur de renouvellement urbain).



La modification de zonage est accompagnée de la définition d'une Orientation d'aménagement programmée (OAP). Le schéma ci-après présente l'organisation et l'insertion du site dans le tissu urbain ainsi que la localisation des futurs aménagements prévus.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



3. CADRE REGLEMENTAIRE

3.1. OBJECTIF DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'objectif de l'évaluation environnementale est de renforcer la prise en compte de l'environnement lors de la modification du document d'urbanisme. En tant qu'outil d'aide à la décision, son objectif est de limiter au maximum les incidences du Plan local d'urbanisme (PLU) sur l'environnement.
À ce titre, cette évaluation doit permettre d'identifier l'impact de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU du Coteau sur l'environnement puis d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser (séquence ERC) s'il y a lieu, les conséquences dommageables de cette procédure.

3.2. COMPOSITION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Selon l'article R151-3 du Code de l'urbanisme (version en vigueur du 16 octobre 2021), au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-244280749-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. » L'article précise également que « le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée ».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

H. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Ces éléments sont présentés dans la Partie 1 du présent Rapport de Présentation.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE DU PROJET APPELANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU/CARACTERISTIQUES DU SITE DE PROJET SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN MIS EN COMPATIBILITE

1. MILIEU PHYSIQUE

Le site d'étude, objet de la mise en compatibilité du PLU, ne présente aucun relief particulier. Il se situe à une altitude de 278 m environ.

Le site se localise à un peu plus de 300 m à l'Est du fleuve Loire.
Il n'est concerné par aucun cours d'eau ou zone en eau.

Les sols ont été profondément remaniés lors de la suppression de l'ancienne scierie et sont pollués du fait de son passé industriel.

Le site ne présente aucune sensibilité physique particulière (absence de relief et de cours d'eau notamment).

2. RESSOURCES NATURELLES

Cette friche urbaine en bordure de voie ferrée ne présente aucune ressource naturelle exploitée ou exploitable (absence de captage pour l'alimentation en eau potable, absence de vocation agricole ou forestière).

3. CONTEXTE ECOLOGIQUE GLOBAL

3.1. ZONAGES DU PATRIMOINE NATUREL

Les données administratives concernant les milieux naturels, le patrimoine écologique, la faune et la flore sont principalement de deux types :

- **les zonages réglementaires**, qui correspondent à des sites au titre de la législation ou de la réglementation en vigueur dans lesquels les interventions dans le milieu naturel peuvent être encadrées voire interdites (comme les sites Natura 2000, les arrêtés préfectoraux de protection de biotope, …) ;

- **les zonages d'inventaire** du patrimoine naturel, élaborés à titre d'avertissement pour les aménageurs et qui n'ont pas de valeur d'opposabilité. Ce sont notamment les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) et les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type II - grands ensembles écologiquement cohérents - et ZNIEFF de type I - secteurs de plus faible surface au patrimoine naturel remarquable).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

D'autres types de zonages existent, correspondant par exemple à des territoires de développement et d'expérimentation du développement durable (ex. : Parcs naturels régionaux – PNR) ou à des secteurs gérés en faveur de la biodiversité (ex. : Espaces Naturels Sensibles).

3.1.1. Zonages réglementaires

Dans un périmètre de 5 km autour de la zone d'étude, les zonages réglementaires suivants ont été recherchés :

- les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB) ;
- les Réserve Naturelle Nationale et les Réserve Naturelle Régionale (RNN et RNR) ;
- les forêts de protection ;
- les Parcs Naturels Nationaux (PNN) ;
- les sites Natura 2000 ;
- les Réserves de Biosphère (RBS) ;
- les cours d'eau ;
- les sites soumis à la Convention RAMSAR sur les zones humides.

Au total, seuls **2 zonages réglementaires ont été recensés.** Il s'agit de 2 zones Natura 2000.

3.2. SITES NATURA 2000

Au niveau européen, le réseau Natura 2000 concourt à la protection des habitats naturels et des espèces reconnus d'intérêt communautaire. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des États membres en application des directives européennes « Oiseaux » de 2009 et « Habitats » de 1992 :

- sites éligibles au titre de la Directive Oiseaux (CEE/2009/409) : Zones de Protection Spéciale (ZPS) ;
- sites éligibles au titre de la Directive Habitats (CEE/92/43) : Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) et Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

En France, chaque site fait l'objet d'un document d'objectif (DOCOB), document cadre non opposable, qui définit l'état initial du site, les orientations de gestion et de conservation, les modalités de leur mise en œuvre. L'objectif poursuivi est d'atteindre un équilibre entre la préservation de la biodiversité et les activités humaines.

La zone d'étude n'est incluse dans aucun site du réseau Natura 2000.

Deux zones Natura 2000 sont néanmoins présents à moins de 5 000 m de cette zone d'étude (Cf. Carte des Sites naturels réglementaires) :

- **la zone Natura 2000 FR8201765** (ZSC, directive Habitat) **des « milieux alluviaux et aquatiques de la Loire »**, qui comprend le fleuve Loire et ses rives depuis le Sud d'Andrézieux-Bouthéon jusqu'à la frontière Nord du département de la Loire et couvre une superficie de 3728 ha. Cette zone Natura 2000 se situe au plus près à **320 m de la zone d'étude**.
- **la zone Natura 2000 FR8212026** (ZPS, directive Oiseau) **des « Gorges de la Loire aval »**, qui comprend le fleuve Loire et les gorges depuis le Nord de la commune de Balbigny jusqu'au Sud de Villerest et couvre une superficie de 7388 ha. Cette zone Natura 2000 se situe au plus près **à 4,4 km de la zone d'étude**.

Du fait de leur éloignement ou de la présence de barrière physique (milieu urbain) séparant le site d'étude de ces zones Natura 2000, de ses faibles dimensions et des habitats présents (friche industrielle), **il n'existe pas de lien fonctionnel significatif entre le site et les zones Natura 2000.**

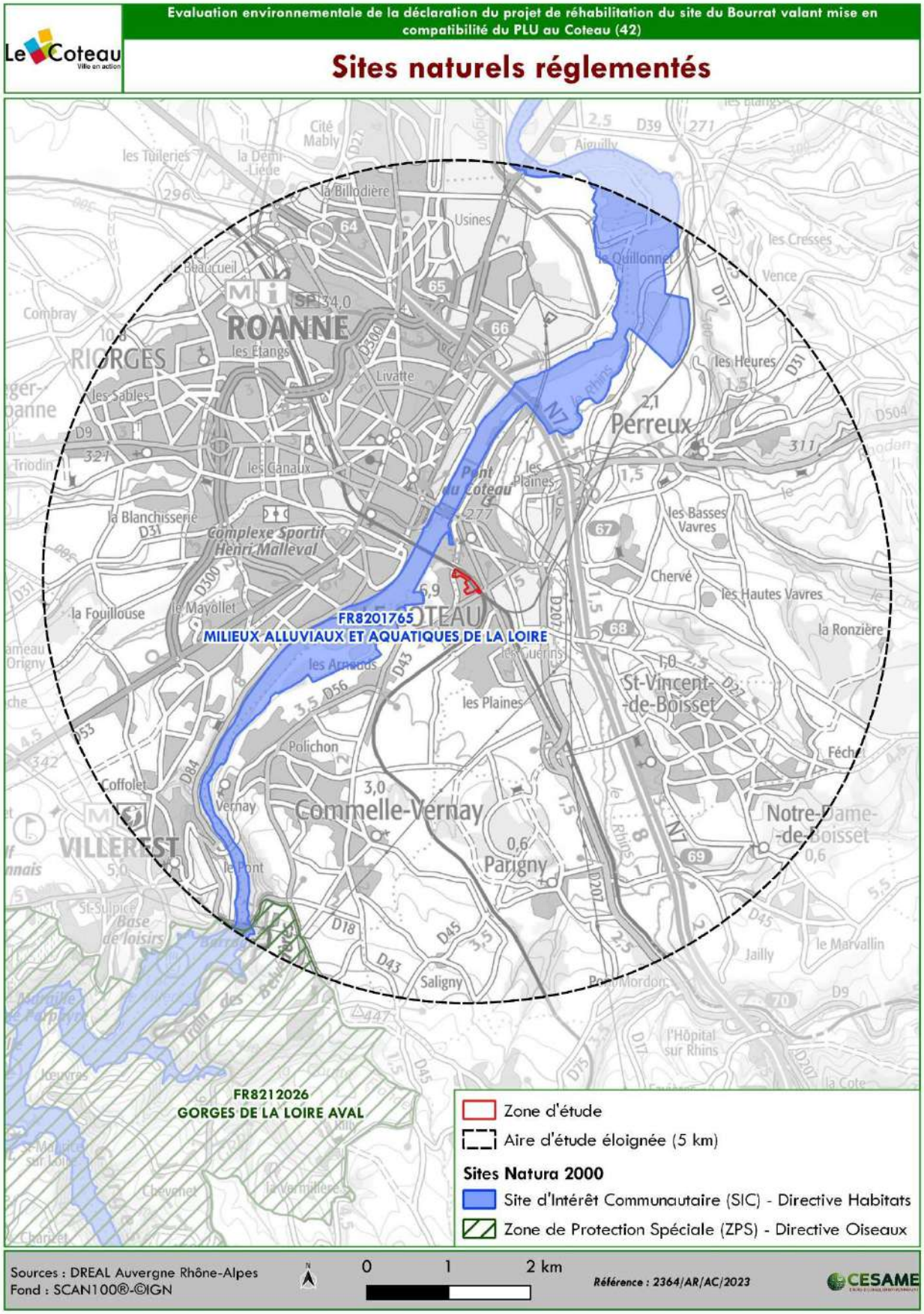
Le tableau ci-après reprend la surface totale de ces zones Natura 2000, ainsi que leurs principaux intérêts patrimoniaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sites Natura 2000 dans la zone d'étude éloignée									
SITES NATURA 2000	Distance au projet (km)	Surface totale	Intérêts patrimoniaux						Type de lien fonctionnel
			Habitats /Flore HUMIDES	Oiseaux	Mammifères (dont Chiroptères)	Amphibiens/ Reptiles	Poissons/ Crustacés	Insectes	
FR8201765 (ZSC, directive Habitat) des « milieux alluviaux et aquatiques de la Loire »	0,3 km	3 728 ha							Hydrologique nul (autre BV) Biologique : nul (aucnue connection)
FR8212026 (ZPS, directive Oiseau) des « Gorges de la Loire aval »	4,4 km	7 388 ha							Hydrologique nul (aval de la ZPS); Biologique : non significatif

TABLEAU 1 : LIENS FONCTIONNELS POTENTIELS ENTRE LES SITES NATURA 2000 ET LE SITE D'ETUDE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



CARTE 3 : MILIEUX NATURELS REGLEMENTES

La zone étudiée n'est concernée par aucun site Natura 2000. Elle ne présente aucun lien fonctionnel significatif avec les zonages réglementaires présent à moins de 5 000 m.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

3.3. ZONAGES D'INVENTAIRE

Dans un périmètre de 5 km autour du site d'étude, les zonages d'inventaire suivants ont été recherchés :

- les ZNIEFF de type I et II ;
- les zones humides (inventaires régional et départemental).

Les sites naturels patrimoniaux sont répertoriés au sein d'un inventaire national en tant que Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Cet inventaire ne représente pas une mesure de protection réglementaire mais constitue un outil de connaissance et une base de dialogue pour la prise en compte des richesses naturelles dans l'aménagement du territoire.
On distingue deux types de ZNIEFF :

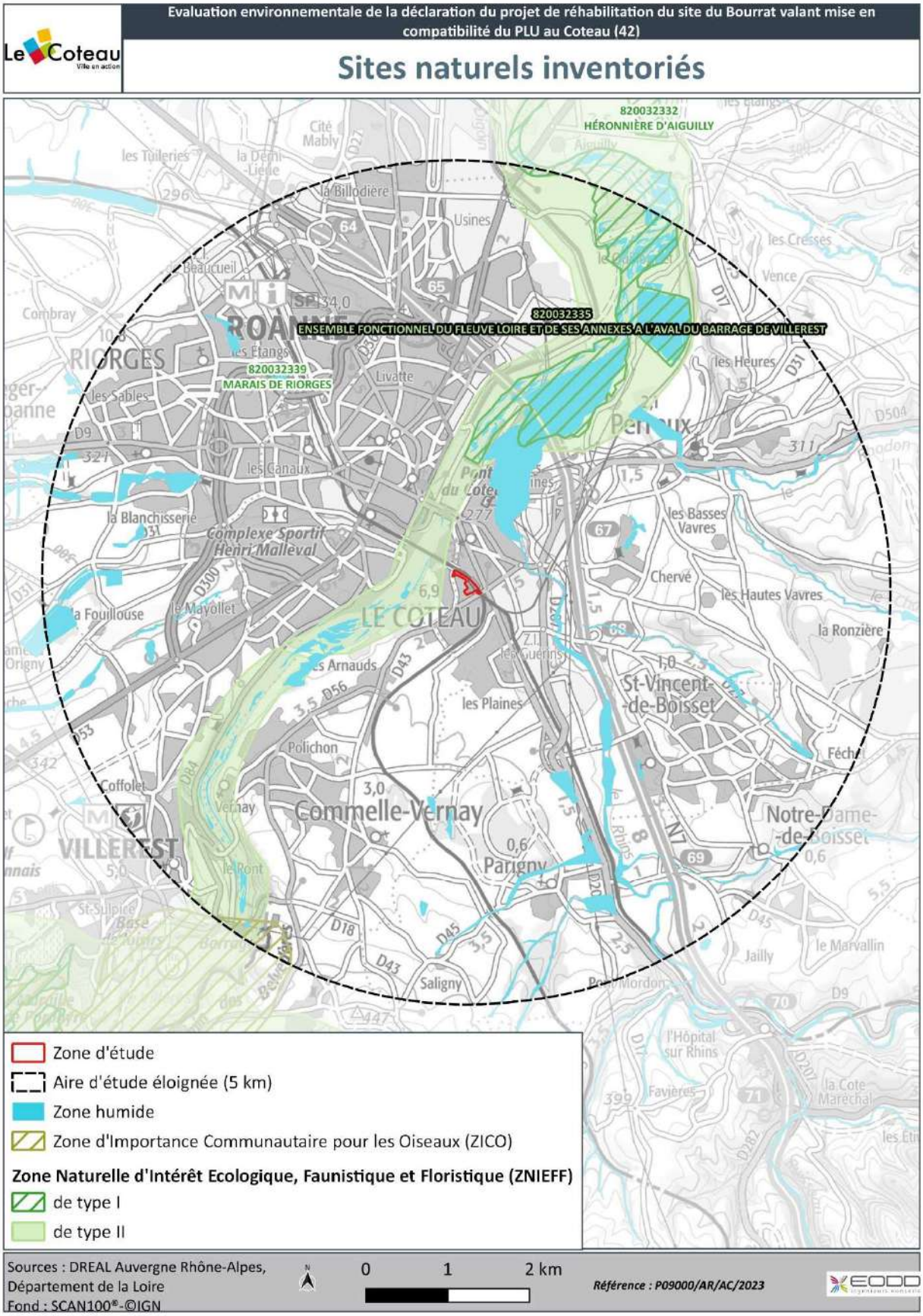
- **les ZNIEFF de type I**, secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces zones sont particulièrement sensibles à des transformations, même limitées ;
- **les ZNIEFF de type II**, grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées, etc.) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. On recommande d'y respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice. Les ZNIEFF de type II renferment souvent des ZNIEFF de type I.

Aucun zonage d'inventaire ne concerne le site étudié.

Dans l'aire d'étude élargie (5 km autour du site d'étude), une ZNIEFF de type II et deux ZNIEFF de type I et ont été recensées (cf. carte ci-après) :

- ZNIEFF I FR820032339 « Marais de Riorges » ;
- ZINEFF I FR820032333 « Bords de Loire de Roanne à Briennon » ;
- ZNIEFF II FR 820032335 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest ».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



CARTE 1 : MILIEUX NATURELS INVENTORIES

Le tableau ci-après présente la surface totale des ZNIEFF de type I, ainsi que leurs principaux intérêts patrimoniaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

ZNIEFF de type I dans la zone d'étude éloignée									
ZNIEFF 1	Distance au projet (km)	Surface totale	Intérêts patrimoniaux						Type de lien fonctionnel
			Habitats /Flore HUMIDES	Oiseaux	Mammifères (dont Chiroptères)	Amphibiens/ Reptiles	Poissons/ Crustacés	Insectes	
FR820032339 « Marais de Riorges »	3,0 km	4 ha							Hydrologique nul (autre BV) Biologique nul
FR820032333 « Bords de Loire de Roanne à Briennon »	1,3 km	941 ha							Biologique : dispersion Chiroptères et oiseaux (très faible)

TABLEAU 2 : LIENS FONCTIONNELS POTENTIELS ENTRE LES ZNIEFF DE TYPE I ET LE SITE D'ETUDE

La ZNIEFF de type II FR 820032335 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest » couvre un ensemble d'habitats répartis sur 3 754 ha. Ce grand ensemble naturel présente un lien fonctionnel potentiel avec le site d'étude du fait de la proximité du fleuve Loire. Les incidences possibles sont toutefois non significatives, du fait de :

- la distance importante entre le site et cette ZNIEFF ;
- la superficie réduite du site ;
- l'absence de cours d'eau et/ou de zone humide reliant le site à cette ZNIEFF,
- la superficie importante de cette ZNIEFF.

Le site d'étude n'est pas concerné par un zonage d'inventaire et il ne présente pas de lien fonctionnel significatif avec ceux connus dans un périmètre de 5 000 m.

3.4. AUTRES TYPES DE ZONAGES

A proximité de la zone d'étude, les zonages suivants ont été recherchés :

- les Espaces Naturels Sensibles (ENS);
- les Parcs naturels régionaux (PNR) ;
- les PNA.

Aucun autre zonage du patrimoine naturel n'a été recensé dans l'aire d'étude éloignée.

3.5. SYNTHESE DES ZONAGES DU PATRIMOINE NATUREL

Le site étudié n'est concerné par aucun zonage réglementaires ou d'inventaire.
Le tableau suivant synthétise les zonages du patrimoine naturel recensés dans un périmètre de 5 km autour du site.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

NOM DU SITE ET CODE	LOCALISATION DU ZONAGE PAR RAPPORT A L'AIRE D'ETUDE IMMEDIATE	PROPORTION DU ZONAGE AU SEIN DE L'AIRE D'ETUDE IMMEDIATE	PROPORTION DE L'AIRE D'ETUDE IMMEDIATE AU SEIN DU ZONAGE	LIEN FONCTIONNEL AVEC LE PROJET IMPLICATIONS REGLEMENTAIRES ET/OU OPERATIONNELLES
ZONAGES REGLEMENTAIRES				
ZSC, (Directive Habitat) des « milieux alluviaux et aquatiques de la Loire » FR8201765	0.3 km à l'Ouest	0%	0%	Lien hydrologique très faible (même bassin versant, relative proximité) ; Lien biologique : non significatif
ZPS, (Directive Oiseau) des « Gorges de la Loire aval » FR8212026	4.4 km au Sud-Ouest	0%	0%	Pas de lien fonctionnel significatif
ZONAGES D'INVENTAIRE				
ZNIEFF I				
« Marais de Riorges » FR820032339	3 km au Nord-Ouest	0%	0%	Aucun
« Bords de Loire de Roanne à Briennon » FR820032333	1.3 km au Nord	0%	0%	Lien hydrologique très faible (même bassin versant, position de la zone d'étude en amont) ; Lien biologique : dispersion oiseau (très faible)
ZNIEFF II				
« Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest » FR 820032335	0.1 km à l'ouest	0%	0%	Lien hydrologique très faible (même bassin versant, position de la zone d'étude en amont) ; Lien biologique : dispersion oiseau (très faible)

TABLEAU 3 : SYNTHESE DES ZONAGES DU PATRIMOINE NATUREL

3.6. CONTINUITES ET FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

3.6.1. A l'échelle régionale : le SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des territoires (SRADDET) Auvergne Rhône-Alpes a été approuvé par arrêté préfectoral n°20-083 du 10 avril 2020. Ce document traite de 5 grandes thématiques :

- le climat, l'air et l'énergie ;
- la biodiversité ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

- les transports ;
- les déchets ;
- le numérique.

Il remplace les documents existants concernant ces cinq thématiques, à savoir : SRCAE, SRCE, PRI, PRIT, PRPGD et SCORAN.

Le SRADDET définit notamment une trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Les Trames Vertes et Bleues (TVB) sont généralement élaborées selon une approche éco-paysagère qui permet de déterminer et localiser des « taches » d'habitats, c'est-à-dire des milieux et des structures paysagères où vit un groupe d'espèces.

Cette méthode permet d'intégrer, en plus des milieux naturels et leurs relations, les activités humaines qui façonnent les paysages : agriculture, gestion forestière, aménagement urbain, etc.

Des trames sont ainsi déterminées, au sein desquelles des « réservoirs de biodiversité » et des « corridors écologiques » sont localisés :

Les réservoirs représentent les « espaces dans lesquels la biodiversité […] est la plus riche et la mieux représentée». Ils reposent sur des zonages réglementaires, de labellisation ou de connaissances préexistants au SRADDET. Le SRADDET ne créé pas de contraintes supplémentaires sur ces zonages.

Les corridors : le principe de base envisagé pour l'identification des corridors de la trame verte repose sur la notion de perméabilité. Les milieux les plus perméables entre les réservoirs de biodiversité ont été modélisés sur la base de la carte d'occupation des sols disponible au moment de l'élaboration du schéma, pour illustrer les corridors.

Ainsi, la méthode utilisée favorise l'identification de corridors de type paysager et se réalise par sous-trame, favorisant ainsi une approche par milieu plutôt que par espèce, qui serait nécessairement incomplète.

Les corridors du SRADDET doivent être transposés au niveau local, en fonction des connaissances disponibles et des réalités de terrain, en maintenant le principe de connexion des réservoirs d'une même sous-trame.

Le site étudié fait partie des zones artificialisées. Il est situé en dehors des réservoirs de biodiversité et des corridors surfaciques (corridors de déplacement de la faune) de la Trame verte du SRADDET. Il n'est concerné par aucune trame bleue.

3.6.2. A l'échelle communale / intercommunale

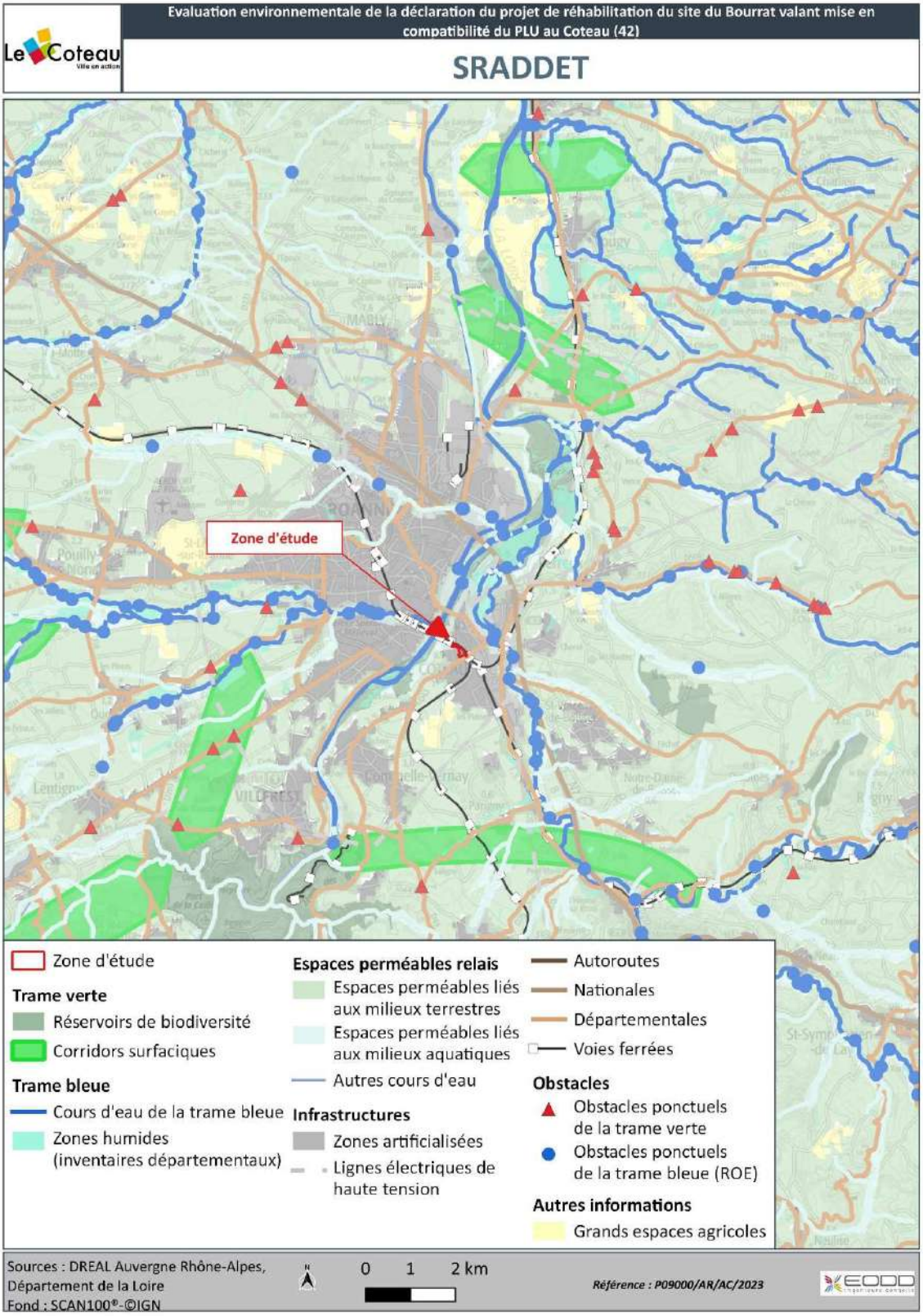
Le SCOT Roannais a été approuvé en octobre 2017. Le site étudié n'est pas concerné par des orientations et objectifs complémentaires à celles indiquées à l'échelle régionale par le SRADDET.

3.6.3. A l'échelle locale

Ce site de friche urbaine n'est actuellement concerné par aucune trame verte et bleue.

Le site étudié est considéré comme faisant partie des zones artificialisées. Il n'est pas concerné par les réservoirs et corridors de la Trame verte et bleue.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



CARTE 5 : LE SRADDET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

3.7. EXPERTISE ECOLOGIQUE

3.7.1. Méthodologie appliquée aux inventaires naturalistes

Cf. Chapitre méthodologie de l'évaluation environnementale.

Une session d'expertises de terrain concernant la flore et les habitats a été réalisée sur le site le 25/05/2023. Celle concernant la faune a été réalisée le 15/06/2023.

3.7.2. Hiérarchisation des enjeux

Les enjeux sont hiérarchisés pour chaque habitat et espèce rencontrés et en fonction de différents critères détaillés dans le tableau ci-dessous. Le tout aboutit à une appréciation de la sensibilité écologique allant de nulle à forte.

NIVEAU D'ENJEU	CRITERES
FORT	**Espèces de faune ou de flore indigène** Espèce très rare / très menacée (= liste rouge UICN régionale ou nationale : EN, CR, RE, R à RRR, ou outil équivalent) au sein des cortège(s) associé(s). Présence d'au moins un milieu favorable au groupe biologique considéré (secteur dominé par les milieux naturels spontanés).
	Habitats Habitat (semi-)naturel très rare et menacé en France et dans la région. Habitat d'intérêt communautaire au titre de la Directive « Habitats-Faune-Flore » Selon l'état de conservation de l'habitat.
MODERE	**Espèces de faune ou de flore indigène** Espèce rare/ menacée (= liste rouge UICN régionale ou nationale NT, VU, ou statut de rareté R à AR ou outil équivalent) au sein des cortège(s) associé(s). Présence d'au moins un milieu favorable au groupe biologique considéré (secteur dominé par les milieux naturels spontanés).
	Habitats Habitat (semi-)naturel rare et menacé dans la région administrative du site d'étude. Selon l'état de conservation de l'habitat.
FAIBLE	**Espèces de faune ou de flore indigène** Espèces communes (= liste rouge UICN régionale ou nationale : LC, ou outil équivalent) / déterminante ZNIEFF / ou statut de rareté PC ou AC. Présence d'au-moins un milieu favorable au groupe biologique considéré (secteur occupé par une mosaïque de milieux naturels et de milieux artificiels).
	Habitats Habitat (semi-)naturel rudéralisé dont la flore est rendue banale et commune OU habitat fréquent et non menacé en France et dans la région. Selon l'état de conservation de l'habitat.
NEGLIGEABLE	**Espèces de faune ou de flore indigène** Absence de milieu favorable au groupe biologique considéré, qui est donc présumé absent du secteur d'étude. **Habitats** Milieu très artificialisé (route, parking goudronné…) non favorable à la biodiversité.

TABLEAU 2 : SYNTHESE DE LA METHODOLOGIE DE DEFINITION DES ENJEUX

3.7.3. Résultats des expertises écologiques

Habitats naturels

Bibliographie

Le site étudié a été occupé pendant des décennies par une scierie, en interface avec la voie de chemin de fer. Depuis quelques années, après la démolition des bâtiments, la végétation a repris ses droits. D'après l'observation des photos aériennes récentes, le dépôt de tas de terre est un facteur d'anthropisation du site. Cependant, le contexte ferroviaire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

est facteur d'échanges biologiques depuis un siècle et demi ; associé à un environnement ouvert et des matériaux filtrants (ballast et sables), ce sont des facteurs favorables au développement d'une végétation thermophile.

Synthèse des habitats identifiés

A l'issue de la session de terrain, les habitats suivants ont été identifiés :

	Libellé habitat CESAME	Code CB	Code EUNIS	Libellé EUNIS	Code N2000	Caractère humide	Enjeu associé	Surface m^2
1	Prairie mésophile à mésoxérophile	38.22	E2.22	Prairies de fauche planitiaires subatlantiques	-	p	Faible	13 112
2	Prairie mésophile	38.22	E2.22	Prairies de fauche planitiaires subatlantiques	-	p	Faible	12 953
3	Fourré	31.81	F3.11	Fourrés médio-européens sur sols riches	-	p	Faible	542
4	Bouleau verruqueux isolé	41.B	G1.91	Boulaies des terrains non marécageux	-	p	Faible	712
5	Taillis de Robiniers	83.324	G1.C3	Plantations de Robinia	-	NH	Faible	2 163
6	Alignement de peupliers	84.1	G5.1	Alignements d'arbres	-	NH	Faible	76
7	Zone imperméabilisée	86	J1	Bâtiments des villes et des villages	-	NH	Non significatif	364

Le site est dominé par une végétation herbacée prairiale qui a été pour partie débroussaillée peu de temps avant notre prospection. L'étude de cette végétation repose sur deux zones situées à l'Ouest et à l'Est du site qui n'ont pas été débroussaillées. L'ensemble est ponctué de quelques taillis d'arbres et de fourrés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



CARTE 2 : HABITATS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Description des habitats identifiés

Libellé habitat	1 - Prairie mésophile à mésoxérophile	Caractère humide
		p
Corine Biotope	38.22 - Prairies de fauche des plaines médio-européennes	Enjeu
EUNIS	E2.22 - Prairies de fauche planitiaires subatlantiques	Faible
Natura 2000	-	Surface m²
Phytosociologie	-	13112,48

Cette végétation est relative à la grande zone herbacée fauchée que nous n'avons pu identifier lors de notre prospection. Nous supposons qu'elle est proche de la prairie mésophile décrite ci-dessous, avec une partie plus thermophile, située au contact de la voie ferrée (végétation mésoxérophile).
Peu d'éléments de végétation observés ne nous permettent pas d'évaluer précisément le niveau d'enjeu de cette partie du site. Toutefois du fait de l'historique industriel et de la position enclavée du site, les enjeux sont considérés comme faibles.



Prairie mésophile à mésoxérophile – 05/2022

Libellé habitat	2 - Prairie mésophile	Caractère humide
		p
Corine Biotope	38.22 - Prairies de fauche des plaines médio-européennes	Enjeu
EUNIS	E2.22 - Prairies de fauche planitiaires subatlantiques	Faible
Natura 2000	-	Surface m²
Phytosociologie	*Arrhenatherion elatioris* W. Koch 1926	12953,11

Cet habitat est dominé par des graminées hautes qui constituent la strate supérieure de la végétation. Concernant les espèces à fleurs, on distingue quelques espèces compagnes des prairies fauchées et pâturées, ainsi que d'autres espèces associées aux friches héliophiles.

Cortège de Poacées dominant : *Schedonorus pratensis, Arrhenatherum elatius, Poa pratensis, Elytrigia repens.*
Compagnes des prairies mésophiles fauchées : *Vicia sativa subsp sativa, Ervilia hirsuta, Tragopogon pratensis, Jacobaea vulgaris, Lathyrus pratensis, Vicia pannonica rare* (R) dans la Loire et le Rhône.
Compagnes des prairies mésophiles paturées : *Trifolium repens, Medicago lupulina, Achillea millefolium, Plantago lanceolata, Lotus corniculatus, Hypochaeris radicata.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Autres espèces transgressives des friches héliophiles : *Medicago sativa, Daucus carota, Artemisia vulgaris, Reseda lutea, Hypericum perforatum, Echium vulgare, Pastinaca sativa, Berteroa incana.*

La faible diversité en espèces compagnes des prairies fauchées ainsi que le mode de gestion (broyage sans export des coupes) ne nous permet pas d'associer ce type de prairie à l'habitat d'intérêt communautaire 6520 « Prairie maigre de fauche de plaine ».
A noter une espèce rare dans les départements de la Loire et du Rhône mais non patrimoniale (non menacée et non protégée), la Vesce de Hongrie (*Vicia pannonica*).



Prairie mésophile – 05/2022

Libellé habitat	**3 - Fourré**	**Caractère humide**
		p
Corine Biotope	31.81 - Fourrés médio-européens sur sol fertile	**Enjeu**
EUNIS	F3.11 - Fourrés médio-européens sur sols riches	**Faible**
Natura 2000	-	**Surface m²**
Phytosociologie	*Sambuco nigrae - Salicion capreae* Tüxen & A. Neumann ex Oberd. 1957	**541,69**

Les fourrés mésophiles et mésotrophes sont présents ponctuellement en bordure du site et ne présentent aucun enjeu.
Végétation caractéristique : *Sambucus nigra, Prunus spinosa, Crataegus monogyna.*

Libellé habitat	**4 - Bouleau verruqueux isolé**	**Caractère humide**
		p
Corine Biotope	41.B - Bois de Bouleaux	**Enjeu**
EUNIS	G1.91 - Boulaies des terrains non marécageux	**Faible**
Natura 2000	-	**Surface m²**
Phytosociologie	-	**712,12**

Cet habitat correspond à des cépées de Bouleaux verruqueux (*Betula pendula*) qui ponctuent la prairie ; elles présentent un niveau d'enjeu faible.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Libellé habitat	5 - Taillis de Robiniers	Caractère humide
		NH
Corine Biotope	83.324 - Plantations de Robiniers	Enjeu
EUNIS	G1.C3 - Plantations de Robinia	Faible
Natura 2000	-	Surface m²
Phytosociologie	*Chelidonio majoris - Robinion pseudoacaciae* Hadac & Sofron ex Vítková in Chytrý 2013	2163,24

On distingue deux cépées de Robinier-faux acacia (*Robinia pseudoacacia*) présentes à l'ouest du site ainsi qu'une zone de taillis formée de rejets localisée vers le milieu du site. La végétation herbacée au contact est plus eutrophile par rapport aux autres secteurs de prairie, en raison du largage d'azote opéré par le système racinaire du Robinier. L'enjeu est faible en termes d'habitat.

Libellé habitat	6 - Alignement de peupliers	Caractère humide
		NH
Corine Biotope	84.1 - Alignements d'arbres	Enjeu
EUNIS	G5.1 - Alignements d'arbres	Faible
Natura 2000	-	Surface m²
Phytosociologie	-	75,56

Cet habitat correspond à une paire de Peupliers noirs (*Populus nigra var. Italica*) présente en bordure du site et ne présentant aucun enjeu.

Libellé habitat	7 - Zone imperméabilisée	Caractère humide
		NH
Corine Biotope	86 - Villes, villages et sites industriels	Enjeu
EUNIS	J1 - Bâtiments des villes et des villages	Non significatif
Natura 2000	-	Surface m²
Phytosociologie	-	363,82

Les zones imperméabilisées correspondent à des aires de stationnement en enrobés bitumeux. Quelques espèces thermophiles se développent dans les interstices et les pieds de murs. L'enjeu de ces zones imperméabilisées est non-significatif.

Le site est dominé par une prairie dont l'état de conservation (typicité, mode de gestion…) ne peut être associé à un habitat d'intérêt communautaire. Cette végétation, ainsi que les bosquets qui ponctuent le site présentent un enjeu faible en termes d'habitat.

Flore : Analyse bibliographique

L'analyse bibliographique de la flore se base sur la consultation des sources suivantes :

- Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) à l'échelle de la commune ;
- données du SINP à l'échelle de la parcelle (Biodiv-AURA expert).

Toutes les données historiques d'espèces végétales patrimoniales (protégées et / ou menacées) et d'espèces végétales recensées sont considérées. À noter que les informations suivantes font l'état des connaissances naturalistes sur le périmètre de recherche à un temps donné. Bien entendu, l'absence de donnée sur une espèce ne signifie pas l'absence de l'espèce considérée sur le périmètre étudié.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Données floristiques de l'INPN

D'après le site internet de l'INPN, **315 espèces végétales** sont référencées sur la commune du **Coteau**, dont **6 espèces patrimoniales** en Rhône-Alpes. Même dans le contexte d'une commune péri-urbaine du département de la Loire, le niveau de connaissance de la flore apparaît comme médiocre. C'est pourquoi, nous avons pris en compte les espèces patrimoniales de deux communes voisines : **Roanne** et **Parigny**, situées sur le tracé de la voie ferrée.

LISTE ROUGE				PROTECTION			Flore patrimoniale Roanne (INPN, 2023)		
EU	France	Fr_Orchidées	Rhône-Alpes	Europe	France	Rhône-Alpes	NOM SCIENTIFIQUE	Dernière année d'observation	Potentialité sur la ZE
/	/	/	EN	/	/	PR RA	Cyperus michelianus (L.) Delile, 1813	2006	Très faible
/	/	/	EN	/	/	PR RA	Eleocharis ovata (Roth) Roem. & Schult., 1817	2007	Très faible
/	/	/	VU	/	/	/	Erodium malacoides (L.) L'Hér., 1789	2019	Faible
/	/	/	LC	/	PN	/	Gagea villosa (M.Bieb.) Sweet, 1826	2007	Faible
/	/	LC	LC	/	/	PD-42	Himantoglossum hircinum (L.) Spreng., 1826	2018	Modérée
/	/	/	EN	/	/	PR RA	Hottonia palustris L., 1753	2006	Très faible
/	/	/	EN	/	/	PR RA	Hydrocharis morsus-ranae L., 1753	2020	Très faible
/	/	/	VU	/	/	/	Jacobaea maritima (L.) Pelser & Meijden, 2005	2019	Très faible
/	/	/	EN	/	/	PR RA	Limosella aquatica L., 1753	2007	Très faible
/	/	/	NT	/	/	PR RA	Ludwigia palustris (L.) Elliott, 1817	2020	Très faible
/	/	/	EN	/	/	/	Pinus nigra J.F.Arnold, 1785	2006	Très faible
/	/	/	NT	/	/	PR RA	Poa palustris L., 1759	2018	Très faible
/	/	/	EN	/	PN	/	Pulicaria vulgaris Gaertn., 1791	2017	Très faible
/	/	/	LC	/	/	PR RA	Ranunculus sceleratus L., 1753	2021	Très faible
/	/	/	EN	/	/	PR RA	Rumex maritimus L., 1753	1999	Très faible
/	/	/	NT	/	/	/	Rumex palustris Sm., 1800	2006	Très faible
/	/	/	NT	/	/	/	Schoenoplectus tabernaemontani (C.C.Gmel.) Palla	2021	Très faible
/	/	/	LC	/	/	PR RA	Sparganium emersum Rehmann, 1871	2006	Très faible
/	/	NT	LC	/	/	/	Spiranthes spiralis (L.) Chevall., 1827	2020	Modérée
/	/	/	EN	/	/	/	Trapa natans L., 1753	1883	Très faible

TABLEAU 3 : FLORE PATRIMONIALE REPERTORIEE SUR LA COMMUNE DE ROANNE (42)

LISTE ROUGE				PROTECTION			Flore patrimoniale commune du Coteau (INPN, 2023)		
EU	France	Fr_Orchidées	Rhône-Alpes	Europe	France	Rhône-Alpes	NOM SCIENTIFIQUE	Dernière année d'observation	Potentialité sur la ZE
/	/	/	LC	/	PN	/	Gagea villosa (M.Bieb.) Sweet, 1826	2007	Faible
/	/	LC	LC	/	/	PD-42	Himantoglossum hircinum (L.) Spreng., 1826	2018	Modérée
/	/	/	NT	/	/	PR RA	Ludwigia palustris (L.) Elliott, 1817	2006	Très faible
/	/	/	EN	/	/	/	Pinus nigra J.F.Arnold, 1785	2006	Très faible
/	/	/	NT	/	/	PR RA	Poa palustris L., 1759	2006	Très faible
/	/	/	EN	/	/	/	Trapa natans L., 1753	1845	Très faible

TABLEAU 4: FLORE PATRIMONIALE REPERTORIEE SUR LA COMMUNE DU COTEAU (42)

LISTE ROUGE				PROTECTION			Flore patrimoniale commune Parigny (INPN, 2023)		
EU	France	Fr_Orchidées	Rhône-Alpes	Europe	France	Rhône-Alpes	NOM SCIENTIFIQUE	Dernière année d'observation	Potentialité sur la ZE
/	/	/	LC	/	PN	/	Gagea villosa (M.Bieb.) Sweet, 1826	2007	Faible
/	/	LC	LC	/	/	PD-42	Himantoglossum hircinum (L.) Spreng., 1826	2018	Modérée
/	/	/	NT	/	/	PR RA	Ludwigia palustris (L.) Elliott, 1817	2006	Très faible
/	/	/	EN	/	/	/	Pinus nigra J.F.Arnold, 1785	2006	Très faible
/	/	/	NT	/	/	PR RA	Poa palustris L., 1759	2006	Très faible
/	/	/	NT	/	/	/	Anemone rubra Lam., 1783	2006	Très faible

TABLEAU 5 : FLORE PATRIMONIALE REPERTORIEE SUR LA COMMUNE DE PARIGNY (42)

Les deux espèces à plus forte potentialité d'observation sont **l'Orchis bouc** (*Himantoglossum hircinum*) et le **Spirante d'été** (*Spiranthes spiralis*), deux espèces à rechercher dans les pelouses thermophiles et prairies mésoxérophile peu artificialisées mais rudéralisées. L'Orchis bouc est commune mais **protégée dans le département de la Loire**, à rechercher au printemps entre mars et mai. La seconde est de moindre enjeu, bien que sur la **liste rouge des Orchidées de France** (NT), son niveau de menace régionale n'est pas jugé inquiétant. Cette espèce tardive est à rechercher entre fin août et mi-septembre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Les espèces de **potentialité « très faible »** mentionnées dans la bibliographie sont des espèces aquatiques et/ou de milieu humide, à rechercher au bord des mares et des rives de plan d'eau, dans les prairies humides et les prairies longuement inondables.

Concernant les **espèces exotiques envahissantes**, on peut s'attendre à observer toutes les espèces habituelles, présentes sur les talus ferroviaires et les délaissés urbains, car celles-ci sont mentionnées dans les inventaires communaux : **Ailante, Robinier, Séneçon du Cap et Ambroisie à feuilles d'Armoise**.

Données du SINP (Biodiv-AURA)

Quatre relevés ont été réalisés sur la zone d'étude par un botaniste du Conservatoire botanique du Massif-central (en 2006), avec 81 espèces observées. Ils concernent la partie la plus proche de la voie ferrée.

Aucune espèce patrimoniale (espèce menacée ou protégée) n'a été observée.

Cependant, **trois espèces rares**, sans statut sont citées : le Corynéphore blanchissant (*Corynephorus canescens*) une espèce des pelouses pionnières sur sable (assez rare), le Plantain des sables (*Plantago arenaria*) une espèce des milieux sableux (peu commun) et le Souchet du Manitoba (*Cyperus schweinitzii*) une espèce Nord-américaine naturalisée, exceptionnelle en France.

Sur l'ensemble des espèces patrimoniales mentionnées par l'INPN, l'Orchis bouc (*Himantoglossum hircinum*) est une espèce des prairies mésoxérophiles présente sur les trois communes étudiées. Il existe donc une probabilité non négligeable pour l'observation de cette espèce sur le site au printemps puisqu'un habitat favorable est présent.

Résultats des inventaires floristiques

76 espèces de plantes ont été observées.

Etant donné qu'une partie du site n'a pu être observé (Cf. méthodologie), on doit considérer que cet inventaire bien que représentatif, n'est pas exhaustif.

- Flore patrimoniale

Aucune **espèce patrimoniale** n'a été observé. Une **plante rare** (R) dans le département de la Loire et du Rhône a été relevée à l'Ouest du site : **la Vesce de Hongrie** (*Vicia pannonica subsp pannonica*), sous espèce à fleurs blanc-jaunâtre, associée aux prairies mésoxérophile. Deux espèces remarquables citées par le Conservatoire botanique national du Massif central n'ont pu être revues, étant localisée dans la zone fraichement fauchée : le **Corynéphore blanchissant** (*Corynephorus canescens*) et le **Souchet du Manitoba** (*Cyperus schweinitzii*). De même, **l'Orchis bouc** n'a pas été identifié.



Hampes fleuries d'Orchis bous (photo hors site) – 05/2022



Vesce de Hongrie – 05/2023

- Espèces végétales exotiques envahissantes

Parmi les **13 espèces naturalisées**, nous avons relevé **5 espèces exotiques envahissantes**, dont l'indice d'invasibilité de Lavergne pour la région Rhône-Alpes est de 4/5 ou 5/5, associé à un **caractère invasif avéré** selon la « méthode EPPO » :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

- **Ailante glanduleux** (*Ailanthus altissima*) : arbre rudéral observé très ponctuellement en bordure du site. Les jeunes Ailantes peuvent être extraits par arrachage/dessouchage mécanique, puis arrachage manuel des rejets plusieurs années de suite ;
- **l'Ambroisie à feuilles d'armoise** (*Ambrosia artemisiifolia*) : herbacée allergène observée hors période optimale à proximité de la voie ferrée. Plante annuelle à bisannuelle à arracher manuellement en juin, puis fin août, plusieurs années de suite ;
- le **Robinier faux-acacia** (*Robinia pseudoacacia*) : arbre présent sous forme de cépée en bordure du site et sous forme de taillis sur un large périmètre du terrain. Les rejets de Robiniers peuvent être extraits par arrachage/dessouchage mécanique, puis arrachage manuel des rejets plusieurs années de suite ;
- le **Séneçon du Cap** (*Senecio inaequidens*) : herbacée en extension sur les talus routiers, dans les prairies et les friches. Observé ponctuellement sur le site à une période peu optimum. Plante vivace à arracher manuellement en juin, puis fin août, plusieurs années de suite ;
- la **Vigne vierge** (*Parthenocissus inserta*) : liane vivace devenant ligneuse, observée en lisière d'un mur, à l'est du site. Plante pouvant être extraite par arrachage mécanique la première année, puis arrachage manuel des rejets plusieurs années de suite.



Ailante glanduleux (photo hors site) – 05/2022



Ambroisie, stade jeune plante (photo hors site) – 07/2023



Séneçon du Cap (photo hors site) – 06/2022



Vigne vierge (photo hors site) – 09/2022

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



CARTE 3 : PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

Aucune espèce patrimoniale n'est mentionnée sur le site d'après les données bibliographiques, ni observée lors de la prospection.

L'Orchis bouc n'a pas été identifié lors des prospections de terrain du fait notamment de la fauche récente du la partie Nord du site d'étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Comme le laissaient présager les données bibliographiques, plusieurs espèces exotiques envahissantes sont présentes sur le site (Robinier, Ailante etc.).

Zones humides

Analyse bibliographique

D'après l'inventaire des Zones humides réalisées à l'échelle du Département dans le cadre du SAGE Loire en Rhône-Alpes, seulement 2 zones humides de plus de 1 ha sont connues sur la commune du Coteau. Elles sont situées en bordure du Rhins (cf. carte suivante). Le site d'étude n'est donc pas concerné

Résultat de la recherche de zone humides

- 1-Critère « habitat »

D'après les arrêtés de 2008 et 2009 relatifs à la définition des zones humides, 4 habitats sont inscrits comme habitat humide « pro-parte ». Leur caractère humide doit être démontré à l'aide de sondages pédologiques (critère sol) ou de relevés floristiques (critère espèce de l'arrêté).

4 habitats humides « pro-parte » sont donc présents sur le site.

- 2-Critère « floristique »

Sur les 115 espèces identifiées sur le site, 2 seulement sont inscrites sur la liste des espèces de zone humide des arrêtés de 2008 et 2009 relatifs à la définition des zones humides. Aucun des relevés réalisés n'a fait apparaître d'espèce « de zone humide » dont le coefficient d'abondance/dominance serait supérieur à 50%, condition nécessaire à la détermination d'une zone humide sur le critère « floristique ».

Aucun relevé floristique n'a permis d'établir la présence de zone humide.

- 3-Critère « sol »

Il s'agit de réaliser des sondages pédologiques afin de rechercher des horizons caractéristiques de zones humides selon les arrêtés de 2008 et 2009.

Une des conditions préalables est d'opérer ces sondages dans des sols exempts de remblais, sans quoi la zone ne peut être considérée comme humide.

Les sols du site sont en grande partie issus de matériaux impropres à la réalisation de sondages à la tarière, le critère sol ne peut être utilisé.

- 4-Conclusion

A partir des outils disponibles, il n'a pas été possible de relever de zone humide sur le site, malgré la présence potentielle de zone humide selon les données bibliographiques consultées.

Expertise de la faune

Les sessions d'inventaire de la faune ont eu pour objectif de relever au mieux les espèces présentes au droit des parcelles, tous groupes confondus (sans toutefois prétendre à l'exhaustivité), afin d'en appréhender les enjeux potentiels dans leur état actuel.

- **avifaune** : observations aléatoires aux jumelles, identification des espèces au chant et au visuel, caractérisation des habitats potentiels de nidification et des potentialités d'accueil du site pour les espèces patrimoniales.
- **mammifères terrestres** : recherche de traces et d'indices de présence, caractérisation des potentialités d'accueil du site pour les espèces patrimoniales.
- **chiroptères** : recherche de gites potentiels (arbres creux, vieux bâtiments avec cave ou combles…).
- **reptiles** : caractérisation des potentialités d'accueil du site pour les reptiles ; recherche des individus en période favorable.
- **amphibiens** : caractérisation des potentialités d'accueil du site pour les amphibiens (recherche de points d'eau ou d'habitats terrestres) ; observations aléatoires en période favorable.
- **insectes** : caractérisation des potentialités d'accueil du site pour les espèces patrimoniales ; observation et identification des imagos, avec une capture au filet pour détermination en cas de besoin, avec relâchement immédiat..

Avifaune

Analyse bibliographique

L'analyse bibliographique de la faune se base sur la consultation des sources suivantes :

- Inventaire national du patrimoine naturel (INPN) à l'échelle de la commune ;
- Base de données participatives de la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) : Accueil - www.faune-aura.org à l'échelle de la commune et du site projet ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

- Autres bases de données : Biodiv'Aura expert

101 espèces d'oiseaux sont citées sur la commune du Coteau, dont 47 sont potentiellement nicheuses sur ce territoire. Les autres espèces peuvent être hivernantes (par ex. Grive litorne, Pinson du nord), de passage régulier (par ex. Gobemouche noir), ou occasionnel (par ex. Butor étoilé).
14 espèces sont d'intérêt communautaire (Directive « Oiseaux »).
La plupart des données sont récentes (moins de 10 ans).
Du fait du nombre d'espèces observées, la connaissance des oiseaux est satisfaisante dans le secteur.

Statuts des oiseaux recensés sur la commune du Coteau		Total
Nombre d'espèces citées		101
Dont espèces nicheuses potentielles		47
Espèces d'importance communautaire	OI	14
Espèces protégées	Art.3	75
Espèces en liste rouge nationale 2016	CR	1
	EN	2
	VU	12
	NT	13
Espèces en liste rouge régionale Rhône-Alpes	CR	7
	EN	5
	VU	10
	NT	9
Légende : OI : espèce inscrite à l'annexe 1 de la Directive « Oiseaux », Art.3 : espèce inscrite à l'article 3 de la liste des oiseaux protégés en France métropolitaine (protection de l'espèce et de son habitat), NT : espèce quasi-menacée ; VU : espèce vulnérable ; EN : espèce en danger, CR : espèce en danger critique d'extinction selon la liste rouge		

TABLEAU 6 : SYNTHESE DES STATUTS DES ESPECES D'OISEAUX RECENSEES SUR LA COMMUNE DU COTEAU.

Les espèces potentiellement nicheuses connues sur la commune appartiennent essentiellement à 3 cortèges :

- des milieux anthropisés, avec quelques espèces à enjeu possiblement présentes sur le site : Moineau friquet, Moineau domestique, Martinet noir, Hirondelles…
- des haies, des milieux bocagers et forestiers, avec quelques espèces à enjeu possiblement présentes sur le site : Pic épeichette, Serin cini, Verdier d'Europe…
- des espèces des milieux aquatique, relativement riche en espèce du fait de la présence du fleuve Loire et de milieux humide dans le Parc de l'Espace Varennes : Bihoreau gris, Martin pêcheur d'Europe, Héron cendré, etc. Ces espèces sont très peu probables sur le site du fait du caractère enclavée de celle-ci au sein du tissu urbain, de son relatif éloignement par rapport au fleuve et de l'absence de milieu humide pouvant les attirer.

À noter que les informations suivantes font l'état des connaissances naturalistes sur le périmètre de recherche à un temps donné. Bien entendu, l'absence de donnée sur une espèce ne signifie pas l'absence de l'espèce considérée sur le périmètre étudié.

En synthèse, la commune du Coteau accueille un nombre d'espèces relativement important, principalement du fait de la présence du fleuve Loire (nombreuses espèces liées aux milieux aquatiques). Toutefois, du fait de sa position enclavée au sein d'un tissu urbain dense et de l'absence de zone humide, ces espèces ne sont pas potentielles sur le site. Les espèces des milieux anthropisés et des haies sont en revanche à rechercher.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Résultats des inventaires naturalistes

Seules **11 espèces d'oiseaux** ont été observées lors de la session d'inventaire du 15 juin 2023, dont 8 espèces protégées. La majorités des espèces observées sont très communes et sans enjeu particulier. La plupart des espèces présentent sur le site ont été observés en recherche alimentaire. Pour ces espèces, il s'agit surtout d'un milieu annexe aux autres sites d'alimentation dont l'attractivité est bien plus importante (Parc des Varennes et jardins particuliers arborés). C'est dans ce contexte que s'inscrit probablement l'observation du Pic épeichette sur le site. Pour les petits passereaux (Moineau domestique, Rougequeue noir, Mésange bleue) il s'agit de leur milieu d'alimentation habituel avec les jardins proches.

Seule une espèce semble se reproduire au sein du site dans la friche correspondant à l'ancienne scierie : **l'Hypolaïs polyglotte**. La Mésange bleue peut également nicher sur le site, dans une petite cavité d'un des arbres présents, mais se reproduit probablement dans les jardins arborés à proximité immédiate.

L'ancien délaissé ferroviaire ne présente aucune attractivité pour l'avifaune, le milieu ayant été fauché et n'étant exploité ni à des fins alimentaires (sauf de façon très ponctuelle) ni pour la reproduction.

4 espèces à enjeu ont été observées au sein du site étudié :

- Le **Choucas des tours**, non protégé, quasi menacé en Rhône-Alpes, en diminution ;
- Le **Martinet noir**, quasi menacé en France, en déclin ;
- Le **Moineau domestique**, quasi menacé en Rhône-Alpes ;
- Le **Pic épeichette**, Vulnérable en France, en déclin.

A l'exception du Moineau domestique, qui utilise régulièrement le site à des fins alimentaires (l'espèce se reproduit à proximité immédiate), les autres espèces utilisent la zone d'étude que de façon ponctuelle, à des fins également alimentaires. Pour ces espèces, des milieux bien plus attractifs existent à proximité, dans le parc des Varennes et/ou dans les jardins particuliers alentours.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Protection Internationale			Protection France	LISTES ROUGES		Habitat préférentiel de nidification	Statut biologique au sein de l'AEI	Enjeu de conservation local
		DIR OISEAUX	BERNE	BONN		NATIONALE	Rhône-Alpes			
Corvus monedula	Choucas des tours	OII/B			Art 3	LC	NT	bâtiments	Alimentation	Faible
Corvus corone	Corneille noire	OII/B				LC	LC	haies, bosquets, zones bâties	En vol	Négligeable
Sturnus vulgaris	Étourneau sansonnet	OII/B				LC	LC	haies, bosquets, zones bâties	Alimentation	Faible
Hippolais polyglotta	Hypolaïs polyglotte		B2		Art 3	LC	LC	haies, buissons	Nicheur possible	Faible
Apus apus	Martinet noir		B3		Art 3	NT	LC	Bâtiments	Alimentation	Faible
Turdus merula	Merle noir	OII/B	B3			LC	LC	haies arborées, boisements	Alimentation	Faible
Cyanistes caeruleus	Mésange bleue		B2		Art 3	LC	LC	haies, boisements	Nicheur possible	Faible
Passer domesticus	Moineau domestique				Art 3	LC	NT	bâtiments, buissons	Alimentation	Faible
Dendrocopos minor	Pic épeichette		B2		Art 3	VU	LC	haies arborées	Alimentation	Faible
Columba palumbus	Pigeon ramier	OII/A				LC	LC	haies arborées, boisements	Repos	Faible
Phoenicurus ochruros	Rougequeue noir		B2		Art 3	LC	LC	bâtiments, rochers	Alimentation	Faible

Légende : OI : espèce inscrite à l'annexe 1 de la Directive « Oiseaux », Art.3 : espèce inscrite à l'article 3 de la liste des oiseaux protégés en France métropolitaine (protection de l'espèce et de son habitat), NT : espèce quasi-menacée ; VU : espèce vulnérable ; EN : espèce en danger, CR : espèce en danger critique d'extinction selon la liste rouge

TABLEAU 7 : BIO-EVALUATION DE L'AVIFAUNE OBSERVEE AU SEIN DU SITE ET A PROXIMITE

L'enjeu lié à l'avifaune sur le site d'étude est faible et localisé à la friche Sud-Ouest, à l'emplacement de l'ancienne scierie.

Accusé de réception sur site de l'Etat
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



FIGURE 4 : HYPOLAÏS POLYGLOTTE

Amphibiens

Analyse bibliographique

3 espèces d'amphibiens sont citées dans les bases de données disponibles sur la commune du Coteau.

Aucune de ces espèces n'est d'intérêt communautaire.

Les quelques données concernant les amphibiens sont récentes (moins de 3 ans), sauf pour la Salamandre tachetée (une seule donnée datant de 2012).

De nombreuses espèces non répertoriées sur la commune demeurent potentielles : Alyte accoucheur, Tritons, Sonneur à ventre jaune...

Du fait du faible nombre d'espèces recensées et de données, la connaissance des amphibiens et reptiles est faible. Toutefois, du fait des caractéristiques du site (enclavé au sein d'un tissu urbain dense, relativement éloigné par rapport au fleuve, et absence de milieu humide), les potentialités d'accueil concernant les amphibiens sont faibles.

Les connaissances sur les amphibiens sont très limitées sur la commune. Toutefois, les potentialités d'accueil du site sont faibles a priori.

Résultats des inventaires naturalistes

La session d'inventaire confirme la très faible attractivité du site pour les amphibiens, avec l'absence de milieu favorable à la reproduction de ceux-ci. Outre l'absence de point d'eau, on remarque l'absence actuellement de dépression pouvant se transformer en milieu humide temporaire, favorable à la reproduction de certaines espèces comme le Crapaud calamite.

L'enjeu peut donc être considéré comme très faible, voire nul.

Le site ne présente pas d'enjeu lié à la présence d'amphibiens.

Reptiles

Analyse bibliographique

Seulement 3 espèces de reptiles sont citées dans les bases de données disponibles sur la commune du Coteau.

Aucune de ces espèces n'est d'intérêt communautaire.

Deux espèces citées sont protégées en France : le Lézard des murailles et le Lézard vert. Ces deux espèces sont toutefois très communes et sans enjeu de conservation particulier.

Les données sont anciennes (plus de 10 ans), alors qu'elles concernent des espèces communes comme le Lézard des murailles ou le Lézard vert. Seule la Tachémyde écrite, ou Tortue de Floride (espèce invasive) a été notée, plus récemment, en 2017.

Diverses espèces non répertoriées sur la commune demeurent par conséquent potentielles : Couleuvre helvétique, Coronelle lisse, etc.

Du fait du faible nombre d'espèces recensées et des données rares et anciennes, la connaissance des reptiles est considérée comme très faible.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Ce groupe est à rechercher sur le site, du fait de son caractère potentiellement attractif pour les reptiles (friches et milieux thermophiles).

Statuts des Reptiles recensés sur la commune du Coteau		Total
Nombre d'espèces citées		3
Espèces d'importance communautaire	II	0
	IV	1
Espèces protégées	Art.2	2
	Art.3	0
Espèces en liste rouge nationale 2015	CR	0
	EN	0
	VU	0
	NT	0
Espèces en liste rouge régionale Rhône-Alpes	CR	0
	EN	0
	VU	0
	NT	0

Légende : II : espèce inscrite à l'annexe II de la directive Habitats ; IV : espèce inscrite à l'annexe IV de la directive Habitats ; Art.2 : espèce inscrite à l'article 2 de la liste des reptiles protégés en France métropolitaine (protection de l'espèce et de son habitat) ;NT : espèce quasi-menacée ; VU : espèce vulnérable ; EN : espèce en danger ; CR : espèce en danger critique d'extinction selon la liste rouge.

TABLEAU 8 : SYNTHESE DES STATUTS DES ESPECES DE REPTILES RECENSEES SUR LA COMMUNE DU COTEAU.

Les connaissances sont faibles sur les reptiles à l'échelle de la commune. Les habitats présents sur le site sont potentiellement attractifs pour ce groupe.

Résultats des inventaires naturalistes

Deux espèces de reptiles ont été observées : le Lézard des murailles et à deux raies, dans la friche correspondant à l'ancienne scierie. Les milieux, thermophiles et plus ou moins broussailleux, sont propices à ces espèces (cf. photo suivante). De plus, on note la présence de petites buttes de gravats et de sable à proximité des Lézards observés ainsi que d'un talus herbeux pouvant servir aussi bien d'hibernaculum que de lieu de reproduction. Un petit tas de pneus et de taules ondulées sert aussi de refuge au Lézard des murailles et un tas de paille peut être utilisé comme hibernaculum. La présence d'autres espèces de reptiles y reste potentielle (Couleuvre, Vipère), toutefois cette potentialité reste faible du fait du caractère très enclavé du site dans le tissu urbain.

La délaissée ferroviaire est en revanche beaucoup moins favorable, malgré son caractère thermophile, du fait de l'absence de cachette (milieu très ouvert et végétation maintenue basse). Aucune espèce n'y a été observée.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Protection Internationale			Protection France	LISTES ROUGES		Statut biologique au sein de l'AEI	Enjeu de conservation local
		DIR OISEAUX	BERNE	BONN		NATIONALE	Rhône-Alpes		
Podarcis muralis	Lézard des murailles	IV	B2		Art.2	LC	LC	Plusieurs individus dans la partie Sud-Ouest du site (ancienne scierie)	Faible
Lacerta bilineata	Lézard à deux raies				Art.2	LC	LC	2 individus dans la partie Sud-Ouest du site (ancienne scierie)	Faible

Légende : II : espèce inscrite à l'annexe II de la directive Habitats ; IV : espèce inscrite à l'annexe IV de la directive Habitats ; Art.2 : espèce inscrite à l'article 2 de la liste des reptiles protégés en France métropolitaine (protection de l'espèce et de son habitat) ; NT : espèce quasi-menacée ; VU : espèce vulnérable ; EN : espèce en danger ; CR : espèce en danger critique d'extinction selon la liste rouge.

TABLEAU 9 : BIO-EVALUATION DES REPTILES OBSERVES

L'enjeu est donc **faible** en ce qui concerne les reptiles, et est essentiellement localisé au niveau des friches de l'ancienne scierie, qui présentent de nombreux habitats favorables. Il est **très faible, voire nul, au niveau du délaissé ferroviaire**.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



FIGURE 5 : DES TALUS HERBEUX, THERMOPHILES ET AVEC DE NOMBREUX BUISSONS FAVORABLES AUX REPTILES SONT PRESENTS SUR LE SITE DE L'ANCIENNE SCIERIE.

Les friches situées à l'emplacement de l'ancienne scierie sont favorables à la présence de reptiles, avec 2 espèces observées protégées mais communes : le Lézard des murailles et le Lézard à deux raies. En revanche, les habitats présents au niveau du délaissé ferroviaire sont peu attractifs et sans enjeu pour ce groupe. L'enjeu global est faible.

Mammifères

Analyse bibliographique

15 espèces seulement de mammifères terrestres sont citées (dont aucune chauve-souris) dans les bases de données disponibles pour la commune du Coteau :

- 9 espèces sont citées dans les bases de données INPN et 12 dans Faune-AURA sur la commune du Coteau ;
- 1 espèces de chiroptère (le Grand Murin) est de plus notée sur les notices ZNIEFF de type I situées dans un rayon de 5 kilomètres autour du site étudié.

2 espèces (hors chiroptères) sont d'intérêt communautaire (Directive « Habitat »).

La plupart des données sont récentes (moins de 10 ans).

La connaissance des mammifères est donc relativement faible sur la commune. D'autres espèces, notamment de Chiroptères, sont susceptibles d'être présentes.

Les espèces de mammifères terrestres à enjeux connues sur la commune appartiennent essentiellement au cortège des milieux aquatiques (Loutre d'Europe, Castor d'Europe) et des milieux bocagers et/ou buissonnants (Hérisson d'Europe, Ecureuil roux).

Sur le site, seul le Hérisson d'Europe est potentiel parmi les espèces à enjeux (absence de zone humide ou en eau et de corridor de déplacement pour les espèces aquatiques, et absence de boisement ou de haie dense pour l'Ecureuil roux).

Enfin on note la présence potentielle de chiroptères sur le site, principalement comme zone de chasse, bien que des habitats bien plus favorables soit présents à proximité (jardins particuliers arborés et surtout Parc des Varennes).

Les potentialités du site en termes de gîtes semblent faibles (milieux ouverts avec peu d'arbres).

Statuts des mammifères recensés sur la commune du Coteau		Total
Nombre d'espèces citées		15
Espèces d'importance communautaire	II	2
	IV	1
Espèces protégées	Art.2	4
Espèces en liste rouge nationale 2017	CR	0
	EN	0
	VU	0
	NT	1
Espèces en liste rouge régionale Auvergne 2015	CR	1
	EN	0
	VU	1
	NT	2

Légende : II : espèce inscrite à l'annexe II de la directive Habitats ; IV : espèce inscrite à l'annexe IV de la directive Habitats ; Art.2 : espèce inscrite à l'article 2 de la liste des mammifères protégés en France métropolitaine (protection de l'espèce et de son habitat) ;NT : espèce quasi-menacée ; VU : espèce vulnérable ; EN : espèce en danger ; CR : espèce en danger critique d'extinction selon la liste rouge.

TABLEAU 10 : SYNTHESE DES STATUTS DES ESPECES DE MAMMIFERES RECENSEES SUR LA COMMUNE DU COTEAU.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Des espèces de mammifères à enjeux sont présentes sur la commune du Coteau. Toutefois, du fait de son éloignement du cours d'eau et de sa situation enclavée dans le tissu urbain, les potentialités d'accueil sont à priori faibles et limitées au Hérisson d'Europe et possiblement aux chiroptères en recherche alimentaire.

Entomofaune

Analyse bibliographique

16 espèces d'odonates et 26 espèces de lépidoptères rhopalocères (papillons de jour) sont citées dans les bases de données disponibles sur la commune du Coteau. **Aucune espèce d'Orthoptère n'est recensée** (absence de prospection).
Aucune espèce citée n'est protégée ni ne présente de statut de conservation défavorable.
L'ensemble des espèces citées bénéficient de données récentes (moins de 10 ans).
Du fait d'un nombre relativement élevé d'espèces citées et des données récentes, les connaissances des odonates sur la commune peuvent être considérées comme satisfaisantes.
Concernant les rhopalocères, le nombre d'espèces citées est relativement faible par rapport à la diversité de ce groupe, ce qui peut s'expliquer par le contexte très urbanisé. Pour chaque espèce, le nombre de données est toutefois également très réduit (généralement 1 seule donnée, une dizaine de données au maximum), y compris pour des espèces très communes. Les connaissances sont donc considérées comme modérées.
Le site étant une friche thermophile relativement éloigné du cours d'eau, les odonates y sont très peu potentiels. Ces habitats sont en revanche potentiellement propices aux lépidoptères, bien qu'aucune espèce à enjeu ne soit répertoriée sur la commune.

Les principaux groupes d'insectes potentiels sur le site sont ceux des lépidoptères (pour lequel les connaissances sont relativement faibles à l'échelle de la commune) et des Orthoptères (pour lequel les connaissances sont nulles).

Résultats des inventaires naturalistes

Lors de la session d'inventaire, seules 4 espèces de lépidoptères ont été observées : **le Myrtil, le Fadet commun, le Demi-deuil et l'Azuré de la Bugrane**. Ces 4 espèces sont très communes et sans enjeu particulier. On note toutefois leur présence avec des effectifs relativement importants (quelques dizaines d'individus) pour un milieu de dimension réduite et fortement enclavé dans le tissu urbain.
Presque tous les papillons ont été observés dans les friches à l'emplacement de l'ancienne scierie, qui offre des habitats relativement propices à ces espèces (végétation abondante, présence de plantes hôtes). **L'ancienne délaissée ferroviaire semble extrêmement pauvre en lépidoptère**, seul un Azuré de la bugrane y ayant été contacté. Malgré la présence de quelques plantes hôtes, le milieu n'est pas favorable, ayant été fauché et débroussaillé.
Aucune espèce d'odonate n'a été observée, ce qui est logique au vu des habitats présents sur le site et de son enclavement dans le milieu urbain.
2 espèces d'Orthoptères seulement ont été observées sur le site, qui s'avère relativement pauvre pour ce groupe : une espèce de criquet du genre Chorthippus (*Chorthippus sp.*) et un Phanéroptère (*Phaneroptera falcata* ou *nana*). Dans tous les cas, ces espèces ne présentent pas d'enjeux particulier. La détermination s'arrêtant ici au genre (pour ces deux groupes, les espèces sont très difficiles voire impossibles à déterminer en l'absence d'analyse des stridulations), elles ne sont pas reprises dans le tableau de bio-évaluation.

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	Protection Internationale			Prot. France	Listes rouges	RHÔNE ALPES	Statut biologique au sein de l'AEI	Enjeu de conservation local
		DIR HABITATS	BERNE	BONN		Nationale			
Polyommatus icarus	Azuré de la Bugrane					LC	LC	Plusieurs individus dans la partie sud-ouest de l'AEI (ancienne scierie)	Faible
Melanargia galathea	Demi-Deuil					LC	LC	Plusieurs individus dans la partie sud-ouest de l'AEI (ancienne scierie)	Faible
Coenonympha pamphilus	Fadet commun					LC	LC	Plusieurs individus dans la partie sud-ouest de l'AEI (ancienne scierie)	Faible
Maniola jurtina	Myrtil					LC	LC	Plusieurs individus dans la partie sud-ouest de l'AEI (ancienne scierie)	Faible

Légende : II : espèce inscrite à l'annexe II de la directive Habitats ; IV : espèce inscrite à l'annexe IV de la directive Habitats ; Art.2 : espèce inscrite à l'article 2 de la liste des insectes protégés en France métropolitaine (protection de l'espèce et de son habitat) ; LC : Préoccupation mineure ; NT : espèce quasi-menacée ; VU : espèce vulnérable ; EN : espèce en danger ; CR : espèce en danger critique d'extinction selon la liste rouge.

TABLEAU 11 : BIO-EVALUATION DES RHOPALOCERES OBSERVES

L'enjeu pour les insectes est donc faible au niveau de la friche sud-ouest, et négligeable au niveau de la délaissée ferroviaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

L'enjeu pour les insectes est faible. Il se limite à des espèces communes de papillons et d'orthoptères, et uniquement dans la friche au Sud-Est du site, à la place de l'ancienne scierie.

3.8. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE ET DES ENJEUX

THÉMATIQUE	DESCRIPTION	ENJEU	ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER
 PERIMETRES D'INVENTAIRES ET REGLEMENTAIRES	**Milieux naturels protégés (Natura 2000, APPB) :** aucun espace naturel protégé au sein de la zone d'étude.	TRES FAIBLE	Le lien écologique avec le site du projet est très faible à nul pour l'ensemble des périmètres d'inventaire et règlementaires identifiés à proximité.
 HABITATS	• **Continuités écologiques :** aucune continuité écologique régionale au sein de la zone d'étude. • **Habitats naturels :** habitats naturels anthropisés. • **Zones humides** : aucune zone humide.	TRES FAIBLE	Friche à l'emplacement d'une ancienne scierie gérée par pâturage ovin extensif, offrant des habitats propices à la petite faune. Délaissé ferroviaire présentant très peu d'intérêt pour la faune et la flore patrimoniale
 FLORE	• **Flore patrimoniale et/ou protégée :** aucune espèce patrimoniale (espèce protégée ou menacée). • **Flore exotique envahissante :** 5 espèces présentes.	TRES FAIBLE (flore patrimoniale) MODERE (flore envahissante)	Lors de la réalisation de travaux, une attention particulière devra être accordée aux espèces envahissantes afin de ne pas favoriser la prolifération de ces espèces.
 FAUNE	• **Avifaune :** diversité très faible avec 11 espèces. Deux cortèges majoritaires : celui des milieux anthropisés, et celui des milieux bocagers/forestiers. 7 espèces protégées dont 2 espèces potentiellement nicheuses. Une espèce à fort enjeu de conservation, le Pic épeichette, utilisant le site de façon probablement marginale. Présence du Moineau domestique, quasi-menacé et en diminution au niveau régional. Enjeu très faible au niveau du délaissé ferroviaire, faible mais réel (site d'alimentation et potentiellement de nidification) dans les friches à la place de l'ancienne scierie. • **Mammifères :** enjeu très faible. • **Chiroptères** : Pas de gîte observé. Zone uniquement utile pour la chasse au niveau de la friche Sud-Ouest (ancienne scierie). • **Amphibiens :** aucune espèce observée et aucune potentialité d'accueil. • **Reptiles :** 2 espèces protégées présentes : le Lézard des murailles et le Lézard à deux raies. Présence de talus, buissons, et autres zones refuges attractives pour les reptiles, concentrés sur la partie Sud-Ouest (ancienne scierie) ; enjeu très faible au niveau de la délaissée ferroviaire. • **Insectes** : 4 espèces de papillons de jour, non protégées mais relativement abondantes pour un contexte très urbain. D'autres espèces communes restent potentielles.	FAIBLE (friche à l'emplacement de l'ancienne scierie) Enjeu TRES FAIBLE au niveau du délaissé ferroviaire.	Respect des périodes de nidification de l'avifaune pour le débroussaillage

TABLEAU 12 : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE ET DES ENJEUX

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



CARTE 4 : SYNTHESE DES ENJEUX FAUNES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

4. PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site de friche herbeuse en bordure de voie ferrée ne présente pas d'intérêt ou cachet paysager particulier ni aucun arbre ancien et remarquable.
Le site est dépourvu d'élément patrimonial. Aucun monument historique inscrit ou classé et son périmètre de protection ne concerne le site.



Le site ne présente aucune sensibilité paysagère ou patrimoniale.

5. RISQUES ET NUISANCES

5.1. RISQUES NATURELS

Il n'y a pas de risque naturel identifié sur le site ou à proximité immédiates en dehors du risque sismique faible présent sur l'ensemble de territoire communal.
L'ensemble de la commune est classé en zone « à risque » pour le risque inondation et elle est concernée par le Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation des rivières Rhins et Trambouze (PPRNP) approuvé par l'arrêté inter-préfectoral du 29/12/2009. Le PPRNP inondation du fleuve Loire entre Villerest et Vougy est en cours. Une actualisation (2016) a permis de définir des zones inondables concernant différents types de crue. Le site n'est concerné par aucun de ces zonages.
Le risque « retrait gonflement des argiles » (aléa faible) est également présent sur la commune.

Un zonage d'assainissement pluvial a été élaboré à l'échelle du territoire de Roannaise de l'Eau. Il a été approuvé par le conseil syndical du 21 Décembre 2016. Le site est en « zone sensible » et les prescriptions particulières du zonage d'eaux pluviales devront être respectées (intégrées au règlement du PLU).

5.2. NUISANCES

Le site présente une pollution des sols due à son passé industriel et à la présence de remblais, dépôts et déchets divers. Les résultats des études mettent en évidence des concentrations anormalement élevées en métaux (arsenic, cuivre, plomb, zinc) dans les remblais. Le plomb est mobilisable dans les sols. (Cf. Partie 1, chapitre Niveau de connaissance de la pollution des sol, Inventaire des études réalisées sur le site de projet).
Le site se localise au droit d'une zone soumise à la servitude relative aux voies ferrées.

6. ACCES, RESEAUX ET EQUIPEMENTS

La zone située au sein du tissu urbain existant est facilement raccordable aux réseaux et voiries périphériques ; il est très facilement accessible par les routes périphériques.

La gestion de l'eau a été déléguée au Syndicat mixte de la Roannaise de l'Eau. La commune du Coteau est alimentée par la ressource en eau provenant des barrages (source : Rapport des annexes sanitaires du PLU du Coteau) :

- du Rouchain : capacité de 7 000 000 m3, alimenté par les cours d'eau l'Avoine, les Crêches, et le Rouchain ;
- du Chartrain : capacité de 3 600 000 m3, alimenté par la rivière le Tâche.

Ces barrages se situent sur la commune de Renaison.

Dans tous les cas, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être autorisée que si le dimensionnement des installations et réseaux d'eau potable le permettent.
Le site dispose de deux possibilités de raccordement :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

- par l'impasse Bourrat à la canalisation d'eau potable située au Sud ;
- par l'impasse Raynaud Matout à la canalisation d'eau potable située à l'Ouest.

Le Schéma directeur d'assainissement a été approuvé par le Conseil Communautaire du 26 Mars 2019. Les eaux usées sont acheminées et traitées à la station d'épuration communautaire de Roanne.
Le site est couvert par le zonage du réseau d'assainissement collectif et il est donc potentiellement raccordable.
La capacité de la Station d'épuration des eaux est de 142 000 Equivalent-Habitants (soit 8 500 kg de DBO5/j). 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 (source : Rapport des annexes sanitaires du PLU du Coteau).

Le ramassage des ordures ménagères de la commune est assuré par le service des déchets ménagers de Roannais Agglomération. La collecte dans le secteur de la zone d'étude est réalisée une fois par semaine. Un mode de tri sélectif individuel a été mis en place, sous la forme de points de collecte répartis sur l'ensemble des quartiers de la commune. Ils permettent de recueillir le papier, les emballages et le verre.
La déchetterie des Varennes est située à proximité immédiate à l'Ouest du site.

L'évaluation environnementale du PLU concluait à l'absence d'incidences prévisible dans le cadre de l'urbanisation de ce site.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

J. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN MIS EN COMPATIBILITE

Rappel (Cf. chapitre Programmation visée et l'OAP secteur Bourrat) :

- la partie Sud-Est du site est destinée à l'accueil d'une moyenne surface commerciale (superficie d'environ 7 000 m²) ;
- la partie centrale du tènement est destinée à un programme de logements collectifs sur une surface d'1,22 ha environ ;
- la partie Nord du projet sera valorisée en espace vert de proximité sur une surface de l'ordre de 6 500 m².

1. CONSOMMATION FONCIERE ET AFFECTATION DES SOLS

La modification de zonage au niveau du site n'entraine **aucune consommation de zone naturelle ou agricole** ; le secteur étant déjà voué à être urbanisé dans le PLU 2019 et l'objectif étant ici de permettre la réhabilitation d'un site abandonné et pollué. Le zonage proposé correspond donc mieux à l'usage potentiel du foncier en partie pollué.
Cette modification du PLU permet également de revaloriser une partie de la friche ferroviaire en parc urbain et voie verte qui seront en lien avec le Parc de Varennes tout proche à l'Ouest.

2. CONSOMMATION D'ENERGIE, EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE ET QUALITE DE L'AIR

L'ouverture d'une zone commerciale et la construction entraînera indéniablement l'usage de la voiture pour y accéder. Ceci sera à l'origine d'émission supplémentaires de gaz à effet de serre et d'une l'altération de la qualité de l'air. Toutefois, du fait des émissions actuelles dues à la fréquentation du centre-ville, des axes routiers à proximité et des différentes zones d'activités, ces nouvelles émissions seront très limitées à l'échelle du territoire communal. De plus, le site inséré dans le tissu urbain sera bordé par une voie future verte en bordure de voie ferrée pouvant inciter à l'usage des modes doux.
A noter que les axes « mode doux » ont été repris dans cette modification du PLU.

A l'échelle du territoire, les incidences de la modification du PLU sur les émissions de GES et la qualité de l'air sont très faibles.

3. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La modification du PLU est limitée et n'est pas à l'origine d'une variation majeure de la population. L'objectif est d'environ 70 logements sur une surface d'1,22 ha environ. Si on considère que le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 1,82 (en 2020), on peut estimer que **la variation sera de +127 habitants**.
La population communale étant de 6 886 habitants (en 2020), l'augmentation est limitée à 1.8 %.

De plus, elle ne permet pas l'installation d'une entreprise aux procédés consommateurs d'eau.
Ainsi, cette procédure ne sera pas à l'origine d'une augmentation notable de la consommation d'eau à l'échelle communale ni d'une augmentation significative de la production des eaux usées.

Cette modification n'aura pas d'incidence sur la protection de la ressource et de la gestion des eaux de pluies.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

4. PRESERVATION DU MILIEU NATUREL

Rappel : le site n'est concerné par aucun site naturel réglementaire ou inventorié et aucun réservoirs ou corridor écologique de la trame verte et bleue (zone artificialisée du SRADDET).

Les sites Natura 2000 concernant la commune (Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire FR8201765 et les Gorges de la Loire aval FR82212026) n'ont pas de lien fonctionnel avec la zone d'étude inserée dans l'urbanisation et dépourvue de cours d'eau.
L'incidence indirecte de la modification du PLU sur les espèces des sistes Natura 2000 proches est donc non significative.

Le site n'est concerné par aucun autre espace naturel patrimonial ou remarquable.

Le projet prévoit la création d'un espace vert, de marges de recul végétalisées et de plantations paysagères, est plutôt favorable à la nature ordinaire et à l'avifaune (espèces synanthropes - tirant profit des constructions humaines - comme les hirondelles et les chauves-souris).

Enfin, le projet de modification du PLU ne remet pas en cause les trames vertes et bleues identifiées à l'échelle de la commune.

Recommandations :

- les travaux de débroussaillement seront à réaliser en dehors de la période de reproduction préférentielle de la petite faune s'échelonnant entre mars et fin août ;
- les espèces exotiques envahissantes (l'Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*), l'Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), le Séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*) et la Vigne vierge (*Parthenocissus inserta*)) devront faire l'objet d'une gestion adaptée afin de ne pas favoriser leurs extensions.

5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS ET NUISANCES

Le site concerné par la modification du PLU n'est pas dans un périmètre d'une zone inondable selon le PPR inondation des rivières Rhins et Trambouze et le zonage informatif du PPRNPI Loire entre Villerest et Vougy.
La pollution des sols et les éventuels risques sanitaires pour les populations habitant ou fréquentant le site devront obligatoirement être pris en compte.

6. PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site ne revêtant aucun caractère paysager particulier et n'abritant aucun édifice historique ou élément patrimonial, son aménagement sera sans effet sur les thématiques.

Le projet de réalisation d'un parc urbain et d'une voie verte le long de la voie ferra permettra une valorisation paysagère du quartier et de l'ensemble de ce secteur urbain et résidentiel.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

K. ARTICULATION DU PLAN MIS EN COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS ILS DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN COMPTE

1. GENERALITES

Au titre de l'article R151-3 du code de l'Urbanisme, l'évaluation environnementale de la modification de droit commun du PLU « Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ». La présente évaluation analyse la compatibilité de la mise en compatibilité du PLU avec :

- le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ;
- les orientations fondamentales du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loire en Rhône-Alpes ;
- le SCOT Roannais.

Le territoire du Coteau y n'est pas concerné par la Loi Montagne et la Loi Littoral.
Seuls les documents en lien avec l'environnement sont analysés ci- après.

2. COMPATIBILITE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT ROANNAIS

La commune du Coteau est incluse dans le périmètre du SCOT Roannais. Ce dernier a été approuvé en 2012 et sa révision est exécutoire depuis 2018.

Le SCOT a axé son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur trois grandes orientations :

- Axe 1 : Affirmer un territoire influent, connecté et ouvert.
- Axe 2 : Inscrire le territoire dans une démarche de qualité et de développement durable.
- Axe 3 : Construire un territoire structuré et solidaire.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement dans le respect des orientations définies par le PADD. Le DOO du SCoT Roannais s'organise selon deux axes :

1. Inscrire le territoire dans une démarche de qualité et de développement durable

- Assurer la préservation du capital naturel, paysager et patrimonial.

⇨ *Les enjeux du milieu naturel sur le site d'étude sont faibles à très faibles. Le projet n'aura qu'un impact très limité sur le milieu naturel.*

⇨ *Le site d'étude est une ancienne friche industrielle (scierie + voie ferrée). Il ne présente pas d'enjeu spécifique en terme de paysage et patrimoine. Le projet aura peut d'impact sur ces thématiques.*

- Préserver le potentiel agricole et pérenniser les conditions de développement de l'activité.

⇨ *Le site d'étude est une ancienne friche industrielle (scierie + voie ferrée). Le projet ne prévoit pas de consommation de surface agricole.*

- Participer à la transition énergétique et répondre à la vulnérabilité du territoire.

⇨ *Le règlement relatif au zonage retenu précise que les installations d'énergie renouvelable (ou système de rétention des eaux de pluies) seront obligatoire sur les toitures terrasses. De plus, ce règlement autorise l'installation d'EnR.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

- Gérer les risques et nuisances.

⇨ *Le projet ne sera pas de nature à amplifier les risques majeurs. Toutefois, la présence de polluants dans les sols du site d'étude doit être prise en compte dans la définition du projet.*

2. Construire un territoire structuré et solidaire

Ne concerne pas l'environnement

Ainsi le projet de mise en compatibilité du PLU du Coteau est compatible avec le SCOT de Roannais Agglomération.

3. COMPATIBILITE AVEC LE SAGE LOIRE EN RHONE-ALPES

Le SAGE étant une définition locale du SDAGE, seule la compatibilité de la procédure avec le SAGE Loire en Rhône-Alpes sera vérifiée.

La mise en compatibilité du PLU doit être compatible avec le SAGE et notamment avec les orientations suivantes (d'après les fiches réalisées en 2016 dans le cadre de la conférence des SCOT ligériens en concertation avec le Département, l'agence d'urbanisme EPURES et la DDT de la Loire) :

Thématique	Disposition du SAGE	Prise en compte dans la mise en compatiblité du PLU
Eau de pluie	Disposition n° 4.1.2 : Généraliser l'élaboration des zonages pluviaux dans le territoire du SAGE et leur intégration dans les documents d'urbanisme	-
	Disposition n° 4.1.4. : Favoriser l'écoulement superficiel	La gestion des eaux pluviales est précisée dans le paragraphe des dispositions générales « DG14 Desserte par les réseaux, chapitre assainissement, eaux pluviales ». La gestion des eaux de pluies doit se faire à l'échelle de la parcelle.
	Disposition n° 4.1.6 : Adapter l'occupation des sols dans les « corridors d'écoulement » et réduire la vulnérabilité en zones vulnérables aux écoulements	-
	Disposition n° 4.1.3 : Réduire le débit de charge des rejets d'eaux pluviales	La gestion des eaux pluviales est précisée dans le paragraphe des dispositions générales « DG14 Desserte par les réseaux, chapitre assainissement, eaux pluviales ». La gestion des eaux de pluies doit se faire à l'échelle de la parcelle.
	Disposition n° 4.1.5 : Priorité à la gestion alternative des eaux pluviales	
Qualité des eaux	Disposition n°2.2.1. Réaliser ou mettre à jour les zonages et schémas directeurs d'assainissement	-
Ressource quantitative	Disposition n°3.2.1. : Analyser l'adéquation besoin / ressource en eau	Les modifications liées à cette procédure sont anecdotiques. L'augmentation du besoin en eau sera très limitée.
	Disposition 1.4.1. : Conditionner les prélèvements et les nouvelles importations d'eau potable	-
	Disposition n°3.1.5. : Mettre en place des bâches incendie dans les zones périurbaines et rurales	-
Zones humides	Disposition n°1.1.3. Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme	Absence de zone humide identifiable sur le site.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

4. COHERENCE AVEC LE SRADDET AUVERGNE-RHONE ALPES

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020. La démarche s'intitule « Ambition Territoires 2030 ». Le SRADDET vient se substituer à compter de son approbation aux schémas préexistants suivants : schéma régional climat air énergie (SRCAE), schéma régional de l'intermodalité, plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de cohérence écologique (SRCE).
L'objectif de ce schéma était de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2030 et 2050 sur 11 domaines obligatoires :



ILLUSTRATION 1 : LES 11 DOMAINES DU SRADDET

Ce document s'articule autour de 4 objectifs généraux et 10 objectifs stratégiques à savoir :

- OG 1 : Construire une région qui n'oublie personne ;
- OG2 : Développer la région par l'attractivité et les spécificités de ses territoires ;
- OG3 : Inscrire le développement régional dans les dynamiques inter-régionales, transfrontalières et européennes ;
- OG4 : Innover pour réussir les transitions (transformations) et mutations.

La modification du PLU permettant une requalification de friche industrielle urbaine ne remet pas en cause ces objectifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

L. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Via la démarche itérative, des mesures d'évitement et de réduction essentiellement peuvent être proposées, au fur et à mesure de l'avancée du projet, à la collectivité et au cabinet d'urbanisme lorsque le bureau d'études en environnement identifie des enjeux majeurs généralement lors des phases de terrains.
Le site ne présente aucune sensibilités environnementale (en dehors de la pollution des sols issus de son passé industriel qui fera l'objet d'études complémentaires).
Ainsi seules deux recommandations ont été formulées concernant :

- la période de réalisation des futurs travaux de débroussaillage la moins dommageable pour l'avifaune ; c'est-à-dire en dehors de la période de reproduction allant de mars à fin aout
- la mise en place d'une gestion des plantes exotiques invasives présentes.

La mise en compatibilité du PLU n'étant pas à l'origine d'incidences importantes sur l'environnement, aucune mesure compensatoire n'a été définie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

M. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN MIS EN COMPATIBILITE

Nous reprenons ici les indicateurs proposés dans l'évaluation environnementale du PLU en vigueur permettant d'évaluer la prise en compte de l'environnement sur le territoire de la commune et leur mise à jour.

Thème	Indicateur	Etat initial (2017 dans le PLU de 2019)	Valeur après modification
Consommation d'espace	Surface urbanisable sur le territoire communal (zones U et AU), sans espaces verts	212 ha, soit 43 %	↑ de 3500 m² Zone Ucv (coulée verte) supprimée le long de la voie ferrée > zone AUru
	Densité moyenne d'habitants par rapport à la surface des zones urbanisées (zones U)	En 2014 : 6 797 hab. / 184,9 ha zones urbanisées ou Environ 36,7 hab. / ha	En 2020 : 6 886 hab./ 184,9 ha zones urbanisées Ou Environ 37.2 hab. / ha
	Nombre de logements vacants dans le parc total	432 logements (estimation 2015)	449 logements (estimation 2020)
Patrimoine naturel et trame verte et bleue	Surface de zones naturelles définie dans le zonage	70,7 ha, soit 14,4 %	Pas de modification
	Surfaces agricoles définies dans le zonage	109,4 ha, soit 22,2 %	Pas de modification
	Linéaire de haies existant au sein (ou en bordure) des zones à urbaniser	Environ 2,7 km cumulés	Pas de modification
Cadre paysager et patrimoine	Surface d'espaces naturels et agricoles définie dans le zonage	180,1 ha, soit 36,6 %	Pas de modification
	Surface d'espaces verts urbains définie dans le zonage (réseau à constituer)	100,5 ha, soit 20,4 %	Pas de modification ↑ selon l'OAP du site Bourrat : création d'un espace vert de 6500 m²
Ressources naturelles	Qualité biologique et écologique des eaux superficielles	Qualité écologique moyenne pour la Loire et mauvais pour la qualité physico-chimique.	Pas de modification

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Thème	Indicateur	Etat initial (2017 dans le PLU de 2019)	Valeur après modification
	Qualité de l'eau potable distribuée	Eau conforme aux normes eaux de distribution. Eau de qualité sanitaire satisfaisante.	Pas de modification
	Part de la population raccordée à l'assainissement collectif	Estimée à plus de 99% des habitants	↑ selon l'OAP du site Bourrat : tous les nouveaux logements seront raccordés (environ +70 logements)
Energie et climat	Linéaire de pistes cyclables	Non connu	↑ selon l'OAP du site Bourrat : voie dédiée aux modes actifs le long de la voie ferrée
Risques majeurs	Nombre d'arrêté d'état de catastrophe naturelle par type d'aléa	4 inondations recensées à ce jour.	4 inondations (hors site) recensées (en 2000,2003, 2008 et 2022)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

N. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. DEMARCHE GENERALE ET LIMITES

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU du coteau s'est déroulée de mai à septembre 2023 dans le cadre d'une mission confiée à un bureau d'étude spécialisé en environnement (EODD Ingénieurs Conseils, anciennement CESAME) qui a accompagné le cabinet d'urbanisme (Réalités) dès le début de la démarche.
Des prospections de terrains ont été réalisées sur le secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU et des abords. Ces dernières ont eu lieu le 25 mai 2023 et 15 juin 2023 et ont été réalisées par :

- M. Bruno MACE, expert botaniste et chargé d'étude flore/habitats. La période était optimum pour l'observation d'un maximum d'espèces et donc pour une bonne caractérisation des habitats ;
- M. Jorann GRAVE, chargé d'étude faune. Les conditions météorologiques lors de cette session étaient favorables : temps chaud et sec.

Limite méthodologique : lors de notre passage, le terrain venait d'être débroussaillé. L'expertise repose sur une portion représentative de la zone. Cependant, si cette expertise reste bien représentative de la végétation du site, elle ne peut être considérée comme complète dans la mesure où une partie du site n'a pu être expertisée.

2. LES AUTEURS

Le rapport de l'évaluation environnementale a été co-rédigé par Mme Alexandra REYMOND, responsable projet et ingénieure environnementaliste depuis 13 ans en bureau d'études et Laurence GELAT, responsable projet, ingénieur environnementaliste senior.
Les illustrations cartographies ont été réalisées M. Amaury CHAPUT, cartographe SIG.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

2.1. CONFIDENTIALITE ET PROTECTION DES DONNEES

Le présent document est la propriété intégrale et exclusive d'EODD et ne peut être diffusé ni reproduit, partiellement ou totalement, sans son autorisation.

Les Informations contenues dans cette étude seront utilisées de façon limitée comme il est précisé ci-après par tout Bénéficiaire (personne physique et/ou morale/entité) à qui est communiquée le présent dossier.

À ce titre, tout Bénéficiaire s'engage, sauf obligation légale ou judiciaire, et à l'exception des Informations qui seraient déjà dans le domaine public, à respecter les obligations suivantes :

- ne pas divulguer ni révéler les Informations ou toutes discussions en cours entre les Parties, ni aucun fait qui y soit relatif à des tiers ;
- n'utiliser les Informations que dans le contexte de la mission ;
- ne communiquer les Informations (ou leur contenu) qu'aux seules personnes (dirigeants, salariés ou conseils extérieurs) qui devront prendre part aux études ou aux décisions relatives à l'opération projetée et exiger, préalablement, qu'elles s'engagent à préserver la nature confidentielle de ce projet de rapprochement et des Informations ;
- restituer (ou détruire), à la demande des personnes ayant transmis les Informations, toutes les Informations (ou les copies) ayant été transmises, et détruire tous les comptes rendus, documents, notes, ou mémorandums avec leurs copies sous quelle que forme que ce soit, qui auraient pu être établis sur la base des Informations reçues et en justifier à première demande, à l'exception des documents dont la conservation est requise par tout règlement et règle déontologique ;
- ne contacter, sans accord préalable écrit, dans le cadre de l'Opération, aucun concurrent/opérateur susceptible d'une manière ou d'une autre de réaliser une telle mission, et ne pas utiliser les Informations ou la connaissance de l'existence de discussions passées ou en cours pour détourner à son profit les termes de l'offre pour la réalisation de la mission ;
- à prendre toutes les précautions nécessaires pour préserver le caractère confidentiel des Informations, notamment en assurant leur sécurité physique par tous moyens appropriés et en particulier en les conservant dans des endroits sécurisés et en apposant sur les documents se rapportant à ces informations, la mention « CONFIDENTIEL » chaque fois que cela sera nécessaire ;
- réparer toutes conséquences dommageables que pourrait subir EODD Ingénieurs Conseils en charge de la réalisation de la mission en cas de non-respect du présent engagement de confidentialité.

Tous les litiges auxquels pourrait donner lieu la violation de la présente obligation de confidentialité, mais sans limitation, relatifs à sa validité, son interprétation et/ou son exécution, seront soumis à la compétence exclusive du Tribunal de commerce de Lyon.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

2.2. CONDITIONS GENERALES DE VENTE D'EODD INGENIEURS CONSEILS

C1_EN_03

CONDITIONS GENERALES DE VENTE D'EODD Ingénieurs Conseils

Article 1 : Priorité des documents contractuels

En l'absence de précisions spécifiques, les documents constitutifs du marché se présentent dans l'ordre de priorité suivant :

1. L'offre d'EODD INGENIEURS CONSEILS.
2. Le cahier des charges.
3. Les présentes conditions générales de vente.
4. Tout autre document faisant partie du marché.

Le fait de passer commande à EODD INGENIEURS CONSEILS implique l'adhésion entière et sans réserve du client à ces conditions générales de vente.
Toute condition contraire opposée par le client sera donc, à défaut d'acceptation expresse et formelle, inopposable à la société EODD INGENIEURS CONSEILS, quel que soit le moment où elle aura pu être portée à sa connaissance.

Article 2 : Prix - Facturation

1. Prix

Sauf stipulation contraire, les prix sont présentés hors TVA et exprimés en euros. Ils sont établis dans les conditions économiques en vigueur le mois précédant celui de la remise de la proposition. Ils sont actualisables et révisables en fonction des conditions économiques exprimées par l'indice SYNTEC.

S'il s'est passé plus de trois mois entre la date d'établissement des prix et la date de début d'intervention, ils sont actualisés à l'aide de la formule d'actualisation ci-après :

$$P = Po \times \frac{Im - 3}{Io}$$

dans laquelle P est le prix actualisé, Po est le prix initial, Im et Io sont les valeurs respectives de l'index Io ingénierie (« ING ») à la date de début des prestations et à la date d'établissement des prix

Par ailleurs, les prix sont révisés à chaque décompte à l'aide de la formule de révision ci-après décrite :

$$P = Po \times (0{,}15 + 0{,}85 \times \frac{Im}{Io})$$

dans laquelle P est le prix révisé, Po est le prix initial, Im et Io sont les valeurs respectives de l'index ingénierie (« ING ») à la date du décompte et du mois d'établissement des prix.

2. Facturation

Les prestations seront facturées conformément à l'échéancier stipulé dans l'offre.

Pour le cas particulier des marchés publics, la facturation sera effectuée selon les conditions fixées par la clause de l'article R2191-22 du CCP qui précise :

« La périodicité du versement des acomptes est fixée au maximum à trois mois. Lorsque le titulaire du marché est une petite ou moyenne entreprise ou un artisan au sens de l'article R. 2151-13, une société coopérative de production, un groupement de producteurs agricoles, une société coopérative d'artisans, une société coopérative d'artistes ou une entreprise adaptée, ce délai est ramené à un mois pour les marchés de travaux, et, sur demande du titulaire du marché, pour les marchés de fournitures et de services. ».
Conformément à cet article, EODD INGENIEURS CONSEILS sollicite le rythme mensuel de versements des acomptes.

Article 3 : Échéancier et délais de paiement

1. Echéancier

Les factures sont émises conformément aux conditions de l'offre.
En l'absence de spécifications particulières, le règlement se fera en trois temps :

1. Un acompte au démarrage forfaitaire de 50% du montant de l'offre à la commande
2. Un paiement forfaitaire de 40% à la moitié de la durée prévue pour la mission
3. Le solde à la fin de la prestation.

2. Délais de paiement

Les sommes sont dues en euros et payables à réception de facture.

A défaut de paiement de l'une quelconque des échéances, les autres échéances deviendront immédiatement exigibles même si elles ont donné lieu à des traites.

En outre, en cas de retard de paiement, la société EODD INGENIEURS CONSEILS pourra suspendre toutes les missions commandées en cours, même au titre d'autres contrats, sans préjudice de toute autre voie d'action. Toute somme devenue exigible et non payée à l'échéance figurant sur la facture, entraîne l'application de pénalités d'un montant égal au taux de refinancement de la Banque Centrale Européenne majoré de 10 points ainsi que d'une indemnité forfaitaire de 70 € pour frais de recouvrement.

Au surplus, en cas de défaut de paiement 48 heures après mise en demeure restée infructueuse, le contrat pourra être résilié de plein droit et la société EODD INGENIEURS CONSEILS pourra demander en référé le paiement du solde du prix ; ce solde constituant l'indemnisation de la résiliation du contrat. Au cas de paiement par effet de commerce, le défaut de retour de l'effet sera considéré comme un refus d'acceptation assimilable à un défaut de paiement.

L'indemnité de résiliation du contrat sera augmentée d'une clause pénale de 10% du montant du prix.

Article 4 : Interruption des missions confiées

Dans le cas où le client met fin à la mission de EODD INGENIEURS CONSEILS, les prestations commandées ayant reçu un ordre de service d'exécution totale ou partielle, sont dues. En l'absence d'ordre de service, l'ensemble de la prestation commandée est dû.

Dans le cas où la poursuite d'une prestation en cours est retardée pour une raison dépendant du client sur une période excédant deux fois la durée prévue de la prestation commandée, EODD INGENIEURS CONSEILS pourra décider l'arrêt de sa mission et le règlement de l'intégralité de la prestation commandée ayant reçu un ordre de service d'exécution.

Au surplus, tout décalage ou suspension de la prestation à la demande du client, entraînera l'allongement du délai de réalisation de une fois et demie la durée résiduelle pour la réalisation des prestations.

Enfin, tout décalage ou toute suspension de la mission demandée par le client, au-delà de quinze jours, entraîne l'application d'une pénalité de 5% du marché par mois de retard, ainsi que l'exigibilité immédiate de cette pénalité.

Article 5 : Délais de réalisation

Les délais de réalisation ne commencent à courir qu'à compter de la plus tardive des deux dates constituées par l'encaissement ou la réception de l'ordre de service de commencer les prestations. Les délais d'exécution sont donnés à titre indicatif et sont respectés dans la limite du possible ; les retards éventuels ne peuvent justifier l'annulation de la commande ou le droit à indemnités pour le dommage direct ou indirect causé par eux. Tout retard imputable exclusivement à EODD INGENIEURS CONSEILS au-delà d'un délai de quinze jours à compter de la date de fin de mission, entraîne l'application d'une pénalité de retard de 0,5% du prix de la prestation objet du retard par semaine de retard, plafonnée à 5% du prix de cette même prestation restant à effectuer.

EODD INGENIEURS CONSEILS est dégagée de plein droit de tout engagement relatif aux délais, de toute sanction ou pénalité de retard si les renseignements, échantillons, documents, préparatifs, prestations à la charge de l'acheteur ne sont pas fournies à la date prévue ou en cas de force majeure ou d'événements tels que grève, épidémie, pandémie, guerre, réquisition, incendie, inondation, interdiction ou retard de transport, ou toute autres cause amenant un chômage partiel ou total pour EODD INGENIEURS CONSEILS ou ses fournisseurs, ou pour tout autre fait indépendant de la volonté de EODD INGENIEURS CONSEILS.

Article 6 : Réalisation de prestations supplémentaires

Si des prestations supplémentaires sont demandées par le client, celles-ci feront l'objet d'un avenant et à défaut seront facturées en régie.

Article 7 : Intervention sur le terrain

En cas d'intervention sur le terrain, ce dernier est réputé libre d'accès pour les personnes et les engins utiles à la prestation envisagée. Les ouvrages cachés devront nécessairement être signalés par le client à EODD INGENIEURS CONSEILS, ainsi que d'une manière générale tous les éléments ayant une incidence directe ou indirecte sur la sécurité des personnes et des biens.

Article 8 : Acceptation des prestations et des documents

De façon générale, les prestations réalisées et les documents remis par EODD INGENIEURS CONSEILS sont réputés acceptés un mois après leur livraison. Les rapports intermédiaires et finaux ne font pas l'objet de versions provisoires puis définitives. Toute édition supplémentaire sera facturée comme prestation supplémentaire.

EODD INGENIEURS CONSEILS pourra mentionner le client et donner une description succincte des prestations dans la liste des références dont il peut se prévaloir à titre commercial.

Article 9 : Propriété intellectuelle et industrielle

Sauf stipulations contraires dans les documents contractuels (définis à l'article 1), EODD INGENIEURS CONSEILS conserve intégralement la propriété des plans, études, projets mis en œuvre ou fournis pour la réalisation des offres ainsi que les calculs, procédés, tours de main, savoir-faire, brevets… qu'il met en œuvre ou à disposition, notamment lors de l'établissement des devis et de la réalisation des prestations, et qui ne peuvent être communiqués à des tiers, ni faire l'objet d'exécution sans l'accord formel de EODD INGENIEURS CONSEILS.

En contrepartie, le client d'EODD INGENIEURS CONSEILS est propriétaire des rapports et de leurs conclusions une fois le contrat signé et les prestations payées. EODD INGENIEURS CONSEILS ne peut en faire état sans l'accord de son client. En cas de redressement judiciaire de l'acheteur, la propriété des prestations restées impayées reviendra de facto à EODD INGENIEURS CONSEILS.

Au cas où les prestations fournies aboutiraient à une invention brevetable, il sera conclu, entre EODD INGENIEURS CONSEILS et le client, une convention particulière qui précisera le régime de propriété des résultats. Il est dès à présent convenu que la répartition des droits tiendra compte de l'apport financier et intellectuel de chacun.

Article 10 : Assurances et responsabilités

EODD INGENIEURS CONSEILS dispose d'une couverture d'assurance en responsabilité civile. Les montants de garantie sont mentionnés dans l'attestation d'assurance qui vous sera délivrée sur demande.

Le client renonce à tout recours, demandes, instance et action à l'encontre de EODD INGENIEURS CONSEILS pour un montant excédant sa couverture d'assurance responsabilité civile.

En cas d'évènement pouvant entraîner une responsabilité de la part d'EODD INGENIEURS CONSEILS, le client s'engage à l'en aviser immédiatement par lettre recommandée avec AR dans les 24 heures et à prendre toutes mesures conservatoires afin de limiter l'étendue d'un dommage éventuel et/ou de procéder à un sauvetage des biens qui menaceraient d'être sinistrés ou seraient sinistrés.

Les renonciations à recours mentionnées ci-dessus sont opposables à tous les mandataires du client, aux sous acquéreurs ainsi qu'aux co-traitants, aux sous-traitants ; le client s'obligeant à les en informer.

EODD INGENIEURS CONSEILS s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation des prestations conformément aux règles de l'Art sous réserve de cas exceptionnels ou imprévisibles tels que l'aléa géologique ou géotechnique ou cas de force majeure.

Article 11 : Cautions

Les cautions d'avance de démarrage sont réduites automatiquement et proportionnellement au fur et à mesure des remboursements effectifs.

Les cautions de bonne fin sont réputées automatiquement levées 1 mois après la remise du rapport final relatif à la prestation.

Article 12 : Attribution de compétence, loi applicable

En cas de litige de toute nature ou de contestation relatifs tant à la formation qu'à l'exécution du contrat, le tribunal de commerce de LYON sera seul compétent, à moins que la société EODD INGENIEURS CONSEILS ne préfère saisir toute autre juridiction compétente.

Seule la loi française sera applicable.

MAITRISE DE LA QUALITE					
Indice / date révision	2	11/01/2021	Rédacteur	Date version initiale	Validation
Nb pages / Nb annexes	1	0	CPR	10/01/2014	LGA

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

O. ANNEXES

1. ETUDE D'IMPACT DU TRANSFERT DU MAGASIN ALDI SUR LE SITE BOURRAT AU COTEAU, SAD MARKETING, FEVRIER 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



ÉTUDE D'IMPACT – TRANSFERT MAGASIN ALDI LE COTEAU

Février 2024, Benjamin AYNES

N° d'habilitation : HAB-26-2020-27

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

SAD MARKETING

Sommaire

Contexte..... Page 3

Méthodologie..... Page 4

Informations relatives au projet..... Page 5

Partie 1.a : Informations relatives à la zone de chalandise..... Page 13

Partie 1.b : Informations relatives à l'environnement proche du projet..... Page 30

Partie 1.c : Description et localisation des principaux pôles commerciaux situés à proximité de la zone de chalandise..... Page 51

Partie 2 : Mesure de l'impact..... Page 54

Partie 3 : Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants..... Page 62

Partie 4 : Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs..... Page 71

Partie 5 : Présentation des effets du projet en matière d'artificialisation des sols..... Page 75

Synthèse ..... Page 85

Annexes..... Page 87

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

SAD MARKETING

Contexte

Dans le cadre de la loi ELAN, l'urbanisme commercial impose désormais une étude d'impact du projet sur le développement économique du centre-ville. Cette mesure est entrée en vigueur le 1er janvier 2020.

La société ALDI dispose actuellement d'un point de vente, sous l'enseigne ALDI, situé 890 Rue du Commerce, ZAC des Plaines, sur la commune de Perreux (code postal 42120). Ce point de vente, ouvert en 2009, comprend une surface de vente de 684 m².

Elle souhaite transférer ce magasin Route de Commelle-Vernay, sur la commune du Coteau (code postal 42120), à 1,5 km du site actuel. Celui-ci utilisera une friche industrielle et ferroviaire située en centre-ville de la commune. Au total, la surface de vente de ce projet est de 985 m², et disposera d'un parking de 73 places.

Ce nouveau projet de vente fait partie d'une opération d'aménagement et de programmation de la commune, comprenant également la création de 66 logements sur le même site.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Méthodologie

Afin de mesurer l'impact du projet, SAD Marketing a été missionné pour réaliser une étude.

Cette dernière répond aux objectifs suivants :

- Analyser le site et son environnement
- Déterminer et analyser sa zone de chalandise
- Identifier les pôles commerciaux environnants
- Mesurer l'impact du projet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

SAD MARKETING

Informations relatives au projet

Informations relatives au projet

Le projet vise à transférer le point de vente sous l'enseigne ALDI, situé actuellement 890 Rue du Commerce, ZAC des Plaines, sur la commune de Perreux; sur l'emplacement d'une ancienne friche industrielle, Route de Commelle-Vernay, sur la commune du Coteau.

Au total, la surface de vente de ce projet est de 985 m², et disposera d'un parking de 73 places.

Ce nouveau projet de vente fait partie d'une opération d'aménagement et de programmation de la commune, comprenant également la création de 66 logements sur le même site.

Tableau détaillant la surface de vente du projet:

Enseigne	Secteur	Type	Surface de vente avec le projet (en m²)
ALDI	1	Alimentaire	985
TOTAL			985

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : ALDI



Localisation du projet – Source : Carte Géoportail

Vue actuelle du site du projet

Vue depuis la gare SNCF Le Coteau – Rue Marc Louis de Tardy



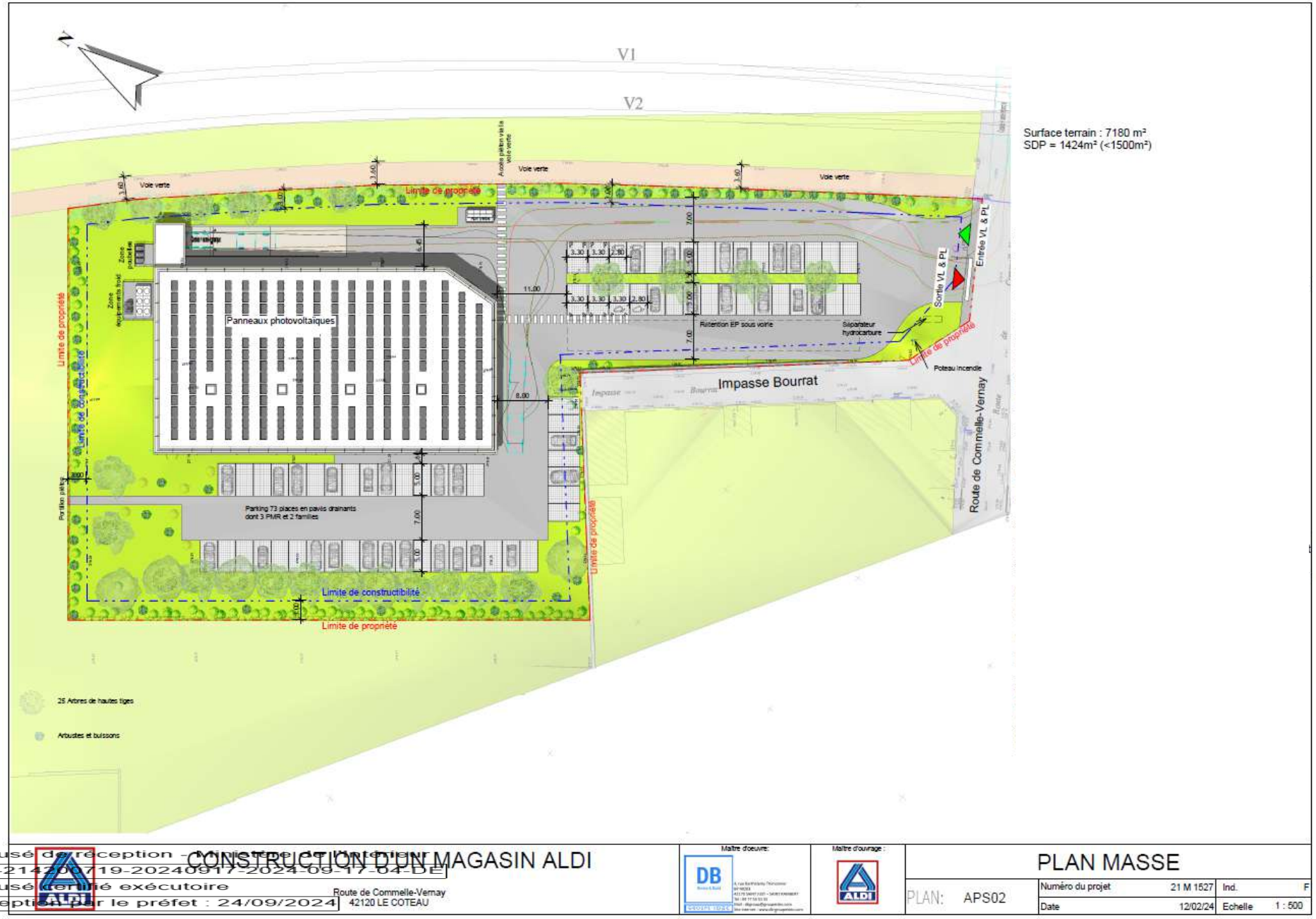




Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : Google Maps et relevé de terrain, Janvier 2024

Présentation du projet



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : ALDI

Présentation du projet



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : ALDI

Présentation du projet



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : ALDI

Présentation du projet



Source : ALDI

Plan faisant apparaître l'organisation du projet sur les parcelles de terrain concernées

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
LOIRE

Commune :
LE COTEAU

Section : AP
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

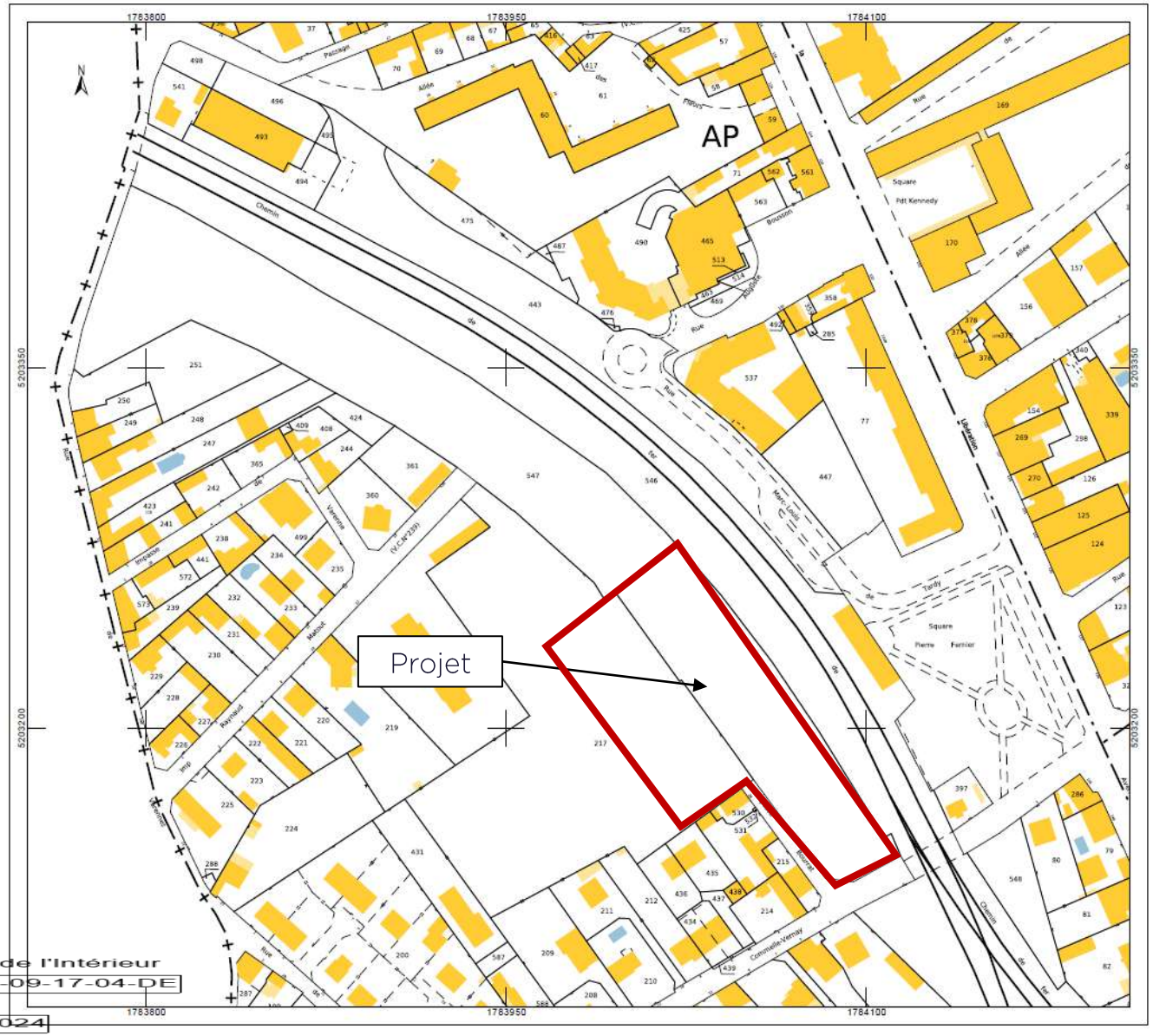
Date d'édition : 30/01/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC Antenne de Roanne
Cadastre 3 Place du Champ de Foire 42300
42300 ROANNE Cedex
tél. -fax 04 77 44 01 89

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : ALDI



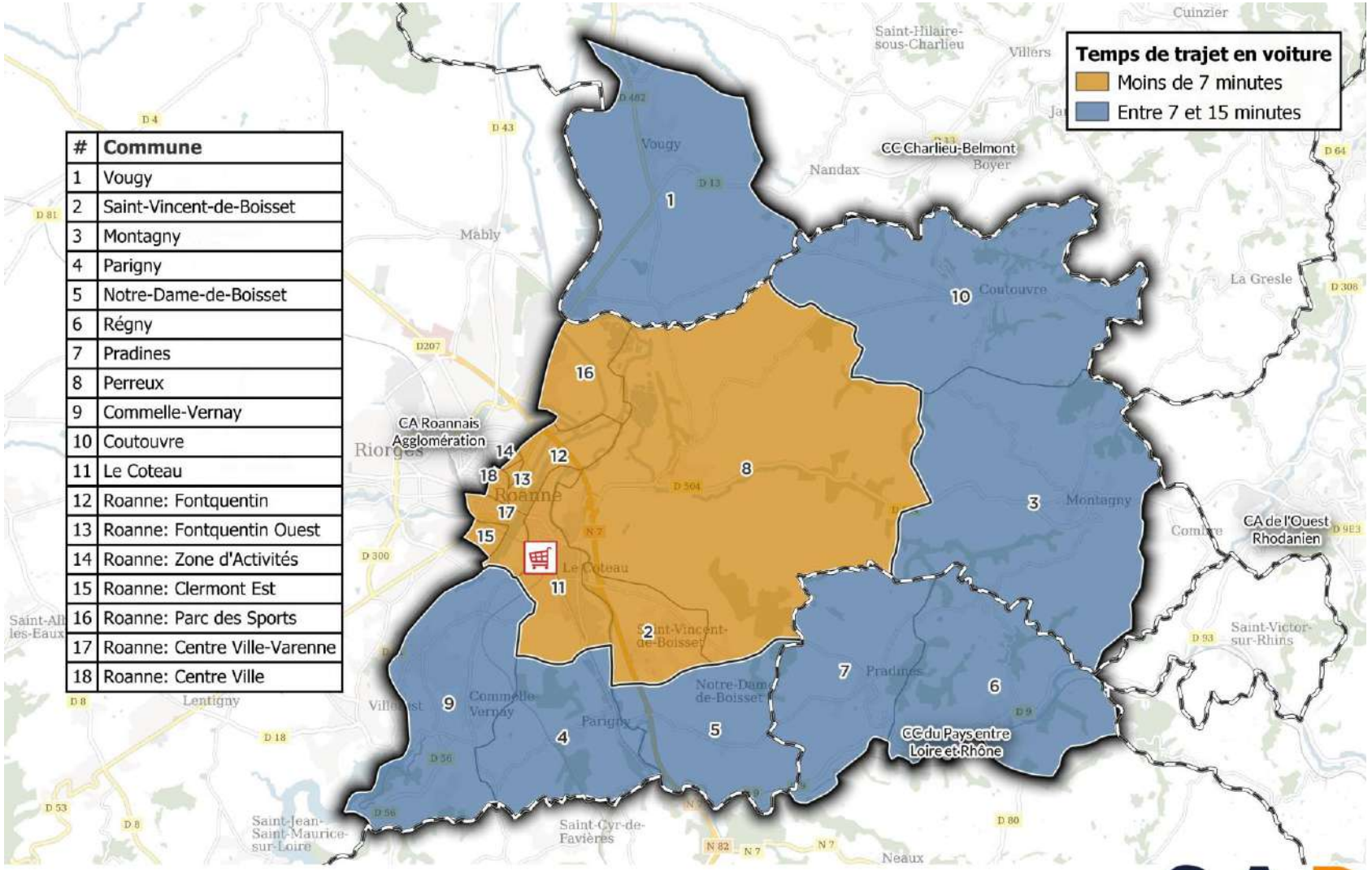
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

SAD MARKETING

Partie 1.a

Informations relatives à la zone de chalandise

Carte indiquant les limites de la commune d'implantation, celles de l'établissement public de coopération intercommunale dont est membre la commune d'implantation, et celles de la zone de chalandise



#	Commune
1	Vougy
2	Saint-Vincent-de-Boisset
3	Montagny
4	Parigny
5	Notre-Dame-de-Boisset
6	Régny
7	Pradines
8	Perreux
9	Commelle-Vernay
10	Coutouvre
11	Le Coteau
12	Roanne: Fontquentin
13	Roanne: Fontquentin Ouest
14	Roanne: Zone d'Activités
15	Roanne: Clermont Est
16	Roanne: Parc des Sports
17	Roanne: Centre Ville-Varenne
18	Roanne: Centre Ville

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

ALDI - LE COTEAU | ZONE D'ATTRACTIVITÉ - 2024

SAD MARKETING

Éléments justifiant la délimitation de la zone de chalandise

Définition:

La zone de chalandise correspond à un périmètre géographique situé autour d'un point de vente dans lequel se trouve sa clientèle. Cette zone définie contient en général 75 à 85 % de la clientèle. Le pourcentage restant correspond à une clientèle volatile ou occasionnelle.

Détermination de la zone de chalandise:

La délimitation de la zone de chalandise repose sur plusieurs fondements:

- La situation géographique du point de vente, sa visibilité, son accessibilité, sa superficie;
- L'enseigne, son offre commerciale, sa notoriété;
- Le secteur commercial;
- La concurrence;
- Les barrières naturelles: les Monts du Forez et la Loire à l'Ouest, les Monts du Beaujolais à l'Est;
- La présence de grands pôles commerciaux autour de Thiers et Vichy à l'Ouest, Mâcon, Villefranche-sur-Saône et Lyon à l'Est, Saint-Etienne au Sud;
- Les axes de circulation structurants: la nationale N7 traversant la zone de l'Ouest vers le Sud, et la départementale D504 traversant la zone de l'Ouest vers l'Est;
- Et les barrières psychologiques (limites de commune, réputation, sécurité..).

La zone retenue pour ce projet est une zone large de 15 minutes en voiture qui se découpe en 2 sous-zones :

- Une zone primaire dans laquelle se concentre l'essentiel de la clientèle du projet avec un fort taux de captation.
- Une zone secondaire qui est captée notamment grâce à la puissance du secteur d'activité de l'enseigne.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
[042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE]
Accusé certifié exécutoire
[Réception par le préfet : 24/09/2024]

Population de chaque commune ou partie de commune comprise dans cette zone, de la population totale de cette zone et de son évolution

Le Coteau concentre 29% de la population de la zone primaire et 20% de la zone totale de chalandise.

Au globale de la zone, la population a diminué de -3% en dix ans, quand le département de la Loire a gagné +3% de nouveaux habitants, et +4% pour la France.

Cette baisse démographique est d'autant plus importante dans la zone primaire (-6%), quand la population a augmenté de +4% dans la zone secondaire.

Les communes de Pradines et Saint-Vincent-de-Boisset connaissent les croissances démographiques les plus fortes dans la zone: respectivement +28% et +11%.

Le projet de transfert du magasin ALDI de Perreux sur la commune du Coteau permettra de répondre aux besoins des habitants et aux besoins supplémentaires des nouveaux habitants de la zone (croissance de la population à plus de 7 minutes) en renforçant l'offre commerciale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Population	Population en 2010	Population en 2020	Évolution entre 2010 et 2020
Le Coteau	6 905	6 886	-0,3%
Perreux	2 498	2 106	-16%
Roanne*	14 619	13 553	-7%
Saint-Vincent-de-Boisset	884	979	11%
Zone primaire	24 906	23 524	-6%
Commelle-Vernay	2 800	3 018	8%
Coutouvre	1 098	1 075	-2%
Montagny	1 163	1 100	-5%
Notre-Dame-de-Boisset	544	577	6%
Parigny	624	631	1%
Pradines	679	871	28%
Régny	1 581	1 490	-6%
Vougy	1 408	1 497	6%
Zone secondaire	9 897	10 259	4%
Total Zone	34 803	33 783	-3%
Loire (42)	748 947	768 508	3%
France Métropolitaine	62 765 235	65 269 154	4%

Source : INSEE 2020

** Seuls quelques IRIS sont concernés pour cette commune, voir l'annexe « Détail des IRIS par zone ».*

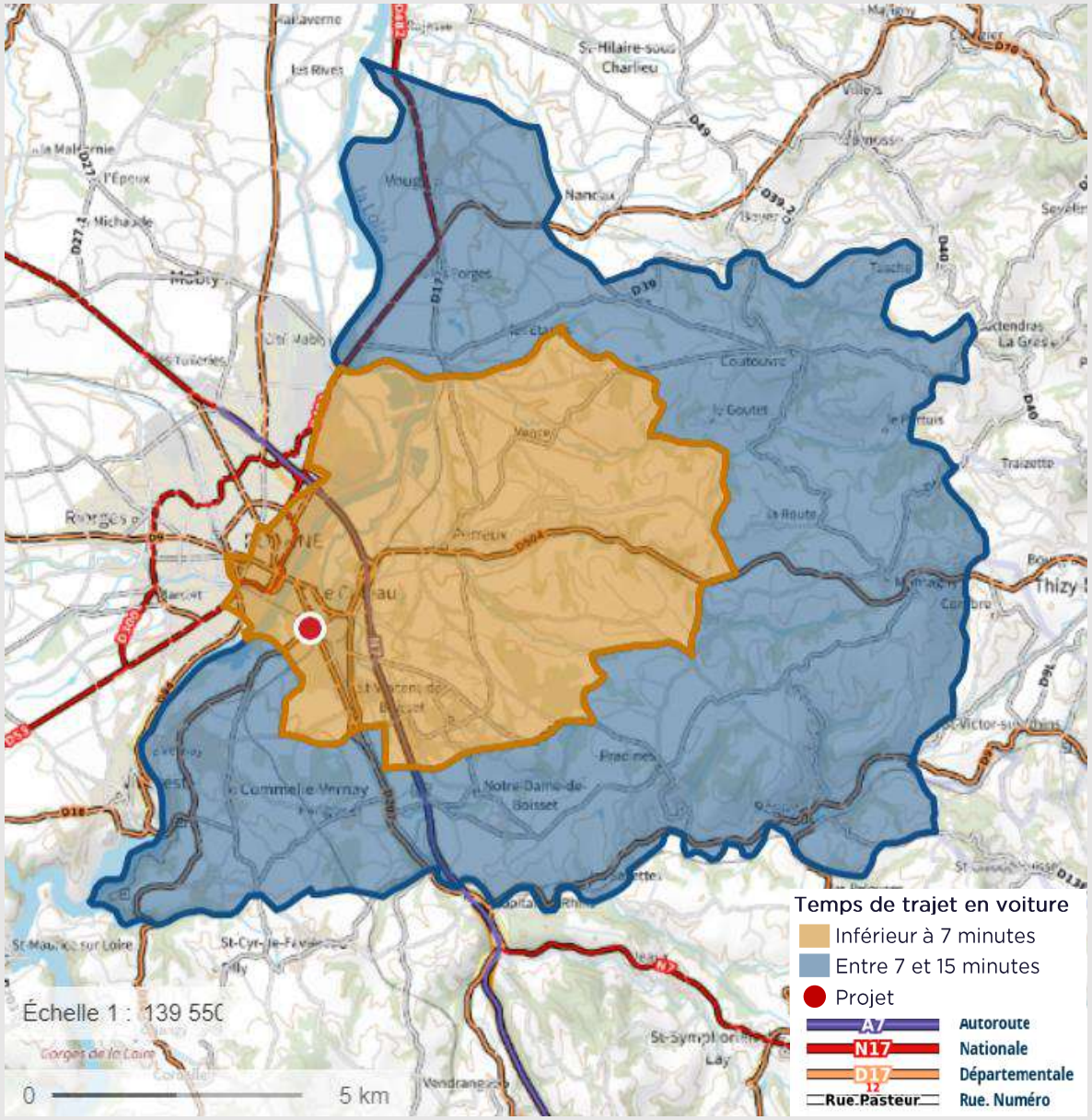
Description de la desserte routière actuelle

Le projet est situé Route de Commelle-Vernay, dans la commune du Coteau.

On y accède par plusieurs axes majeurs :

- Traversant la zone de chalandise de l'Ouest vers le Sud: la nationale N7 permet de rejoindre le Nord de Roanne vers le Sud de la zone, en passant par Le Coteau et Perreux.
- Traversant la zone de chalandise de l'Ouest vers l'Est: la départementale D504 permet de rejoindre Roanne à l'Ouest vers Thizy-les-Bourg à l'Est, en passant par Perreux et Montagny.

Le projet se situe à proximité de plusieurs axes structurants. La desserte routière est donc aisée depuis les différentes communes de la zone de chalandise.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : Géoportail, Janvier 2024, IGN

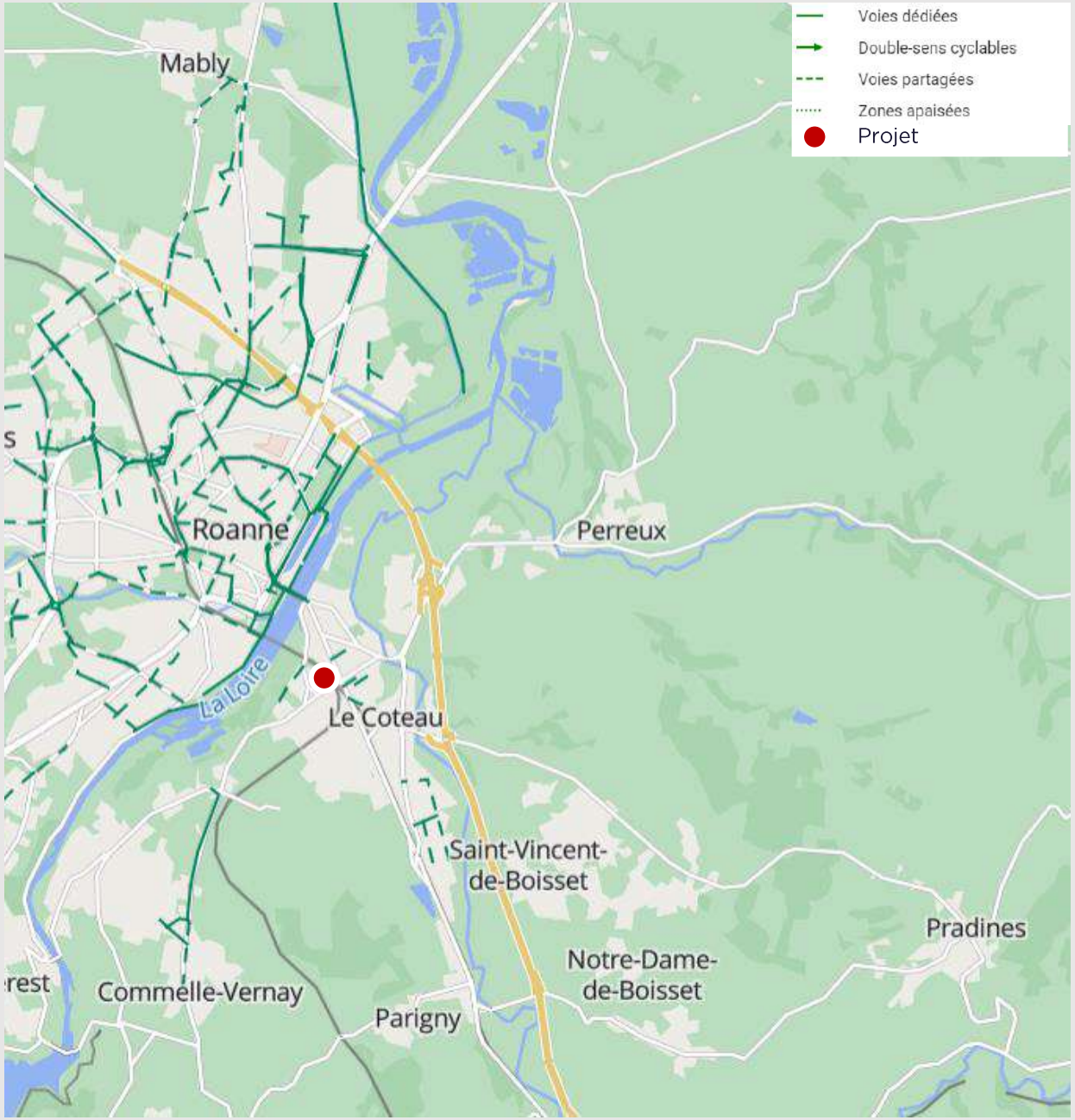
Description de la desserte modes doux actuelle

On trouve plusieurs voies dédiées ou aménagées autour du site du projet, dans les communes de Roanne et du Coteau.

Route de Commelle-Vernay, un trottoir permet de se rendre à pied jusqu'au site. Cependant, aucune voie ou piste n'y est aménagée pour les vélos.

Le mode de transport principal des clients de la zone est l'automobile (pour la mutualisation des achats auprès des commerces environnants).

L'accès au projet se fait principalement en véhicule automobile. L'accès pour les modes doux au site est actuellement inexistant.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : Géovélo, Janvier 2024

Description de la desserte en transports en commun actuelle

Le site est bien desservi par le réseau Star, le réseau de transports en commun de l'agglomération de Roanne.

Deux arrêts se situent à proximité du projet:

- L'arrêt de bus Le Coteau Gare, Route de Commelle-Vernay, se situe à 60 m du projet, soit moins d'une minute à pied. Il est desservi par la ligne 11, permettant de rejoindre Commelle-Vernay depuis l'Hôtel de Ville de Roanne.

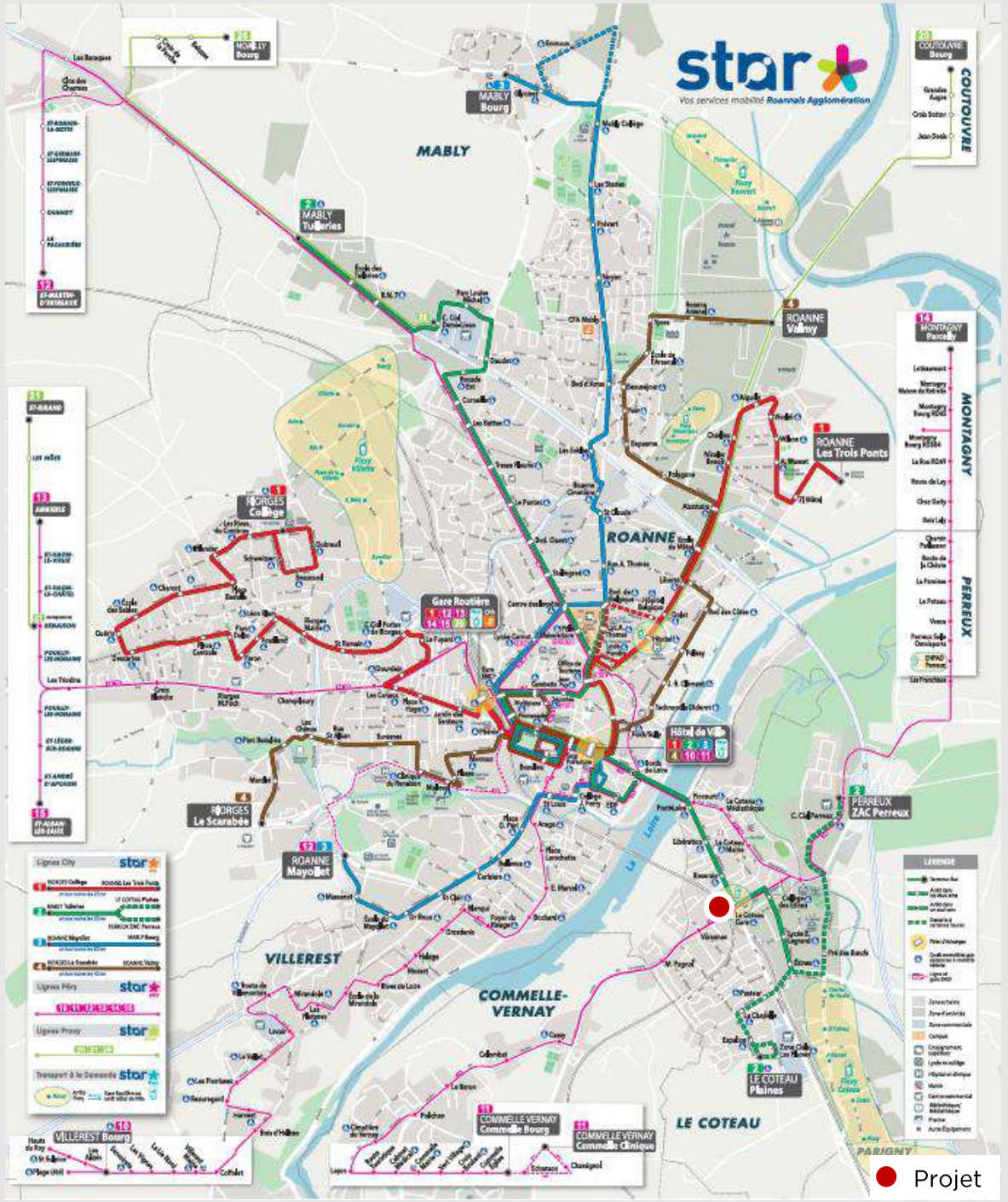
- L'arrêt de bus Le Coteau Gare, Rue Marc Louis de Tardy, se situe à 280 m du projet, soit quatre minutes à pied. Il est desservi par la ligne 2, permettant de rejoindre les pôles commerciaux du Coteau et de Perreux depuis Mably, en passant par Roanne.

Par ailleurs, la gare SNCF du Coteau se situe à 280 m du projet (4 minutes à pied). Celle-ci est desservie par les trains TER vers Roanne au Nord, Lyon et Saint-Etienne au Sud.

L'accès en transports en commun est possible jusqu'au site.

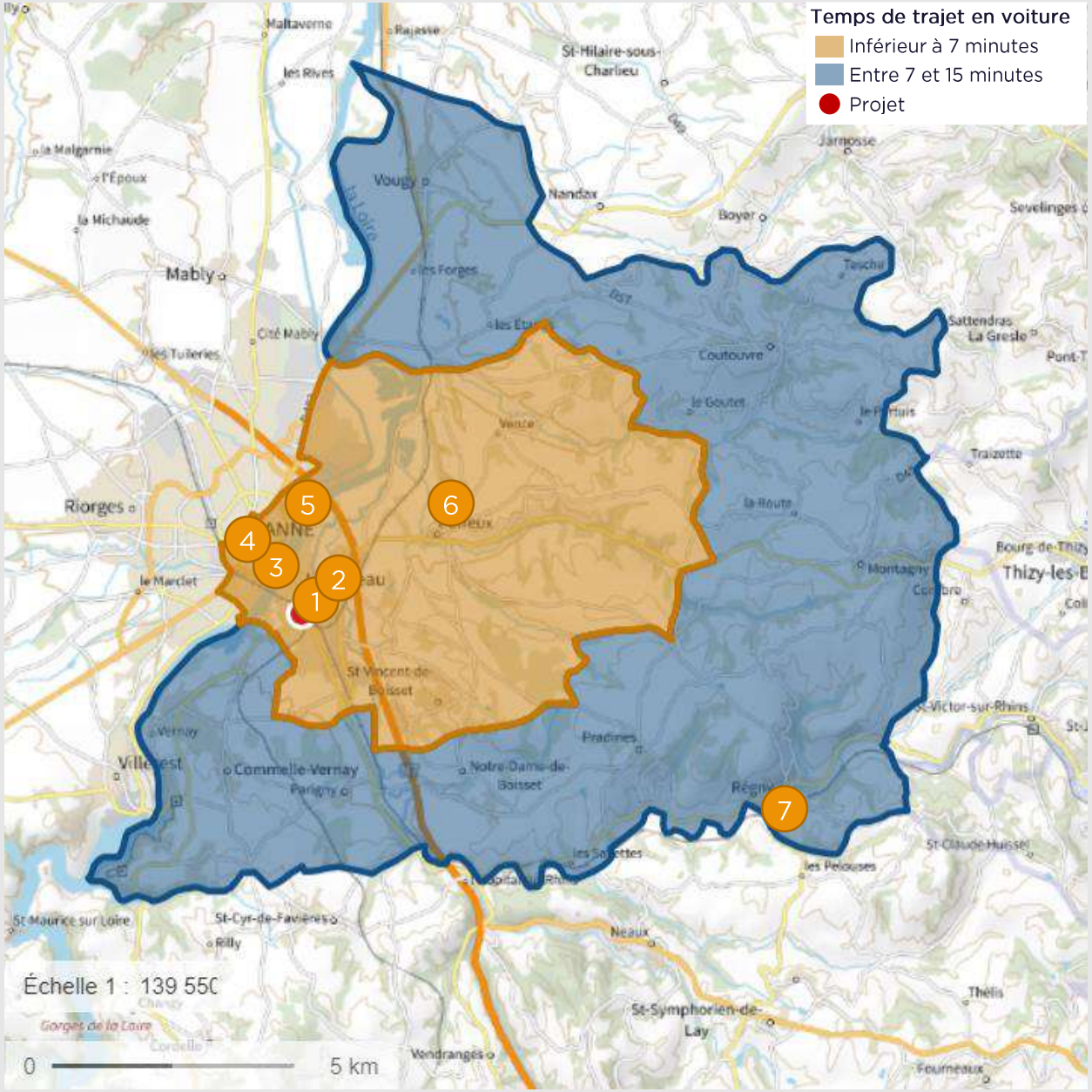
Sources :
https://www.bus-star.com/wp-content/uploads/2022/08/Plan-general-juillet-2022-valide.pdf
https://ter-fiches-horaires.sncf.fr/publish/06_du_10-12-23_au_13-07-24-%20V3.pdf
https://ter-fiches-horaires.sncf.fr/publish/12_du_10-12-23_au_15-07-24-%20V1.pdf
GoogleMaps pour les distances, Janvier 2024
Horaires des lignes de bus et de train en annexes

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



Lieux exerçants une attraction significative sur la population (hors pôles commerciaux)

1. Gare SNCF Le Coteau – Le Coteau (1 minute en voiture)
2. Stade Bécot – Le Coteau (3 minutes en voiture)
3. Théâtre municipal – Roanne (6 minutes en voiture)
4. Musée Joseph Déchelette – Roanne (8 minutes en voiture)
5. Port de plaisance – Roanne (7 minutes en voiture)
6. Château du Bourg – Perreux (8 minutes en voiture)
7. Gare SNCF Régny – Régny (17 minutes en voiture)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

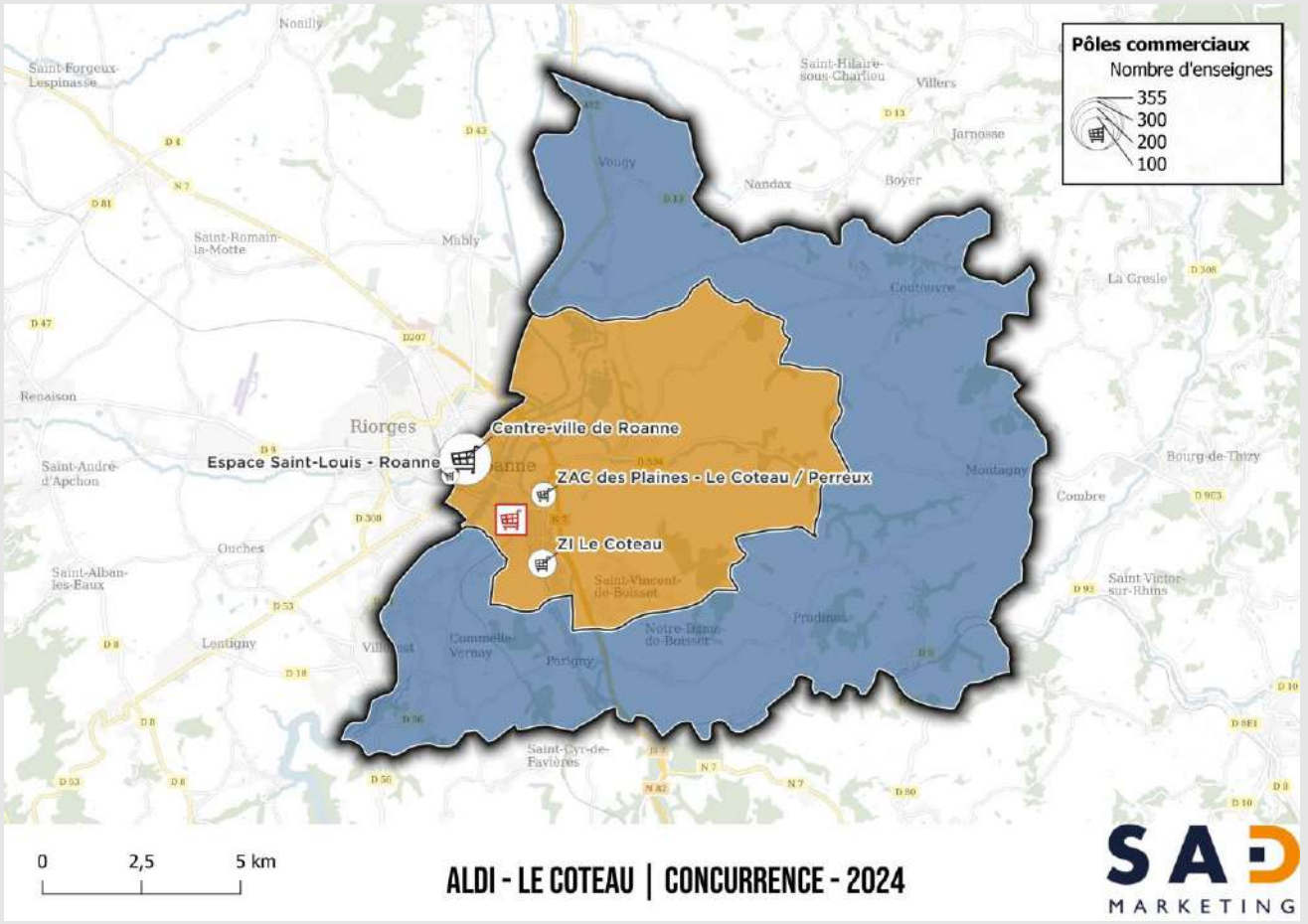
Source : GoogleMaps , Janvier 2024

Principaux pôles d'activités commerciales

On compte quatre pôles commerciaux dans la zone de chalandise.

Le principal pôle commercial de la zone est le centre-ville de Roanne, avec 355 enseignes présentes. Il comprend essentiellement des enseignes d'équipement de la personne (22%) et des enseignes de services (18%).

Le projet permettra de compléter l'offre présente dans la zone, et de renforcer l'offre sur la commune du Coteau.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : CoData, Janvier 2024 et GoogleMaps pour les temps en voiture

Principaux pôles d'activités commerciales

Nom	Nb enseignes*	Nb retailers*	% retailers	% vacants	Temps voiture (minutes, selon Google Maps)
ZAC des Plaines - Le Coteau / Perreux	42	20	48%	0%	3 min
ZI Le Coteau	64	35	51%	6%	5 min
Centre-ville de Roanne	355	132	34%	9%	7 min
Espace Saint-Louis - Roanne	19	8	35%	17%	7 min

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

*Comprend les restaurants et surfaces alimentaires

Sources : CoData, Janvier 2024 et GoogleMaps pour les temps en voiture

Fréquentation touristique dans la zone de chalandise

La fréquentation touristique totale du département de la Loire est évaluée à 5 millions de nuitées touristiques sur une année, l'équivalent de 13 880 habitants permanents (6 196 ménages permanents).

Cet apport touristique sur la zone peut être réparti proportionnellement sur les différentes sous-zones de la zone de chalandise en fonction du nombre d'emplacements touristiques (résidences secondaires, hôtels…).

Sur la zone de chalandise, le nombre d'habitants supplémentaires est estimé à 491 habitants (équivalent permanents) soit 219 ménages supplémentaires (équivalent permanents). Cela représente un accroissement de la population équivalent temps plein de 1%.

Fréquentation touristique plutôt faible au sein de la zone de chalandise.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Tourisme	Nombre de résidences secondaires	Estimation du nombre total de nuitées touristiques 2019	Estimation fréquentation touristique EHP (Equivalent habitant permanent) en pop 2019	Estimation fréquentation touristique EHP (Equivalent habitant permanent) en ménages 2019
Le Coteau	65	35 694	98	44
Perreux	13	20 122	55	25
Roanne*	287	83 900	230	103
Saint-Vincent-de-Boisset	12	2 812	8	3
Zone primaire	377	142 528	390	174
Commelle-Vernay	8	6 149	17	8
Coutouvre	20	4 677	13	6
Montagny	23	5 340	15	7
Notre-Dame-de-Boisset	7	1 557	4	2
Parigny	4	4 677	13	6
Pradines	18	4 148	11	5
Régny	26	6 004	16	7
Vougy	18	4 249	12	5
Zone secondaire	123	36 800	101	45
Total Zone	500	179 328	491	219
Loire (42)	16 177	5 066 146	13 880	6 196
France Métropolitaine	3 493 609	1 436 715 595	3 936 207	1 757 235

Source : INSEE 2019

** Seuls quelques IRIS sont concernés pour cette commune, voir l'annexe « Détail des IRIS par zone ».*

Opérations de revitalisation de territoire (ORT)

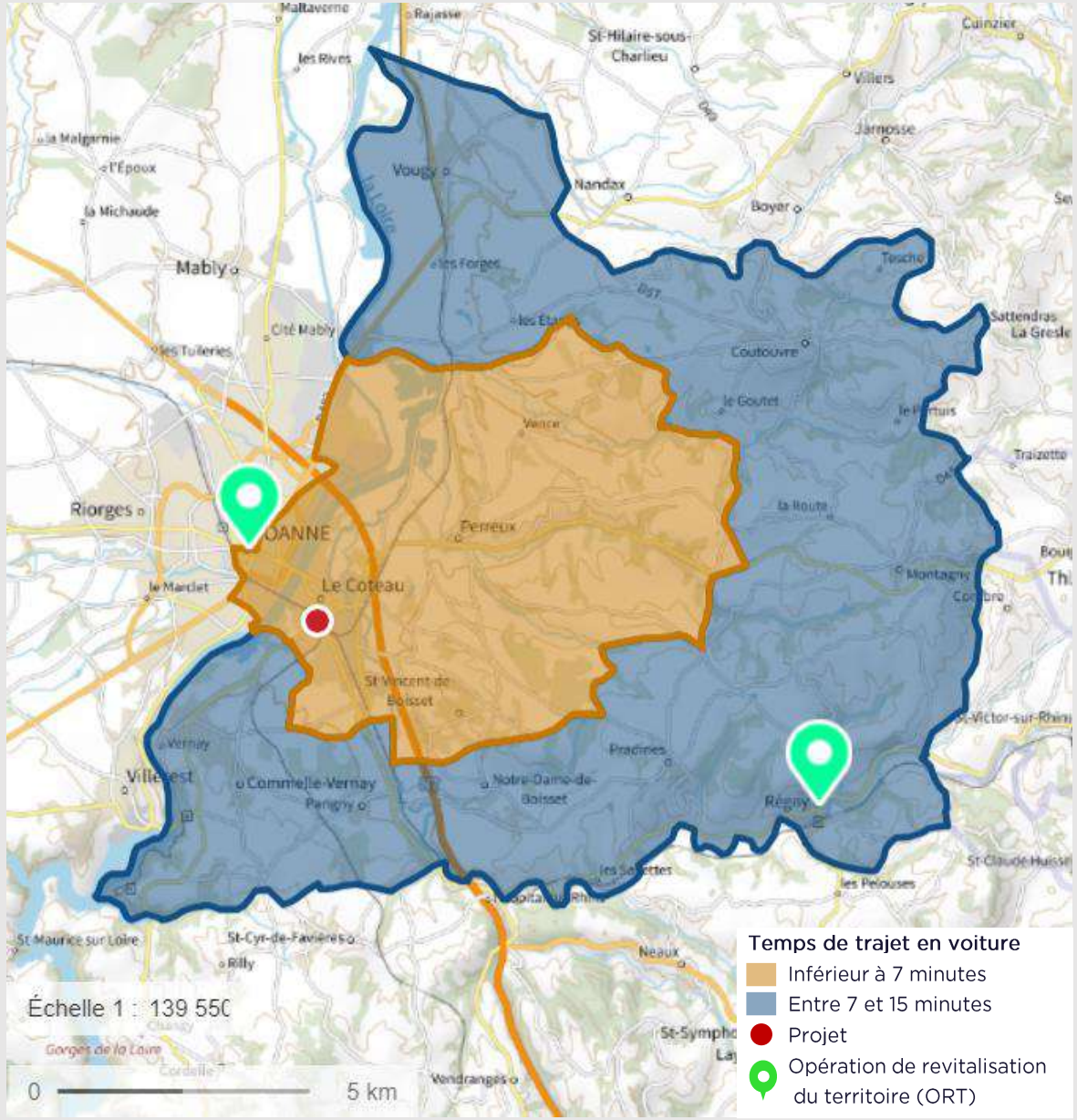
L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

Les collectivités se sont engagées dans une stratégie commune qui entre en résonance avec les priorités promues par le Plan Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain :

- Faire revenir les ménages dans les logements en centre-ville ;
- Donner de la force au tissu économique et commercial, incluant l'appui à la transformation numérique des PME TPE ;
- Favoriser la mobilité professionnelle par une offre locative urbaine adaptée aux besoins des salariés ;
- Améliorer la qualité de vie (mobilités, services publics, culture, sport…) et le lien social ;
- Soutenir la vie locale par la qualification des espaces publics et l'animation des centres.

On note deux ORT dans la zone de chalandise: Régny fait partie du programme Petites Villes de Demain et Roanne du programme Action Cœur de Ville.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



Sources : Géoportail, Ministère de la Cohésion des territoires, Janvier 2024

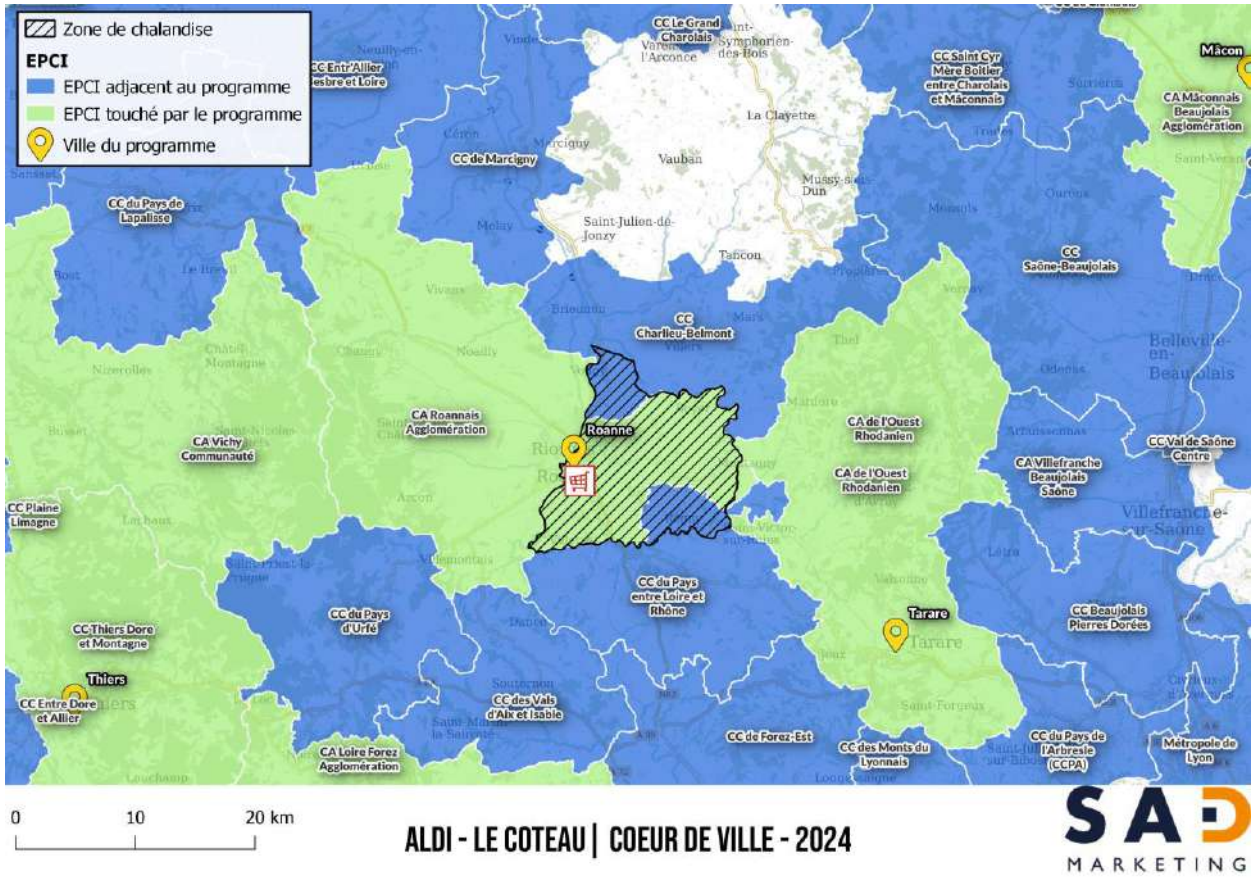
Opérations de revitalisation de territoire (ORT) – Cœur de Ville

Le plan national **Action Cœur de Ville** répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire.

Deux communes du département de la Loire sont concernées par le programme Action Cœur de Ville : **Roanne et Montbrison**.

Les objectifs de ce programme sont similaires à toutes les communes du département:

- La réhabilitation et la restructuration de l'habitat en centre-ville,
- Le développement économique et commercial,
- L'accessibilité, les mobilités et connexions vers et dans le centre-ville,
- La mise en valeur de l'espace public et du patrimoine,
- L'accès aux équipements et services publics, et au numérique.



Dans la zone de chalandise, Roanne est concernée par l'opération Cœur de Ville.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : Agence nationale de la cohésion des territoires

Opérations de revitalisation de territoire (ORT) – Cœur de Ville Montbrison

La commune de **Montbrison** a été sélectionnée dans le cadre de l'opération Action Cœur de Ville. Le 26 septembre 2018, elle a signé une convention-cadre, avec Loire Forez Agglomération, l'Etat, Action Logement, la Banque des Territoires, ANAH, la Chambre des Métiers, et la Chambre de commerce et d'industrie.

La spécificité de Montbrison de disposer d'un double cœur de ville (centre historique et centre-bourg de Moingt) a été prise en compte dans le cadre de cette ORT.

Plusieurs opérations ont été identifiées:

- La réhabilitation de 150 logements anciens et vétustes, dans les secteurs intra boulevard, Madelaine, Faubourg Saint-Jean et Comtes de Forez,

- La création d'un nouveau foyer de jeunes travailleurs, sur le site de l'ancien hôpital Guy IV,

- La requalification de la friche industrielle « GéGé » dans le quartier de Moingt,

- La mise en valeur de la Colline du Calvaire,

- Ou encore la réhabilitation du château Lachèze.

La commune souhaite également faire diminuer le taux de vacance pour les locaux commerciaux, toujours dans le cœur de ville.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : Agence nationale de la cohésion des territoires, Ville de Montbrison

Opérations de revitalisation de territoire (ORT) – Cœur de Ville Roanne

Roanne fait également partie du programme Action Cœur de Ville. L'un des principaux objectifs de la commune est la revitalisation de son centre-ville, notamment par un grand programme autour de l'habitat.

Parmi les premiers projets de la commune, on note la réhabilitation de 8 logements au sein d'un ancien immeuble de la SNCF de quatre étages, en 2020. Il s'agit d'une des actions lancées avec Action Logement, visant à proposer aux salariés des plus de 5 000 entreprises locales, des logements en adéquation à leurs besoins.

Un autre chantier concerne la réhabilitation de l'ancienne école La Livatte en 17 logements, en 2021. 2,2 millions d'€ ont été investis dans ce projet, permettant de proposer aux ménages salariés des logements de 95 m² à 150 m² avec jardinet attenant, et une grande pièce complémentaire de 50 m² pouvant être utilisée pour du télétravail.

Une dizaine de programmes immobiliers de ce type, de plus petites envergures sont en cours d'étude dans le centre-ville de Roanne.

Parmi les autres actions envisagées, on note également:

- La création d'un nouveau groupe scolaire dans le quartier Gambetta-République;

- Le développement de jonctions reliant la gare et l'hypercentre;

- Ou encore la création d'un pôle jeunesse intercommunal au centre Bérégovoy, qui sera modernisé avec l'intégration d'un espace public numérique.

L'esplanade des Mariniers et les Bords de Loire pourraient également connaitre des travaux, afin d'améliorer l'espace public et mettre en avant les espaces verts.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : Agence nationale de la cohésion des territoires, Ville de Roanne, lepays.fr

Opérations de revitalisation de territoire (ORT) – Cœur de Ville Roanne

L'un des projets phares de la commune de Roanne est la ZAC Foch-Sully, un ilot de 2 hectares délimité par les rues Foch, Sully et Salengro, destiné à accueillir un espace commercial et résidentiel d'envergure.



Le site jouera le rôle de liaison entre l'Hôtel de Ville, le cœur commerçant historique, les Halles Diderot et le parc des berges de la Loire. Il offrira aux résidents une expérience de promenade piétonne entre des secteurs très attrayants, formant ainsi un nouveau quartier agréable à vivre. Ce quartier sera doté d'une allée piétonne, d'une place centrale et de forêts urbaines sur les toits.

Le projet, lancé en 2017, devrait comprendre 120 logements en accession libre et sociale, 130 logements en résidence sénior, 7 500 m² de commerces, un parking de 300 places, ainsi que 5 700 m² d'espaces publics piétonniers végétalisés et accessibles aux modes doux.



Un supermarché devrait s'implanter au sein du projet, sur une surface de vente de 2 100 m². 15 à 20 boutiques devraient compléter le projet, en pied d'immeuble, avec une offre complémentaire et renouvelée vis-à-vis de l'offre actuelle du centre-ville roannais.

Le chantier, démarré en 2023, devrait sortir de terre en 2026.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : Agence nationale de la cohésion des territoires, Ville de Roanne, groupe-serl.fr, lesepl.fr

Opérations de revitalisation de territoire (ORT) – Petites Villes de demain

Petites Villes de demain vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentour, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement.

17 communes du département de la Loire ont été sélectionnées pour faire partie du programme Petites villes de demain.

Au sein de la zone de chalandise, Régny est lauréate de ce programme.
Celle-ci s'est associée à Neulise, Saint-Symphorien-de-Lay et Saint-Just-la-Pendue pour mettre en place cette opération. 73 actions ont été prévues sur les 4 communes, dont 22 à Régny.



Les orientations se concentrent sur l'amélioration du logement pour le rendre plus adapté aux besoins, sur l'entretien et la rénovation des structures existantes, sur l'embellissement des espaces, en tenant compte des considérations environnementales et de la promotion de la mobilité douce. Des discussions ont également porté sur la nécessité de repenser les infrastructures routières, la circulation et le stationnement. Un accent particulier a été mis sur l'enrichissement de l'offre commerciale du centre-ville et surtout sur le maintien des services publics tels que les pôles culturels et de santé.

Le projet, implanté au Coteau, permettra de renforcer l'attractivité de la commune et de la zone, dont la commune de Régny, pour attirer les nouveaux ménages. ALDI propose une offre de proximité, principalement destinée aux habitants du Coteau et des communes proches. De ce fait, il n'entre pas en concurrence avec les objectifs de l'ORT sur la commune de Régny.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : Agence nationale de la cohésion des territoires, Ville de Régny



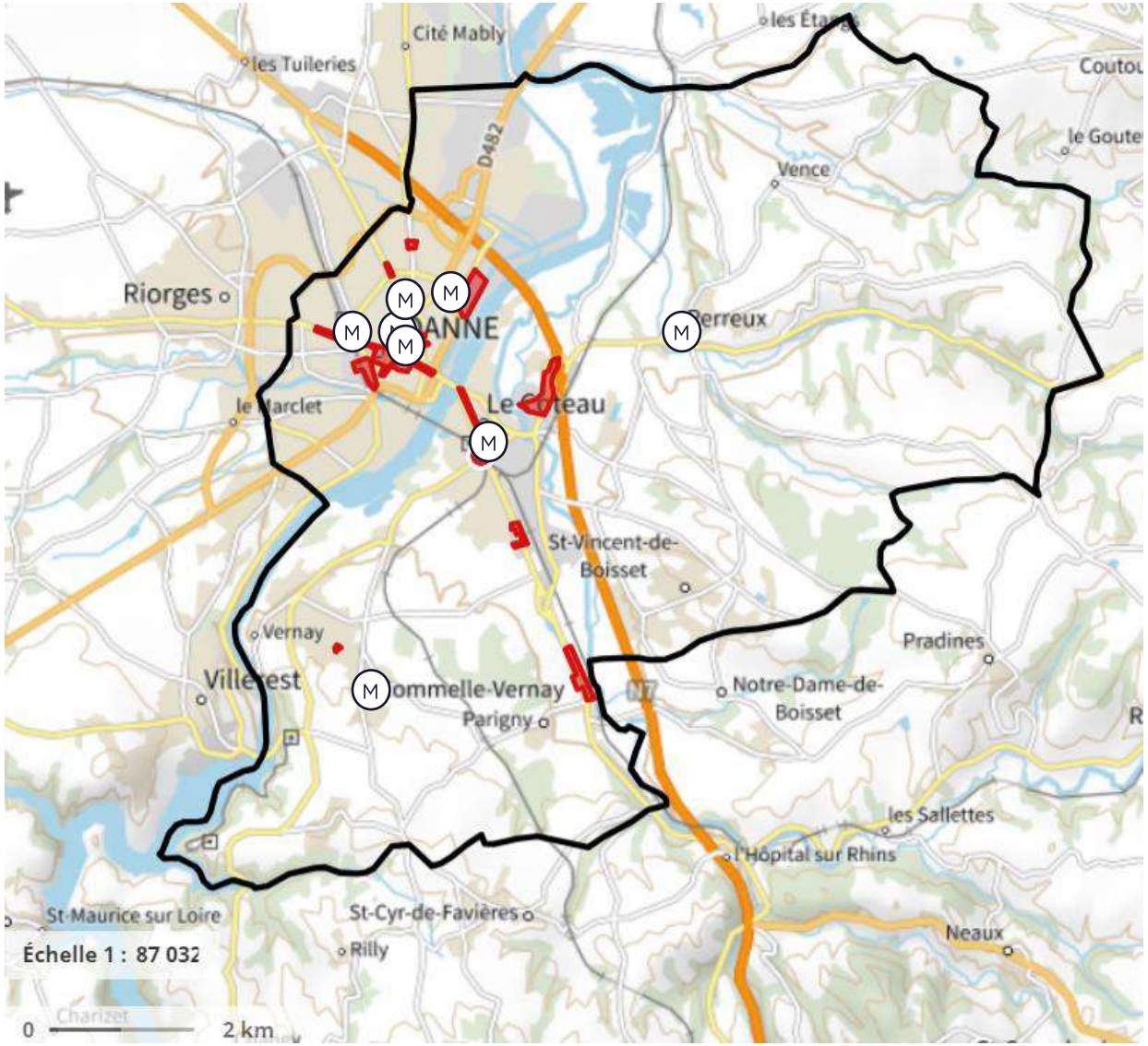
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

SAD MARKETING

Partie 1.b

Informations relatives à l'environnement proche du projet

Localisation des activités commerciales, halles et marchés



- Projet
- Environnement proche
- Zone commerciale, rue commerçante
- Halles, marché

Plusieurs zones commerciales sont présentes sur les communes du Coteau et des communes alentour.

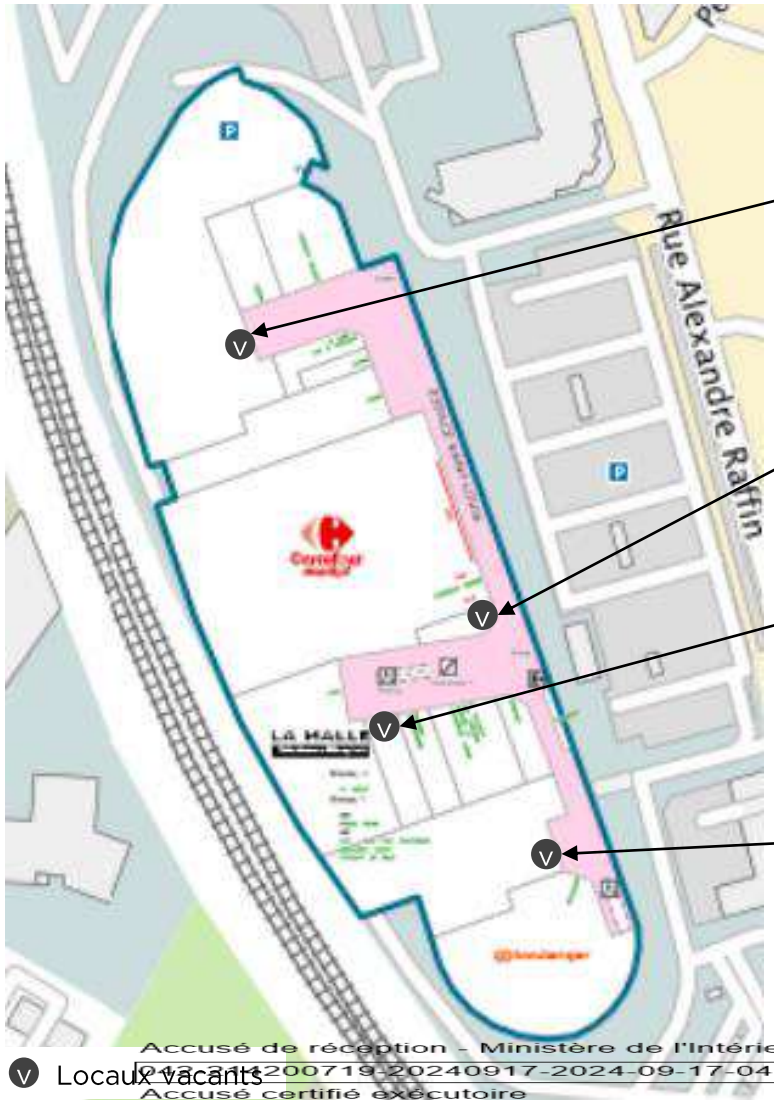
Certaines d'entre elles accueillent également des marchés hebdomadaires.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : Géoportail, CoData, Mairies, Janvier 2024

Localisation de la vacance – Espace Saint-Louis – Roanne

On recense 4 locaux vacants dans l'Espace Saint-Louis, sur la commune de Roanne.



Local vacant sans enseigne enregistrée, situé dans la galerie marchande de l'Espace Saint-Louis (1 600 m² de surface de vente)

Ancien Carrefour Pause, situé dans la galerie marchande de l'Espace Saint-Louis (80 m² de surface de vente estimée)

Ancienne Brasserie des Tanneries, située dans la galerie marchande de l'Espace Saint-Louis (120 m² de surface de vente estimée)

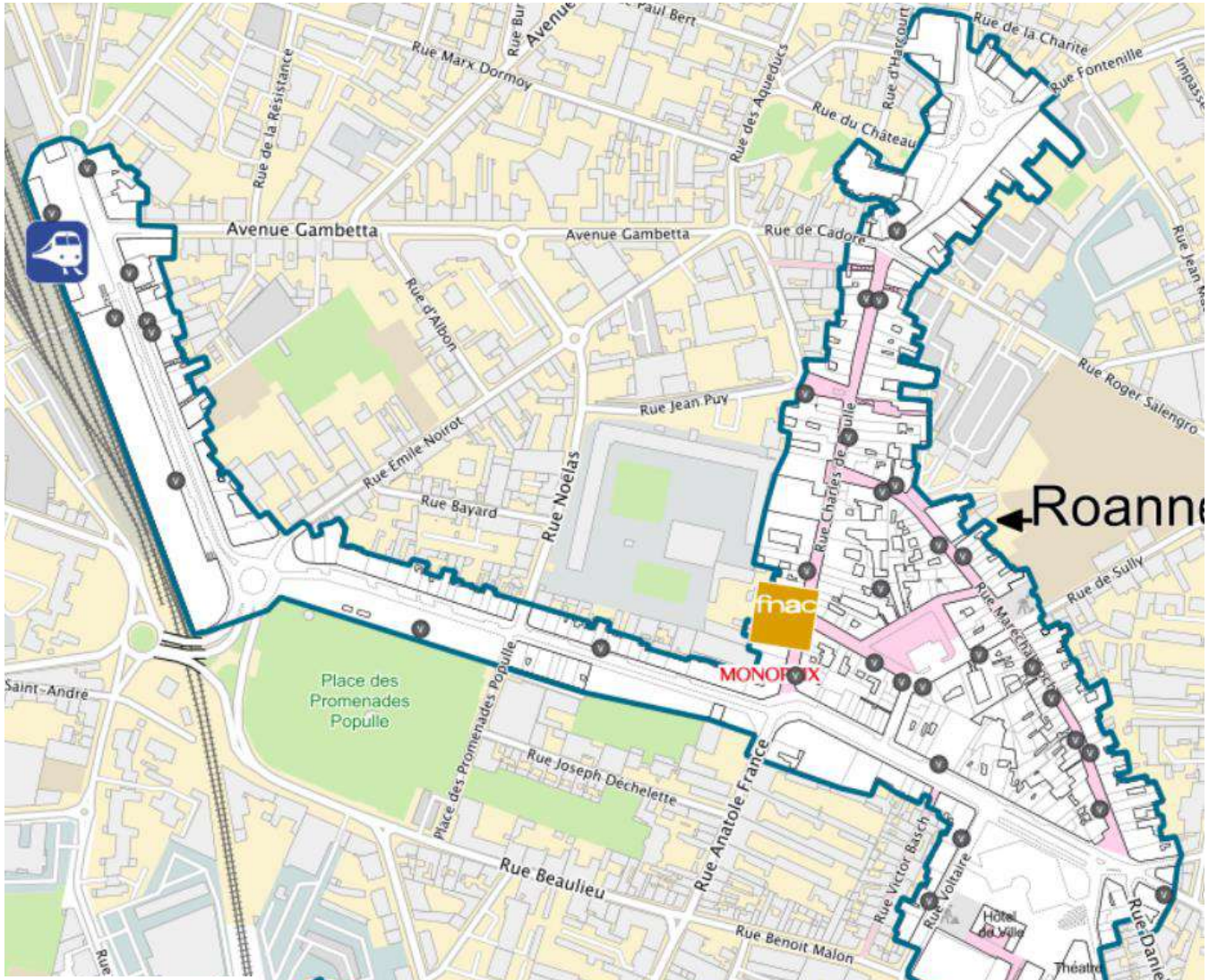
Local vacant sans enseigne enregistrée, situé dans la galerie marchande de l'Espace Saint-Louis (750 m² de surface de vente)

V Locaux vacants

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : CoData et relevé terrain en janvier 2024

Localisation de la vacance – Centre-ville – Roanne



Locaux vacants

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : CoData et relevé terrain en janvier 2024

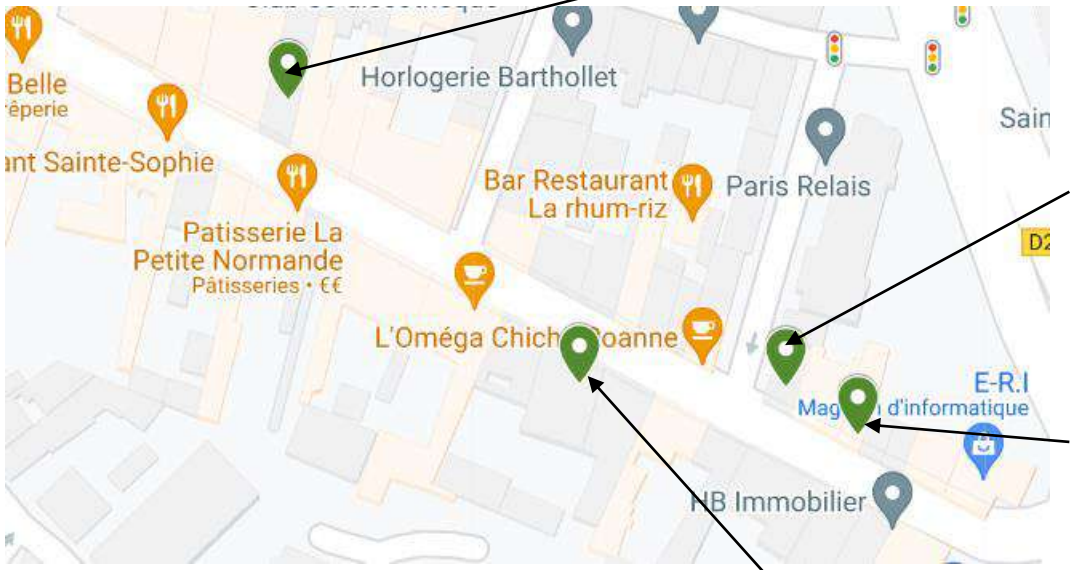
On recense 34 locaux vacants dans le centre-ville de Roanne.

Ceux-ci sont répartis Cours de la République, Rue Jean Jaurès, Place de l'Hôtel de Ville, Rue Charles de Gaulle ou encore Rue Maréchal Foch.

Leur surface de vente est estimée entre 80 m² et 180 m².

Localisation de la vacance – Rue Jean Jaurès - Roanne

On recense 4 locaux vacants, Rue Jean Jaurès, sur la commune de Roanne.



Ancien La petite maison du bio, situé Rue Jean Jaurès (300 m² de surface de vente estimée)

Local vacant sans enseigne enregistrée, situé Rue Jean Jaurès (90 m² de surface de vente estimée)

Ancienne ressourcerie Acora, située Rue Jean Jaurès (80 m² de surface de vente estimée)

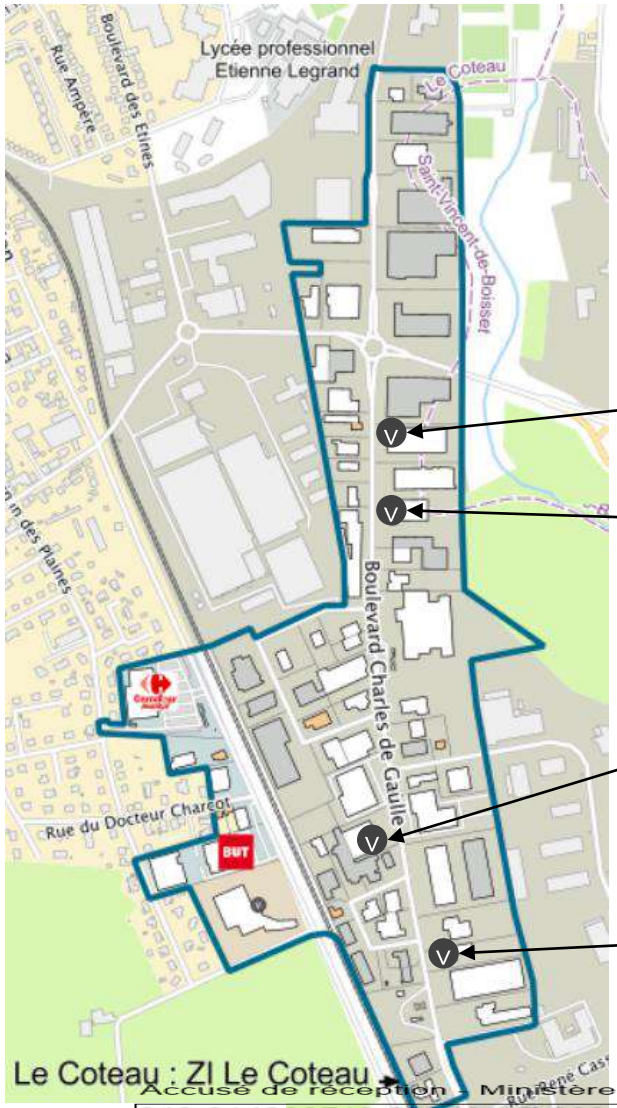
Ancien restaurant Délice oriental, situé Rue Jean Jaurès (80 m² de surface de vente estimée)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : Google Maps et relevé terrain en janvier 2024

Localisation de la vacance – Z.I Le Coteau – Le Coteau

On recense 4 locaux vacants dans la zone industrielle du Coteau.



Ancien Melting Sports, situé Boulevard Charles de Gaulle (750 m² de surface de vente estimée)

Local vacant sans enseigne enregistrée, situé Boulevard Charles de Gaulle (230 m² de surface de vente estimée)

Ancienne salle de sport L'Appart Fitness, situé Boulevard Charles de Gaulle (250 m² de surface de vente estimée)

Local vacant sans enseigne enregistrée, situé Boulevard Charles de Gaulle (200 m² de surface de vente)

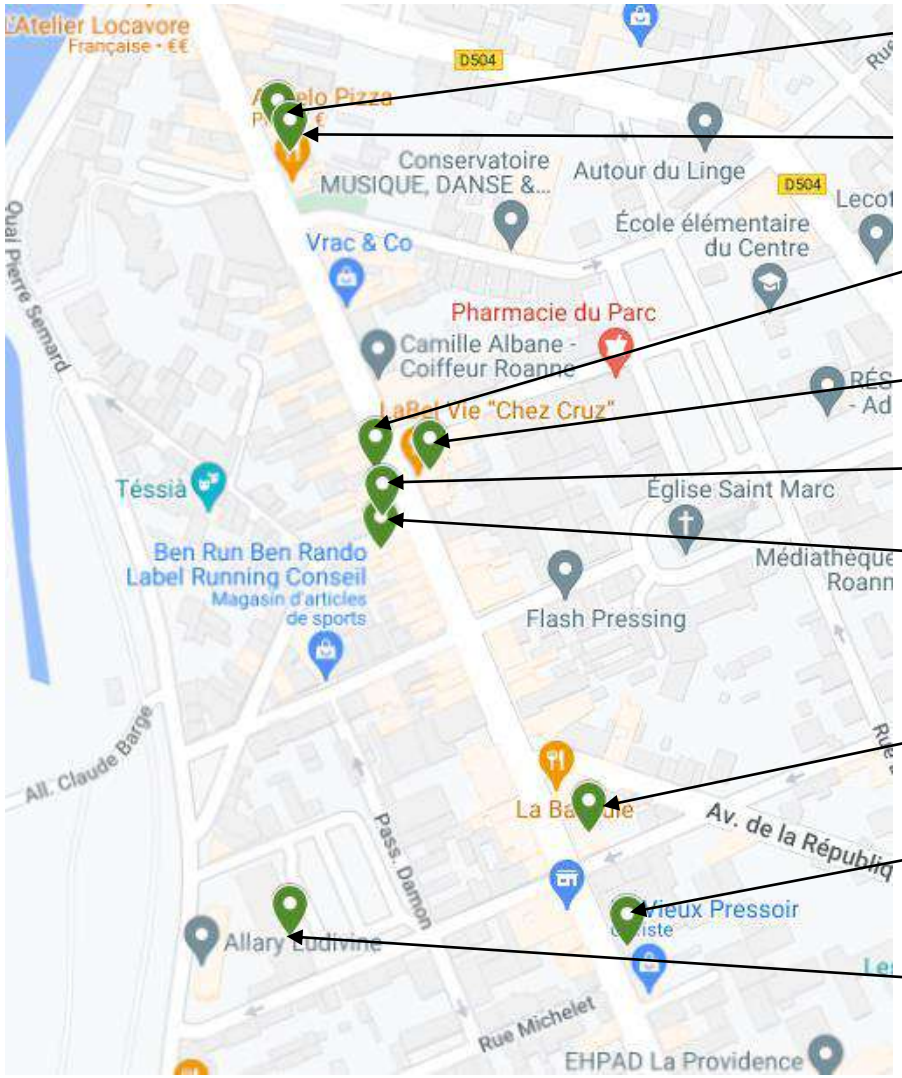
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Acte certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Locaux vacants

Sources : CoData et relevé terrain en janvier 2024

Localisation de la vacance – Centre-ville – Le Coteau

On recense 9 locaux vacants dans le centre-ville du Coteau.



Ancien Afri & Lola, situé Avenue de la Libération (90 m² de surface de vente estimée)

Local vacant sans enseigne enregistrée, situé Avenue de la Libération (80 m² de surface de vente estimée)

Local vacant sans enseigne enregistrée, situé Avenue de la Libération (120 m² de surface de vente estimée)

Ancien salon de coiffure, situé Avenue de la Libération (90 m² de surface de vente estimée)

Ancien M'Ta Diet, situé Avenue de la Libération (80 m² de surface de vente estimée)

Ancien Panier Garni, situé Avenue de la Libération (85 m² de surface de vente)

Ancien Espace Coaching, situé Avenue de la Libération (80 m² de surface de vente estimée)

Ancienne agence MAAF, située Avenue de la Libération (120 m² de surface de vente estimée)

Ancien LIDL, située Rue Ayel Salasse (1 026 m² de surface de vente estimée)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : Google Maps et relevé terrain en janvier 2024

Localisation de la vacance – Récapitulatif

On recense 55 locaux vacants au sein de la zone, situés à Roanne et au Coteau.

INSEE	Communes	Taux de vacance
42069	Commelle-Vernay	0%
42071	Le Coteau	5%
42166	Parigny	0%
42170	Perreux	0%
42187	Roanne	3%
42294	Saint-Vincent-de-Boisset	0%

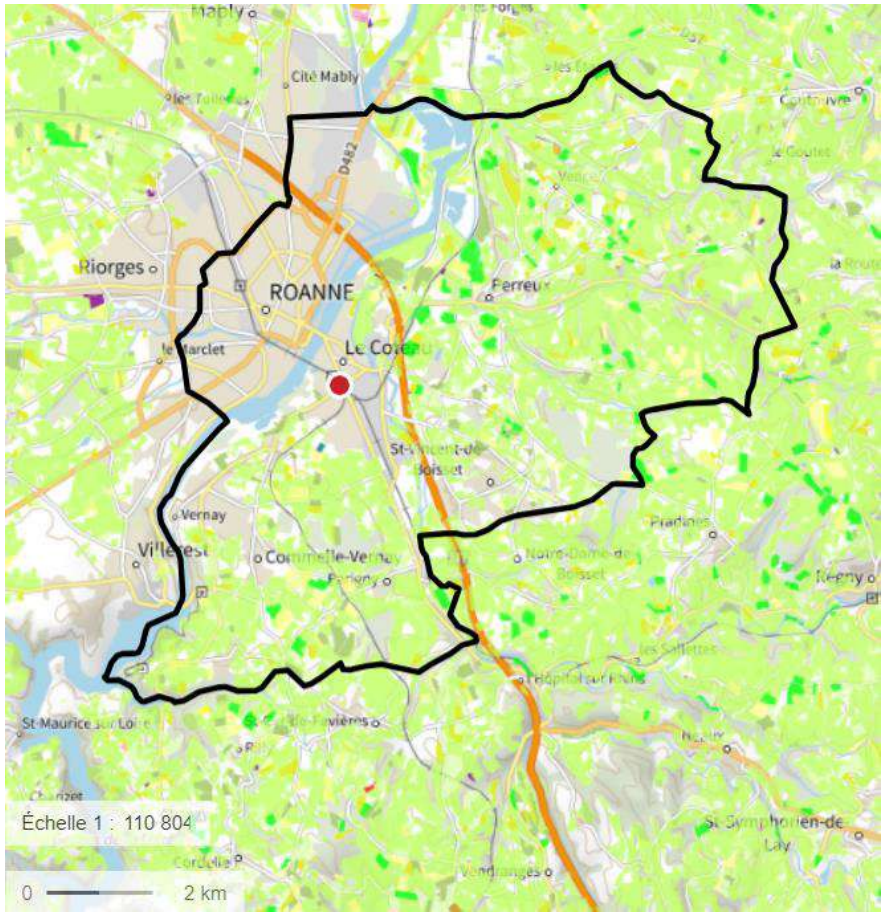
Conclusion sur la vacance au Coteau et dans les communes limitrophes :
Les niveaux de vacances au sein du Coteau et des communes limitrophes sont faibles.

Le transfert de l'enseigne ALDI de Perreux vers Le Coteau ne permettra pas de limiter la vacance dans la zone proche, n'utilisant pas de bâtiment déjà existant.
Cependant, le projet permettra de contribuer à renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville du Coteau et des communes limitrophes, et apportera des réponses aux objectifs du SCoT.
Par ailleurs, l'offre discount en alimentaire est aujourd'hui inexistante dans le centre-ville du Coteau, depuis le départ de l'enseigne LIDL vers Roanne en 2021.
La présence d'ALDI sur la commune du Coteau permettra ainsi de résorber ce manque.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : CoData, relevé terrain, base BPE, Janvier 2024

Localisation des activités agricoles dans la commune d'implantation et des communes limitrophes



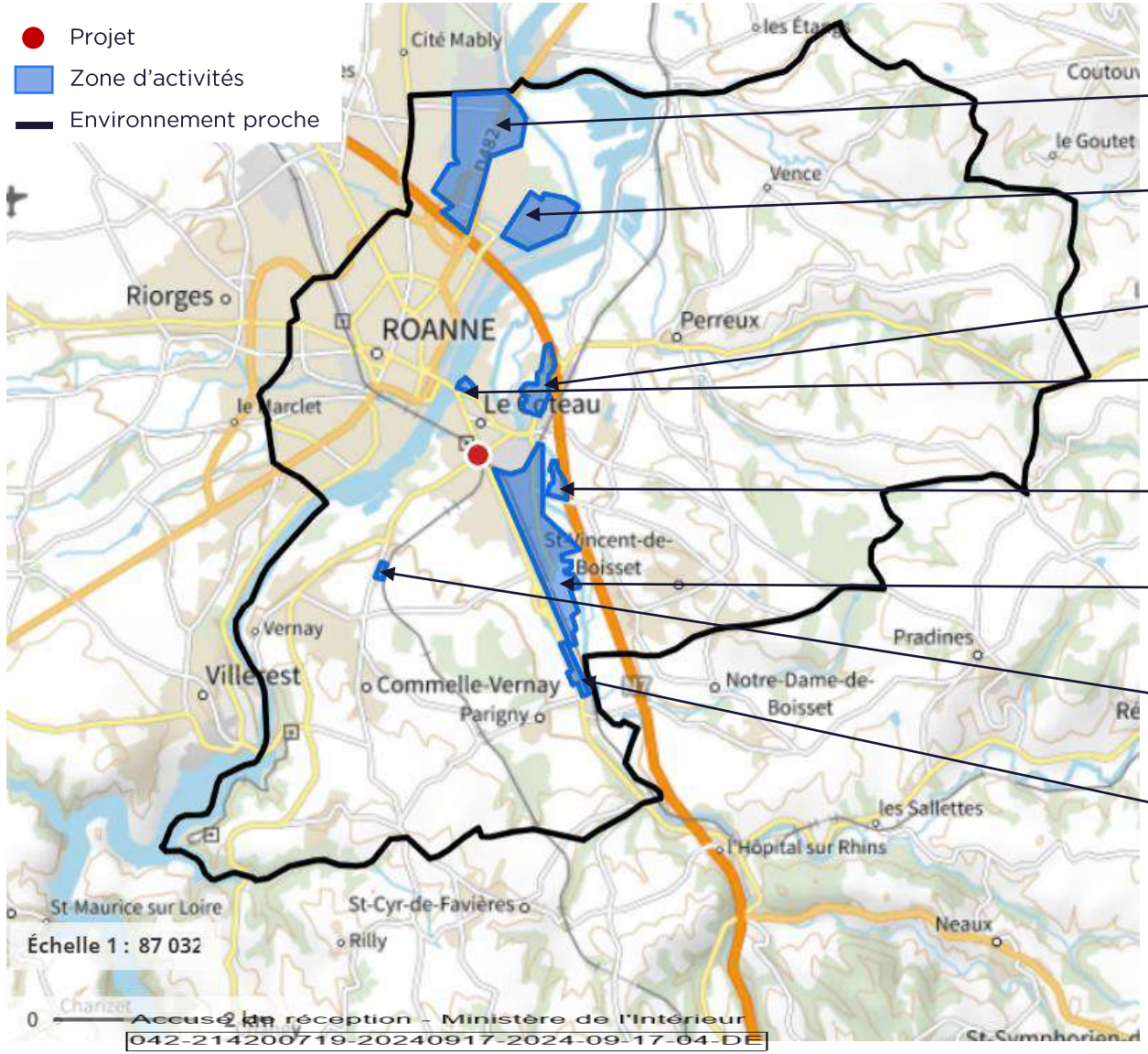
- Projet
- Environnement proche

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : Géoportail, IGN, ASP, Janvier 2024

Localisation des zones d'activités dans la commune d'implantation et des communes limitrophes



PA Espace Valmy / Z.I d'Aiguilly / Z.I Arsenal – Roanne

Z.I Matel – Roanne

Z.A.C des Plaines – Le Coteau / Perreux

Z.A.C de Carnot-Pincourt – Le Coteau

Z.I du Pont Maréchal – Le Coteau

Z.I Le Coteau – Le Coteau

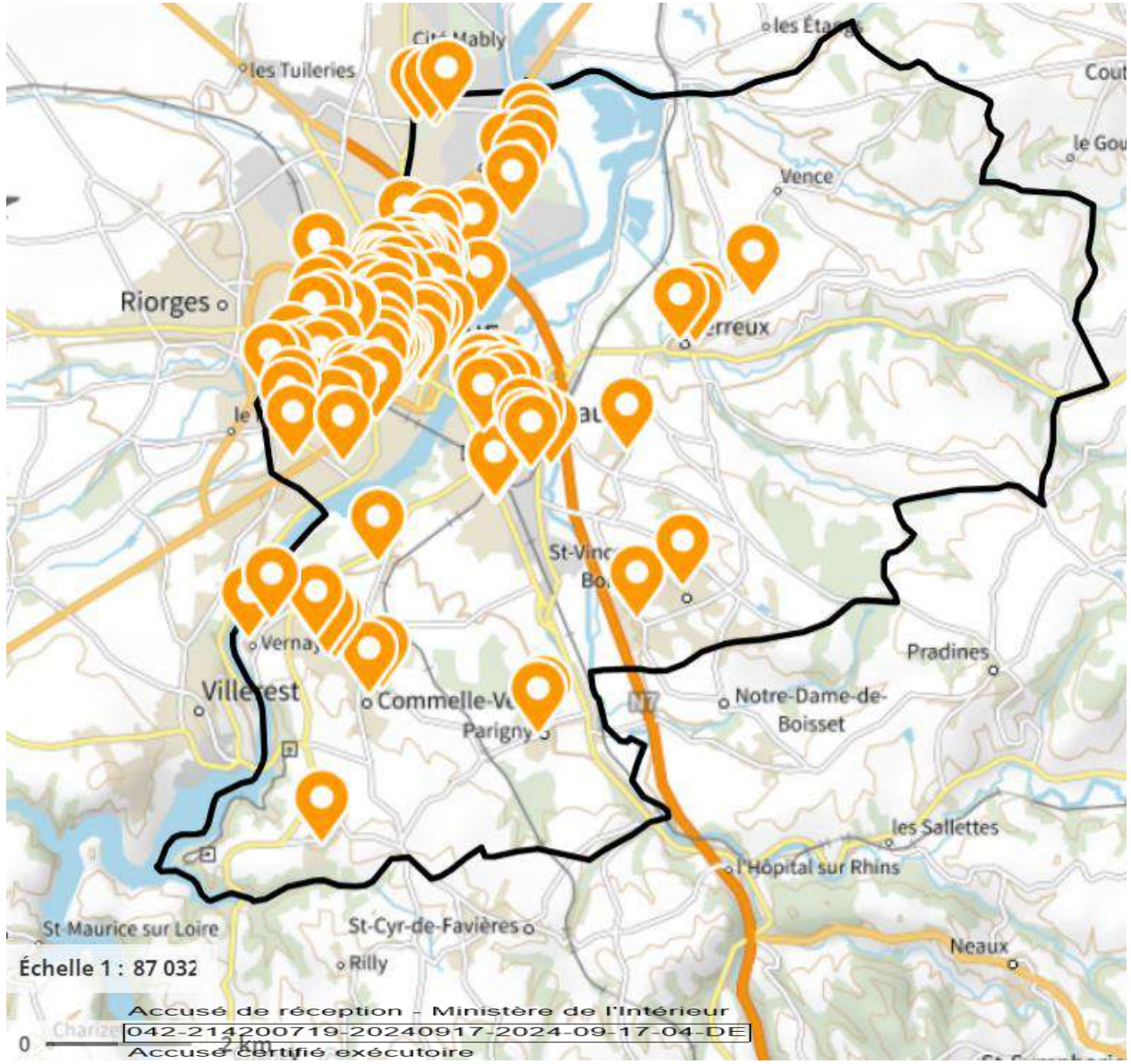
Z.A des Arnauds / P.A des Berges du Rhins – Commelle-Vernay

Z.A de Parigny – Parigny

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : Géoportail, IGN, Janvier 2024

Localisation des équipements publics dans la commune d'implantation et des communes limitrophes



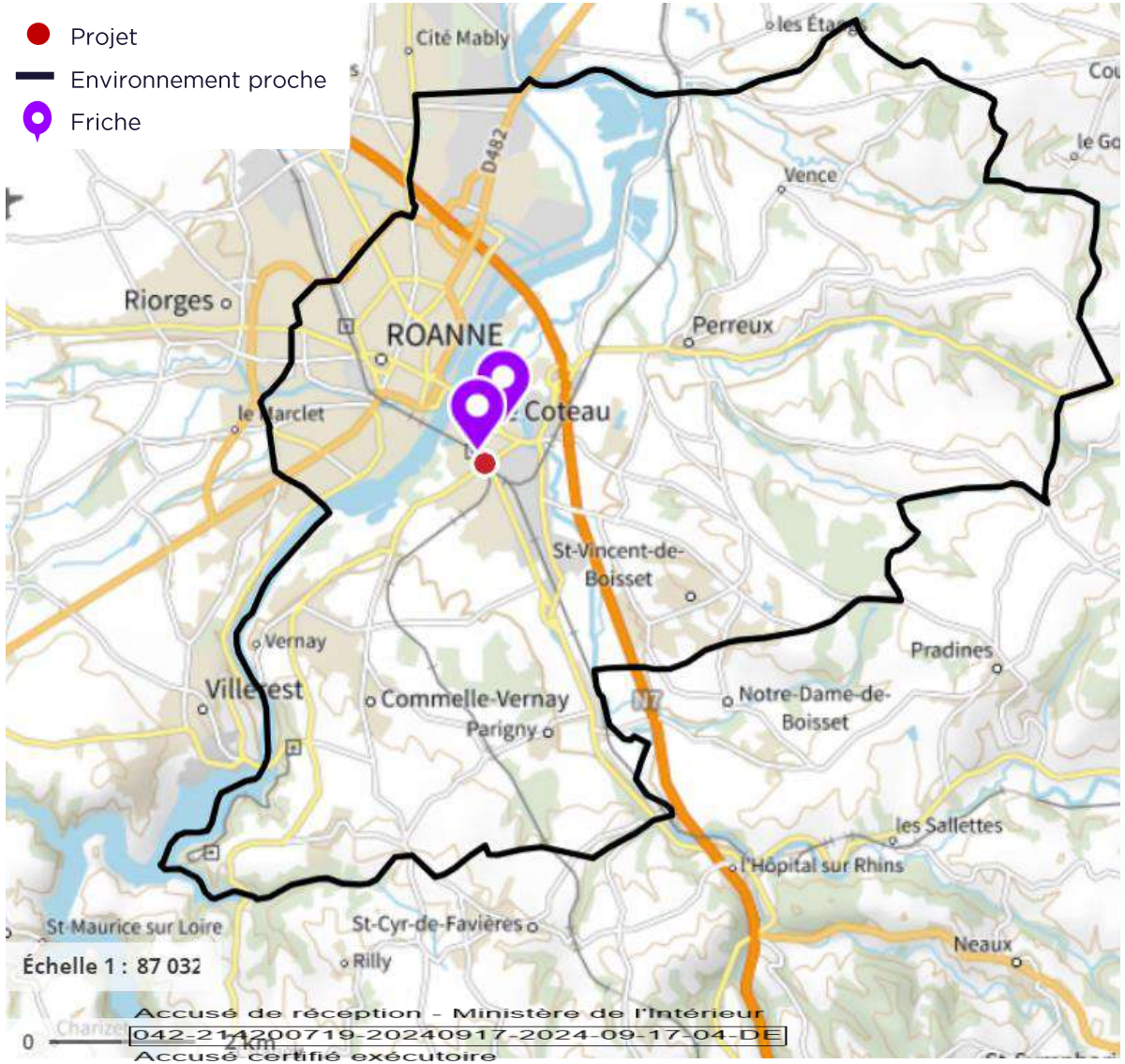
Sources : Géoportail, IGN, Janvier 2024

- Projet
- Environnement proche
- Equipement public

Les équipements publics de la zone comprennent:

- Les mairies du Coteau et des autres communes limitrophes,
- Des écoles maternelles ou primaires, collèges et lycées,
- Des bureaux de postes, des pharmacies, des gendarmeries et casernes de pompiers, des hôpitaux,
- Des équipements sportifs,
- Et les gares SNCF de Roanne ou encore du Coteau.

Localisation, en centre-ville et en périphérie, des éventuelles friches, notamment commerciales ou industrielles, susceptibles d'accueillir le projet.



Sources : Géoportail, IGN, Cartofriches, le-pays.fr, Janvier 2024

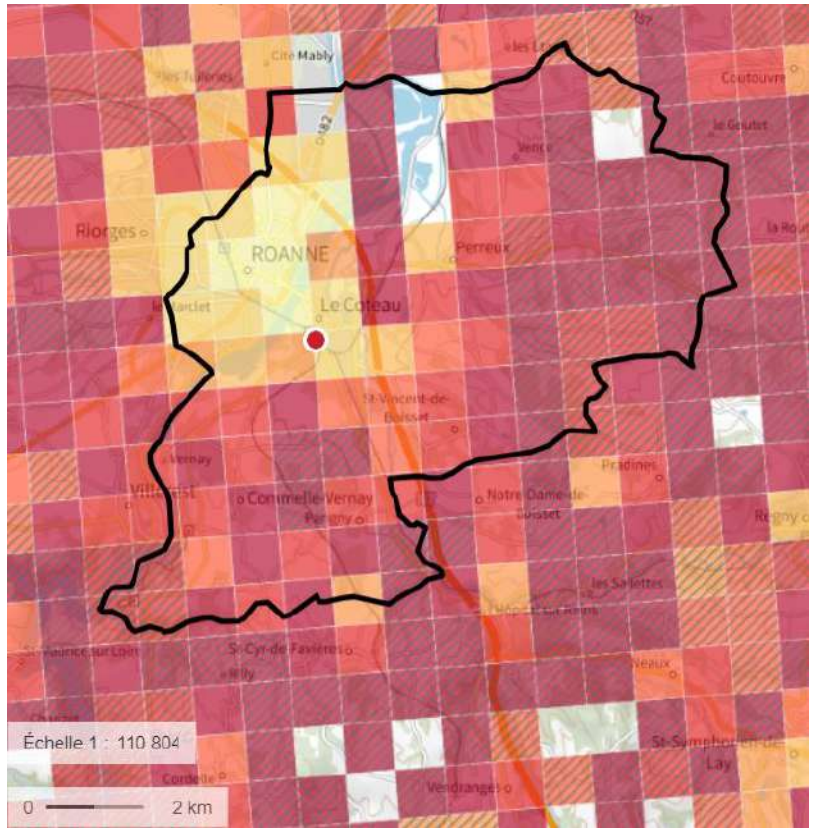
On relève deux friches sur la commune du Coteau:

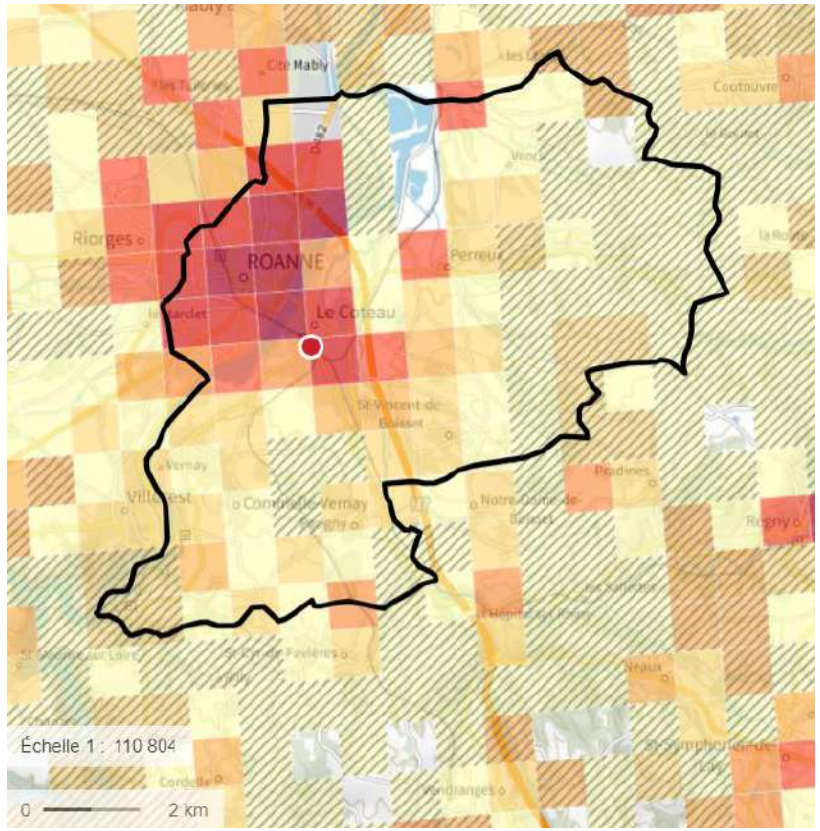
- L'ancienne piscine d'été, qui devrait être remplacée par un programme immobilier de haut standing;

- Et l'ancienne scierie Bourrat, face à la gare du Coteau, qui accueillera le projet porté par l'enseigne ALDI.

Les autres friches existantes, au Coteau et dans les communes proches, sont destinées à être transformées en logements.

Localisation des zones d'habitat





Part des ménages en maison

- 0% - 16%
- 16% - 38%
- 38% - 57%
- 57% - 73%
- 73% - 85%
- 85% - 95%
- 95% - 100%
- Valeur secrétisée

Part des ménages en logement collectif

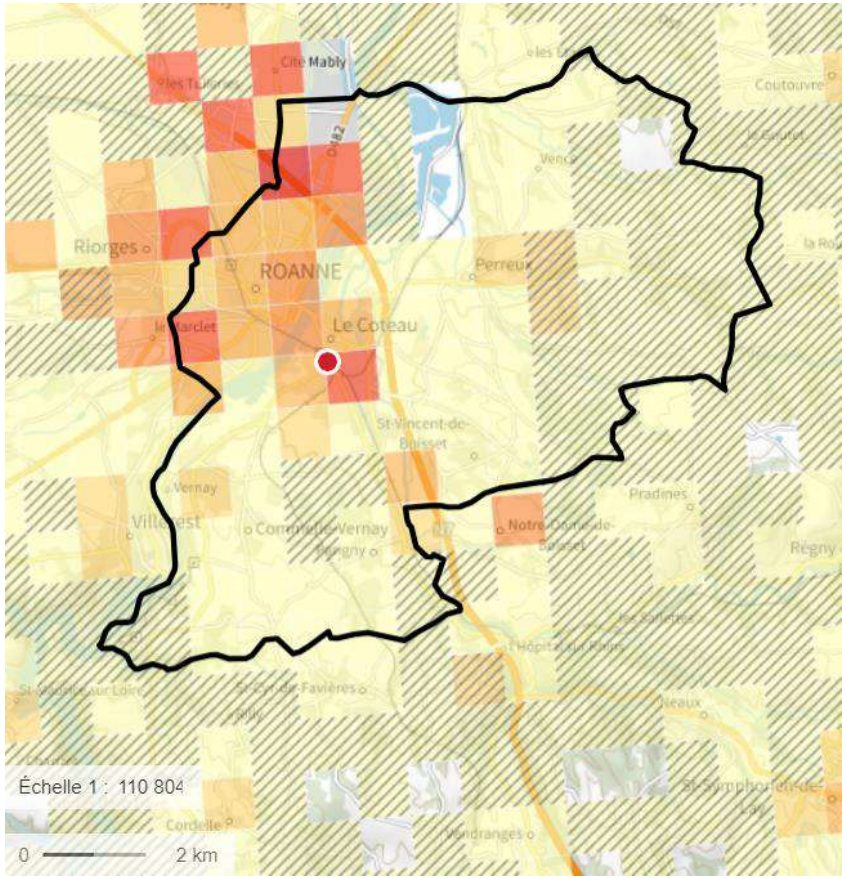
- 0% - 5%
- 5% - 15%
- 15% - 27%
- 27% - 43%
- 43% - 62%
- 62% - 84%
- 84% - 100%
- Valeur secrétisée

- Projet
- Environnement proche

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : Géoportail, INSEE, Janvier 2024

Localisation des zones d'habitat



- Projet
- Environnement proche

Part des ménages en logement social

0% - 5%	46% - 64%
5% - 16%	64% - 84%
16% - 30%	84% - 100%
30% - 46%	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200019-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : Géoportail, INSEE, Janvier 2024

Au global de l'environnement proche, l'habitat est majoritairement constitué de maisons. L'habitat collectif est plutôt localisé sur la commune de Roanne. Les logements sociaux se situent également sur cette commune.

Le projet se trouve dans une zone résidentielle. Les habitations les plus proches se situent à côté, à 10 m du projet, soit moins d'une minute à pied.



Description de la desserte routière actuelle

Le site est accessible par la Route de Commelle-Vernay, ainsi que par l'Impasse Bourat.

Quelques places de stationnement sont actuellement disponibles devant le site, Route de Commelle-Vernay.

Un parking gratuit est également disponible de l'autre côté de la voie ferrée, toujours Route de Commelle-Vernay. Il dispose d'une trentaine de places, dont 1 place pour les personnes à mobilité réduite.

La desserte routière aux abords du projet est en place. Le projet est facilement accessible.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : Géoportail et relevé terrain effectué en janvier 2024

Description de la desserte routière future

L'accès principale vers le site et l'aire de stationnement se fera par la Route de Commelle-Vernay.

Le projet disposera d'un parking de 73 places perméables.

Le parking comptera:

- 3 places pour personnes à mobilité réduite,

- 2 places pour les familles,

- 4 places dont 1 PMR avec une borne de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides,

- Et 10 places pré-cablées.

L'aire de stationnement sera aménagée afin d'optimiser la circulation près du projet.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : ALDI

Description de la desserte modes doux actuelle

Aucune voie ou piste réservée aux modes doux n'est en place à proximité du site.

Les abords comprennent toutefois des trottoirs pour que les piétons puissent se déplacer Route de Commelle-Vernay en toute sécurité.

Une bande podotactile permettra également aux clients de se déplacer facilement sur le parking, vers le magasin.

Par ailleurs, une voie verte sera aménagée entre le projet et la voie ferrée.

La desserte modes doux est actuellement inexistante aux abords du projet, mais sera aménagée sur l'aire de stationnement.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : ALDI, Géoportail et relevé terrain effectué en janvier 2024

Description de la desserte en transports en commun actuelle

Le site est bien desservi par le réseau Star, le réseau de transports en commun de l'agglomération de Roanne.

Deux arrêts se situent à proximité du projet:

- L'arrêt de bus Le Coteau Gare, Route de Commelle-Vernay, se situe à 60 m du projet, soit moins d'une minute à pied. Il est desservi par la ligne 11, permettant de rejoindre Commelle-Vernay depuis l'Hôtel de Ville de Roanne.

- L'arrêt de bus Le Coteau Gare, Rue Marc Louis de Tardy, se situe à 280 m du projet, soit quatre minutes à pied. Il est desservi par la ligne 2, permettant de rejoindre les pôles commerciaux du Coteau et de Perreux depuis Mably, en passant par Roanne.

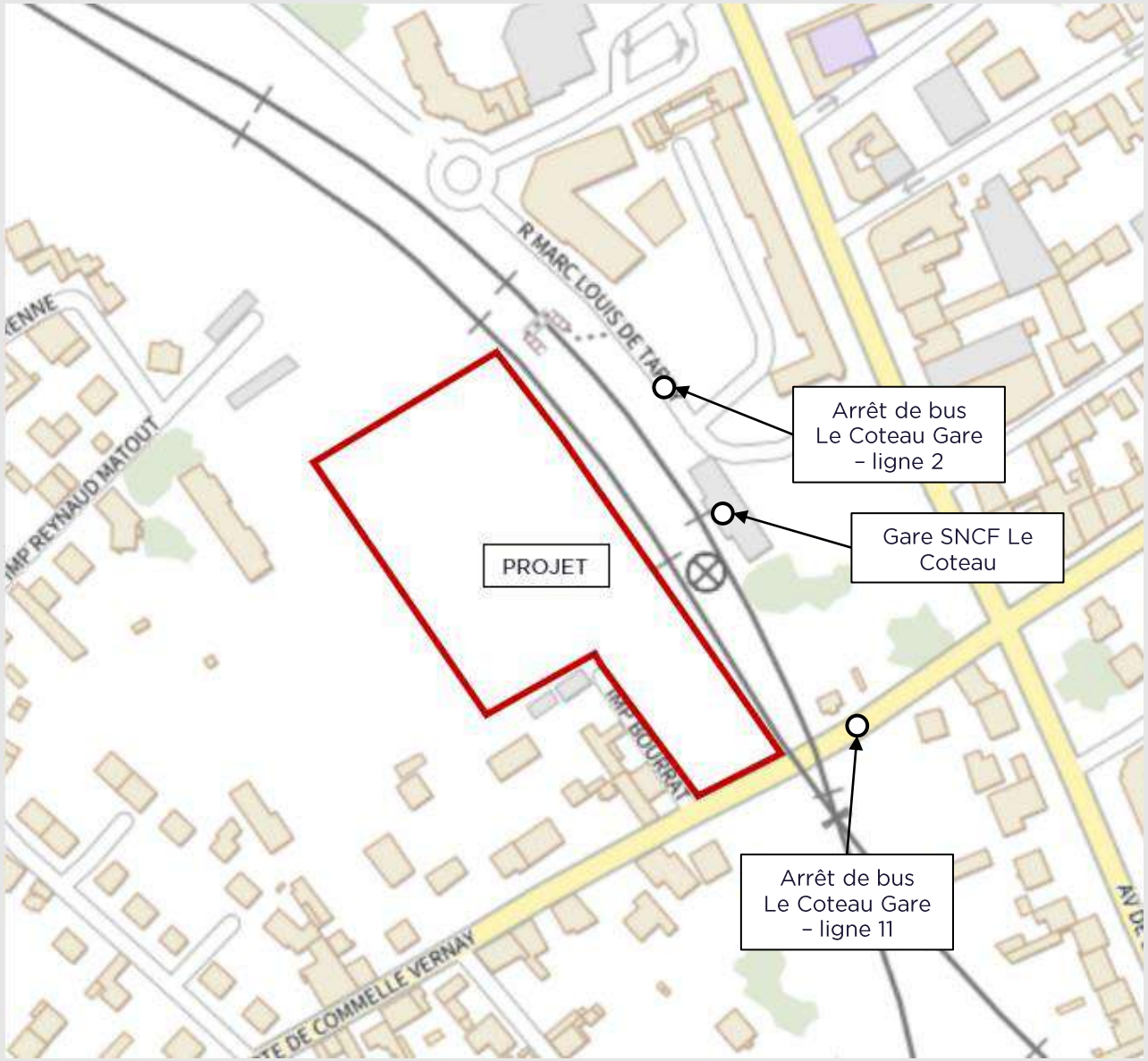
Ces lignes sont desservies du lundi au dimanche, de 7h le matin à 19h le soir.

Par ailleurs, la gare SNCF du Coteau se situe à 280 m du projet (4 minutes à pied). Celle-ci est desservie par les trains TER vers Roanne au Nord, Lyon et Saint-Etienne au Sud. On note un train tous les 10 à 30 minutes environ aux heures d'affluence.

Le site est accessible en transports en commun.

Sources :
https://www.bus-star.com/wp-content/uploads/2022/08/Plan-general-juillet-2022-valide.pdf
https://ter-fiches-horaires.sncf.fr/publish/06_du_10-12-23_au_13-07-24-%20V3.pdf
https://ter-fiches-horaires.sncf.fr/publish/12_du_10-12-23_au_15-07-24-%20V1.pdf
GoogleMaps pour les distances, Janvier 2024
Horaires des lignes de bus et de train en annexes

Affiché le - Identifiant : 042-214200719-20240917-2024-09317-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



Aménagements paysagers en pleine terre

Des espaces verts seront mis en place autour du bâtiment et de l'aire de stationnement, sur 1 708,5 m².

Les surfaces dépourvues de constructions seront aménagées en espaces verts, intégrant une combinaison d'arbres de grande taille, de plantations arbustives basses et de massifs de graminées. Cette disposition garantira un attrait visuel constant autour du supermarché tout au long de l'année.

25 arbres de hautes tiges seront plantés autour du site.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : ALDI

Opérations d'urbanisme, programmes de logement, quartiers prioritaires de la politique de la ville et zones franches urbaines

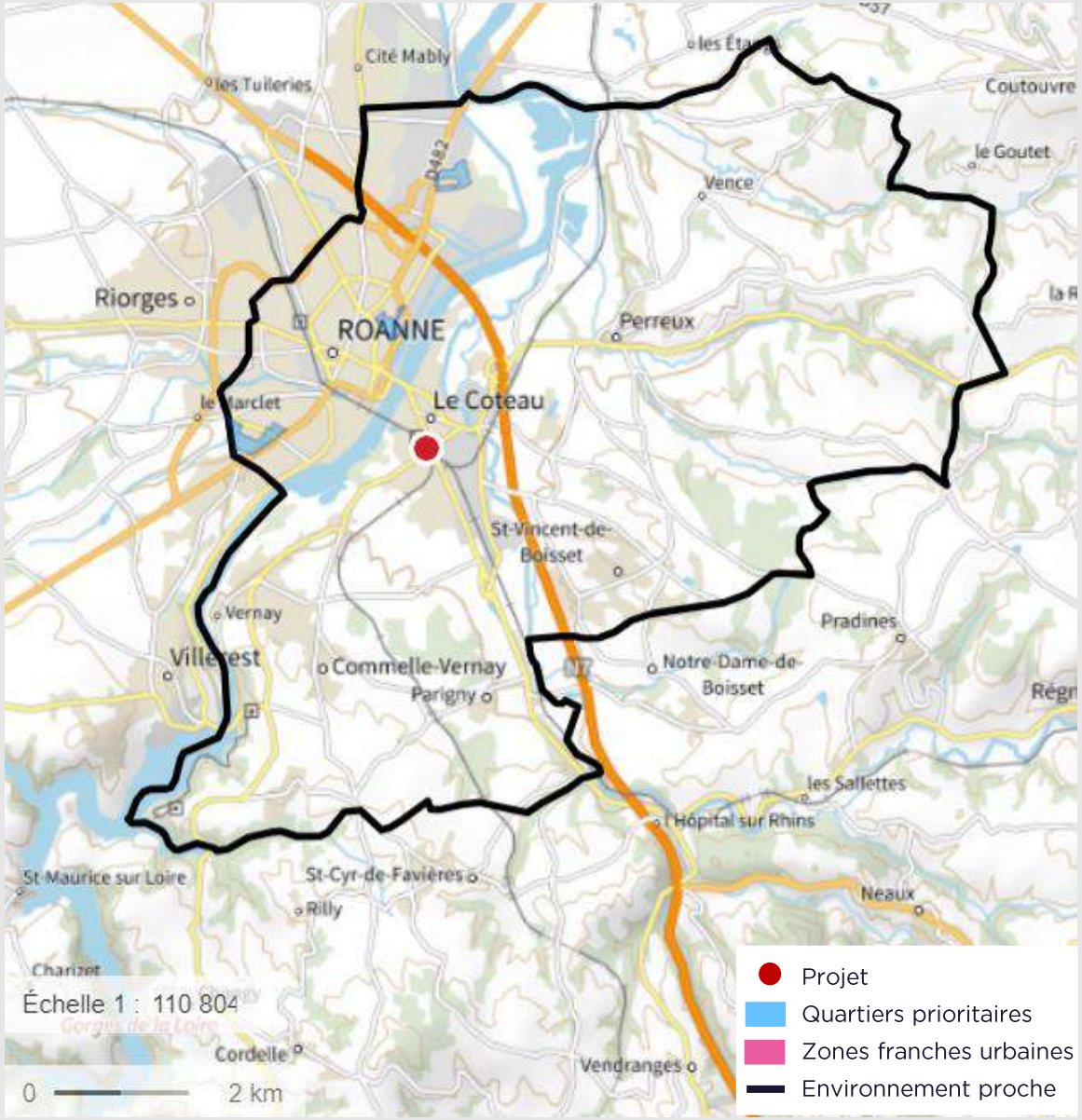
Au sein de la zone limitrophe, on compte plusieurs quartiers prioritaires, sur la commune de Roanne:

- Le quartier Le Parc au Nord,

- Le quartier Bourgogne, juste au-dessus du centre-ville,

- Et le quartier Mayollet au Sud de la ville.

On ne note aucune zone franche urbaine dans la zone.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

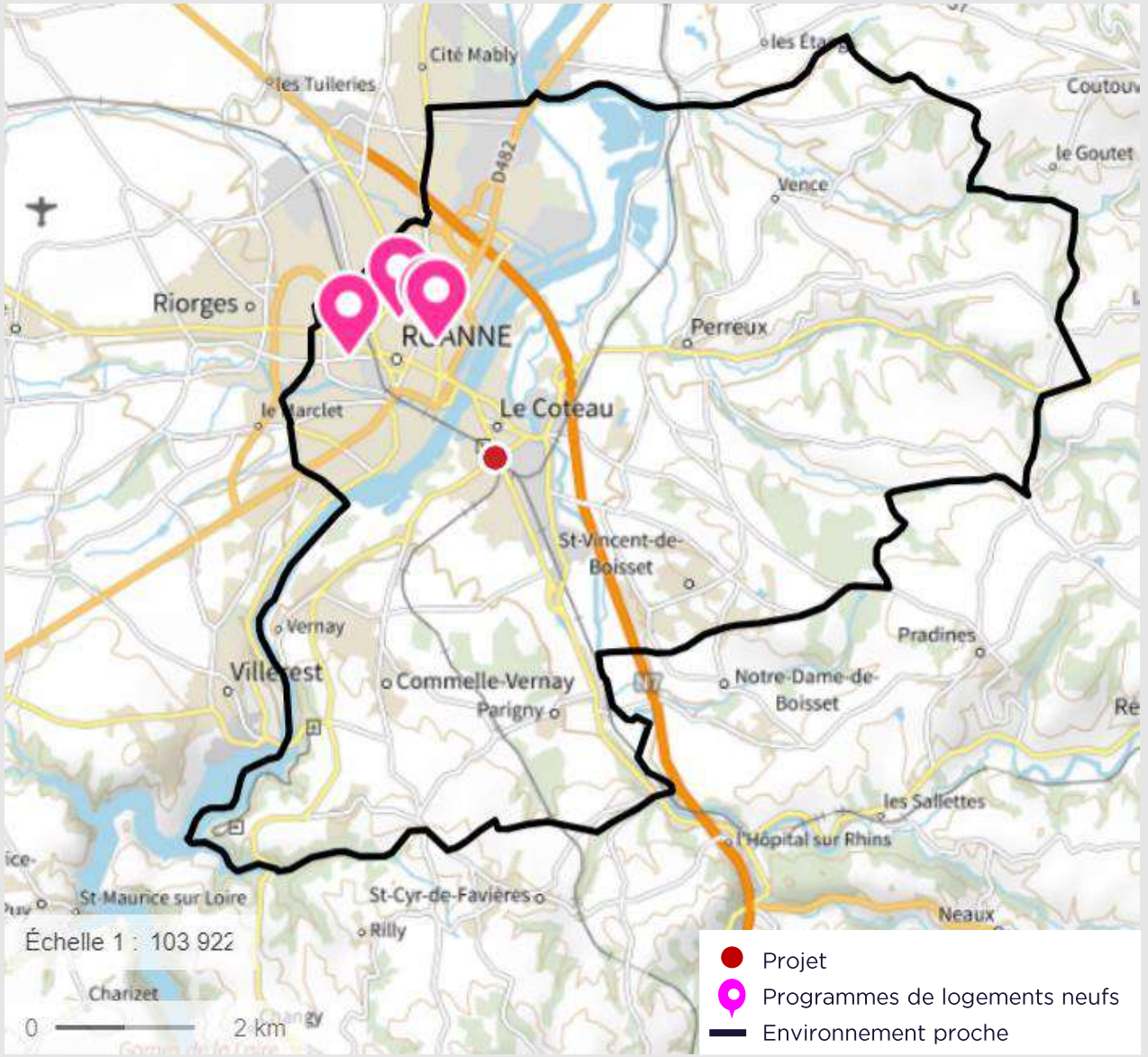
Sources : IGN, Ministère de la Cohésion des territoires - Agence nationale de la cohésion des territoires, DREAL, Mairie, Janvier 2024

Opérations d'urbanisme, programmes de logement, quartiers prioritaires de la politique de la ville et zones franches urbaines

On note plusieurs programmes immobiliers, sur la commune de Roanne:
- La résidence Embellie, accueillera 63 logements au dernier trimestre 2024,
- La résidence Centr'Halles, prévue au premier trimestre 2025, comptera 55 logements,
- La résidence Le 33 comptera 30 appartements et sera livrée au second trimestre 2025,
- Et la résidence Le 24 Carnot, comptera 49 logements pour une livraison au troisième trimestre 2025.

Au total, la commune du Coteau et les communes limitrophes vont accueillir 197 nouveaux ménages, lorsque ces programmes immobiliers seront achevés.

La création de nouveaux logements va créer de nouveaux besoins en alimentaire auxquels le projet de transfert du magasin ALDI de Perreux sur la commune du Coteau pourra répondre.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : IGN, Ministère de la Cohésion des territoires, Agence nationale de la cohésion des territoires, DREAL, Mairie, www.selogerneuf.com , Janvier 2024



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

SAD MARKETING

Partie 1.c

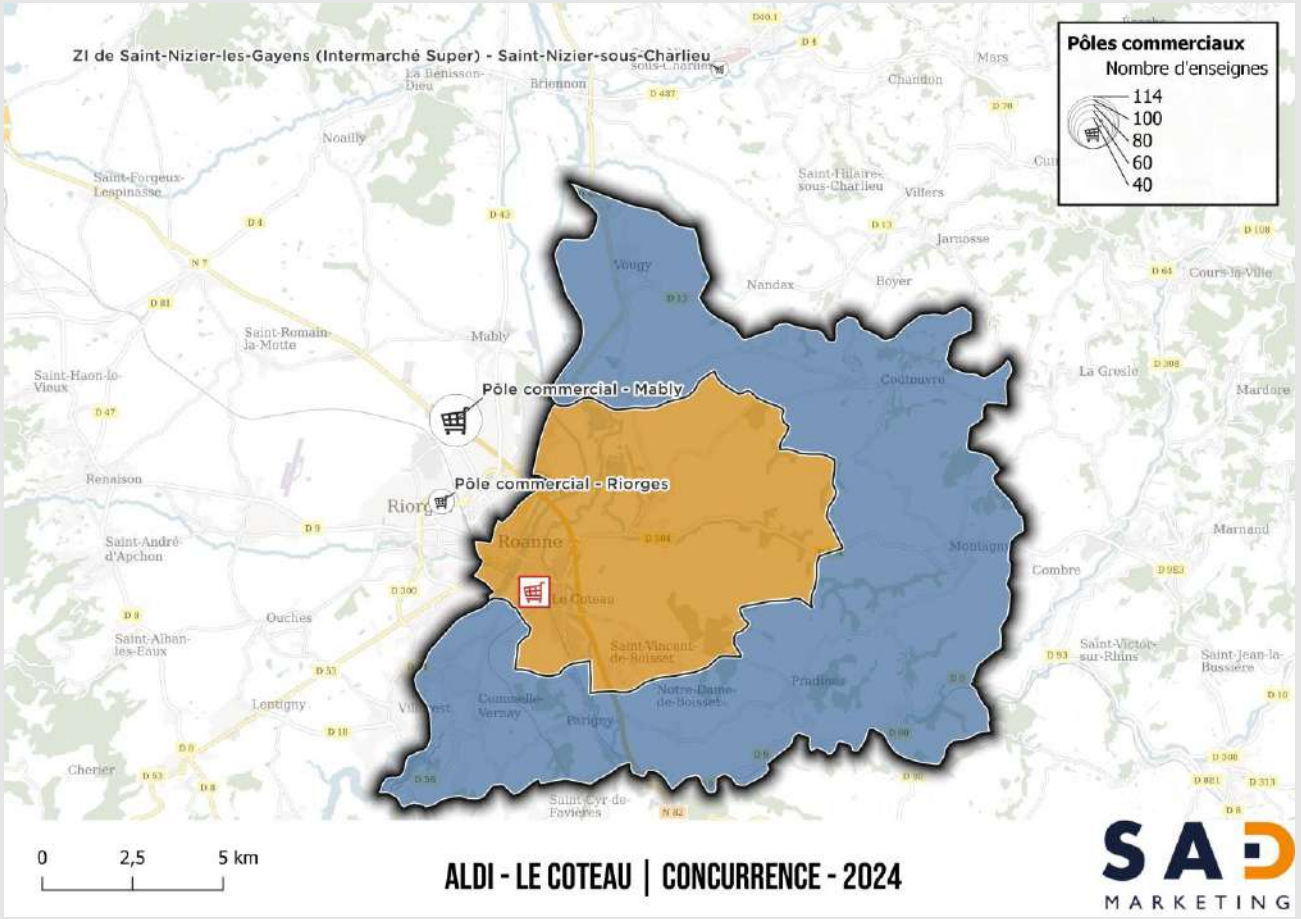
Description et localisation des principaux pôles commerciaux situés à proximité de la zone de chalandise

Description et localisation des principaux pôles commerciaux situés à proximité de la zone de chalandise

Au sein de la zone de chalandise, le centre-ville de Roanne joue le rôle d'agent fixateur en termes de commerces et de services.

Cependant, on note la présence de plusieurs pôles commerciaux, notamment à Mably et Riorges, à l'Ouest de Roanne.

Le projet permettra de limiter l'évasion commerciale en dehors de la zone de chalandise en renforçant l'offre présente dans la zone.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : CoData, Janvier 2024 et GoogleMaps pour les temps en voiture

Description et localisation des principaux pôles commerciaux situés à proximité de la zone de chalandise

Nom	Nb enseignes*	Nb retailers*	% retailers	% vacants	Temps voiture (minutes, selon Google Maps)
Pôle commercial - Mably	114	72	61%	4%	10 min
Route de Paris	92	56	59%	3%	10 min
Centre commercial Carrefour Mably	22	16	67%	8%	10 min
Pôle commercial - Riorges	30	18	58%	3%	11 min
Rue du Fuyant	12	10	83%	0%	11 min
Les Portes de Riorges (E. Leclerc)	18	8	42%	5%	11 min
ZI de Saint-Nizier-les-Gayens (Intermarché Super) - Saint-Nizier-sous-Charlieu	23	10	43%	0%	22 min

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

*Comprend les restaurants et surfaces alimentaires
Sources : CoData, Janvier 2024 et GoogleMaps pour les temps en voiture



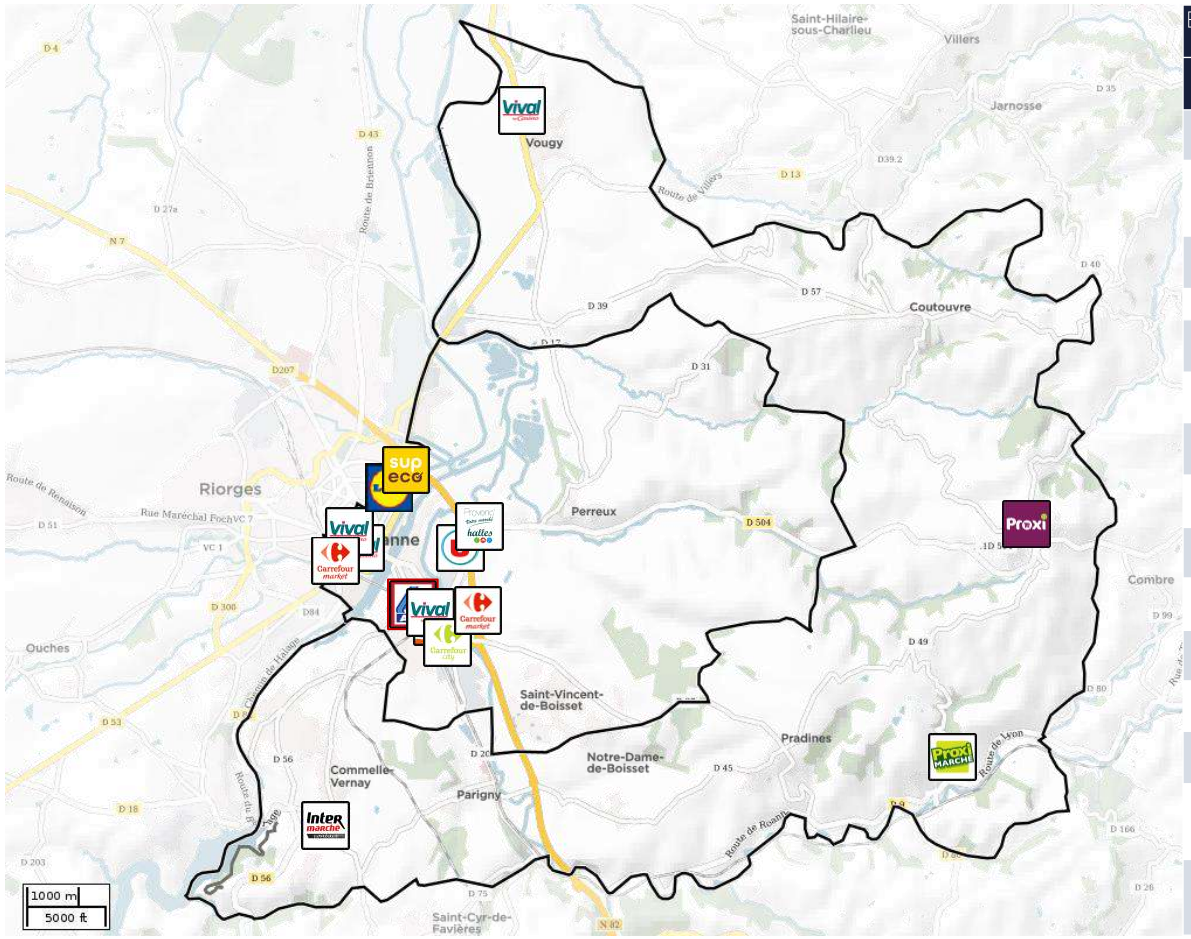
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

SAD MARKETING

Partie 2

Mesure de l'impact du projet

L'offre actuelle en hypermarché / supermarché / supérette / magasin bio / SDMP / petit libre-service sous enseigne

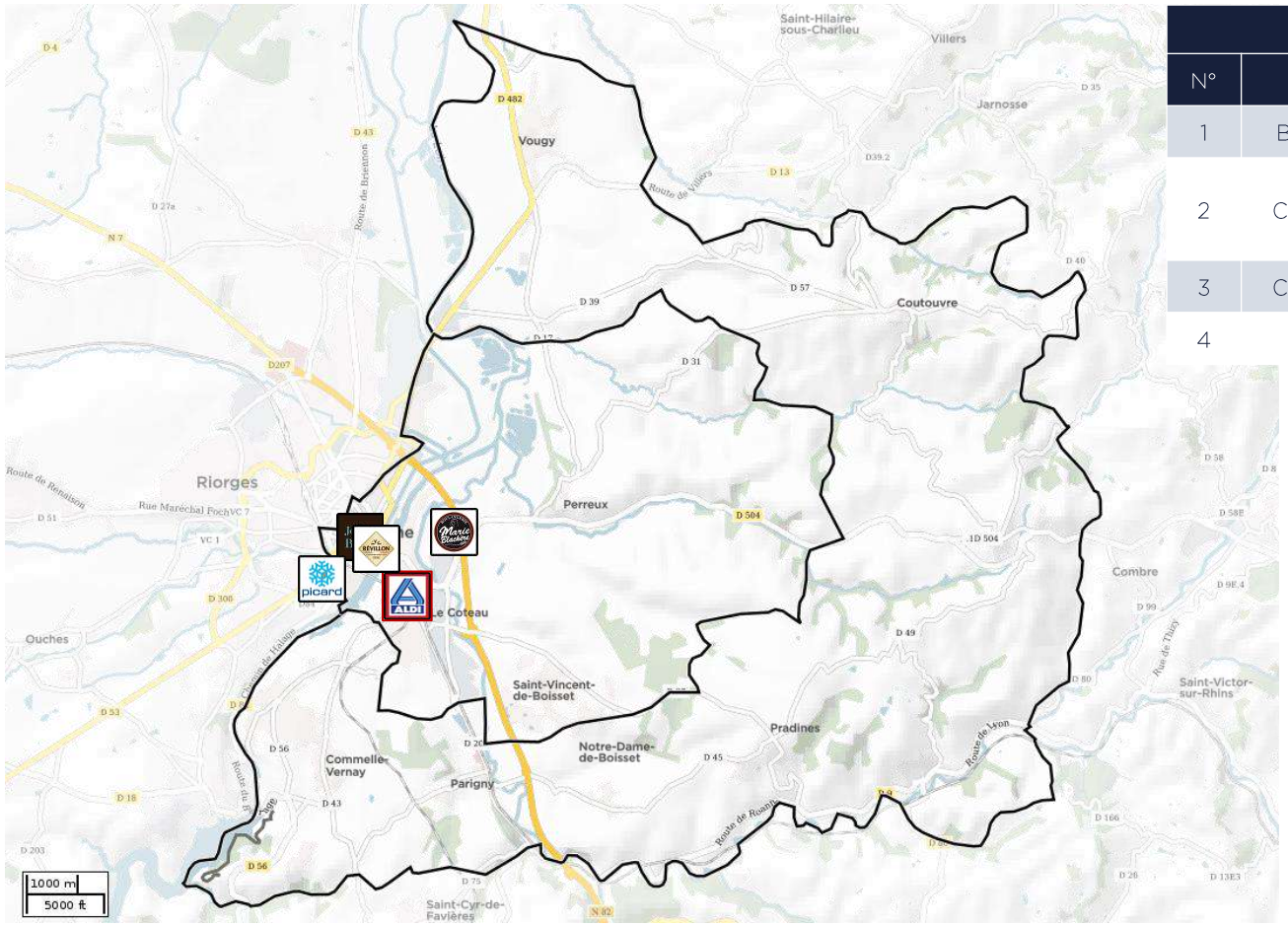


ENSEIGNE NATIONALE EN HYPERMARCHE / SUPERMARCHE / SUPERETTE / MAGASIN BIO / SDMP / PETIT LIBRE-SERVICE							
N°	Type	Enseigne	Adresse	CP	Ville	Surface de vente m²	Temps de trajet (min)
1	Hypermarché	SUPER U	zac les Plaines	42120	PERREUX	2 674	5
2	Magasin Bio	LA VIE CLAIRE	30 bd Charles de Gaulle	42120	LE COTEAU	300	4
3	Petit Libre-Service	VIVAL	5 rte de Roanne	42720	VOUGY	90	13
4	SDMP	LIDL	av de Lyon	42300	ROANNE	1 384	6
5	SDMP	SUPECO	207 rte de Charlieu	42300	ROANNE	940	8
6	Superette	VIVAL	90 av Libération	42120	LE COTEAU	185	2
7	Superette	CARREFOUR CITY	130 av de la Libération	42120	LE COTEAU	280	3
8	Superette	VIVAL	86 rue Jean Jaurès	42300	ROANNE	114	8
9	Superette	VIVAL	14 rue Alexandre	42300	ROANNE	136	8
10	Superette	PROXI	rue de la République	42840	MONTAGNY	100	15
11	Superette	PROXIMARCHE	5 rue du 8 mai	42630	REGNY	120	15
12	Supermarché	MARKET	N 7	42120	LE COTEAU	1 787	3
13	Supermarché	PROVENC HALLES	rue du Commerce	42120	PERREUX	600	4
14	Supermarché	INTERMARCHE CONTACT	46 allée du Parc	42120	COMMELLE VERNAY	930	6
15	Supermarché	CARREFOUR MARKET	rue Alexandre Raffin	42300	ROANNE	2 450	8

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Sources : Nielsen et Sirene, Janvier 2024

L’offre actuelle en boulangerie / chocolaterie / surgelés sous enseigne

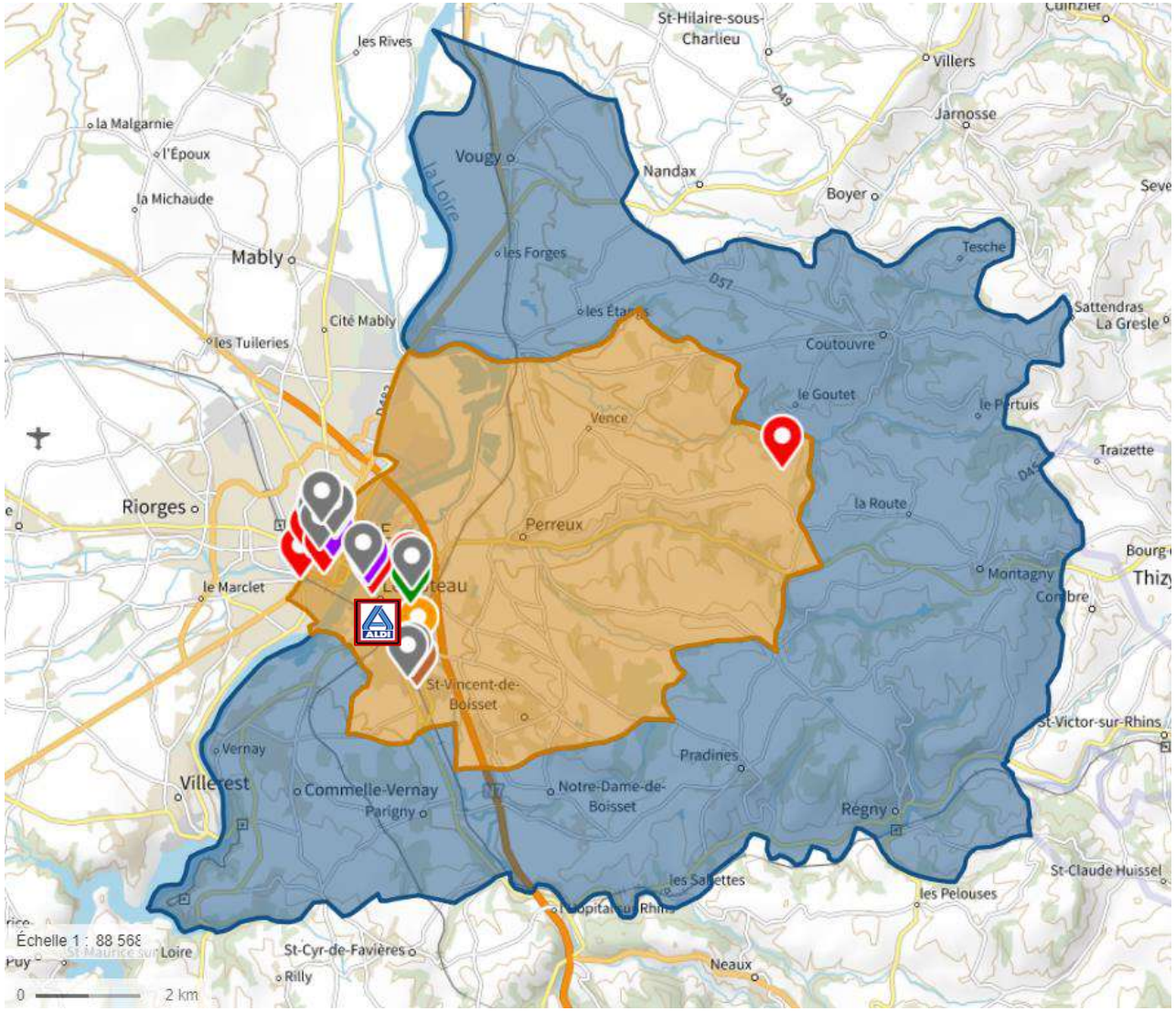


ENSEIGNE NATIONALE EN BOULANGERIE / CHOCOLATERIE / SURGELES							
N°	Type	Enseigne	Adresse	CP	Ville	Surface de vente m²	Temps de trajet (min)
1	Boulangerie	MARIE BLACHERE	RUE DU COMMERCE	42120	PERREUX	120*	5
2	Chocolaterie	JEFF DE BRUGES MARTIAL CHOCOLATIER	26 RUE CHARLES DE GAULLE	42300	ROANNE	120*	10
3	Chocolaterie	REVILLON CHOCOLATIER	2 PL GEORGES CLEMENCEAU	42300	ROANNE	120*	12
4	Surgelés	PICARD SURGELES	rue Alexandre Raffin	42300	ROANNE	250	11

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

* Surfaces de vente estimées en m²
Sources : Nielsen et Sirene, Janvier 2024

L’offre actuelle en alimentaire par les indépendants



On recense 33 acteurs de l’alimentaire indépendants sur la zone, soit 4 340 m² de surfaces de vente estimées:

- 3 boulangeries indépendantes, soit 360 m² de surfaces de vente estimées,
- 3 chocolateries indépendantes, soit 360 m² de surfaces de vente estimées,
- 3 primeurs indépendants, soit 360 m² de surfaces de vente estimées,
- 10 boucheries-charcuteries indépendantes, soit 1 200 m² de surfaces de vente estimées,
- 3 poissonneries indépendantes, soit 360 m² de surfaces de vente estimées,
- 2 cavistes indépendants, soit 240 m² de surfaces de vente estimées,
- 9 épiceries fines indépendantes, soit 1 460 m² de surfaces de vente estimées.

On compte également 19 acteurs de l’alimentaire sous enseigne, soit 12 700 m² de surfaces de vente estimées.

- Boulangeries
- Chocolateries
- Primeurs
- Boucheries-Charcuteries
- Poissonneries
- Cavistes
- Epiceries fines – Crèmeries/Fromageries

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

* Surfaces de vente estimées en m²
Sources : Nielsen et Sirene, Janvier 2024

Méthodologie impact économique + emploi

Pour identifier les magasins les plus impactés, nous travaillons à partir du modèle gravitaire MCI. Nous intégrons les variables suivantes:

- Distance du concurrent
- Surface du concurrent
- Proximité d'enseigne en termes de positionnement

Ces éléments nous permettent de déterminer un niveau de cannibalisation pour chaque point de vente concurrent de la zone de chalandise.

En toute logique, les magasins les plus proches sont les plus impactés, tout comme ceux avec une surface de vente importante et un concept proche.

Une fois le chiffre d'affaires impacté calculé par magasin, nous savons évaluer l'enjeu potentiel sur les emplois. En effet, nous avons une base de norme avec le chiffre d'affaires moyen d'un magasin et le nombre d'employés moyen par magasin. Cet indicateur CA / employé nous permet d'évaluer donc l'impact sur l'emploi à partir de l'impact économique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Impact de la surface de vente supplémentaire (301 m²)

Le projet de transfert du magasin ALDI de la commune de Perreux vers la commune du Coteau, sur une surface supplémentaire de 301 m², devrait occasionner un chiffre d'affaires supplémentaire de +20% par rapport au chiffre d'affaires du magasin actuel de Perreux.

Sur ce CA prévisionnel supplémentaire de +20%, seule une partie cannibalise puisque une part du CA est réalisée :

- en hors zone (4%), notamment dans les pôles commerciaux de Mably, Riorges et les autres ALDI alentours (Mably et Villerest);
- par les achats alimentaires sur Internet (5% - source: poids d'internet dans les achats alimentaires FEVAD 2023).

Ainsi, l'impact est donc de l'ordre de 11% sur les enseignes de la zone.

En toute logique, les magasins les plus proches seront les plus impactés, tout comme ceux avec une surface de vente importante. Ici les magasins les plus impactés en termes de CA seront Super U Perreux et LIDL Roanne.

Une part de la consommation est réalisée par les acteurs indépendants. 33 commerces indépendants de ce type sont présents sur la zone. L'impact en termes de CA sera très faible, soit de 1 973€ / commerce indépendant.

Au global, nous estimons que le projet va créer de l'emploi (+4). En effet, l'impact théorique sur la concurrence est inférieur à 1 emploi. Il s'agit d'un enjeu théorique puisque basé sur une moyenne enseigne. Pour les autres magasins, de plus petits formats, la perte de chiffre d'affaires n'impactera pas non plus en termes d'emploi.

Le magasin du Coteau comptera les 5 employés du magasin ALDI actuel de Perreux, et permettra le recrutement de 4 autres employés.

A cela, s'ajoutent ceux des fournisseurs, transporteurs, prestataires et entreprises qui travaillent avec l'enseigne, constituant ainsi un centre d'activités générateur d'emplois et de services.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Impact de la surface de vente supplémentaire (315 m²)

SAD MARKETING

Nom de l'établissement	Adresse	CP	Commune	Surface de vente m²*	Temps de trajet (min)	Répartition de l'impact	Impact emploi
SUPER U	zac les Plaines	42120	PERREUX	2 674	5	1,3%	inf. à 1 emploi
LIDL	av de Lyon	42300	ROANNE	1 384	6	1,1%	inf. à 1 emploi
VIVAL	90 av Libération	42120	LE COTEAU	185	2	1,1%	inf. à 1 emploi
MARKET	N 7	42120	LE COTEAU	1 787	3	1,0%	inf. à 1 emploi
CARREFOUR CITY	130 av de la Libération	42120	LE COTEAU	280	3	0,9%	inf. à 1 emploi
PROVENC HALLES	rue du Commerce	42120	PERREUX	600	4	0,6%	inf. à 1 emploi
CARREFOUR MARKET	rue Alexandre Raffin	42300	ROANNE	2 450	8	0,6%	inf. à 1 emploi
SUPECO	207 rte de Charlieu	42300	ROANNE	940	8	0,5%	inf. à 1 emploi
VIVAL	86 rue Jean Jaurès	42300	ROANNE	114	8	0,5%	inf. à 1 emploi
VIVAL	14 rue Alexandre	42300	ROANNE	136	8	0,5%	inf. à 1 emploi
INTERMARCHE CONTACT	46 allée du Parc	42120	COMMELLE VERNAY	930	6	0,5%	inf. à 1 emploi
LA VIE CLAIRE	30 bd Charles de Gaulle	42120	LE COTEAU	300	4	0,2%	inf. à 1 emploi
MARIE BLACHERE	RUE DU COMMERCE	42120	PERREUX	120*	5	0,2%	inf. à 1 emploi
PICARD SURGELES	rue Alexandre Raffin	42300	ROANNE	250	11	0,2%	inf. à 1 emploi
VIVAL	5 rte de Roanne	42720	VOUGY	90	13	0,1%	inf. à 1 emploi
PROXI	rue de la République	42840	MONTAGNY	100	15	0,1%	inf. à 1 emploi
PROXIMARCHE	5 rue du 8 mai	42630	REGNY	120	15	0,1%	inf. à 1 emploi
JEFF DE BRUGES MARTIAL CHOCOLATIER	26 RUE CHARLES DE GAULLE	42300	ROANNE	120*	10	0,1%	inf. à 1 emploi
REVILLON CHOCOLATIER	2 PL GEORGES CLEMENCEAU	42300	ROANNE	120*	12	0,1%	inf. à 1 emploi
Total Enseignes nationales						10%	inf. à 1 emploi
Total Indépendants (33 indépendants)						1%	inf. à 1 emploi
Total Projet						11%	inf. à 1 emploi

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

* Surfaces de vente estimées en m²



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Partie 3

Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

Contribution à la préservation ou revitalisation du tissu commercial de centre-ville

Contribution à l'animation des principaux secteurs existants : le projet crée de la nouveauté sur la commune du Coteau, reprenant une friche industrielle et de ce fait, va offrir un nouveau dynamisme à la polarité commerciale du Coteau, située à quelques mètres du site, et au centre-ville de la commune.

En contribuant au renforcement du tissu commercial de la commune du Coteau, le projet va participer à l'amélioration des performances des autres commerces présents, et favoriser une certaine stabilité de ces commerces.

Ce commerce fonctionne ainsi en parfaite complémentarité avec les commerces de proximité de la rue marchande du Coteau, qui regroupe une centaine de commerces.

ALDI est à la fois un commerce de proximité, mais aussi complémentaire des autres commerces de la commune, du fait d'un nombre de références limité (1 700 références), et qu'il n'y ait pas de service de découpe au niveau de la boulangerie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Contribution à la préservation ou revitalisation du tissu commercial de centre-ville

Contribution à la préservation ou revitalisation du tissu commercial de centre-ville de la commune du Coteau: le projet vise à conforter l'attractivité commerciale du Coteau. Le projet apporte un soutien direct aux commerces de centre-ville de par son emplacement ; et, il constitue un agent fixateur local de la consommation en répondant aux attentes liées à la croissance démographique. Le projet apportera une meilleure expérience d'achat, dans un contexte économique difficile, et participera à l'équilibre territorial en renforçant l'armature commerciale.

Générateur d'activités, le projet procurera des emplois aux habitants de la zone de chalandise.

Le projet va créer de l'activité, par ses aménagements de seconde œuvre pour l'ensemble des entreprises locales.

L'agglomération roannaise bénéficiera des taxes d'aménagement et des activités en fonctionnement.

L'enseigne fera également travailler des entreprises locales, des prestataires, de la maintenance, le gardiennage, des divers fournisseurs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

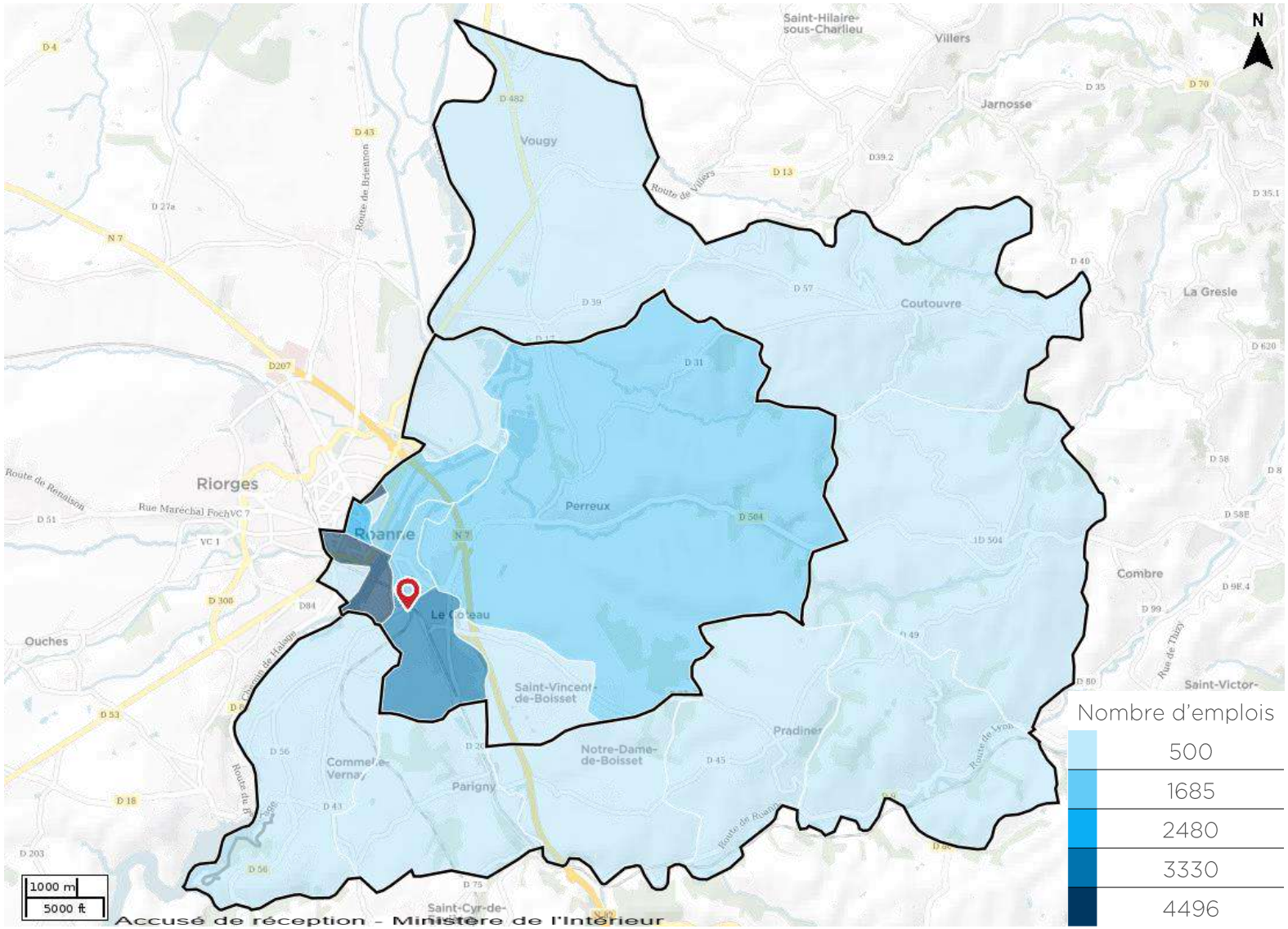
Impact sur le commerce : les marchés

Le projet n'entre pas en concurrence avec les marchés en raison :

- du positionnement de l'enseigne ALDI par rapport aux activités des marchés, en proposant une offre et une gamme de produits différente que les marchés traditionnels,
- la permanence de l'offre de l'enseigne du projet et les nouvelles collections n'entrent pas en concurrence avec les ventes occasionnelles des jours de marché et des halles de produits non suivis et qui sont vendus à l'étale des marchés.
- les marchés comme les halles restent une démarche traditionnelle ancrée dans les habitudes des consommateurs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Impact sur les emplois : des emplois fortement concentrés sur Roanne et Le Coteau



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : INSEE 2019

Impact sur les emplois : un bassin d'emploi qui diminue

L'hyper-proximité bénéficie des emplois de la commune du Coteau.

Globalement, l'emploi a diminué de -3% sur la zone, vs -1% pour le département de la Loire, quand l'emploi a augmenté de +2% au niveau national.

Dans la zone, les communes de Parigny (+72%), Vougy (+14%), Perreux (+11%) et Pradines (+10%) sont celles qui ont gagné le plus d'emplois entre 2009 et 2019. Le Coteau a, quant à elle, perdu -12% d'emplois en 10 ans.

Au global, nous estimons que le projet de transfert du magasin ALDI de Perreux sur la commune du Coteau va créer de nouveaux emplois, avec le transfert des 5 salariés travaillant actuellement à Perreux, et l'embauche de 4 nouveaux salariés.
A cela s'ajoutent les emplois indirects, dans les entreprises locales, les prestataires ou encore entreprises de maintenance.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Emplois	Emplois en 2009	Emplois en 2019	Évolution entre 2009 et 2019
Le Coteau	4 404	3 866	-12%
Perreux	835	930	11%
Roanne*	11 822	11 608	-2%
Saint-Vincent-de-Boisset	146	111	-24%
Zone primaire	17 208	16 515	-4%
Commelle-Vernay	364	388	7%
Coutouvre	240	215	-11%
Montagny	363	310	-15%
Notre-Dame-de-Boisset	39	38	-3%
Parigny	213	366	72%
Pradines	114	125	10%
Régny	461	327	-29%
Vougy	314	359	14%
Zone secondaire	2 108	2 128	1%
Total Zone	19 316	18 643	-3%
Loire (42)	285 349	281 480	-1%
France Métropolitaine	25 719 802	26 122 485	2%

Source : INSEE 2019
** Seuls quelques IRIS sont concernés pour cette commune, voir l'annexe « Détail des IRIS par zone ».*

Impact sur les emplois : les commerces et administrations publiques sont les premiers contributeurs

Les emplois sont fortement concentrés sur les commerces, transports et services divers (42%) et sur les administrations publiques, l'enseignement, la santé et les activités sociales (34%).

Sur la commune du Coteau, on compte 38% d'emplois de commerce, transports et services divers, 33% d'emplois dans l'industrie et 22% d'emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

À ce titre, le projet participe donc à maintenir le nombre d'emplois en zone de proximité, voire à en créer, par la reprise du magasin actuel de Perreux par une autre enseigne.

Secteur des emplois (Emplois au LT)	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, Transports, Services divers	Adm. Publique, Enseignement, Santé et Action sociale
Le Coteau	0%	33%	7%	38%	22%
Perreux	6%	11%	13%	42%	28%
Roanne*	0%	14%	4%	44%	37%
Saint-Vincent-de-Boisset	5%	12%	13%	48%	23%
Zone primaire	1%	17%	5%	43%	35%
Commelle-Vernay	4%	19%	2%	37%	38%
Coutouvre	6%	8%	33%	13%	40%
Montagny	14%	24%	30%	7%	24%
Notre-Dame-de-Boisset	28%	0%	0%	56%	17%
Parigny	3%	18%	7%	67%	6%
Pradines	15%	12%	2%	50%	21%
Régny	10%	24%	5%	26%	34%
Vougy	9%	25%	5%	39%	21%
Zone secondaire	8%	19%	12%	35%	26%
Total Zone	1%	17%	5%	42%	34%
Loire (42)	2%	18%	7%	41%	33%
France Métropolitaine	3%	12%	6%	47%	32%

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : INSEE 2019

** Seuls quelques IRIS sont concernés pour cette commune, voir l'annexe « Détail des IRIS par zone ».*

Flux pendulaires avec un solde positif sur Le Coteau

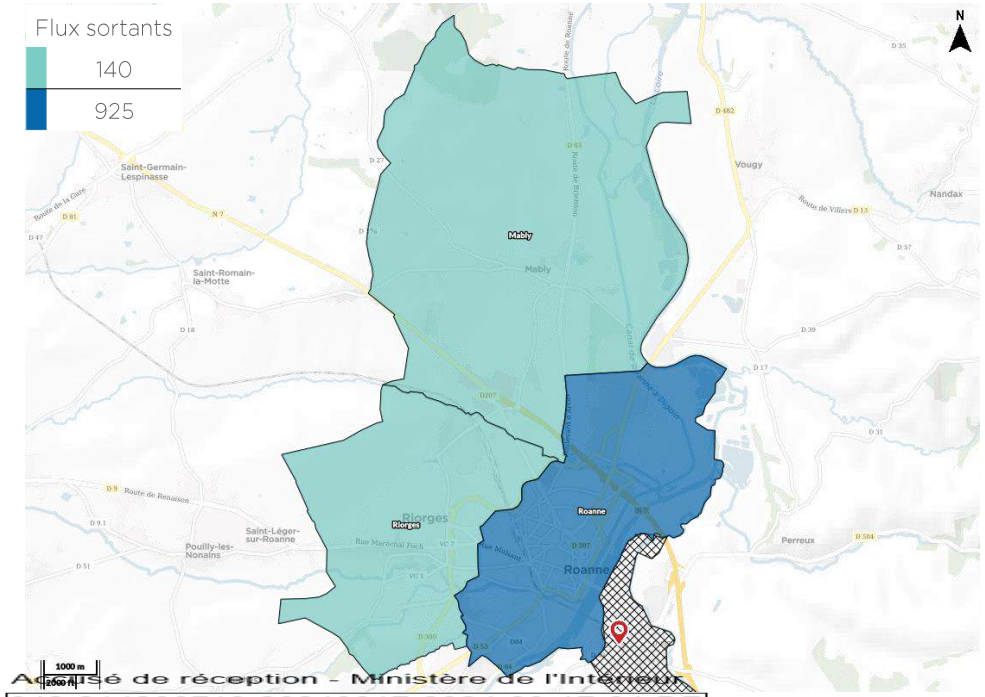
Selon l'INSEE* :

- 1 176 personnes quittent Le Coteau pour aller travailler dans une autre commune, notamment à Roanne.
- 1 496 quittent leur commune d'habitation pour aller travailler au Coteau, notamment depuis Roanne.

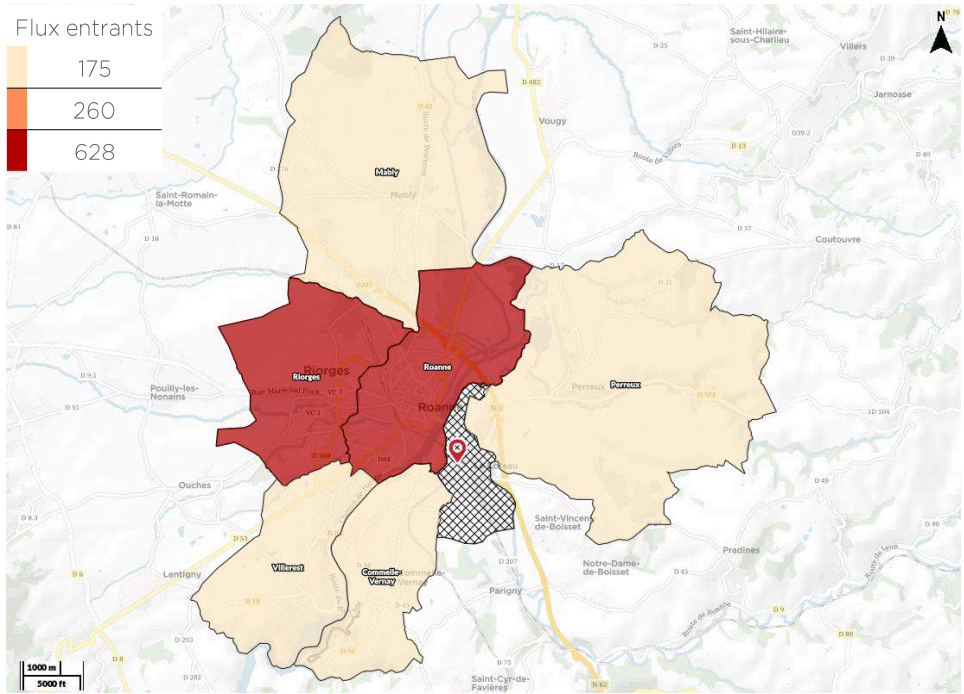
On constate donc un solde positif sur Le Coteau en termes de flux pendulaires (+320) : de nombreuses personnes quittent leur commune pour aller travailler au Coteau, notamment depuis Roanne.

Les emplois maintenus et créés grâce au projet de transfert du magasin ALDI de Perreux sur la commune du Coteau permettra de renforcer l'attractivité de la commune.

Personnes habitant au Coteau et travaillant dans une autre commune:



Personnes travaillant au Coteau et habitant dans une autre commune:



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Réception par le préfet : 24/09/2024

* Seuls les flux de plus de 100 personnes sont pris en compte par l'INSEE.

Source : INSEE 2020

Flux pendulaires avec un solde positif sur la zone de chalandise

Selon l'INSEE* :

- 3 249 personnes quittent leur commune de résidence pour aller travailler dans une autre commune de la zone, notamment à Roanne.
- 1 669 personnes quittent la zone de chalandise pour aller travailler dans une commune en dehors de la zone de chalandise, notamment vers Riorges.
- 9 151 personnes quittent leur commune de résidence pour aller travailler dans une commune de la zone, notamment à Roanne.

On constate donc un solde positif sur la zone de chalandise (+7 483) : de nombreuses personnes quittent leur commune de résidence pour aller travailler dans la zone de chalandise, notamment à Roanne.

Les emplois maintenus et créés grâce au projet de transfert du magasin ALDI de Perreux sur la commune du Coteau permettra de renforcer l'attractivité de la commune, et limiter en partie l'évasion en dehors de la zone de chalandise.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé de réception en préfecture
Réception par le préfet : 24/09/2024

* Seuls les flux de plus de 100 personnes sont pris en compte par l'INSEE.

Source : INSEE 2020

Subventions, mesures et dispositifs mis en place en faveur du développement économique

La Région Auvergne-Rhône-Alpes et Bpifrance aident au développement économique des entreprises.

Dispositifs proposés par la Région Auvergne-Rhône-Alpes:

- Financer les projets innovants pour mon entreprise: Aide proposée par la Région et Bpifrance, auprès des TPE, PME et ETI, pour accélérer la diffusion de leurs innovations sur de nouveaux marchés. Elle prévoit la prise en charge d'une prise des coûts liés aux investissements, équipements et études de développement, grâce à un prêt à taux zéro de 50 000 € à 1 M€, couvrant jusqu'à 60% des dépenses éligibles liées au projet.
- Atouts Numériques: Aide adressée aux TPE et PME de moins de 50 salariés, souhaitant améliorer leur compétitivité grâce à un projet de transformation numérique. Cette aide, entièrement financée par le Région et l'Union Européenne, est réalisée par l'Association Entreprises & Numérique, sous forme de conseils, avec un diagnostic individuel de maturité numérique, et un accompagnement personnalisé pour la mise en œuvre du projet.
- Garantie de prêt bancaire: la Région et Bpifrance garantissent jusqu'à 1 M€ de crédits bancaires aux TPE et PME de tout secteur, souhaitant financer leur projet de développement, renforcer leur trésorerie ou une opération de transmission.
- Fonds souverain Auvergne-Rhône-Alpes: Fonds proposé par la Région, pour aider les TPE, PME et ETI de la Région à augmenter leurs fonds propres. Il s'adresse aux entreprises en recherche de fonds pour passer un cap dans la consolidation de leurs outils de production et / ou d'augmenter leur capacité de production; pour les entreprises ayant connu une phase difficile avec la crise, générant un encours de dette important.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : Région Auvergne-Rhône-Alpes



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Partie 4

Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs

Un indice de revenu sur la zone inférieur à la moyenne nationale

Les habitants de la zone de chalandise possèdent un niveau de revenu inférieur à la moyenne française (indice 84 au global zone versus 100 en France).

Le niveau de revenu des habitants du Coteau est inférieur de -23% à la moyenne nationale.

Le niveau de revenus est supérieur dans la zone secondaire, par rapport à la zone primaire: 105 vs. 77 dans la zone primaire.

Il est donc important pour ces habitants de pouvoir acheter à bas prix tout au long de l'année.

Le projet de transfert du magasin ALDI de Perreux sur la commune du Coteau pourra répondre aux différents profils des habitants de la zone (ayant des niveaux de revenus variés).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Communes	Indice de revenu
Le Coteau	77
Perreux	128
Roanne*	67
Saint-Vincent-de-Boisset	152
Zone primaire	77
Commelle-Vernay	122
Coutouvre	114
Montagny	85
Notre-Dame-de-Boisset	146
Parigny	103
Pradines	100
Régny	72
Vougy	103
Zone secondaire	105
Total Zone	84
Loire (42)	90
France Métropolitaine	100

Source : INSEE 2019

** Seuls quelques IRIS sont concernés pour cette commune, voir l'annexe « Détail des IRIS par zone ».*

Une part de personnes âgées plus importante qu'au niveau national

On compte 33% de personnes de plus de 60 ans au sein de la zone de chalandise, vs 28% au niveau du département et 26% au niveau national.

Sur la commune du Coteau, on note 39% de personnes de plus de 60 ans.

Ces personnes n'ont pas forcément la possibilité de se déplacer en voiture, en modes doux ou encore en transports en commun pour faire leurs courses. Il est donc important de disposer d'une offre alimentaire de proximité.

Le projet de transfert du magasin ALDI de Perreux sur la commune du Coteau pourra répondre aux besoins de ces personnes âgées ayant besoin d'une offre alimentaire de proximité.

Tranches d'âge	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
Le Coteau	13%	15%	14%	19%	20%	19%
Perreux	17%	14%	16%	21%	20%	11%
Roanne*	14%	20%	16%	17%	18%	15%
Saint-Vincent-de-Boisset	22%	10%	21%	20%	18%	8%
Zone primaire	15%	17%	15%	18%	19%	16%
Commelle-Vernay	18%	12%	16%	23%	24%	7%
Coutouvre	18%	11%	18%	19%	20%	13%
Montagny	18%	13%	18%	20%	16%	14%
Notre-Dame-de-Boisset	20%	11%	20%	25%	18%	7%
Parigny	23%	13%	20%	21%	17%	6%
Pradines	23%	11%	22%	21%	15%	8%
Régny	19%	15%	15%	19%	19%	12%
Vougy	16%	12%	16%	21%	25%	10%
Zone secondaire	19%	12%	17%	21%	21%	10%
Total Zone	16%	16%	16%	19%	19%	14%
Loire (42)	18%	17%	17%	19%	18%	11%
France Métropolitaine	18%	17%	19%	20%	17%	9%

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : INSEE 2019

** Seuls quelques IRIS sont concernés pour cette commune, voir l'annexe « Détail des IRIS par zone ».*

Analyse de la contribution du projet à la protection des consommateurs

Le projet de transfert du point de vente ALDI de la commune de Perreux vers celle du Coteau, apporte aux consommateurs:

- Un nouveau concept ALDI, qui vise à rendre accessible « aux consommateurs des produits de qualité, régionaux, sains et durables sans avoir à composer avec leur budget », est particulièrement adapté au profil des habitants de la zone de chalandise (faible niveau de revenus).

- Le positionnement de l'enseigne (des produits de qualité, régionaux, sains et durables, accessibles) oblige les autres enseignes à rester compétitives tant au niveau des produits que des prix (acheter au prix le plus juste). A ce titre, le magasin ALDI sert de régulateur de prix de la zone de chalandise et permet de proposer des produits sains accessibles à tous (grâce à des approvisionnements locaux). Dans un contexte inflationniste et économique difficile, il est nécessaire de proposer un rapport qualité-prix satisfaisant pour les consommateurs.

- Par ailleurs, la faible offre en alimentaire, notamment en Supermarché à Dominante Marques Propres (supermarché discount) au sein de la zone de chalandise oblige les consommateurs à se déplacer dans d'autres polarités commerciales. Le transfert d'un magasin alimentaire sous l'enseigne ALDI sur la commune du Coteau va permettre de limiter les déplacements et l'évasion commerciale en dehors de la zone de chalandise.

- Un meilleur confort lors de leurs courses, avec une surface de vente plus moderne et plus grande que celle du point de vente actuelle de Perreux, des rayonnages plus espacés et un concept de magasin innovant.

- La possibilité de compléter une partie de leurs achats dans les commerces de proximité du centre-ville du Coteau, pour les personnes à mobilité réduite, les personnes âgées, ou encore celles ne disposant pas d'un véhicule pour se rendre dans la zone commerciale de Perreux et du Coteau.

- **Le projet favorise également les commerces situés en centre-ville du Coteau, et complète l'offre, tout en confortant la polarité de la gare.**

- Par ailleurs, l'enseigne est déjà présente au sein de la zone de chalandise, à Perreux. Son transfert vers Le Coteau ne créera ainsi pas de déséquilibre dans la zone de chalandise.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
[042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE]
Accusé certifié exécutoire
[Réception par le préfet : 24/09/2024]



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Partie 5

Présentation des effets du projet en matière d'artificialisation des sols

Insertion du projet dans l'urbanisation environnante

a) Justification de l'insertion du projet dans l'urbanisation environnante, notamment par l'amélioration de la mixité fonctionnelle du secteur, et de sa conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur, ainsi que la justification de l'absence d'alternative à la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.



Source : rapport de présentation du PLU approuvé le 19/12/2019

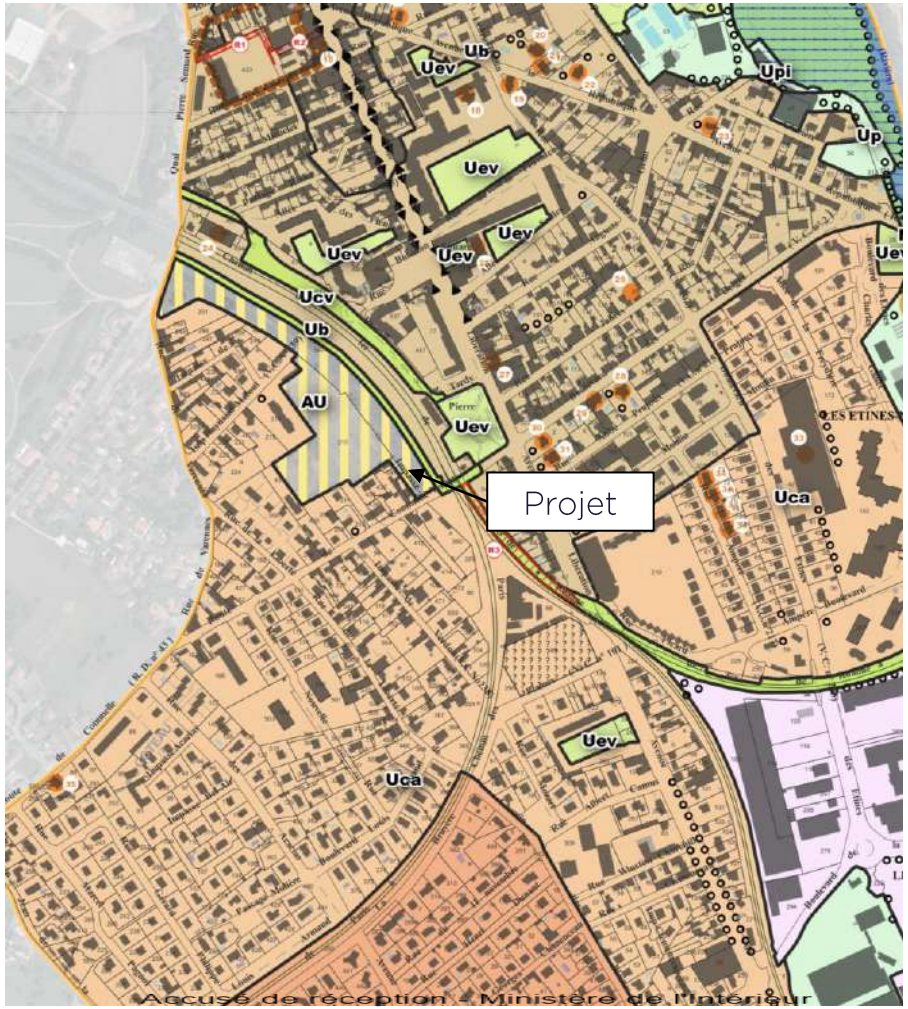
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : Ville du Coteau

- Dans une zone à 1 km autour du site (carte ci-jointe), on trouve quelques espaces agricoles, des zones commerciales et des zones d'activités ou industrielles. L'environnement alentour est principalement constitué d'habitations.
- Le site est ainsi directement entouré d'habitations au Nord, à l'Ouest et au Sud. A l'Est, on trouve la voie ferrée et la gare SNCF du Coteau.
- Le projet se situe en zone AU, sur le plan de zonage du PLU de la commune du Coteau, approuvé le 19 décembre 2019. Cette zone est une zone à urbaniser à long terme. Il s'agit de la friche industrielle-ferroviaire Bourrat. Une modification ou révision du PLU est nécessaire pour l'urbanisation du site Bourrat.
- Le quartier de la gare du Coteau présente un habitat individuel ancien, des collectifs plus récents, un équipement sportif aménagé dans un ancien bâtiment de la gare.

Insertion du projet dans l'urbanisation environnante

a) Justification de l'insertion du projet dans l'urbanisation environnante, notamment par l'amélioration de la mixité fonctionnelle du secteur, et de sa conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur, ainsi que la justification de l'absence d'alternative à la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.



Source : Ville du Coteau

- Dans sa délibération du 18 décembre 2008, le conseil municipal de la commune du Coteau a émis un avis favorable sur le projet de PPRNPI du Rhins. La zone Le Karting et les bords de la Loire sont concernés, alors que le site n'est pas concerné. Il convient de prendre les mesures visant à gérer les eaux pluviales.
- L'accès et voirie ne sont pas réglementées, ni la desserte par les réseaux.
- L'implantation de la construction doit respecter l'article DG8, un retrait minimum de 3 mètres et un traitement paysager extérieur est nécessaire.
- La construction sera en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale en tout point de la construction, à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m. L'emprise au sol n'est pas réglementée, ni la hauteur, ni le stationnement ou les espaces libres.
- Le projet utilise un site artificialisé et n'est soumis à aucune contrainte naturelle ou de corridor écologique et sans lien avec les zones Natura 2000.
- Le site est hors champ Ppri.

Insertion du projet dans l'urbanisation environnante

a) Justification de l'insertion du projet dans l'urbanisation environnante, notamment par l'amélioration de la mixité fonctionnelle du secteur, et de sa conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur, ainsi que la justification de l'absence d'alternative à la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

- En accord avec le règlement écrit de la nouvelle zone créée sur le site (zone AUru), qui autorise les commerces sous réserve de présenter une surface de plancher inférieure à 1 500 m² (comme l'autorise d'ailleurs le SCoT Roannais dans les centralités urbaines existantes ou en devenir des communes de la polarité d'agglomération du SCOT (2RMC)), le **quartier de la gare est une centralité urbaine existante à renforcer** (par sa situation en ville, sa densité renforcée par des projets d'habitat collectif réalisés ces dernières années, sa mixité fonctionnelle qui se renforce avec des programmes de construction en cours, son très haut niveau de desserte en transports en commun…) et répond à la notion de centralité urbaine du SCoT. **Le projet respecte ainsi les 1 500 m² de surface de plancher.**
- Le **site répond à la centralité urbaine du SCoT, l'ambition nouvelle inscrite au PADD du PLU du Coteau de conforter le pôle de la gare par du commerce répondant aux besoins du quotidien est compatible avec les prescriptions du SCoT.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Insertion du projet dans l'urbanisation environnante

a) Justification de l'insertion du projet dans l'urbanisation environnante, notamment par l'amélioration de la mixité fonctionnelle du secteur, et de sa conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur, ainsi que la justification de l'absence d'alternative à la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

- Le SCoT Roannais a défini plusieurs enjeux économiques pour répondre à 2 principaux objectifs:
    - Favoriser les logiques de développement des commerces en dehors des principales localisations préférentielles identifiées par le SCoT, comme les pôles commerciaux,
    - Définir des centralités urbaines existantes ou en devenir, dans lesquelles les nouvelles implantations de commerces importants , répondant à des achats hebdomadaires sont admises, dans la limite de 1 000 m² de surface de vente.
- A ce titre, le projet de transfert du magasin ALDI du Perreux vers Le Coteau est en phase avec le DOO, puisqu'il propose une offre répondant aux besoins de première nécessité au sein du tissu urbain, tout en offrant une alternative à l'automobile pour y accéder (à pied, en bus ou en train).
- Son implantation à proximité du centre-ville du Coteau valorise également la mixité des fonctions urbaines et participe à l'animation et au dynamisme des lieux de vie et de consommation de la commune et du quartier de la gare en particulier.
- Ainsi, il vient renforcer le rôle de centralité urbaine de la gare SNCF du Coteau, en favorisant la concentration et la continuité de l'offre commerciale sur le pôle de la gare.
- En utilisant une friche industrialo-ferroviaire, le projet participe aussi à la limitation de la consommation foncière, et favorise le recyclage d'une emprise foncière anciennement bâtie, aujourd'hui polluée et à l'abandon. Dans la même logique, le projet ne participe pas à l'étalement urbain le long des axes routiers, observé dans les secteurs périphériques.
- Ainsi, le projet s'insère parfaitement dans l'urbanisation environnante du Coteau, participe à la mixité fonctionnelle du secteur, et conforme au PLU, au DOO et au PADD; et ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier, en utilisant une friche industrielle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240924-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Contribution du projet aux besoins du territoire

b) Contribution du projet aux besoins du territoire, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique de ce dernier, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise du projet

- Le projet pourra ainsi répondre aux besoins des nouveaux habitants de la zone (croissance démographique sur la zone secondaire évoquée page 16 et nouveaux programmes immobiliers page 50).
- Par ailleurs, la vacance commerciale est faible sur la commune du Coteau et dans les communes proches (cf étude de la vacance pages 32 à 37 et des friches page 41), le transfert du ALDI de Perreux vers Le Coteau va contribuer à renforcer l'attractivité commerciale de la commune et des communes limitrophes, notamment l'offre discount.
- Il apportera aussi des réponses aux objectifs du PADD et du DOO, en proposant une offre répondant aux attentes des consommateurs, et à proximité des habitations.
- Par ailleurs, l'offre discount en alimentaire est aujourd'hui inexistante dans le centre-ville de la commune du Coteau, l'enseigne LIDL étant partie vers Roanne en 2021. La présence d'ALDI sur la commune du Coteau permettra ainsi de résorber ce manque.
- En termes d'offre déjà existante dans la zone de chalandise, on compte 17 040 m² de surfaces de vente en alimentaire (cf détail de l'offre actuelle pages 55 à 57). Le projet propose une offre variée et complémentaire à celle déjà présente dans la zone de chalandise.
- Ainsi, le projet contribue aux besoins du territoire, à ceux des nouveaux habitants de la zone; n'augmente pas le taux de vacance commerciale du Coteau et des communes proches; et complète l'offre actuelle de la zone de chalandise.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Insertion dans une opération d'aménagement

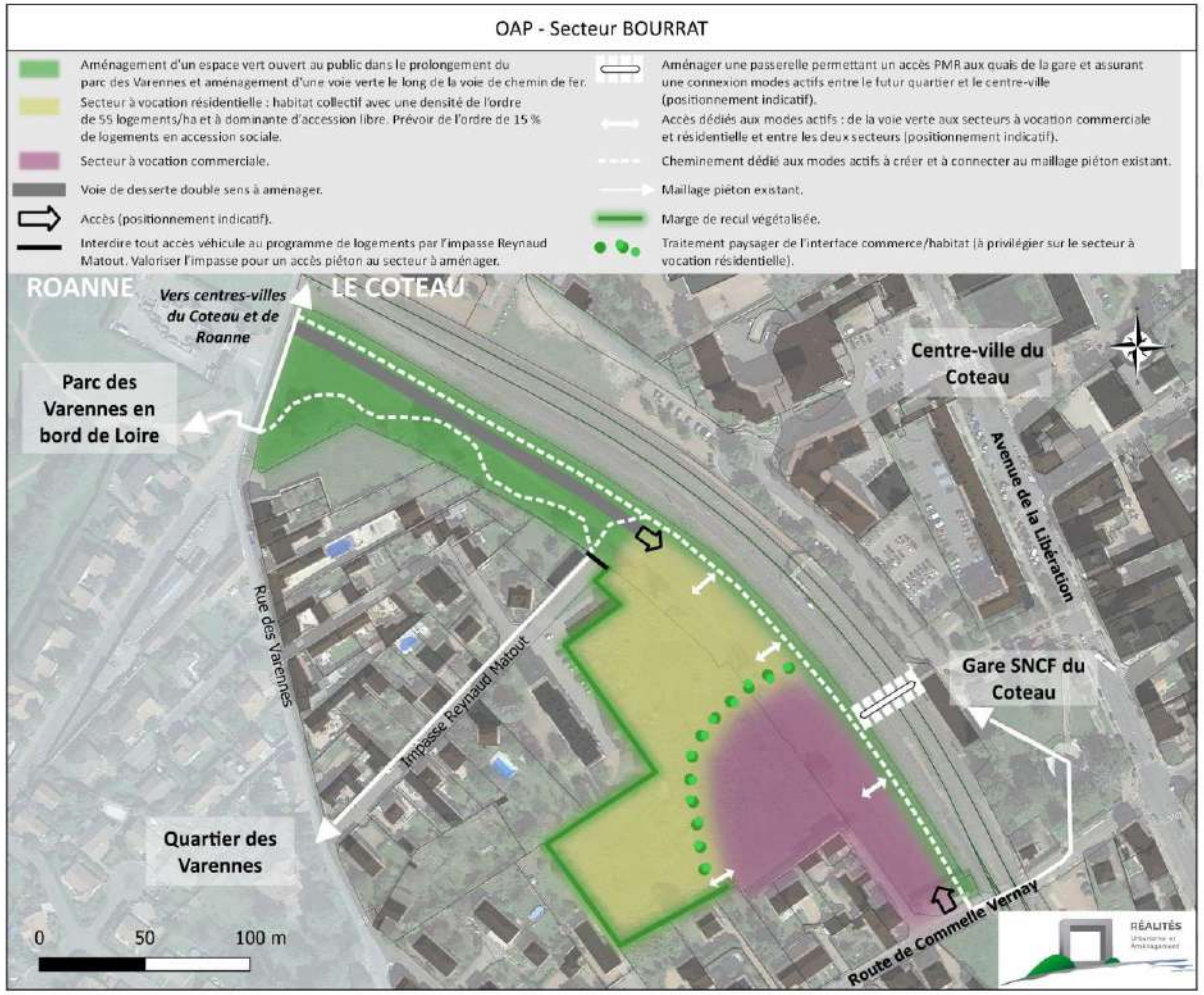
c) Critère alternatif: La justification de l'insertion du projet dans une opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au sein d'un espace déjà urbanisé.

Le projet du nouveau point de vente sous l'enseigne ALDI, fait partie d'un programme d'envergure ayant pour objectif d'urbaniser la friche industrialo-ferroviaire de 2,8 hectares face à la gare SNCF du Coteau, connue sous le nom de friche Bourrat, ancienne scierie.

Le projet vise à proposer un programme mixte, avec des commerces, de l'habitat et un espace public de proximité.

Le programme immobilier comprendra ainsi 66 nouveaux logements, en habitat collectif, dont 15% en accession sociale.

Un espace vert de proximité sera aménagé dans le prolongement du parc des Varennes, accessible Rue Michel Devillaine, sur une surface de 6 500 m².



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : ALDI

Insertion dans une opération d'aménagement

c) Critère alternatif: La justification de l'insertion du projet dans une opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au sein d'un espace déjà urbanisé.

- En ce qui concerne la friche Bourrat, il est observé que ce lieu, en attente de transformation, pourrait s'intégrer de manière cohérente dans le développement du secteur et dans une dynamique urbaine plus vaste. La future métamorphose urbaine devra prendre en considération la rupture urbaine actuelle due à la voie ferrée, le manque de développement dans la partie ouest du quartier de la gare, ainsi que les perturbations causées par l'activité ferroviaire. Ces éléments auront un impact sur les types de programmes à développer sur le site et sur les implantations urbaines.
- L'ambition nouvelle inscrite au PADD du PLU du Coteau de conforter le pôle de la gare SNCF par du commerce répondant aux besoins du quotidien est compatible avec les prescriptions du SCoT. En orientant le secteur à vocation commerciale sur le site le plus proche de la gare (partie sud-est de la zone à urbaniser), l'OAP répond également à l'obligation du SCoT de favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale sur le pôle de la gare.
- Le projet d'ALDI s'inscrit en renouvellement urbain d'un site industrialo-ferroviaire, emplacement stratégique.
- Le projet complète l'armature commercial de la ville.
- La déclinaison réglementaire de la nouvelle orientation du PADD en matière de développement commercial vise à admettre les commerces sur la friche Bourrat, dans la limite de 1 500 m² de surface de plancher. L'OAP complète ces dispositions en orientant le secteur à vocation commerciale sur le site le plus proche de la gare (partie sud-est de la zone à urbaniser). Elle répond à l'obligation du SCoT de favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale sur le pôle de la gare.

- Ainsi, le projet contribue à une opération d'aménagement du territoire sur la commune du Coteau, et en particulier dans le quartier de la gare.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : ALDI

Compensation du projet en matière d'artificialisation des sols

c) Critère alternatif: La justification que les mesures présentées permettent de compenser les atteintes prévues ou prévisibles, directes ou indirectes, occasionnées par la réalisation du projet, en transformant un sol artificialisé en sol non artificialisé, au sens de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, afin de restaurer de manière équivalente ou d'améliorer les fonctions écologiques et agronomiques altérées par le projet.

L'enseigne ALDI souhaite s'implanter dans la commune du Coteau, sur le site d'une ancienne friche industrielle, anciennement scierie Bourrat. Le projet économise donc le foncier en utilisant un ancien site industriel et ferroviaire.

Ainsi, le terrain utilisé est déjà artificialisé. Le projet n'artificialise pas de nouveaux sols.

Au contraire, son implantation sur ce site permettra la dépollution des sols.

Les places de parking seront en pavé drainant, et des espaces verts seront installés.

Par ailleurs, depuis la démolition des édifices sur le terrain de l'ancienne scierie, la zone a été envahie par une végétation spontanée, comprenant des espèces envahissantes, qui ne présente aucun intérêt écologique selon l'évaluation environnementale effectuée dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet entraînant une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Actuellement, le site demeure inoccupé et sans utilisation particulière. Pour son entretien, la commune privilégie l'éco-pâturage depuis l'année 2020.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : ALDI

Compensation du projet en matière d'artificialisation des sols

c) Critère alternatif: La justification que les mesures présentées permettent de compenser les atteintes prévues ou prévisibles, directes ou indirectes, occasionnées par la réalisation du projet, en transformant un sol artificialisé en sol non artificialisé, au sens de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, afin de restaurer de manière équivalente ou d'améliorer les fonctions écologiques et agronomiques altérées par le projet.

La surface totale du projet est de 7 180 m².

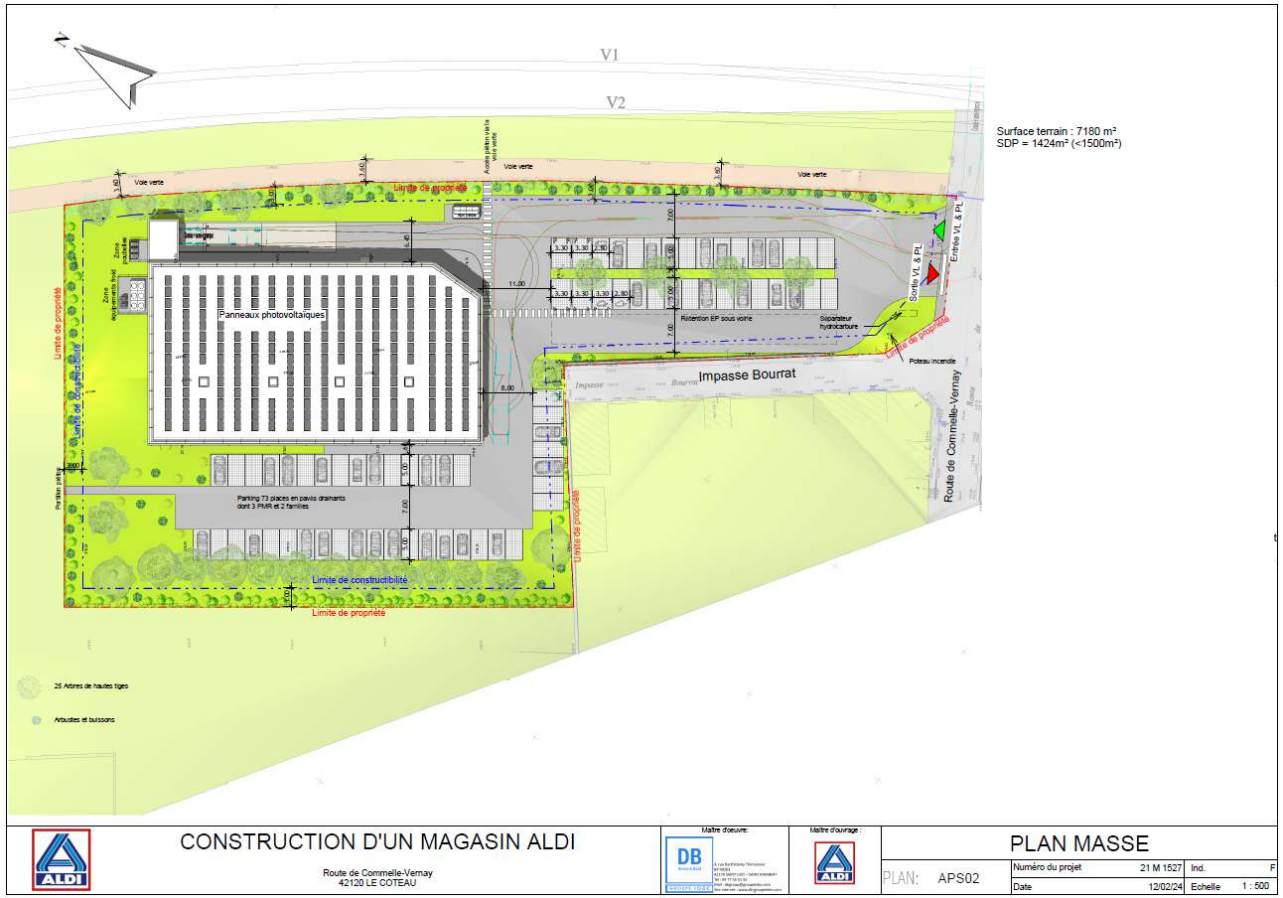
L'emprise au sol du bâtiment est de 1 424 m², soit 20% de la surface totale.

Les espaces végétalisés, situés tout autour du site sont de 1 708,5 m², soit 24% de la surface totale.

Les places de parking seront réalisées en pavé drainant, pour faciliter l'infiltration des eaux pluvieuses dans les sols; sur 1 034,5 m².

Le reste du parking sera réalisé en enrobé.

Ainsi, le projet limite l'artificialisation des sols en utilisant une ancienne friche industrielle et ferroviaire; en transformant 45% de la surface du projet en espace végétalisé et en perméabilisant une partie du parking.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : ALDI



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Synthèse

Synthèse

1/ Impact environnemental

Le projet est conforme aux documents d'urbanismes en vigueur:

- Le projet est conforme avec le SCoT et le DOO,
- La desserte est en place, le projet est accessible par les transports en commun.
- Le projet n'artificialise pas les sols, et utilise une friche industrielle.

2/ Impact économique

Le projet répond aux objectifs de dynamisation et d'amélioration de l'attractivité de la commune du Coteau.

Le projet apporte un soutien direct aux commerces de centre-ville, constitue un agent fixateur local de la consommation en répondant aux attentes liées à la croissance démographique. Le projet apportera une meilleure expérience d'achat, et participera à l'équilibre territorial en renforçant l'armature commerciale.

En contribuant au renforcement des activités commerciales du Coteau, le projet va participer à l'amélioration des performances des autres enseignes présentes, et favoriser une certaine stabilité de ces enseignes.

Le projet de transfert du magasin de Perreux vers Le Coteau, sous l'enseigne ALDI, contribuera à l'amélioration du confort d'achat des clients et des conditions de travail des salariés.

La croissance démographique génère des besoins auxquels le projet répond.

L'impact sur les centres-villes est neutre car le commerce de centre-ville propose une offre complètement différente axée sur du service, de la restauration, du textile et de la culture. L'offre est donc complémentaire.

Le projet va permettre de générer du chiffre d'affaires supplémentaire par rapport à celui du magasin actuel de Perreux (+20%) et sera donc accompagné par le maintien de l'emploi des 5 employés du magasin de Perreux et le recrutement de 4 autres personnes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Annexes

Attestation sur l'honneur

SAD MARKETING

Etudes Conseil Technologie

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

La Société SAD Marketing, situé au 23 rue de la performance, 59666 Villeneuve d'Ascq cedex, SIRET : 32062494300041, atteste sur l'honneur comme quoi selon l'article R752-6-1 du Code de Commerce, elle n'a pas de lien de dépendance juridique avec le pétitionnaire ALDI concernant le projet de transfert du magasin de Perreux vers la commune de Le Coteau et qu'elle n'est pas intervenue (Benjamin AYNES ou son Cabinet d'Etude SAD Marketing) à quelque titre que ce soit au stade de ce projet hormis sur la réalisation de l'étude d'impact.

Fait à Villeneuve d'Ascq

Le 05 Février 2024

Benjamin AYNES

SAD MARKETING

N° d'habilitation : HAI-26-2020-42

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

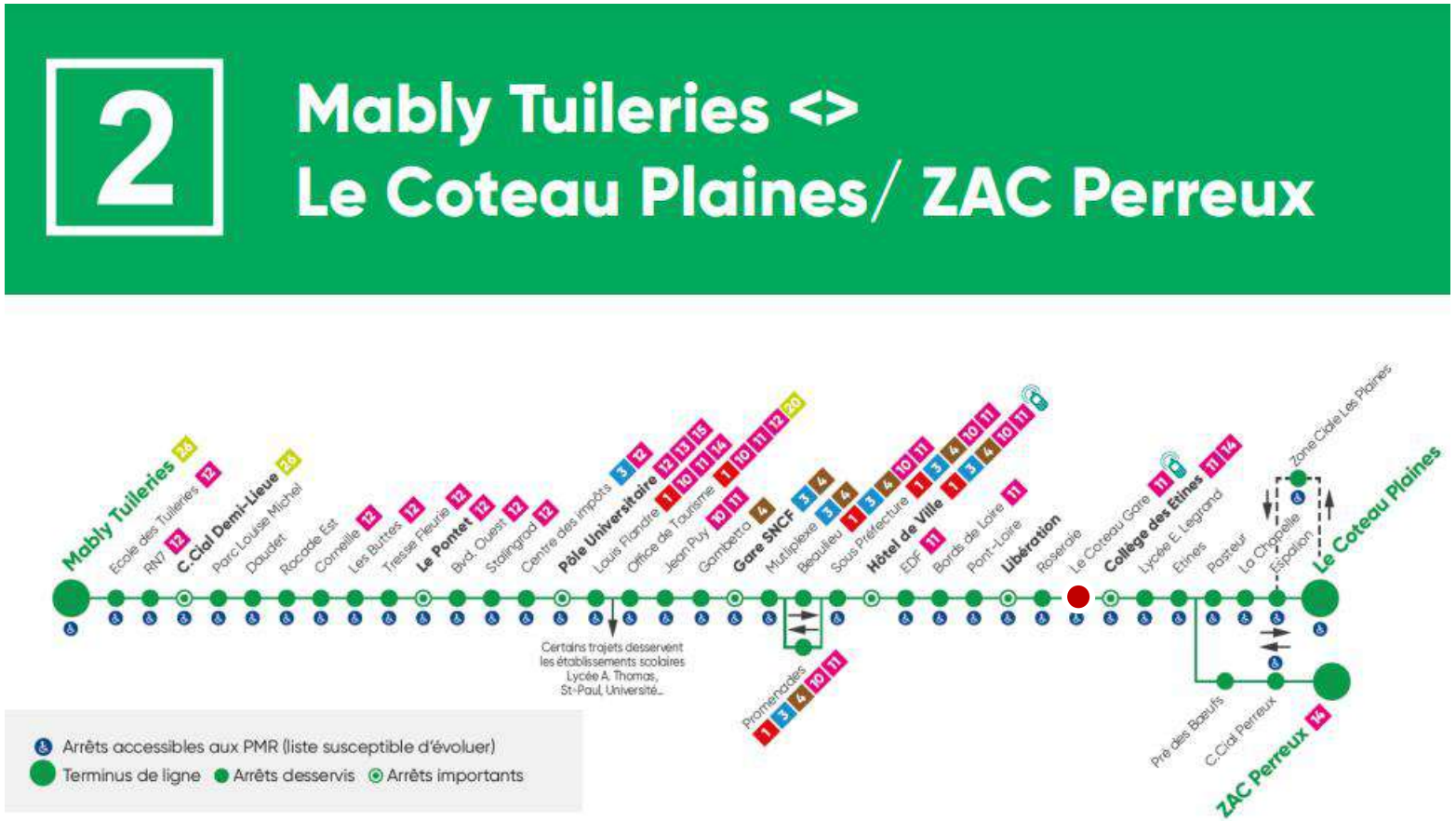
Détail des IRIS par zone

Zone	Commune	IRIS concernés
7	Le Coteau	2/2 IRIS
7	Perreux	Commune non irisée
7	Roanne	7/16 IRIS
7	Saint-Vincent-de-Boisset	Commune non irisée
15	Commelle-Vernay	Commune non irisée
15	Coutouvre	Commune non irisée
15	Montagny	Commune non irisée
15	Notre-Dame-de-Boisset	Commune non irisée
15	Parigny	Commune non irisée
15	Pradines	Commune non irisée
15	Régny	Commune non irisée
15	Vougy	Commune non irisée

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Horaires des transports en commun desservant le site

Ligne 2 du réseau de bus Star



- Projet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : https://www.bus-star.com/ligne/ligne-2/

Horaires des transports en commun desservant le site

Ligne 2 du réseau de bus Star

LUNDI À VENDREDI DE SEPTEMBRE À JUIN

Direction Le Coteau Plaines/ZAC Perreux

| | | |

Horaires des transports en commun desservant le site

Ligne 2 du réseau de bus Star

SAMEDI DE SEPTEMBRE À JUIN

Direction Le Coteau Plaines/ZAC Perreux

MABLY TUILERIES	7:27	8:19	8:50	9:20	9:50	10:20	10:50	11:19	11:49	12:20	12:49	13:18	13:48	14:19	14:49	15:19	15:49	16:16	16:46	17:16	17:46	18:19	18:50	19:20	19:50
C.CIAL DEMI-LIEUE	7:29	8:21	8:52	9:22	9:52	10:22	10:52	11:21	11:51	12:22	12:51	13:20	13:50	14:21	14:51	15:21	15:51	16:18	16:48	17:18	17:48	18:21	18:52	19:22	19:52
LE PONTET	7:35	8:27	8:57	9:27	9:57	10:27	10:57	11:26	11:56	12:27	12:56	13:26	13:56	14:27	14:57	15:27	15:57	16:24	16:54	17:24	17:54	18:27	18:57	19:27	19:57
PÔLE UNIVERSITAIRE	7:40	8:31	9:01	9:31	10:01	10:31	11:01	11:30	12:00	12:31	13:00	13:30	14:00	14:31	15:01	15:31	16:01	16:29	16:59	17:29	17:59	18:31	19:01	19:31	20:01
GARE SNCF	7:47	8:37	9:07	9:37	10:07	10:37	11:07	11:37	12:07	12:37	13:07	13:37	14:07	14:37	15:07	15:37	16:07	16:36	17:06	17:36	18:06	18:37	19:07	19:37	20:07
HOTEL DE VILLE	7:55	8:45	9:15	9:45	10:15	10:45	11:15	11:45	12:15	12:45	13:15	13:45	14:15	14:45	15:15	15:45	16:15	16:45	17:15	17:45	18:15	18:45	19:15	19:45	20:15
LIBERATION	7:59	8:49	9:19	9:49	10:19	10:49	11:19	11:49	12:19	12:49	13:19	13:49	14:19	14:49	15:19	15:49	16:20	16:50	17:20	17:50	18:20	18:49	19:19	19:49	20:19
COLLEGE DES ETINES	8:02	8:52	9:22	9:52	10:22	10:52	11:22	11:52	12:22	12:52	13:22	13:52	14:22	14:52	15:22	15:52	16:23	16:53	17:23	17:53	18:23	18:52	19:22	19:52	20:22
LE COTEAU PLAINES	8:06	8:56	....	9:56	....	10:56	....	11:56	....	12:56	....	13:56	....	14:56	....	15:56	....	16:57	....	17:57	....	18:56	....	19:56	....
ZAC PERREUX	....	....	9:30	....	10:30	....	11:30	....	12:30	....	13:30	....	14:30	....	15:30	....	16:31	....	17:31	....	18:31	....	19:29	....	20:29

Direction Mably Tuileries

ZAC PERREUX	7:38	....	8:58	....	9:58	....	10:58	....	11:58	....	12:58	....	13:58	....	14:57	....	15:57	....	16:57	....	17:57	....	18:58	....	19:58
LE COTEAU PLAINES	....	8:30	....	9:30	....	10:30	....	11:30	....	12:30	....	13:30	....	14:29	....	15:29	....	16:29	....	17:29	....	18:30	....	19:30	....
COLLEGE DES ETINES	7:45	8:35	9:05	9:35	10:05	10:35	11:05	11:35	12:05	12:35	13:05	13:35	14:05	14:34	15:04	15:34	16:04	16:34	17:04	17:34	18:04	18:35	19:05	19:35	20:05
LIBERATION	7:48	8:38	9:08	9:38	10:08	10:38	11:08	11:38	12:08	12:38	13:08	13:38	14:08	14:37	15:07	15:37	16:07	16:37	17:07	17:37	18:07	18:38	19:08	19:38	20:08
HOTEL DE VILLE	7:55	8:45	9:15	9:45	10:15	10:45	11:15	11:45	12:15	12:45	13:15	13:45	14:15	14:45	15:15	15:45	16:15	16:45	17:15	17:45	18:15	18:45	19:15	19:45	20:15
GARE SNCF	7:59	8:49	9:19	9:49	10:19	10:49	11:19	11:49	12:19	12:49	13:19	13:49	14:19	14:49	15:19	15:49	16:20	16:50	17:20	17:50	18:20	18:48	19:18	19:48	20:18
PÔLE UNIVERSITAIRE	8:06	8:55	9:25	9:55	10:25	10:55	11:25	11:55	12:25	12:55	13:25	13:55	14:25	14:55	15:25	15:55	16:27	16:57	17:27	17:57	18:27	18:52	19:22	19:52	20:22
LE PONTET	8:11	8:59	9:29	9:59	10:29	10:59	11:29	11:59	12:29	12:59	13:29	13:59	14:29	14:59	15:29	15:59	16:31	17:01	17:31	18:01	18:31	18:56	19:26	19:56	20:26
C.CIAL DEMI-LIEUE	8:17	9:05	9:35	10:05	10:35	11:05	11:35	12:05	12:35	13:05	13:35	14:05	14:35	15:05	15:35	16:05	16:37	17:07	17:37	18:07	18:37	19:02	19:32	20:02	20:32
MABLY TUILERIES	8:21	9:09	9:39	10:09	10:39	11:09	11:39	12:09	12:39	13:09	13:39	14:09	14:39	15:09	15:39	16:09	16:41	17:11	17:41	18:11	18:41	19:06	19:36	20:06	20:36

DIMANCHES ET FÊTES

Direction Le Coteau Plaines/ZAC Perreux

MABLY TUILERIES	9:10	10:10	11:10	13:09	14:09	15:09	16:09	17:09	18:09
C.CIAL DEMI-LIEUE	9:12	10:12	11:12	13:11	14:11	15:11	16:11	17:11	18:11
LE PONTET	9:16	10:16	11:16	13:15	14:15	15:15	16:15	17:15	18:15
PÔLE UNIVERSITAIRE	9:20	10:20	11:20	13:19	14:19	15:19	16:19	17:19	18:19
GARE SNCF	9:26	10:26	11:26	13:25	14:25	15:25	16:25	17:25	18:25
HOTEL DE VILLE	9:30	10:30	11:30	13:30	14:30	15:30	16:30	17:30	18:30
LIBERATION	9:35	10:35	11:35	13:34	14:34	15:34	16:34	17:34	18:34
COLLEGE DES ETINES	9:38	10:38	11:38	13:37	14:37	15:37	16:37	17:37	18:37
LE COTEAU PLAINES	....	....	....	13:41	14:41	15:41	16:41	17:41	18:41
ZAC PERREUX	9:47	10:47	11:47	....	....	....	....	....	....

Direction Mably Tuileries

ZAC PERREUX	9:16	10:16	11:16	....	....	....	....	....	....
LE COTEAU PLAINES	....	....	....	13:18	14:18	15:18	16:18	17:18	18:18
COLLEGE DES ETINES	9:23	10:23	11:23	13:23	14:23	15:23	16:23	17:23	18:23
LIBERATION	9:26	10:26	11:26	13:26	14:26	15:26	16:26	17:26	18:26
HOTEL DE VILLE	9:30	10:30	11:30	13:30	14:30	15:30	16:30	17:30	18:30
GARE SNCF	9:33	10:33	11:33	13:33	14:33	15:33	16:33	17:33	18:33
PÔLE UNIVERSITAIRE	9:36	10:36	11:36	13:36	14:36	15:36	16:36	17:36	18:36
LE PONTET	9:40	10:40	11:40	13:40	14:40	15:40	16:40	17:40	18:40
C.CIAL DEMI-LIEUE	9:47	10:47	11:47	13:43	14:43	15:43	16:43	17:43	18:43
MABLY TUILERIES	9:51	10:51	11:51	13:47	14:47	15:47	16:47	17:47	18:47

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : https://www.bus-star.com/ligne/ligne-2/

Horaires des transports en commun desservant le site

Ligne 2 du réseau de bus Star

LUNDI À SAMEDI HORAIRES D'ÉTÉ

Direction ZAC Perreux

MABLY TUILERIES	6:30	7:22	8:02	8:45	9:25	10:05	10:45	11:24	12:04	12:45	13:23	14:03	14:44	15:24	16:02	16:41	17:21	18:01	18:45	19:25
C.CIAL DEMI-LIEUE	6:32	7:24	8:04	8:47	9:27	10:07	10:47	11:26	12:06	12:47	13:25	14:05	14:46	15:26	16:04	16:43	17:23	18:03	18:47	19:27
LE PONTET	6:37	7:30	8:10	8:52	9:32	10:12	10:52	11:31	12:11	12:52	13:31	14:11	14:52	15:32	16:10	16:49	17:29	18:09	18:52	19:32
PÔLE UNIVERSITAIRE	6:41	7:35	8:15	8:56	9:36	10:16	10:56	11:35	12:15	12:56	13:35	14:15	14:56	15:36	16:14	16:54	17:34	18:14	18:56	19:36
GARE SNCF	6:47	7:42	8:22	9:02	9:42	10:22	11:02	11:42	12:22	13:02	13:42	14:22	15:02	15:42	16:21	17:01	17:41	18:21	19:02	19:42
HOTEL DE VILLE	6:55	7:50	8:30	9:10	9:50	10:30	11:10	11:50	12:30	13:10	13:50	14:30	15:10	15:50	16:30	17:10	17:50	18:30	19:10	19:50
LIBERATION	6:59	7:54	8:34	9:14	9:54	10:34	11:14	11:54	12:34	13:14	13:54	14:34	15:14	15:54	16:35	17:15	17:55	18:34	19:14	19:54
COLLEGE DES ETINES	7:02	7:57	8:37	9:17	9:57	10:37	11:17	11:57	12:37	13:17	13:57	14:37	15:17	15:57	16:38	17:18	17:58	18:37	19:17	19:57
ZAC PERREUX	7:10	8:05	8:45	9:25	10:05	10:45	11:25	12:05	12:45	13:25	14:05	14:45	15:25	16:05	16:46	17:26	18:06	18:44	19:24	20:04

Direction Mably Tuileries

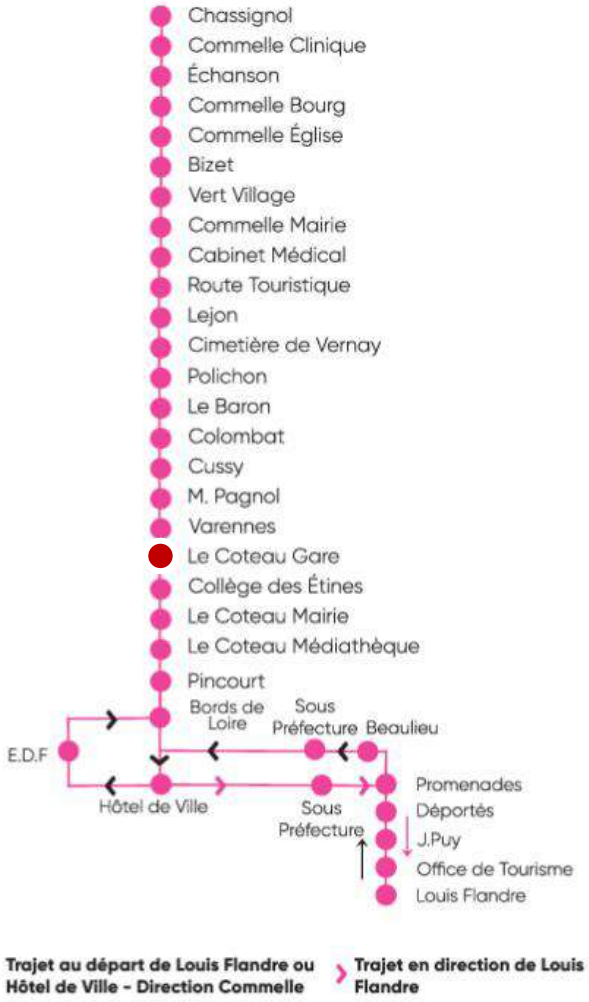
ZAC PERREUX	6:38	7:33	8:13	8:53	9:33	10:13	10:53	11:33	12:13	12:53	13:33	14:13	14:52	15:32	16:12	16:52	17:32	18:12	18:53	19:33
COLLEGE DES ETINES	6:45	7:40	8:20	9:00	9:40	10:20	11:00	11:40	12:20	13:00	13:40	14:20	14:59	15:39	16:19	16:59	17:39	18:19	19:00	19:40
LIBERATION	6:48	7:43	8:23	9:03	9:43	10:23	11:03	11:43	12:23	13:03	13:43	14:23	15:02	15:42	16:22	17:02	17:42	18:22	19:03	19:43
HOTEL DE VILLE	6:55	7:50	8:30	9:10	9:50	10:30	11:10	11:50	12:30	13:10	13:50	14:30	15:10	15:50	16:30	17:10	17:50	18:30	19:10	19:50
GARE SNCF	6:58	7:54	8:34	9:14	9:54	10:34	11:14	11:54	12:34	13:14	13:54	14:34	15:14	15:54	16:35	17:15	17:55	18:33	19:13	19:53
PÔLE UNIVERSITAIRE	7:03	8:01	8:40	9:20	10:00	10:40	11:20	12:00	12:40	13:20	14:00	14:40	15:20	16:00	16:42	17:22	18:02	18:37	19:17	19:57
LE PONTET	7:08	8:06	8:44	9:24	10:04	10:44	11:24	12:04	12:44	13:24	14:04	14:44	15:24	16:04	16:46	17:26	18:06	18:41	19:21	20:01
C.CIAL DEMI-LIEUE	7:14	8:12	8:50	9:30	10:10	10:50	11:30	12:10	12:50	13:30	14:10	14:50	15:30	16:10	16:52	17:32	18:12	18:47	19:27	20:07
MABLY TUILERIES	7:18	8:16	8:54	9:34	10:14	10:54	11:34	12:14	12:54	13:34	14:14	14:54	15:34	16:14	16:56	17:36	18:16	18:51	19:31	20:11

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : https://www.bus-star.com/ligne/ligne-2/

Horaires des transports en commun desservant le site

Ligne 11 du réseau de bus Star





Projet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : https://www.bus-star.com/ligne/ligne-11/

Horaires des transports en commun desservant le site

Ligne 11 du réseau de bus Star

Du lundi au vendredi - Période Scolaire

direction Commelle-Vernay

											m	m	m
Louis Flandre	....	....	....	....	....	12.05	13.25	....	....	16.05	17.05	18.05
Déportés	....	....	....	....	....	12.09	13.29	....	....	16.09	17.09	18.09
Sous Préfecture	....	....	....	....	....	12.13	13.33	....	....	16.13	17.13	18.13
Hôtel de Ville	7.35	8.35	9.35	**10.35**	11.35	12.15	13.35	**14.35**	**15.35**	16.15	17.15	18.15
Collège des Étines	7.43	8.43	9.43	**10.43**	11.43	12.23	13.43	**14.43**	**15.43**	16.23	17.23	18.23
Le Coteau Gare	7.45	8.45	9.45	**10.45**	11.45	12.25	13.45	**14.45**	**15.45**	16.25	17.25	18.25
Lejon	7.53	8.53	9.53	**10.53**	11.53	12.33	13.53	**14.53**	**15.53**	16.33	17.33	18.33
Commelle Mairie	7.55	8.55	9.55	**10.55**	11.55	12.35	13.55	**14.55**	**15.55**	16.35	17.35	18.35
Commelle Bourg	7.59	8.59	9.59	**10.59**	11.59	12.39	13.59	**14.59**	**15.59**	16.39	17.39	18.39
Commelle Clinique	8.04	....	....	....	12.04	12.44	14.04	....	....	16.44	17.44	18.44

m - Les mercredis uniquement, départ de l'arrêt Hôtel de Ville

direction Hôtel de Ville / Louis Flandre

Commelle Clinique	7.01 *	....	8.08	....	....	....	12.08	13.08	14.08	....	....	16.48	17.48
Commelle Bourg	7.05	7.18	8.11	9.12	**10.12**	**11.12**	12.11	13.11	14.11	**15.12**	**16.12**	16.51	17.51
Commelle Mairie	7.08	7.21	8.13	9.14	**10.14**	**11.14**	12.13	13.13	14.13	**15.14**	**16.14**	16.53	17.53
Lejon	7.12	7.25	8.15	9.16	**10.16**	**11.16**	12.15	13.15	14.15	**15.16**	**16.16**	16.55	17.55
Le Coteau Gare	7.20	7.33	8.22	9.23	**10.23**	**11.23**	12.22	13.22	14.22	**15.22**	**16.23**	17.02	18.02
Collège des Étines	7.22	7.35	8.24	9.25	**10.25**	**11.25**	12.24	13.24	14.24	**15.25**	**16.25**	17.04	18.04
Hôtel de Ville	7.32	7.45	8.34	9.35	**10.35**	**11.35**	12.34	13.34	14.34	**15.35**	**16.35**	17.14	18.14
Sous Préfecture	7.33	7.46	8.35	....	....	....	....	13.35	....	....	....	....	....
Déportés	7.35	7.48	8.37	....	....	....	....	13.37	....	....	....	....	....
Louis Flandre	7.39	7.52	8.41	....	....	....	....	13.41	....	....	....	....	....

*Part de l'arrêt Chassignol à 7.00

Du lundi au vendredi - Période Petites Vacances Scolaire

direction Commelle-Vernay

Hôtel de Ville	7.35	8.35	9.35	**10.35**	11.35	12.15	13.35	**14.35**	**15.35**	16.15	17.15	18.15
Collège des Étines	7.43	8.43	9.43	**10.43**	11.43	12.23	13.43	**14.43**	**15.43**	16.23	17.23	18.23
Le Côteau Gare	7.45	8.45	9.45	**10.45**	11.45	12.25	13.45	**14.45**	**15.45**	16.25	17.25	18.25
Lejon	7.53	8.53	9.53	**10.53**	11.53	12.33	13.53	**14.53**	**15.53**	16.33	17.33	18.33
Commelle Mairie	7.55	8.55	9.55	**10.55**	11.55	12.35	13.55	**14.55**	**15.55**	16.35	17.35	18.35
Commelle Bourg	7.59	8.59	9.59	**10.59**	11.59	12.39	13.59	**14.59**	**15.59**	16.39	17.39	18.39
Commelle Clinique	8.04	....	....	....	12.04	12.44	14.04	....	....	16.44	17.44	18.44

direction Hôtel de Ville / Louis Flandre

Commelle Clinique	7.04	8.08	.....	.....	.....	12.08	13.08	14.08	.....	.....	16.48	17.48
Commelle Bourg	7.08	8.12	9.12	**10.12**	**11.12**	12.12	13.12	14.12	**15.12**	**16.12**	16.52	17.52
Commelle Mairie	7.11	8.14	9.14	**10.14**	**11.14**	12.14	13.14	14.14	**15.14**	**16.14**	16.54	17.54
Lejon	7.14	8.16	9.16	**10.16**	**11.16**	12.16	13.16	14.16	**15.16**	**16.16**	16.56	17.56
Le Coteau Gare	7.22	8.23	9.23	**10.23**	**11.23**	12.23	13.23	14.23	**15.23**	**16.23**	17.03	18.03
Collège des Étines	7.24	8.24	9.24	**10.24**	**11.24**	12.24	13.24	14.24	**15.24**	**16.24**	17.04	18.04
Hôtel de Ville	7.32	8.32	9.32	**10.32**	**11.32**	12.32	13.32	14.32	**15.32**	**16.32**	17.12	18.12

Vacances de la Toussaint
Du 23/10/23 au 05/11/23 inclus

Vacances de Noël
Du 26/12/23 au 07/01/24 inclus

Vacances d'hiver
Du 19/02/24 au 03/03/24 inclus

Vacances de printemps
Du 15/04/24 au 28/04/24 inclus

Vacances d'été
À partir du 08/07/24

Ces trajets sont réalisés sur réservation par le service Flexy
Téléphonez au 04 77 727 727

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : https://www.bus-star.com/ligne/ligne-11/

Horaires des transports en commun desservant le site

Ligne 11 du réseau de bus Star

Du lundi au vendredi - Période Scolaire

direction **Commelle-Vernay**

										m	m	m
Louis Flandre	....	....	....	....	....	12.05	13.25	....	....	16.05	17.05	18.05
Déportés	....	....	....	....	....	12.09	13.29	....	....	16.09	17.09	18.09
Sous Préfecture	....	....	....	....	....	12.13	13.33	....	....	16.13	17.13	18.13
Hôtel de Ville	7.35	8.35	9.35	10.35	11.35	12.15	13.35	14.35	15.35	16.15	17.15	18.15
Collège des Étines	7.43	8.43	9.43	10.43	11.43	12.23	13.43	14.43	15.43	16.23	17.23	18.23
Le Coteau Gare	7.45	8.45	9.45	10.45	11.45	12.25	13.45	14.45	15.45	16.25	17.25	18.25
Lejon	7.53	8.53	9.53	10.53	11.53	12.33	13.53	14.53	15.53	16.33	17.33	18.33
Commelle Mairie	7.55	8.55	9.55	10.55	11.55	12.35	13.55	14.55	15.55	16.35	17.35	18.35
Commelle Bourg	7.59	8.59	9.59	10.59	11.59	12.39	13.59	14.59	15.59	16.39	17.39	18.39
Commelle Clinique	8.04	....	....	....	12.04	12.44	14.04	....	....	16.44	17.44	18.44

m - Les mercredis uniquement, départ de l'arrêt Hôtel de Ville

direction **Hôtel de Ville / Louis Flandre**

Commelle Clinique	7.01 *	....	8.08	....	....	....	12.08	13.08	14.08	....	....	16.48	17.48	
Commelle Bourg	7.05	7.18	8.11	9.12	10.12	11.12	12.11	13.11	14.11	15.12	16.12	16.51	17.51	
Commelle Mairie	7.08	7.21	8.13	9.14	10.14	11.14	12.13	13.13	14.13	15.14	16.14	16.53	17.53	
Lejon	7.12	7.25	8.15	9.16	10.16	11.16	12.15	13.15	14.15	15.16	16.16	16.55	17.55	
Le Coteau Gare	7.20	7.33	8.22	9.23	10.23	11.23	12.22	13.22	14.22	15.22	16.23	17.02	18.02	
Collège des Étines	7.22	7.35	8.24	9.25	10.25	11.25	12.24	13.24	14.24	15.25	16.25	17.04	18.04	
Hôtel de Ville	7.32	7.45	8.34	9.35	10.35	11.35	12.34	13.34	14.34	15.35	16.35	17.14	18.14	
Sous Préfecture	7.33	7.46	8.35	....	....	....	....	13.35	....	....	....	....	....	
Déportés	7.35	7.48	8.37	....	....	....	....	13.37	....	....	....	....	....	
Louis Flandre	7.39	7.52	8.41	....	....	....	....	13.41	....	....	....	....	....	

*Part de l'arrêt Chassignol à 7.00

Du lundi au vendredi - Période Petites Vacances Scolaire

direction **Commelle-Vernay**

Hôtel de Ville	7.35	8.35	9.35	10.35	11.35	12.15	13.35	14.35	15.35	16.15	17.15	18.15
Collège des Étines	7.43	8.43	9.43	10.43	11.43	12.23	13.43	14.43	15.43	16.23	17.23	18.23
Le Côteau Gare	7.45	8.45	9.45	10.45	11.45	12.25	13.45	14.45	15.45	16.25	17.25	18.25
Lejon	7.53	8.53	9.53	10.53	11.53	12.33	13.53	14.53	15.53	16.33	17.33	18.33
Commelle Mairie	7.55	8.55	9.55	10.55	11.55	12.35	13.55	14.55	15.55	16.35	17.35	18.35
Commelle Bourg	7.59	8.59	9.59	10.59	11.59	12.39	13.59	14.59	15.59	16.39	17.39	18.39
Commelle Clinique	8.04	....	....	....	12.04	12.44	14.04	....	....	16.44	17.44	18.44

Vacances de la Toussaint
Du 23/10/23 au 05/11/23 inclus

Vacances de Noël
Du 26/12/23 au 07/01/24 inclus

Vacances d'hiver
Du 19/02/24 au 03/03/24 inclus

Vacances de printemps
Du 15/04/24 au 28/04/24 inclus

Vacances d'été
À partir du 08/07/24

direction **Hôtel de Ville / Louis Flandre**

Commelle Clinique	7.04	8.08	....	....	....	12.08	13.08	14.08	....	....	16.48	17.48
Commelle Bourg	7.08	8.12	9.12	10.12	11.12	12.12	13.12	14.12	15.12	16.12	16.52	17.52
Commelle Mairie	7.11	8.14	9.14	10.14	11.14	12.14	13.14	14.14	15.14	16.14	16.54	17.54
Lejon	7.14	8.16	9.16	10.16	11.16	12.16	13.16	14.16	15.16	16.16	16.56	17.56
Le Coteau Gare	7.22	8.23	9.23	10.23	11.23	12.23	13.23	14.23	15.23	16.23	17.03	18.03
Collège des Étines	7.24	8.24	9.24	10.24	11.24	12.24	13.24	14.24	15.24	16.24	17.04	18.04
Hôtel de Ville	7.32	8.32	9.32	10.32	11.32	12.32	13.32	14.32	15.32	16.32	17.12	18.12

Ces trajets sont réalisés sur réservation par le service Flexy
Téléphonez au 04 77 727 727

Samedi (toute l'année) et du Lundi au Vendredi en Été

direction **Commelle-Vernay**

Gratuit le samedi

Hôtel de Ville	7.45	9.25	11.15	12.15	13.45	14.45	15.45	16.45	17.45	18.45
Collège des Étines	7.50	9.30	11.20	12.20	13.50	14.50	15.50	16.50	17.50	18.50
Le Coteau Gare	7.52	9.32	11.22	12.22	13.52	14.52	15.52	16.52	17.52	18.52
Lejon	7.59	9.39	11.29	12.29	13.59	14.59	15.59	16.59	17.59	18.59
Commelle Mairie	8.02	9.42	11.32	12.32	14.02	15.02	16.02	17.02	18.02	19.02
Commelle Bourg	8.05	9.45	11.35	12.35	14.05	15.05	16.05	17.05	18.05	19.05
Commelle Clinique	8.10	....	11.40	....	14.10	....	16.10	17.10	18.10	19.10

Trajet sur réservation le samedi

Trajet régulier le samedi

direction **Hôtel de Ville / Louis Flandre**

Commelle Clinique	7.17	8.17	....	11.47	....	14.17	....	16.17	17.17	18.17
Commelle Bourg	7.21	8.21	9.51	11.51	13.21	14.21	15.21	16.21	17.21	18.21
Commelle Mairie	7.23	8.23	9.53	11.53	13.23	14.23	15.23	16.23	17.23	18.23
Lejon	7.25	8.25	9.55	11.55	13.25	14.25	15.25	16.25	17.25	18.25
Le Coteau Gare	7.32	8.32	10.02	12.02	13.32	14.32	15.32	16.32	17.32	18.32
Collège des Étines	7.33	8.33	10.03	12.03	13.33	14.33	15.33	16.33	17.33	18.33
Hôtel de Ville	7.37	8.37	10.07	12.07	13.37	14.37	15.37	16.37	17.37	18.37

Trajet sur réservation le samedi

Trajet régulier le samedi

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214206719-20240917-2024-09-17-04
Acte rendu exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : https://www.bus-star.com/ligne/ligne-11/

Horaires des transports en commun desservant le site

Ligne de train TER Roanne – Saint-Etienne

12 ROANNE ⇨ SAINT-ÉTIENNE

Du 10 décembre 2023 au 13 juillet 2024 - Version du 17-11-23

POUR EN SAVOIR PLUS SUR LES HORAIRES : Site SNCF TER AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

ALLO TER AUVERGNE-RHÔNE-ALPES : 09 69 32 21 41

N'oubliez pas de vous reporter aux renvois ci-dessous

*sauf jours fériés	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Lun à Ven* (1)	Lun à Sam* (2)	Lun à Ven* (1)	Lun à Sam* (2)	Lun à Ven*	Sam Dim Fêtes	Lun à Ven*	Tous les jours (3)	Lun à Ven*	Tous les jours	Lun à Ven* (1)	Sauf les Sam (4)	Tous les jours (5)	Lun à Ven*	Tous les jours	Tous les jours (6)	Dim et Fêtes (7)
	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER
ROANNE		**05.23**	**05.56**	**06.18**	**06.56**	**07.26**	**08.26**	**08.56**	**09.54**	**10.53**	**12.26**	**13.56**	**14.56**	**15.56**	**16.56**	**17.26**	**18.26**	**19.26**	**20.26**
Le Coteau		05.26	05.59	06.21	06.59	07.29	08.29	09.00	09.57	10.56	12.29	13.59	14.59	15.59	16.59	17.29	18.29	19.29	20.30
Saint-Jodard		05.41	06.14	06.37	07.14	07.44	08.44	09.15	10.12	11.11	12.44	14.14	15.14	16.14	17.14	17.44	18.44	19.44	20.45
Balbigny		05.50	06.23	06.47	07.23	07.53	08.53	09.24	10.21	11.20	12.53	14.23	15.23	16.23	17.23	17.53	18.53	19.53	20.54
FEURS	**05.03**	**05.58**	**06.31**	**06.55**	**07.31**	**08.01**	**09.01**	**09.31**	**10.29**	**11.28**	**13.01**	**14.31**	**15.31**	**16.31**	**17.31**	**18.01**	**19.01**	**20.01**	**21.01**
Montrond-les-Bains	05.17	06.06	06.39	07.04	07.39	08.09	09.09	09.39	10.37	11.36	13.09	14.39	15.39	16.39	17.39	18.09	19.09	20.09	21.10
Veauche-Saint-Galmier	05.32	06.14	06.47	07.12	07.47	08.17	09.17	09.47	10.45	11.44	13.17	14.47	15.47	16.47	17.47	18.17	19.17	20.17	21.18
Bouthéon		06.19	06.52	07.18	07.52	08.22	09.22	09.52	10.50	11.49	13.22	14.52	15.52	16.52	17.52	18.22	19.22	20.22	21.23
Saint-Étienne-la-Terrasse	05.46	06.29	07.02	07.28	08.02	08.32	09.32	10.02	11.00	11.59	13.32	15.02	16.02	17.02	18.02	18.32	19.32	20.32	21.33
SAINT-ÉTIENNE-CHÂTEAUCREUX	**06.03**	**06.33**	**07.06**	**07.33**	**08.06**	**08.36**	**09.36**	**10.06**	**11.04**	**12.03**	**13.36**	**15.06**	**16.06**	**17.06**	**18.06**	**18.36**	**19.36**	**20.36**	**21.37**

(1) Circule jusqu'au 22 déc et à partir du 8 jan.
(2) Circule aussi le 8 mai.
(3) Ne circule pas les 24, 25, 31 déc, 1er et 7 jan.
(4) Ne circule pas le 8 mai.
(5) Circule jusqu'au 23 déc et à partir du 8 jan. Circule aussi les 30 déc et 6 jan.
(6) Circule jusqu'au 25 déc et à partir du 7 jan. Circule aussi les 31 déc et 1er jan.
(7) Circule jusqu'au 17 déc et à partir du 14 jan. Ne circule pas le 8 mai.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : https://ter-fiches-horaires.sncf.fr/publish/12_du_10-12-23_au_13-07-24-%20V1.pdf

Horaires des transports en commun desservant le site

Ligne de train TER Roanne – Saint-Etienne

12 SAINT-ÉTIENNE ⇨ ROANNE

Du 10 décembre 2023 au 13 juillet 2024 - Version du 17-11-23

POUR EN SAVOIR PLUS SUR LES HORAIRES : Site SNCF TER AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

ALLO TER AUVERGNE-RHÔNE-ALPES : 0 800 11 41 41

N'oubliez pas de vous reporter aux renvois ci-dessous

*sauf jours fériés	Lun à Ven* ①	Lun à Sam* ②	Lun à Sam* ②	Tous les jours ③	Lun à Ven*	Lun à Sam* ④	Lun à Ven*	Tous les jours	Tous les jours	Lun à Ven*	Tous les jours	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Tous les jours ⑤	Lun à Ven*	Tous les jours	Tous les jours ③	Lun à Ven*
	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	🚌
SAINT-ÉTIENNE-CHÂTEAUCREUX	**05.53**	**06.24**	**07.24**	**08.24**	**08.54**	**09.54**	**11.24**	**12.24**	**14.54**	**15.56**	**16.54**	**17.24**	**17.54**	**18.24**	**18.54**	**19.56**	**20.54**	**22.03**
Saint-Étienne-la-Terrasse	05.57	06.28	07.28	08.28	08.58	09.58	11.28	12.28	14.58	16.00	16.58	17.28	17.58	18.28	18.58	20.00	20.58	22.14
Bouthéon	06.07	06.38	07.38	08.38	09.08	10.08	11.38	12.38	15.07	16.10	17.07	17.38	18.08	18.38	19.08	20.10	21.07	
Veauche-Saint-Galmier	06.12	06.43	07.43	08.43	09.13	10.13	11.43	12.43	15.13	16.15	17.13	17.43	18.13	18.43	19.13	20.15	21.13	22.30
Montrond-les-Bains	06.20	06.51	07.51	08.51	09.21	10.21	11.51	12.51	15.20	16.23	17.20	17.51	18.21	18.51	19.21	20.22	21.20	22.53
FEURS	**06.29**	**06.59**	**07.59**	**08.59**	**09.29**	**10.29**	**11.59**	**12.59**	**15.29**	**16.31**	**17.29**	**17.59**	**18.30**	**18.59**	**19.29**	**20.31**	**21.29**	**23.08**
Balbigny	06.36	07.06	08.06	09.06	09.36	10.36	12.06	13.06	15.36	16.38	17.36	18.06	18.37	19.06	19.36	20.38	21.36	
Saint-Jodard	06.45	07.15	08.15	09.15	09.45	10.45	12.15	13.15	15.45	16.47	17.45	18.15	18.46	19.15	19.45	20.47	21.45	
Le Coteau	07.00	07.30	08.30	09.30	10.00	11.00	12.30	13.30	16.00	17.02	18.00	18.30	19.01	19.30	20.00	21.02	22.00	
ROANNE	**07.04**	**07.34**	**08.34**	**09.34**	**10.04**	**11.04**	**12.34**	**13.34**	**16.04**	**17.06**	**18.04**	**18.34**	**19.05**	**19.34**	**20.04**	**21.05**	**22.04**	

① Circule jusqu'au 22 déc et à partir du 8 jan.
② Circule aussi le 8 mai.

③ Circule jusqu'au 25 déc et à partir du 7 jan. Circule aussi les 31 déc et 1er jan.

④ Circule jusqu'au 23 déc et à partir du 8 jan. Circule aussi les 30 déc et 6 jan.
⑤ Circule jusqu'au 23 déc et à partir du 8 jan.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : https://ter-fiches-horaires.sncf.fr/publish/12_du_10-12-23_au_13-07-24-%20V1.pdf

Horaires des transports en commun desservant le site

Ligne de train TER Clermont-Ferrand - Lyon

6 CLERMONT-FERRAND ⇨ VICHY ⇨ ROANNE ⇨ LYON

Du 10 décembre 2023 au 7 janvier 2024 et du 27 avril au 13 juillet 2024* - Version du 18-12-23

*En raison de travaux, la période du 8 janvier au 27 avril 2024 sera couverte par un Plan de Transport Adapté, disponible prochainement sur votre site TER Auvergne - Rhône-Alpes.

POUR EN SAVOIR PLUS SUR LES HORAIRES : Site SNCF TER AUVERGNE-RHÔNE-ALPES — ALLO TER AUVERGNE-RHÔNE-ALPES : 0 800 11 41 41

N'oubliez pas de vous reporter aux renvois ci-dessous

*sauf jours fériés	Lun à Ven*	Lun à Sam* ❶	Lun à Sam*	Tous les jours	Lun à Ven*	Lun à Sam* ❶	Lun à Sam* ❶	Lun à Sam*	Lun à Ven*	Dim et Fêtes	Lun à Sam* ❶	Lun à Ven*	Lun à Sam*	Tous les jours	Tous les jours	Lun à Ven*	Sam Dim Fêtes	Tous les jours	Lun à Sam* ❶	Tous les jours
	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	INTERCITÉS
CLERMONT-FERRAND								**06.04**				**07.04**			**09.02**				**10.42**	
Riom-Châtel-Guyon								06.13							09.11				10.51	
VICHY								**06.36**							**09.35**				**11.13**	
Saint-Germain-des-Fossés																			11.22	11.27
ROANNE	**05.07**	**05.50**		**06.09**	**06.35**	**06.50**	**07.09**	**07.22**		**07.25**	**07.35**		**08.35**	**09.35**	**10.20**			**11.35**		**12.07**
Le Coteau	05.11	05.54		06.13	06.39	06.54	07.13			07.29	07.39		08.39	09.39				11.39		
Régny		06.05				07.05				07.39										
Saint-Victor-Thizy		06.11				07.12				07.45										
Amplepuis	05.30	06.17		06.32	06.58	07.17	07.32			07.51	07.59		08.58	09.58				11.58		
Tarare	05.43	06.30		06.45	07.11	07.30	07.45	07.57		08.03	08.11		09.10	10.10	10.51			12.11		
Pontcharra-Saint-Forgeux		06.35				07.35				08.08										
Saint-Romain-de-Popey	05.50	06.40				07.40				08.13										
L'ARBRESLE	**05.57**	**06.47**		**06.58**	**07.23**	**07.47**	**07.57**			**08.20**	**08.24**		**09.23**	**10.23**				**12.23**		
LOZANNE	**06.03**	**06.53**	**06.58**	**07.04**	**07.29**	**07.53**	**08.03**		**08.25**	**08.26**	**08.30**		**09.29**	**10.29**		**11.32**	**11.42**	**12.29**		
Chazay-Marcilly		06.57				07.57				08.30										
Saint-Germain-au-Mont-d'Or		07.05				08.05				08.38										
Albigny-Neuville	06.14			07.15	07.40		08.14			08.42	08.41		09.40	10.40				12.40		
Lyon-Vaise		07.14				08.14			08.43											
LYON-PART-DIEU	**06.26**		**07.22**	**07.26**	**07.52**		**08.26**	**08.34**		**08.52**	**08.52**	**09.18**	**09.52**	**10.52**	**11.26**	**11.52**	**12.10**	**12.52**		**13.10**
LYON-PERRACHE	**06.37**	**07.24**	**07.33**	**07.38**	**08.03**	**08.24**	**08.40**	**08.49**	**08.52**	**09.03**	**09.03**	**09.29**	**10.03**	**11.03**	**11.40**	**12.03**	**12.21**	**13.03**		**13.22**
								★				★			★					★

*sauf jours fériés	Tous les jours	Tous les jours	Lun à Ven*	Tous les jours	Sauf les Sam	Lun à Ven*	Tous les jours	Lun à Sam*	Dim et Fêtes	Tous les jours	Sauf les Sam	Tous les jours	Tous les jours	Sauf les Sam	Tous les jours	Dim et Fêtes	Tous les jours	Tous les jours	Dim ❷
	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	INTERCITÉS	TER	TER	TER	TER	🚌	TER	TER	INTERCITÉS	TER
CLERMONT-FERRAND		**12.02**		**14.02**	**15.02**	**15.40**			**15.54**			**17.02**		**18.02**			**18.41**		**20.02**
Riom-Châtel-Guyon		12.11		14.11	15.11	15.49			16.03			17.11		18.11			18.50		20.11
VICHY		**12.35**		**14.35**	**15.35**	**16.11**			**16.26**			**17.35**		**18.35**			**19.12**		**20.35**
Saint-Germain-des-Fossés						16.19				16.42							19.20	19.40	
ROANNE	**12.50**	**13.20**	**14.50**	**15.20**	**16.20**			**16.50**	**17.10**	**17.22**	**17.50**	**18.20**	**18.50**	**19.20**	**19.45**			**20.22**	**21.20**
Le Coteau	12.54		14.54					16.54			17.54		18.54		19.54				
Régny	13.05		15.05					17.05			18.05		19.05		20.05				
Saint-Victor-Thizy	13.11		15.11					17.11			18.11		19.12		20.15				
Amplepuis	13.17		15.17					17.17			18.17		19.18		20.25				
Tarare	13.30	13.51	15.30	15.51	16.51			17.30	17.40		18.30	18.51	19.30	19.50	20.50				21.51
Pontcharra-Saint-Forgeux	13.35		15.35					17.35			18.35		19.35		21.00				
Saint-Romain-de-Popey	13.40		15.40					17.40			18.40		19.40		21.10				
L'ARBRESLE	**13.47**		**15.47**					**17.47**			**18.47**		**19.47**		**21.20**				
LOZANNE	**13.53**		**15.53**				**17.22**	**17.53**			**18.53**		**19.53**			**21.36**			
Chazay-Marcilly	13.57		15.57					17.57			18.57		19.58						
Saint-Germain-au-Mont-d'Or	14.05		16.05					18.05			19.05		20.05						
Albigny-Neuville																			
Lyon-Vaise	14.14		16.14					18.14			19.14		20.14						
LYON-PART-DIEU		**14.26**		**16.26**	**17.26**		**17.52**		**18.13**	**18.26**		**19.26**		**20.26**	**22.00**	**21.56**		**21.26**	**22.27**
LYON-PERRACHE	**14.24**	**14.40**	**16.24**	**16.40**	**17.40**		**18.03**	**18.24**	**18.27**	**18.38**	**19.24**	**19.40**	**20.24**	**20.40**		**22.10**		**21.40**	**22.40**
		★		★	★		★		★	★		★		★				★	★

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : https://ter-fiches-horaires.sncf.fr/publish/06_du_10-12-23_au_13-07-24-%20V3.pdf

Horaires des transports en commun desservant le site

Ligne de train TER Clermont-Ferrand - Lyon

6 LYON ⇨ ROANNE ⇨ VICHY ⇨ CLERMONT-FERRAND

Du 10 décembre 2023 au 7 janvier 2024 et du 27 avril au 13 juillet 2024* - Version du 18-12-23

*En raison de travaux, la période du 8 janvier au 27 avril 2024 sera couverte par un Plan de Transport Adapté, disponible prochainement sur votre site TER Auvergne - Rhône-Alpes.

POUR EN SAVOIR PLUS SUR LES HORAIRES : Site SNCF TER AUVERGNE-RHÔNE-ALPES — ALLO TER AUVERGNE-RHÔNE-ALPES : N°Cristal 09 69 32 21 41

N'oubliez pas de vous reporter aux renvois ci-dessous

*sauf jours fériés	Lun à Ven*	Lun à Sam*	Tous les jours	Lun à Sam*	Sam Dim Fêtes	Tous les jours	Sam	Lun à Ven*	Tous les jours	Tous les jours	Tous les jours	Lun à Ven*	Tous les jours	Tous les jours	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Dim et Fêtes	Tous les jours	Lun à Sam*	Tous les jours	Lun à Ven*
	TER	TER	TER	TER	TER	INTERCITÉS	1 TER	TER	TER	TER	INTERCITÉS	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	INTERCITÉS	TER
LYON-PERRACHE	**05.57**	**06.20**	**06.57**	**07.57**	**08.15**	**09.21**			**09.57**	**11.20**	**12.21**			**11.57**	**12.37**	**13.25**	**13.38**		**14.20**	**14.57**	**15.30**	
LYON-PART-DIEU	**06.08**	**06.34**	**07.08**	**08.08**	**08.28**	**09.34**			**10.08**	**11.34**	**12.34**			**12.08**		**13.38**	**13.50**	**13.56**	**14.34**	**15.08**	**15.44**	
Lyon-Vaise															12.45							
Albigny-Neuville	06.19		07.20	08.20					10.20					12.20			14.02			15.20		
Saint-Germain-au-Mont-d'Or	06.23		07.25												12.55		14.06					
Chazay-Marcilly			07.32												13.02		14.12					
LOZANNE	**06.32**		**07.37**	**08.30**	**08.49**				**10.30**					**12.30**	**13.07**	**13.57**	**14.18**	**14.14**		**15.31**		
L'ARBRESLE	**06.38**		**07.44**	**08.37**					**10.37**					**12.37**	**13.13**		**14.24**			**15.37**		
Saint-Romain-de-Popey			07.52												13.20		14.31					
Pontcharra-Saint-Forgeux			07.57												13.25		14.36					
Tarare	06.51	07.10	08.03	08.51					10.50	12.10				12.50	13.31		14.41		15.10	15.50		
Amplepuis	07.03		08.16	09.03					11.03					13.03	13.44		14.54			16.03		
Saint-Victor-Thizy	07.09		08.22												13.50		15.00					
Régny	07.15		08.28												13.56		15.06					
Le Coteau	07.27		08.39	09.22					11.22					13.22	14.07		15.17			16.22		
ROANNE	**07.30**	**07.43**	**08.43**	**09.25**		**10.42**			**11.25**	**12.43**	**13.41**			**13.25**	**14.11**		**15.21**		**15.43**	**16.25**	**16.51**	
Saint-Germain-des-Fossés						11.19	11.32	11.38			14.18	14.44									17.28	17.43
VICHY		**08.28**					**11.41**	**11.46**		**13.28**		**14.53**							**16.28**			**17.52**
Riom-Châtel-Guyon		08.50					12.03	12.09		13.50		15.14							16.50			18.13
CLERMONT-FERRAND		**08.59**					**12.14**	**12.22**		**13.59**		**15.23**							**16.59**			**18.22**
		★			★	★			★							★			★		★	

*sauf jours fériés	Tous les jours	Tous les jours	Lun à Ven*	Lun à Sam*	Lun à Ven*	Tous les jours	Tous les jours	Tous les jours	Tous les jours	Tous les jours	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Dim et Fêtes	Tous les jours	Lun à Ven*	Sauf les Sam	Tous les jours			Tous les jours
	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	1 TER	3	
LYON-PERRACHE	**15.57**	**16.20**	**16.37**	**16.57**	**16.58**	**17.20**	**17.37**	**17.57**	**18.08**	**18.20**	**18.37**	**18.57**	**19.20**	**19.20**	**19.37**	**19.41**	**19.57**	**20.20**	**20.46**	**20.57**	
LYON-PART-DIEU	**16.08**	**16.34**		**17.08**		**17.34**		**18.08**	**18.22**	**18.34**		**19.08**	**19.34**	**19.34**		**20.00**	**20.08**	**20.34**	**20.57**	**21.08**	**22.30**
Lyon-Vaise			**16.45**		**17.06**		**17.45**				**18.45**				**19.45**						
Albigny-Neuville	16.20			17.20				18.20				19.19					20.20		21.12	21.20	
Saint-Germain-au-Mont-d'Or			16.56				17.55				18.55				19.55						
Chazay-Marcilly			17.03				18.02				19.02				20.02						
LOZANNE	**16.30**		**17.07**	**17.30**	**17.23**		**18.07**	**18.30**	**18.43**		**19.07**	**19.30**			**20.07**	**20.20**	**20.30**		**21.23**	**21.30**	
L'ARBRESLE	**16.37**		**17.14**	**17.37**			**18.13**	**18.37**			**19.13**	**19.37**			**20.13**		**20.37**		**21.29**	**21.37**	**23.10**
Saint-Romain-de-Popey			17.22				18.20				19.20				20.20						
Pontcharra-Saint-Forgeux			17.27				18.25				19.25				20.25						
Tarare	16.50	17.10	17.33	17.50		18.10	18.31	18.50		19.10	19.31	19.50		20.08	20.31		20.50	21.10	21.43	21.50	23.30
Amplepuis	17.03		17.46	18.03			18.44	19.03			19.44	20.03			20.44		21.03		21.56	22.03	23.50
Saint-Victor-Thizy			17.52				18.50				19.50				20.50						
Régny			17.58				18.56				19.56				20.56						
Le Coteau	17.22		18.09	18.22			19.07	19.22			20.07	20.22			21.07		21.22		22.14	22.22	
ROANNE	**17.25**	**17.43**	**18.13**	**18.25**		**18.43**	**19.11**	**19.25**		**19.43**	**20.11**	**20.25**		**20.40**	**21.11**		**21.25**	**21.43**	**22.17**	**22.25**	**00.25**
Saint-Germain-des-Fossés																					
VICHY		**18.28**				**19.28**				**20.28**				**21.24**				**22.28**			
Riom-Châtel-Guyon		18.50				19.50				20.50				21.48				22.50			
CLERMONT-FERRAND		**18.59**				**19.59**				**20.59**			**21.48**	**21.57**				**22.59**			
		★				★				★			★	★				★			

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : https://ter-fiches-horaires.sncf.fr/publish/06_du_10-12-23_au_13-07-24-%20V3.pdf

Détails de l'offre par les indépendants sur la zone

ACTIVITÉ	SOCIÉTÉ	ADRESSE	CP	COMMUNE
Boucherie-Charcuterie-Traiteur	BOUCHERIE DU FAUBOURG	4 RUE DE CLERMONT	42300	ROANNE
Boucherie-Charcuterie-Traiteur	Boucherie Philippe CHOPIN	6 RUE BEAULIEU	42300	ROANNE
Boucherie-Charcuterie-Traiteur	BOUCHERIE VIAL	RUE DIDEROT	42300	ROANNE
Boucherie-Charcuterie-Traiteur	DEMONT JEAN YVES	70 RUE CHARLES DE GAULLE	42300	ROANNE
Boucherie-Charcuterie-Traiteur	LA FERME LIMOUSINE	LD PAILLASSON	42120	PERREUX
Boucherie-Charcuterie-Traiteur	MAISON GRISARD	33 RUE DIDEROT	42300	ROANNE
Boucherie-Charcuterie-Traiteur	MAISON PUTANIER	710 RUE DU MOULIN TAMPON	42120	PERREUX
Boucherie-Charcuterie-Traiteur	MEDITERRANEE	5 QUAI DU BEAL	42300	ROANNE
Boucherie-Charcuterie-Traiteur	SARL DAVID BARNAY	76 AV DE LA LIBERATION	42120	LE COTEAU
Boucherie-Charcuterie-Traiteur	SARL GOUTTEBARON	88 AV DE LA LIBERATION	42120	LE COTEAU
Boulangerie	BANETTE - NICOLAS CHABERT	16 BD CHARLES DE GAULLE	42120	LE COTEAU
Boulangerie	BANETTE - REMI MATHIEU	1 PL GEORGES CLEMENCEAU	42300	ROANNE
Boulangerie	SUCRE-SALE	60 RUE JEAN JAURES	42300	ROANNE
Caviste	O'CLOS DES AMATEURS	43 AV DE LA LIBERATION	42120	LE COTEAU
Caviste	PAR MONTS ET PAR VINS	31 RUE JEAN JAURES	42300	ROANNE
Chocolatier	BERTRAND CHOCOLATIER	3 RUE DE L'ARTISANAT	42120	LE COTEAU
Chocolatier	CHARLES CHOCOLARTISAN	433 RUE CHARLES DE GAULLE	42300	ROANNE
Chocolatier	PRALUS - LA PRALULINE	8 RUE CHARLES DE GAULLE	42300	ROANNE
Epicerie fine-Fromagerie	ASSOCIATION LA LIBELLULE	8 AV DE LA LIBERATION	42120	LE COTEAU
Epicerie fine-Fromagerie	CREMERIE DES HALLES	12 RUE ROGER SALENGRO	42300	ROANNE
Epicerie fine-Fromagerie	DUCS DE GASCOGNE	83 RUE MARECHAL FOCH	42300	ROANNE
Epicerie fine-Fromagerie	EPICERIE FINE ITALIENNE LAURETTI	18 RUE ALSACE LORRAINE	42300	ROANNE
Epicerie fine-Fromagerie	FROMAGE GOURMET	10 RUE PIERRE MAILLOT	42120	LE COTEAU
Epicerie fine-Fromagerie	FROMAGERIE GERENTES	LD PONT DU RHINS	42120	PERREUX
Epicerie fine-Fromagerie	LAURENT MONS - FROMAGER AFFINEUR	PL DIDEROT	42300	ROANNE
Epicerie fine-Fromagerie	POM BANANA	208 AV DE LA LIBERATION	42120	LE COTEAU
Epicerie fine-Fromagerie	TERROIRS	17 PL GEORGES CLEMENCEAU	42300	ROANNE
Poissonnerie	LE VIVIER DES HALLES - MAISON MARIZY	35 RUE DIDEROT	42300	ROANNE
Poissonnerie	MAISON CHAVRIER	33 RUE DIDEROT	42300	ROANNE
Poissonnerie	POISSONNERIE COSTELLOISE	38 AV DE LA LIBERATION	42120	LE COTEAU
Primeur Fruits-Légumes	LA CABANE DU POTAGER	33 IMP DU SEUIL	42120	PERREUX
Primeur Fruits-Légumes	LE VERGER DU MOULIN	730 RUE DU MOULIN TAMPON	42120	PERREUX
Primeur Fruits-Légumes	ONUR MARKET	6 RUE DE CLERMONT	42300	ROANNE

Annexe des accusés - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Source : Sirene, Janvier 2024

SAD
MARKETING

Let's make positive business

www.sad-marketing.com

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

LILLE
23, rue de la performance
59 650 Villeneuve-d'Ascq

PARIS
18, rue Gerando
75 009 Paris

DUBAI
Parkside Retail Level Cluster R
Jumeirah Lakes Towers Dubai – U.A.E

Annexe 2 affaire n°4

Commune du
COTEAU (42)

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE D'INTERÊT GÉNÉRAL



PLU
Approbation le : 19/12/2019

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 17 septembre 2024
Le Maire

Révisions et modifications :

- Modification n°1 approuvée par délibération le 28/09/2021
- Modification n°2 approuvée par délibération le 20/09/2022

Référence : 48007

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

REALITES Urbanisme et Aménagement
34, Rue Georges Plasse - 42300 Roanne
Tél : 04 77 67 83 06 info@realites-be.fr
www.realites-be.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

SOMMAIRE

A. PREAMBULE 4

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DU COTEAU 4
1.1. Une commune urbaine de l'agglomération roannaise 4

B. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE 5

1. TEXTES DE REFERENCE RELATIFS AUX PROCEDURES DE DECLARATION DE PROJET ET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 5
2. PROCEDURE 5
3. COMPOSITION DU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET 6
4. LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 7

C. UN PROJET D'INTERET GENERAL 8

1. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA VILLE DU COTEAU 8
2. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU QUARTIER DE LA GARE 9
3. UNE REPRISE DEMOGRAPHIQUE RECENTE QUI RESTE FRAGILE 10
4. UNE DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION EN DEÇA DES OBJECTIFS INSCRITS AU SCOT ROANNAIS ET AU PLU 16
4.1. Rappel des objectifs de développement fixés par le PLU approuvé en 2019 17
4.2. Bilan de la production de logements depuis l'approbation du PLU en 2019 (source : registre PC) 18
4.3. Les freins identifies a la production de logements sur la commune et potentiel de construction à venir 18
5. UNE OFFRE MARCHANDE EN CENTRE-VILLE AUJOURD'HUI INCOMPLETE 20
6. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET 20

D. JUSTIFICATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL 22

E. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 24

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

A. PREAMBULE

Le conseil municipal de la commune du Coteau a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 19 décembre 2019. Il a fait l'objet de deux procédures de modification : modification n°1 approuvée le 28 septembre 2021, modification n°2 approuvée le 20 septembre 2022.

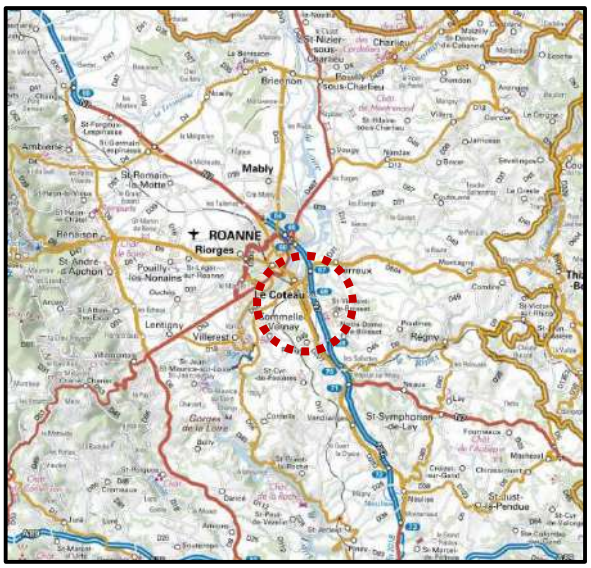
Ce PLU fait l'objet de la présente procédure de déclaration de projet entrainant la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

L'objectif est de permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur une ancienne friche industrielle/ferroviaire afin de produire une opération mixte mêlant habitat et commerce.

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DU COTEAU

1.1. UNE COMMUNE URBAINE DE L'AGGLOMERATION ROANNAISE

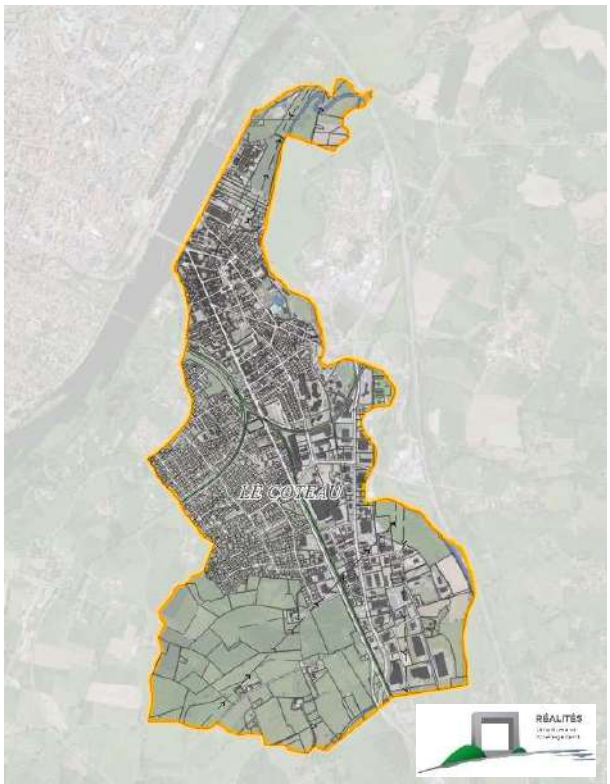
Le Coteau se situe au Nord du département de la Loire, en limite Sud-Est de Roanne. Elle fait donc partie de l'aire urbaine de Roanne.



La commune marque l'entrée Sud de l'agglomération roannaise, et est située à 75 km de Saint-Etienne et à 90 km de Lyon. La commune est traversée par la RN7, axe structurant de la région roannaise.

D'une superficie de 489 ha, la commune compte 6 880 habitants (recensement INSEE 2019).

Les communes limitrophes sont : Perreux, Saint-Vincent-de-Boisset, Parigny, Commelle-Vernay et Roanne



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

B. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1. TEXTES DE REFERENCE RELATIFS AUX PROCEDURES DE DECLARATION DE PROJET ET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Selon l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présente un caractère d'intérêt général et nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (PLU) celui-ci peut faire l'objet d'une déclaration de projet d'intérêt général.

La déclaration de projet d'intérêt général permet de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le projet et non l'inverse. Cependant, cela nécessite de démontrer le caractère d'intérêt général du projet.

La déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme était initialement réservée aux collectivités territoriales, avant d'être étendue à l'Etat et à ses établissements publics par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application ont quant à eux élargi le recours à l'article L. 300-6 aux programmes de construction.

Enfin, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a encore étendu les possibilités offertes par la déclaration de projet lorsqu'elle est mise en œuvre par l'Etat, celui-ci pouvant désormais procéder en même temps qu'à la mise en compatibilité du PLU, aux "adaptations nécessaires" d'autres documents d'urbanisme et plans/programmes.

Selon l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme : « L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ou de l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, ou de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 du présent code sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

2. PROCEDURE

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L.300-1, L.300-6, L.153-54, L.153-55, L.153-57, L.153-58, L.153-59, R.153-13, R. 153-15 et R.153-16 du Code de l'urbanisme.

Selon l'article R.153-15 du code de l'Urbanisme : « Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. »

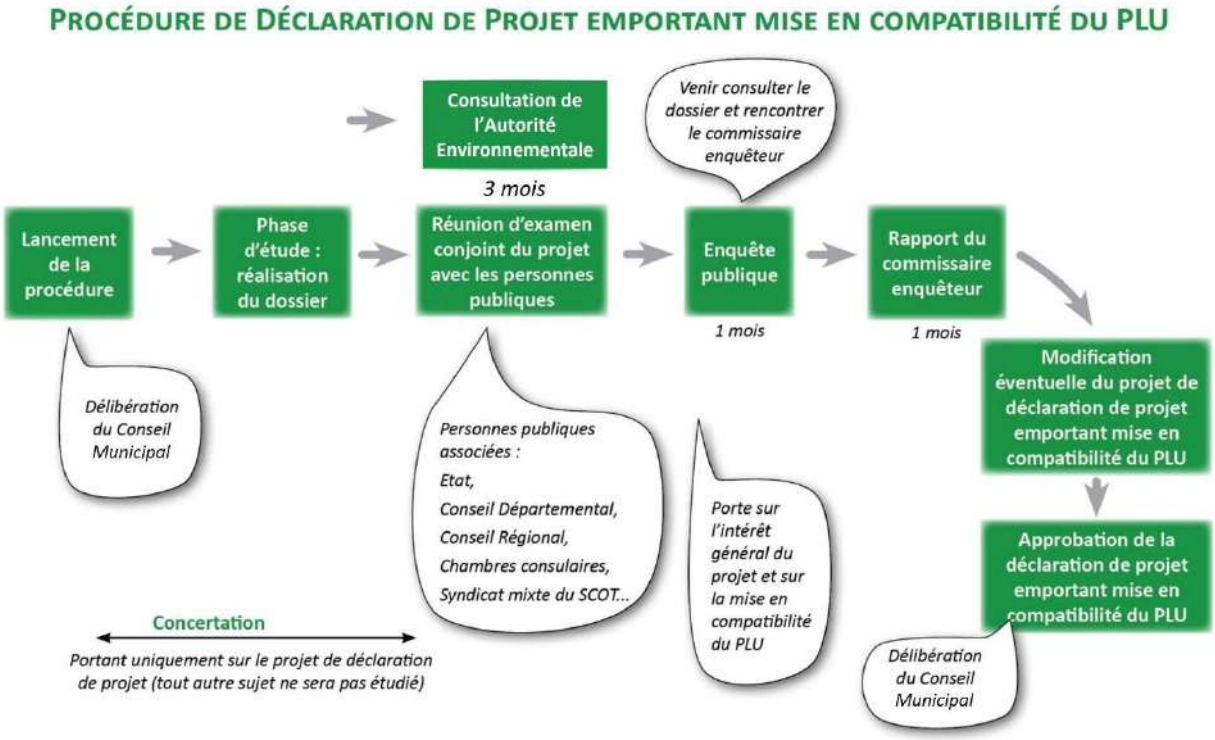
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

C'est le maire qui mène la procédure de mise en compatibilité.

Une fois le dossier constitué, une réunion d'examen conjoint doit avoir lieu. L'objectif est de présenter le dossier aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme) et présenter les dispositions proposées pour assurer la mise en comptabilité du PLU avec la déclaration de projet (Cf : article L.153-54 2° du Code de l'Urbanisme).
A l'issue de cette réunion, un procès-verbal doit être établi et joint au dossier d'enquête publique.

Une enquête publique est ensuite organisée. Elle porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification nécessaire des pièces du document d'urbanisme (cf. article L.153-54 1° du Code de l'Urbanisme).

Ensuite, selon l'article L.153-57 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, la commune décide de la mise en compatibilité du plan. La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée par délibération du conseil municipal.



3. COMPOSITION DU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET

Le dossier comporte les motifs justifiant l'intérêt général du projet (objet de la présente notice), le dossier de mise en compatibilité ainsi que les pièces du document d'urbanisme modifiées, en l'occurrence le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le plan de zonage et le règlement écrit.

Le dossier comporte également une évaluation environnementale réalisée au titre de l'article R.104-13 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :
1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »

D'après le I de l'article R. 104-11 du Code de l'Urbanisme :
« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :
a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II. »

La présente déclaration de projet a pour objectif de modifier légèrement les orientations du PADD. Elle engendre donc les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31 et concerne bien un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 du Code de l'Urbanise. Une évaluation environnementale de la procédure est nécessaire. Cette évaluation environnementale est incluse dans le présent rapport.

L'autorité environnementale doit être saisie pour avis.

4. LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Conformément aux dispositions des articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme, le maire de la commune du Coteau a décidé de lancer une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du Coteau, par délibération du Conseil municipal du 07 mars 2023. La procédure vise à permettre la réalisation d'un programme mixte habitat/activité commerciale sur le site Bourrat appartenant à la commune.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

C. UN PROJET D'INTERET GÉNÉRAL

1. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA VILLE DU COTEAU

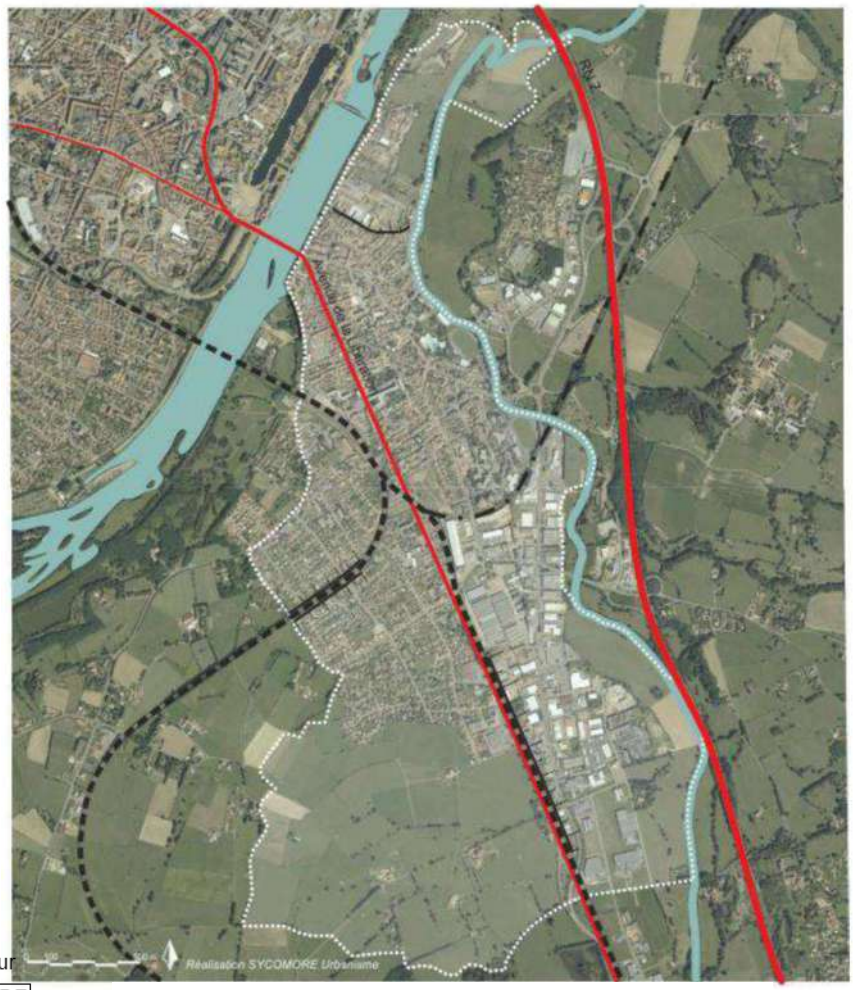
La ville du Coteau est partie prenante du pôle urbain Roannais composé de la ville centre de Roanne (34 415 habitants en 2020), et de trois communes urbaines limitrophes : Riorges (10 917 habitants en 2020), Mably (7 517 habitants en 2020), et le Coteau (6 886 habitants en 2020). Elle se distingue cependant par le fait qu'elle soit la seule située sur la rive droite de la Loire, face à Roanne, présentant ainsi des limites clairement marquées avec la ville-centre (à l'exception du quartier des Varennes, seule quartier de Roanne situé sur la rive opposée).

La morphologie de la ville est marquée par l'avenue de la Libération – correspondant à l'ex RN7 - artère centrale marchande présentant les caractéristiques des quartiers de faubourgs qui se sont développés au XIXème siècle autour de Roanne avec l'essor de l'industrie et du fer. Son positionnement en amont de la barrière de l'octroi qui s'imposait à toute marchandise franchissant la Loire pour entrer dans Roanne a fortement participé au développement de son faubourg marchand.

Initialement hameau de la commune rurale de Parigny, Le Coteau a obtenu tardivement son indépendance administrative en 1845. Cette autonomie territoriale a eu pour contrepartie la définition d'un territoire très restreint en termes de surface puisque la commune ne dispose que de 489 ha, quand Roanne et Riorges en comptent le triple (respectivement 1 600 et 1 500 ha) et que Mably représente le double de la ville de Roanne avec 3 280 ha. Le développement urbain de la ville ne sera réellement engagé qu'à la fin du XIXème siècle, à la vente en 1886 d'un vaste domaine de 270 ha (soit 55 % de la superficie communale), le domaine de Rhins, dont l'ancienne demeure abrite aujourd'hui l'hôtel de ville.

Tout comme Roanne, son histoire urbaine est fortement marquée par les activités industrielles qui se sont développées au XIXème siècle et par l'essor du chemin de fer qui scinde aujourd'hui en quatre l'espace urbain communal. Les premières activités se sont implantées au bord de la Loire (scierie, teinturerie, blanchisserie, tissage) dans les quartiers de Pincourt et des Balmes. L'arrivée du chemin de fer en 1834 marque un second essor économique sur la commune. De nombreuses activités s'implantent à proximité de la gare, dont la scierie Bourrat installée face à la gare de l'autre côté des voies de chemin de fer.

Au début du XXème siècle, le quartier des Etines (du nom d'un ancien domaine agricole) accueillera de nouvelles activités avec notamment l'ancien site Porcher et l'usine Devernois toujours en place. Ce quartier se développera dans les années 1970 par l'accueil d'un vaste programme de logements et d'une cité scolaire complétée d'équipements sportifs. Une vaste zone industrielle sera également aménagée dans le prolongement de ce quartier, au sud de la voie ferrée aujourd'hui désaffectée menant à Perreux, entre l'ex RN7 et la rivière. Le Rhins qui marque la limite communale à l'Est. En corolaire, un



Source : rapport de présentation du PLU approuvé le 19/12/2019

Accusé réception Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

vaste quartier d'habitat pavillonnaire s'est développé dans le secteur des Plaines, de l'autre côté de l'ancienne RN 7, au détriment de l'espace agricole qui représente aujourd'hui moins de 25 % de la superficie communale.

Ainsi, la ville du Coteau n'offre pas de centre fonctionnel « classique » et clairement identifiable du fait de cette configuration historique de faubourg et de la diffusion des équipements publics dans la ville. De cette histoire résulte un territoire communal présentant une morphologie urbaine singulière, à la fois dense et compacte, morcelée par les voies de chemin de fer et contrainte par une ressource foncière peu abondante. La crise industrielle qui frappe le territoire dans les années 1970, a en contrepartie offert l'opportunité de mener des opérations de renouvellement urbain en ville en faveur de l'habitat, à l'image de la ZAC Pincourt en bord de Loire, ou du site Porcher à proximité de la gare.

2. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU QUARTIER DE LA GARE

Lors de la révision du PLU approuvé en 2019, il est fait le constat que de tous les quartiers de la ville, c'est le quartier de la gare qui offre aujourd'hui les potentiels fonciers (au sens de terrains libres de constructions) les plus intéressants pour des projets urbains. Cette situation privilégiée est liée à la présence de friches industrielles de tailles importantes. Si le site de l'ancienne usine de céramique Porcher est entièrement construit aujourd'hui (72 logements, 28 en collectif et 44 maisons de ville), la friche industrialo ferroviaire nommée friche Bourrat située face à la gare offre encore 2,8 ha de terrains à réinvestir pour le développement urbain de la commune - présentant de plus l'intérêt d'être sous maîtrise foncière communale depuis 2013.



Source : rapport de présentation du PLU approuvé le 19/12/2019

Le quartier de la gare présente une certaine diversité architecturale et urbaine, mêlant un habitat individuel plutôt ancien à des opérations de logements collectifs ou individuels groupés plus récents, à l'image des deux programmes de La Citadelle construits fin des années 2000 au nord de la gare (39 logements collectifs au total), ou encore de l'immeuble du Clos des Potiers (28 logements collectifs) livré à la même époque le long de l'Avenue de la Libération sur l'ancienne friche Porcher. On note également l'implantation en 2010 d'un équipement sportif, le dojo costellois, dans un ancien quai couvert de la SCNF qui a été réhabilité, et le projet de construction en cours d'un centre de soins non programmés sur un terrain non bâti servant jusque-là d'aire informelle de stationnement à hauteur du passage à niveau de la route de Commelle Vernay. Cette diversité et la dynamique de la construction à l'œuvre atteste du renouveau amorcé de ce quartier stratégique pour son niveau de desserte en transports en commun.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Le quartier de la gare présente l'intérêt d'être directement connecté sur sa partie Est au centre-ville polarisant qu'est l'artère marchande de l'avenue de la Libération et à son attractivité. A contrario, la présence de commerces, services et équipements à proximité directe, conjuguée à la fréquentation de la gare, engendrent une présence importante d'espaces de stationnement dans le quartier (une centaine de places).
Paradoxalement, sa partie Ouest est pour le moment mise à l'écart du développement urbain – les voies ferrées marquant une rupture physique forte - mais son potentiel de développement est tel qu'il représente une opportunité majeure pour le confortement du quartier de la gare et plus globalement le développement urbain de la ville.
Concernant la friche Bourrat, il est noté que ce lieu en attente de mutation peut trouver une cohérence d'ensemble dans le développement du secteur et dans son intégration au sein d'une dynamique urbaine plus élargie. La métamorphose urbaine à venir doit prendre en compte la rupture urbaine actuelle de la voie ferrée et l'absence de développement de la partie ouest du quartier de la gare, ainsi que les nuisances engendrées par l'activité ferroviaire, impactant les types de programmes à développer sur le site ainsi que les implantations urbaines.

Du point de vue des mobilités, le quartier de la gare est traversé par l'avenue de la Libération, axe principal de circulation à l'échelle communale. Cette rue présente d'importants flux routiers et piétons du fait de sa densité de commerces et services. La route de Commelle Vernay est également un axe de déplacement majeur, permettant de relier les quartiers ouest au centre-ville. Une passerelle piétonne permet de relier en sécurité les deux quais de la gare. Cependant, cette dernière ne répond pas aux normes d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite et elle n'assure pas de liaison piétonne à l'échelle du quartier.
Localement, la desserte ferroviaire permet de rejoindre en moins de 5 minutes le quartier de la gare de Roanne. Les lignes de bus desservant le quartier à la gare permettent de rejoindre en moins de 10 minutes l'hôtel de ville de Roanne.
A l'échelle régionale, la gare de la Part-Dieu est à 1h13 de la gare du Coteau pour les trajets directs et la gare de Saint-Etienne à 1h07.
A l'échelle du quartier, les mobilités douces, voies piétonnes et cyclables restent peu développées. Quelques emplacements vélos couverts sont installés à la gare, mais aucune piste cyclable n'est aménagée dans le quartier.

Du point de vue des espaces publics et plus globalement des espaces verts, le quartier de la gare n'offre pas de densité végétale notable, à l'exception des jardins accompagnant les tissus d'habitat individuel et l'espace public majeur de la gare : la place de la gare (square Pierre Fernier situé entre la gare et l'avenue de la Libération) ayant fait l'objet d'un aménagement paysager à la fin des années 1990.

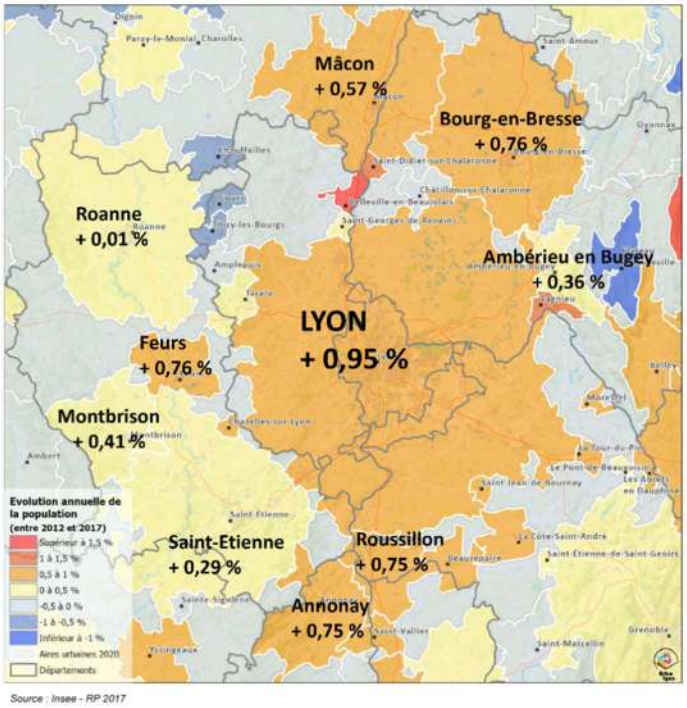
3. UNE REPRISE DEMOGRAPHIQUE RECENTE QUI RESTE FRAGILE

Les clefs de compréhension des dynamiques démographiques mises en évidence lors de la révision générale du PLU approuvée en 2019 et rappelés ci-après restent d'actualité.

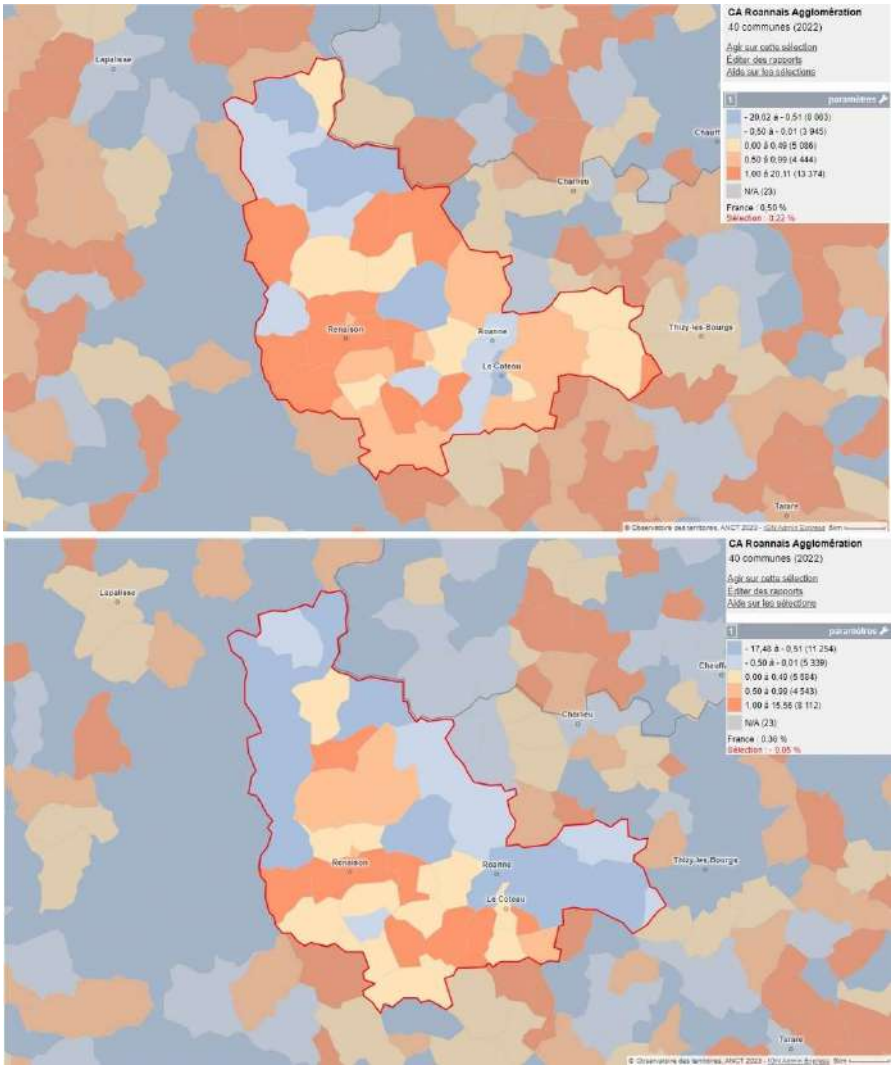
La commune doit faire face à l'image des autres communes du cœur d'agglomération à des tendances démographiques défavorables avec :

- **des disparités territoriales fortes en termes d'attractivité démographique pour le territoire roannais tant à l'échelle régionale qu'au niveau local**. Un phénomène de périurbanisation très actif en direction de communes qui bénéficient d'une attractivité résidentielle plus forte et d'une offre foncière plus importante adaptée à une demande orientée fortement vers l'individuel ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



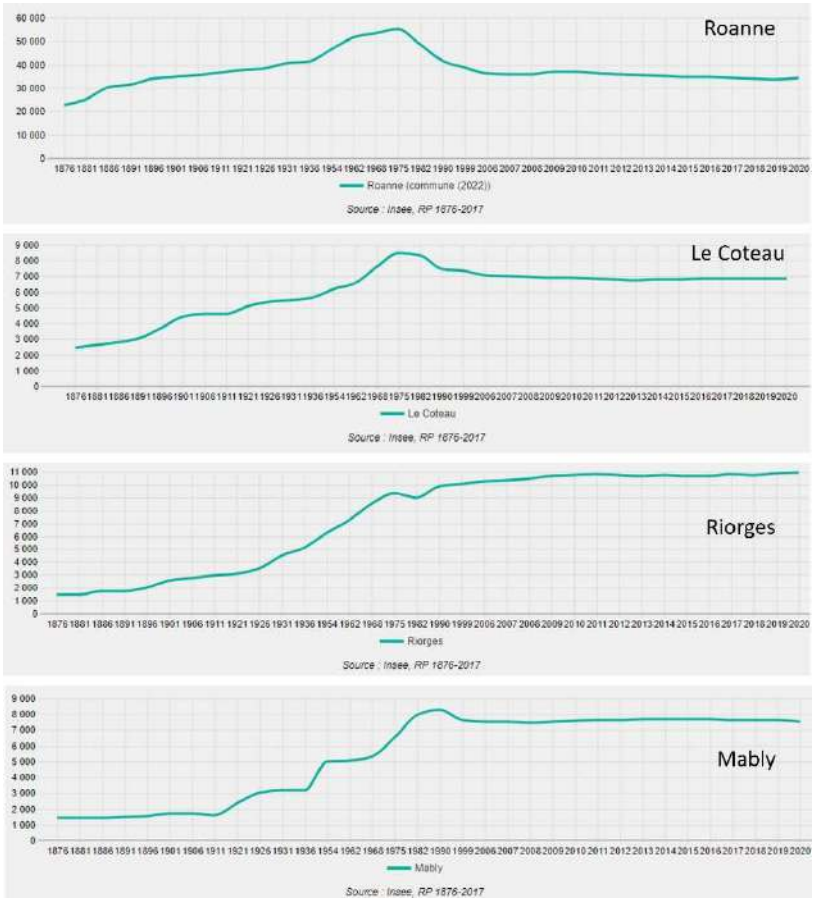
Evolution démographique dans les aires d'attraction du carré métropolitain Lyonnais (2012-2017)
Source : Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine Lyonnaise



Taux d'évolution annuel de la population sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération. Source : Observatoire des Territoires, INSEE.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

- **un déclin démographique du cœur de l'agglomération** avec une perte de 1441 habitants entre 2006 et 2016 sur Roanne (soit une baisse moyenne de 144 habitants par an) et de 220 habitants sur la commune du Coteau sur la même période (soit une baisse moyenne de 22 habitants par an). Une évolution qui s'explique par un solde naturel en baisse constante depuis les années 1970 et un solde migratoire trop faible pour compenser les pertes du déficit naturel.



En 1975, Roanne compte 55 200 habitants. En 30 ans, la ville perd environ 19 000 habitants. Ces 10 dernières années, le nombre d'habitants ne cesse de baisser très lentement : 36 866 habitants en 2009 pour atteindre 34 415 habitants en 2020.

En 1975, Le Coteau compte 8 500 habitants. En 30 ans, la ville perd environ 1 400 habitants. Ces 15 dernières années, la population, à 100 habitants près, est stabilisée autour de 7 000 habitants : 7 065 habitants en 2006, 6 886 en 2020.

A l'inverse de Roanne et du Coteau, la ville de Riorges présente une croissance démographique globalement positive qui s'explique par les caractéristiques de son développement de type périurbain. Ces 40 dernières années, la croissance a été positive (+ 1 800 habitants entre 1980 et 2010). La population communale plafonne depuis à 10 900 habitants.

Mably compte 8 291 habitants en 1990. Ces 15 dernières années, la population, à 100 habitants près, oscille autour de 7 500 habitants : 7 503 habitants en 2006, 7 517 habitants en 2020.

Dynamiques démographiques des villes du pôle urbain roannais – 1876 -2020

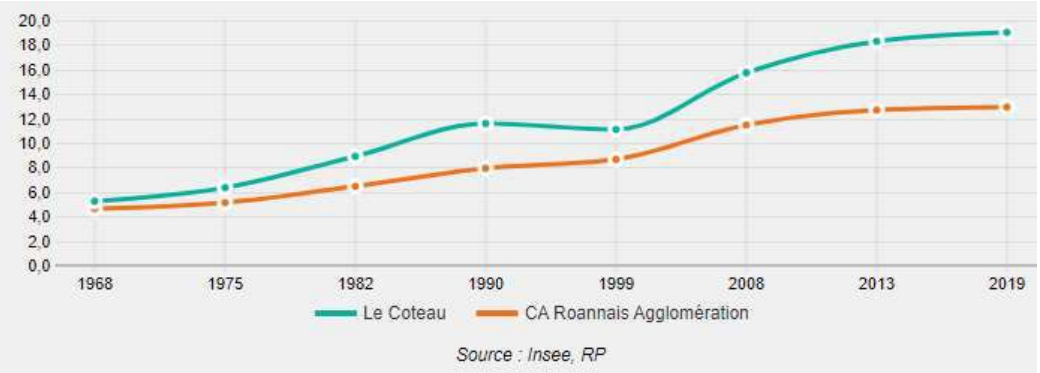
On note sur la période plus récente de 2014 à 2020 un léger ralentissement de la déprise démographique pour la ville centre de Roanne (moyenne de - 131 habitants/an) et une amélioration de la situation du Coteau qui renoue enfin avec une croissance démographique positive, bien que faible (+ 89 habitants entre 2014 et 2020), du fait d'une hausse importante du solde migratoire.

Evolution démographique / Source : RP 2020 INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	7 613	8 488	8 359	7 469	7 375	6 940	6 797	6 886

	1968/ 1975	1975/ 1982	1982/ 1990	1990/ 1999	1999/ 2009	2009/ 2014	2014/ 2020
Evolution annuelle moyenne de la population	+ 1,6%	- 0,2%	- 1,4%	- 0,1%	- 0,6%	-0,4%	**+ 0,2%**
Due au solde naturel	*+ 0,4 %*	*0 %*	*- 0,2 %*	*- 0,4 %*	*- 0,6 %*	*- 0,8 %*	***- 1 %***
Due au solde migratoire	*+ 1,2 %*	*- 0,2 %*	*- 1,2 %*	*+ 0,3 %*	*0 %*	*+ 0,4 %*	***+ 1,2 %***

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

- un territoire affecté par le vieillissement, la paupérisation des ménages et une ségrégation socio-spatiale qui touche particulièrement le cœur d'agglomération et n'épargne pas Le Coteau ;

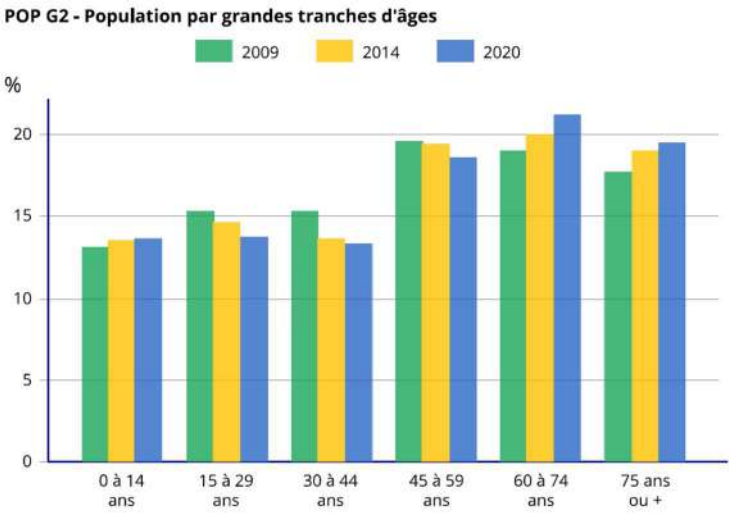


Evolution de la part des 75 ans et plus de 1968 à 2019, comparaison Le Coteau/Roannais Agglomération

	Indice de vieillissement – Le Coteau	Indice de vieillissement – Roannais Agglomération
1968	48	40
1975	51	44
1982	65	49
1982	94	59
1990	99	80
2008	151	97
2013	171	104
2019	**180**	119

Source Insee, RP

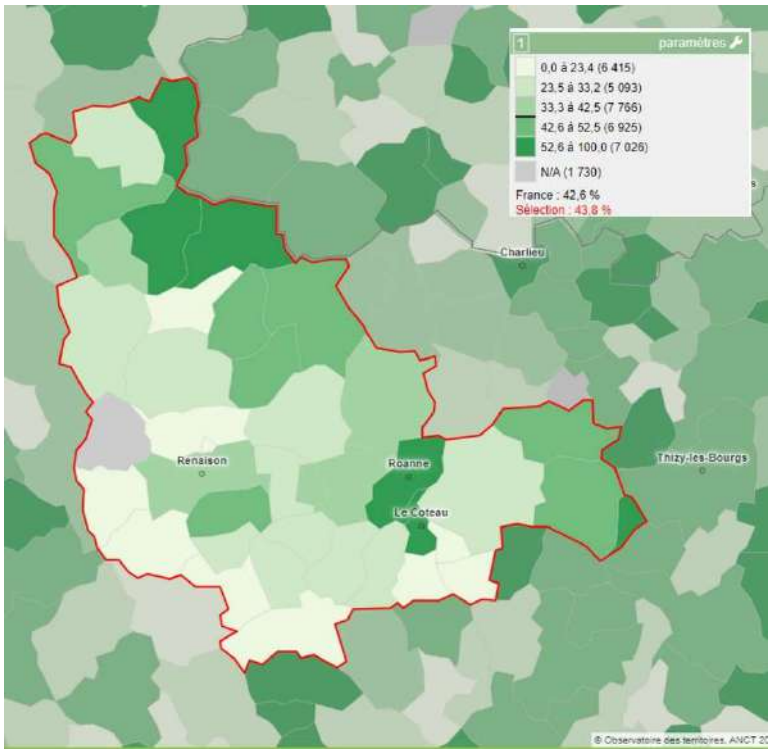
L'indice de vieillissement est particulièrement élevé sur la commune. Depuis les années 1990, la part des 65 ans et plus ne cesse de prendre le pas sur la part des moins de 20 ans. En 2019, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, on dénombre quasiment le double de personnes de 65 ans et plus (180).



Population par grandes tranches d'âges, Insee RP 2009, RP 2014 et RP 2020

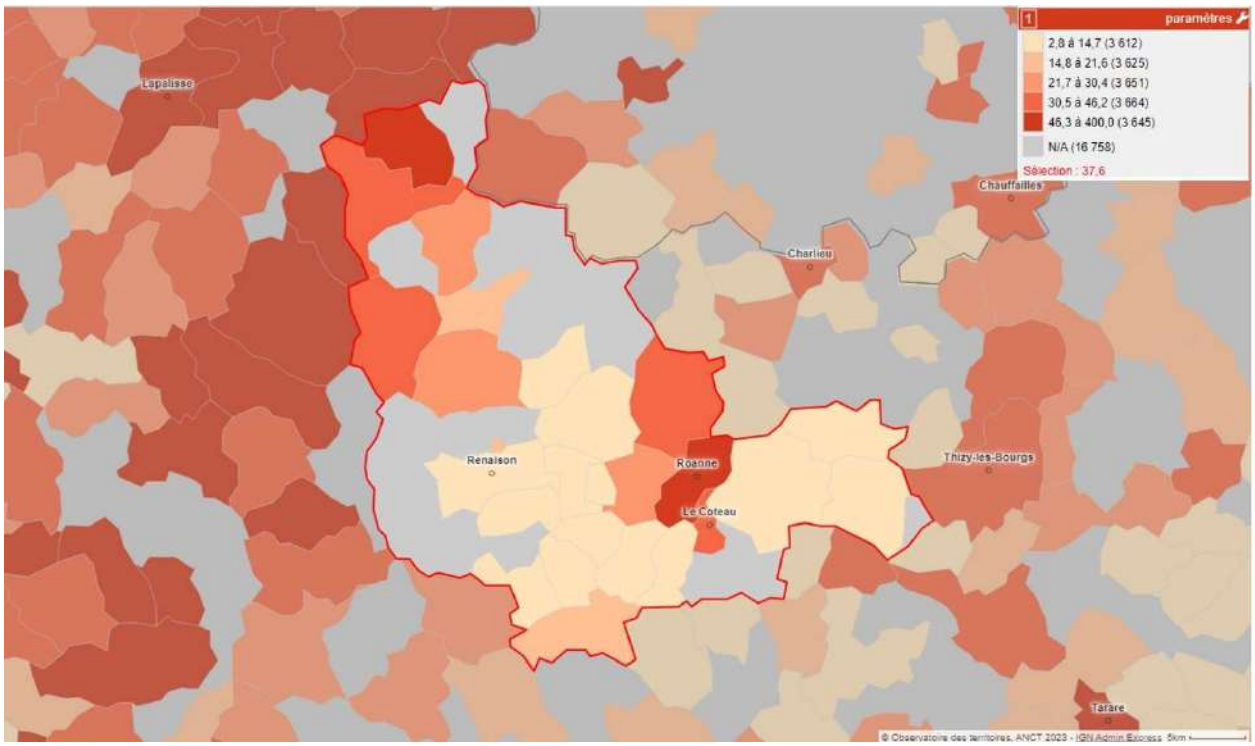
En 2019, les retraités représentent la Catégorie Socio Professionnelle la plus représentée sur la commune (42,6 %, contre 36 % pour la Communauté d'Agglomération).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024



Part des personnes de 75 ans et plus vivants seules en 2019, Insee RP 2019

En 2019, 56 % des personnes de 75 ans et plus vivent seules sur la commune du Coteau (contre 43,8 % au niveau de la Communauté d'Agglomération). Cela représente 600 personnes âgées en situation potentielle de fragilité et d'isolement.



Part des allocataires du RSA en 2021

En 2020, la part des ménages fiscaux imposés sur la commune est de 41 %, contre 37 % à Roanne, 43 % à Mably et 47 % à Riorges. Les communes voisines du Coteau en situation périurbaine sont à 56 % pour Perreux et 55 % pour Commelle-Vernay.

La médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 20 450 euros en 2020 sur la commune du Coteau. Le 1er décile du revenu disponible par unité de consommation est de 11 790 euros, le 9ème décile du revenu disponible par unité de consommation est de 32 910 euros.

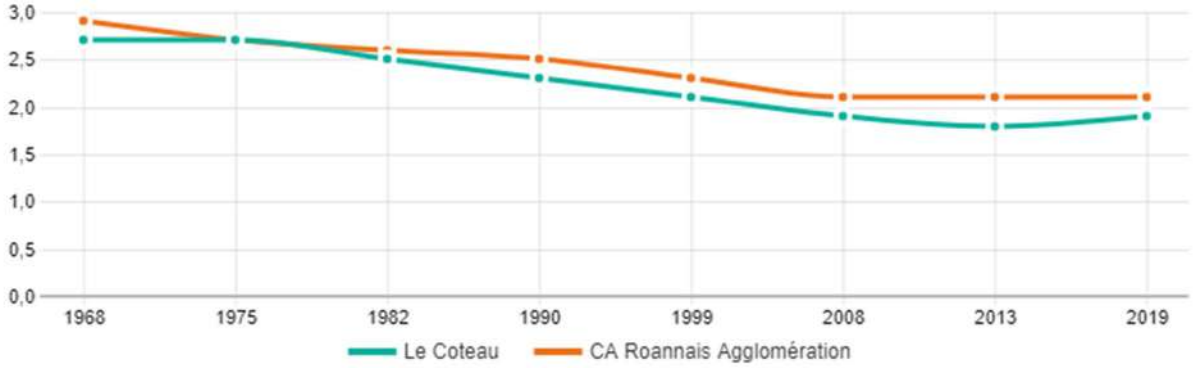
Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus appartenant à des ménages dont le niveau de vie (après transferts, impôts et prestations sociales) est inférieur au seuil de 60 % de la médiane du revenu disponible de l'ensemble de la population habitant en France métropolitaine. Au coteau, ce taux de pauvreté est de 16 %, contre 24 % Roanne, 13 % à Mably et 11 % à Riorges.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

En 2021, la commune compte 153 allocataires du RSA, soit une part rapportée à la population de 15 à 64 ans de 41 pour 1000 habitants. Les communes de Roanne, Mably et Riorges présentent respectivement une part de 72,2, 38,4 et 24,3 pour 1000 habitants.

- un phénomène de desserrement des ménages, en partie lié au vieillissement de la population, entraînant un besoin plus important en petits logements. En 2020, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 1,82 sur la commune du Coteau, contre 2,03 pour la Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération, et 2,17 en France métropolitaine.

Evolution de la taille moyenne des ménages 1968-2019



Source : Insee, RP

- des objectifs de développement fixés au SCoT qui paraissent très ambitieux au regard des projections démographiques malgré un ralentissement du déclin.
- une ville très intégrée au centre d'agglomération et qui dispose d'atouts résidentiels certains.

Le Coteau doit **mettre en place une politique volontaire pour contrecarrer les tendances à la dégradation de sa situation démographique** et en même temps de celle du cœur d'agglomération et répondre aux évolutions sociales.

La commune doit répondre à trois enjeux principaux :

- **Contribuer au renforcement du centre de l'agglomération en attirant de nouvelles populations tout en maintenant les résidents Costellois**. Pour répondre à cette problématique, la commune doit proposer une offre de logements plus importante conformément aux orientations du SCOT Roannais qui prévoit un rythme de l'ordre de 87 logements par an sur le Coteau. Cette offre doit être diversifiée pour toucher un éventail large de types de ménages. Elle doit prendre en compte la part importante des locatifs sociaux et les évolutions du marché avec :
  - une orientation encore très marquée de la demande vers l'individuel qui alimente le phénomène de périurbanisation ;
  - une difficulté à attirer des investisseurs sur des programmes collectifs en accession qui se traduit par une baisse significative de la part des collectifs dans la production de logements.

Pour atteindre ces objectifs, la commune doit jouer sur 3 leviers :

- produire une offre foncière adaptée à une demande individuelle pour attirer au cœur d'agglomération des
- ménages avec enfants ;
- poursuivre ses efforts en matière de renouvellement urbain ;
- attirer des investisseurs en renforçant son attractivité résidentielle par le maintien et le développement d'une bonne offre de services, commerces, équipements, la consolidation des emplois et l'amélioration du cadre de vie.

- **Répondre aux évolutions sociales et aux besoins des ménages**. Le PLU doit être conçu pour permettre la réalisation de différents types de produits, en location ou accession. Son parc de logements offre une diversité typologique qu'il convient de conforter.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

- **Prendre en compte les difficultés économiques des ménages**. Le Coteau doit maintenir une activité de production de logements locatifs sociaux pour tenir son taux de logements sociaux aujourd'hui conforme aux obligations règlementaires. Une politique sociale de l'habitat est à conforter sur la commune, déjà active en la matière, pour la rendre d'autant plus attractive pour les ménages moins favorisés.

4. UNE DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION EN DEÇA DES OBJECTIFS INSCRITS AU SCOT ROANNAIS ET AU PLU

Les éléments clefs du constat en termes de logements issus du rapport de présentation du PLU approuvé en 2019 et rappelés ci-après restent d'actualité.
La commune du Coteau s'inscrit dans un territoire aux dynamiques contrastées en matière de logements et de développement de l'habitat. Le profil de la commune se caractérise :

- une proportion forte de résidences principales (87,4 % en 2020) ;
- une part importante de logements vacants (10,9 % en 2020, contre 7,3 % en 2009), essentiellement en centre ancien, dû à un parc vétuste et nécessitant d'importantes rénovations ;
- un parc de logements dominé par l'habitat collectif : 62,3 % des logements sont des appartements en 2020, contre 35,6 % de maisons ;
- une part importante de logements de 3 et 4 pièces, n'offrant pas une diversité typologique suffisante pour capter l'ensemble des ménages ;
- une part importante de locataires sur la commune (52 % en 2020) ;
- un parc de logements locatifs sociaux important : au 1er janvier 2022, la commune compte 3 702 résidences principales, dont 1 150 logements locatifs sociaux publics et privés, soit un taux de 31,1 % ;
- un manque de diversité typologique sur le secteur des Plaines qui concentre une offre pavillonnaire ;
- une dépendance importante à l'automobile (plus de 81 % des ménages possèdent 1 voiture ou plus), avec un impact sur la ville, au détriment des espaces publics piétons.

Parmi les principaux enjeux liés à l'habitat sur la commune figurent notamment :

- réduire la vacance et poursuivre des opérations de renouvellement urbain ;
- poursuivre les efforts en matière d'offre foncière pour répondre aux besoins des ménages en diversifiant les typologies d'habitat dans une logique de mixité sociale. La commune doit concrétiser son objectif de diversification de l'offre d'habitat tant en termes de typologie (collectifs/individuels) que de produits (accession et locatif privés, accession sociale et locatif social) avec des tailles de logements actualisés aux besoins des ménages ;
- maintenir une offre en habitat individuel tout en modérant les consommations foncières ;
- mettre en oeuvre une stratégie de localisation des programmes favorable au développement des modes alternatifs à la voiture. La commune supporte des flux automobiles importants source de nuisances et de pollution avec un impact fort sur l'espace public dans certains secteurs. Ce trafic est induit par les mouvements pendulaires générés par les autres communes périphériques, par la zone économique et par les résidents ;
- répondre aux ambitions du SCOT en matière de production de logements. Le SCoT Roannais ambitionne de contrecarrer les tendances au déclin démographique constaté sur le territoire (perte annoncée de 7000 habitants d'ici 2030). L'objectif fixé au SCOT est d'attirer 6 000 habitants supplémentaires, ce qui implique de construire 13 000 logements (10 000 pour le maintien de la population et le nécessaire renouvellement du parc vétuste et 3000 logements pour l'accueil de nouveaux ménages. Cette production doit être orientée à hauteur de 70 % dans le pôle urbain roannais.

  Il est rappelé au PADD du PLU en vigueur : « Sur la base des indications du SCoT et en tenant compte du potentiel de réhabilitation (10% du parc vacant), le PLU de la commune du Coteau devrait être configuré et dimensionné de manière à accueillir environ 1 113 logements en production neuve à l'horizon 2030. Considérant que 148 logements ont été réalisés entre 2012 et novembre 2019 (source fichier PC communal), il resterait à produire environ 965 logements, soit une enveloppe SCOT de l'ordre de 870 logements à produire à l'échéance du PLU (10 ans), entre 2020 et 2029. Cet objectif correspond à un rythme de 87 logements/an, ce qui représente une augmentation significative de l'activité de construction par rapport aux années passées : entre 2003 et 2013, les permis de construire déposés correspondent à 446 logements, soit une moyenne de 44,6 logements/an. Ce rythme annuel baisse sensiblement entre 2012 et 2019. Les données récentes incitent

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

à revoir à la baisse les projections du SCoT. **Le PADD est établi sur la base d'un rythme de production moindre de l'ordre de 62 logements par an** ».

La relance de la dynamique démographique est quoi qu'il arrive liée à une amplification de l'offre de logements et une diversification des types et des produits. **Cela passe par un renforcement de l'attractivité résidentielle de la ville et la mobilisation des ressources foncières.**

4.1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT FIXES PAR LE PLU APPROUVE EN 2019

Le PLU en vigueur affiche l'objectif d'atteindre 7 400 habitants à horizon 2029 soit un accueil de l'ordre de 600 nouveaux habitants. Pour atteindre cet objectif, le PLU identifie un besoin de 661 logements neufs à produire sur la période 2017-2026, objectif compatible avec les orientations du SCOT et du PLH :

- 618 logements neufs ;
- 43 logements en réhabilitation.

Pour traduire cette ambition de production de logements, le PLU affiche un bilan du potentiel foncier et du potentiel de production de logements qui en découle sous la forme du tableau suivant :

	Phase 1 2018-2023	Avec coefficient de rétention	Potentiel logts neufs	Phase 2	Avec coefficient de rétention	Potentiel logts neufs	Total des surfaces phase 1 et 2	Au-delà de 2028
Zones U[1]	3,63 ha	2,9 ha	217	/			3,63 ha	/
Carnot[2]						60		
Passage Damon[3]				0,3176	0,2540	30	0,3176	
Zone AU Opérationnelle								
Zone AUc1 des Plaines[4]	2,9 ha	2,32 ha	60				2,9 ha	/
Zone AUc2 des Plaines				3,07 ha	2,45 ha	60	3,07 ha	
Zone AU fermée								
Zone AU de Bourrat[5]				2,8 ha	2,24 ha	168	2,8 ha	
Zone AU des Plaines								5,79 ha
Total	6,53 ha	5,22 ha	277	6,18ha	4,94 ha	318	12,71	18,51 ha_

Le calcul du potentiel est effectué sur les bases suivantes :
1/ Densité de 60 logts/ha motivée par le fait que l'essentiel du potentiel foncier est situé dans le périmètre de 800m de la gare.
2/ Densité de 80 logements/ha et d'une superficie prenant en compte le projet de coulée verte (20m de large) intégrant des espaces paysagers, une voie vélo et une voie nouvelle d'accès à la gare.
3/ Densité de 95logts/ha.
4/ Densité de 20logts/ha qui prend en compte la vocation individuelle du site.
5/ Densité de 60 logements/ha et d'une superficie intégrant le projet de coulée verte (15m de large) et de voie nouvelle qui est déduite de la surface aménageable.

Extrait rapport de présentation

Le volume foncier ainsi repéré dans le cadre du PLU offre un potentiel théorique de 595 logements neufs auxquels s'ajoutent l'objectif de remise sur le marché de 43 logements par réhabilitation.
Sur la première phase, 2018-2023, le PLU identifie un volume de production potentielle de 277 logements neufs, soit un rythme annuel moyen de production de 46 logements.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

4.2. BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DEPUIS L'APPROBATION DU PLU EN 2019 (SOURCE : REGISTRE PC)

	Production de logements neufs (PC accordés)				**Changements de destination**
	Logements individuels	Logements collectifs	*Dont logements sociaux*	**TOTAL**	
2018	2	15	*12*	17	3
2019	8	16	*16*	24	1
2020	1	0	*0*	1	3
2021	3	0	*0*	3	2
2022	1	28	*0*	29	2
TOTAL PRODUCTION 2018-2022			***28***	**85**	
Moyenne annuelle produite sur 2018-2022			***5,5***	**17**	
Moyenne annuelle prévue par le du PLU approuvé sur 2018-2023			*/*	*46*	

Source : tableaux de suivi des logements autorisés, commune Le Coteau

Sur la période 2018-2022, la commune a autorisé la construction de 74 logements (80 % en logements collectifs) et a admis 11 créations de logements par changement de destination.
La production de logements neufs est donc aujourd'hui nettement en deçà des objectifs définis dans le PLU, puisque la commune a autorisé en moyenne 17 logements par an en constructions neuve, contre un objectif de 46 logements par an prévu par le PLU.

On note toutefois que deux permis d'aménager ont été récemment délivrés sur la commune offrant un nombre maximum de 80 lots et permettant d'ici quelques années à venir de mettre sur le marché des logements individuels :
- en 2022 : lotissement de 10 lots sur le tènement non bâti de l'ancienne chapelle des Plaines de 8 928 m² - dont 8 lots font l'objet de demandes de permis de construire déposées en 2023 ;
- en 2023 : lotissement de 70 lots sur une partie (2,4 ha) de la zone 1AUc1 des Plaines (2,9 ha).

En décomptant les logements neufs réalisés depuis 2018, il reste 203 logements à construire pour atteindre les objectifs de création de logements pour la première phase du PLU, c'est-à-dire d'ici la fin de l'année 2023.

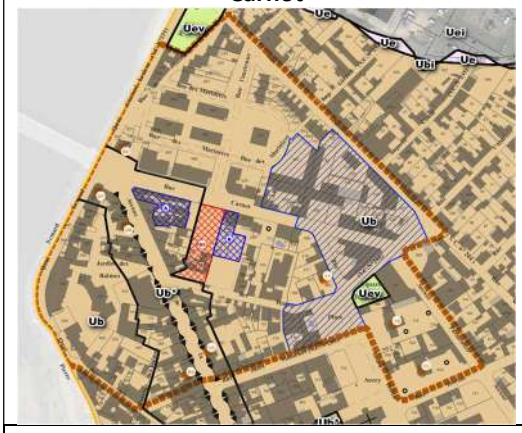
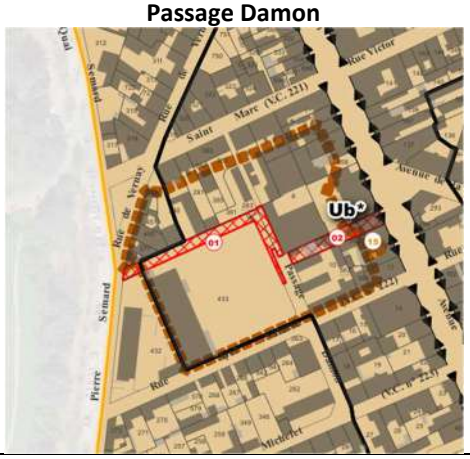
Considérant le nombre de PC accordés pour le moment en 2023 (11 PC en logements individuels jusqu'à septembre 2023), il reste de l'ordre de 190 logements à construire pour atteindre les objectifs fixés pour la première phase du PLU. Il en ressort que la dynamique de la construction depuis 2018 en nettement inférieure aux ambitions inscrites dans les documents de planification urbaine (PLU du Coteau et SCOT Roannais).

4.3. LES FREINS IDENTIFIES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE ET POTENTIEL DE CONSTRUCTION A VENIR

Le PLU prévoit de répondre aux objectifs de production de logements notamment par le comblement de dents creuses et l'identification de secteurs de renouvellement urbain.
Pour la première phase 2018-2023, un potentiel de 217 logements est évalué sur la base du recensement de parcelles en dents creuses réparties de manière diffuse dans le tissu urbain et en tenant compte du phénomène de rétention. Cependant, malgré un classement de longue date en zone urbaine de ces terrains, la plupart restent aujourd'hui non bâtis, témoignant d'un phénomène de dureté foncière qui freine les capacités de la ville à proposer une offre en logements neufs répondant aux objectifs fixés au PLU.

Par ailleurs, la stratégie de développement urbain du PLU en vigueur s'appuie sur des secteurs de renouvellement urbain en ville nécessitant une action foncière dans la durée. La plupart de ces secteurs ne peuvent être mobilisés rapidement et leur avenir est également tributaire de l'attractivité du marché immobilier local pour des opérateurs privés portant des opérations d'habitat collectif. L'opérationnalité de ces sites dans le calendrier du PLU en vigueur (phase 2 – 2024 – 2028) paraît complexe.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

Site	Commentaire
Carnot 	L'îlot Carnot est un secteur stratégique, car située entrée de centre-ville, en face du pont sur la Loire. **60 logements neufs sont envisagés sur ce site par le PLU approuvé en 2019.** Le secteur n'appartient pas à la commune, il est aujourd'hui partiellement habité.
Passage Damon 	L'OAP prévoit la reconversion de ce site correspondant à l'emprise de l'ancienne usine Déchelette pour une opération mixte Occupé par Lidl jusqu'en 2020, le site est aujourd'hui vacant et privé. **30 logements neufs sont envisagés sur ce site par le PLU approuvé en 2019**

Le PLU en vigueur prévoit également à partir de 2024 l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc2 d'un potentiel de 60 logements. Cependant, l'aménagement de cette zone reste conditionné à l'avancée des travaux de la zone AUc1 pour laquelle un PA a été accordé en 2023 (sur une partie seulement de la zone). Les conditions sont les suivantes : que la zone AUc1 soit totalement aménagée et que le programme soit commercialisé à hauteur de 75 % du programme global. A ce jour, le PA ne portant pas sur la totalité de la zone AUc2, le devenir de la zone AUc2 reste pour l'instant conditionné à l'aménagement de la zone AUc1.



Zones à urbaniser Les Plaines

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

5. UNE OFFRE MARCHANDE EN CENTRE-VILLE AUJOURD'HUI INCOMPLETE

La commune a perdu en 2020 la moyenne surface commerciale de type hard-discount qui était localisée en centre-ville, à hauteur du passage Damon. L'enseigne qui était présente est partie sur Roanne, faute de pouvoir s'agrandir sur place. Ce commerce fonctionnait en complémentarité avec les commerces de proximité de la rue marchande du Coteau qui regroupe une centaine de commerces. L'absence de cette catégorie de commerce dans l'appareil commercial communal se fait durement ressentir par les habitants de la commune, notamment les ménages les moins aisés, les plus âgés et les moins mobiles.
Il apparaît urgent de retrouver au Coteau une moyenne surface commerciale alimentaire en centre-ville pour maintenir et conforter l'attractivité de la commune, favoriser les modes actifs, apporter une offre attractive pour les ménages disposant de peu de revenus, et notamment la population âgée dont la part est élevée sur la commune.

6. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet que la commune souhaite reconnaître d'intérêt général et appelant à mette en compatibilité le PLU est un **projet de renouvellement urbain visant à urbaniser une friche industrialo-ferroviaire de 2,8 ha localisée face à la gare SNCF du Coteau pour réaliser un programme mixte offrant commerce, habitat et espace public de proximité**.



Les principales caractéristiques de ce projet sont les suivantes :

- **contexte urbain** : la friche à réinvestir présente l'opportunité d'être localisée en ville, face à la gare, à l'interface entre le centre-ville offrant toutes les commodités et un quartier d'habitat résidentiel mêlant habitat collectif et individuel correspondant au quartier des Varennes (dont une partie est localisée sur la ville voisine de Roanne). Le site de projet offre, à moins de 10 minutes à pied, un accès à une grande diversité de commerces, services et équipements et présente une desserte en transports collectifs de premier choix (gare SNCF du Coteau et réseau de bus STAR) ;

- **programmation urbaine** : accueil sur 7 000 m² environ d'une moyenne surface commerciale hard-discount destinée à répondre aux besoins d'achats quotidiens et hebdomadaires des habitants de la commune ; programme de logements collectifs d'environ 70 logements sur une surface d'1,22 ha (soit une densité brute de l'ordre de 57 logements/ha) dont 15 % en accession sociale ; aménagement d'un espace vert de proximité dans le prolongement du parc des Varennes sur 6 500 m².

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

- **histoire du site** : site en partie occupé à l'origine par une scierie implantée en 1918. A partir du milieu des années 1970, les locaux ont été ensuite loués à une trentaine d'entreprises. En 2008, lorsque la commune du Coteau réfléchit à son acquisition avec l'appui d'EPORA, le site est presque entièrement inoccupé, à l'exception d'un bâtiment utilisé comme dépôt par un maçon et de quelques garages. Des travaux de désamiantage, déconstruction, démolition et requalification foncière du site Bourrat ont été réalisés en 2012 sous maîtrise d'ouvrage EPORA.
  L'autre partie du site appartenait à la SNCF jusqu'à son acquisition par la ville du Coteau en 2013. Une moitié de la parcelle aurait accueilli une activité de ferraillage entre 1965 et 1978. Une ou plusieurs cuves enterrées a priori d'huiles usagées auraient été présentes au droit du site. Elles auraient été découvertes lors de travaux (dans les années 1980 ?) de remodelage du territoire, mais auraient été remblayées a priori en l'état et non inertées. Auparavant, une voie ferrée longeait la bordure sud-ouest de la parcelle le long des bâtiments du site Bourrat, et des ferrailles et des fûts auraient été stockés et transportés dans les wagons circulant sur cette voie. Les voies ferrées présentes sur cette parcelle ont été désaffectées dans les années 1980-1990 environ.

- **sources potentielles de pollution liées au passé du site** : aucun site SIS, ni BASOL n'est répertorié au droit du terrain. Un site BASIAS est répertorié dans la partie sud-est du terrain sur la parcelle AP 547 : RHA4202883, Société Produits Métallurgiques Roannais. La fiche de ce site Basias mentionne la présence d'une ancienne ICPE. Des études sur le caractère potentiellement pollué des sols ont été menées lors de l'acquisition des terrains par la ville. Considérant le caractère potentiellement pollué des sols, des études complémentaires sont à prévoir en fonction du futur plan masse du projet afin de diagnostiquer et localiser la pollution, adapter le projet à venir pour réduire l'exposition des futurs habitants et usagers, anticiper les risques sanitaires, définir un plan de gestion.

- **occupation actuelle des sols** : depuis la démolition des bâtiments qui étaient présents sur la parcelle occupée par l'ancienne scierie, le site a été envahi par une végétation spontanée – dont des espèces envahissantes - ne présentant pas d'intérêt écologique d'après l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU. Le site à l'heure actuelle ne fait l'objet d'aucune occupation ni utilisation. Pour assurer son entretien, la commune privilégie l'éco-pâturage depuis 2020.

- **topographie** : Le site de projet est référencé à une altitude moyenne de + 278 m NGF. Le terrain est plan et présente un profil sensiblement horizontal.

- **desserte et accès** : plusieurs accès sont envisageables, le site de projet donnant sur plusieurs voies appartenant au domaine public :
  - au Nord-Ouest : la rue de Varennes ;
  - au centre : l'impasse Reynaud Matout ;
  - au Sud-Est : la route de Commelle Vernay – RD43 et l'impasse Bourrat qui desservait autrefois la parcelle AP 217 et qui aujourd'hui dessert trois habitations.

  S'il a été un temps envisagé de créer une voie pour raccorder la rue de Varennes à la route de Commelle Vernay - comme prévu au PADD du PLU en vigueur pour compléter le maillage viaire communale - ce scénario n'a pas été retenu par la commune. Ainsi, le secteur à vocation résidentielle de la zone sera accessible en véhicules motorisés par la rue des Varennes ; le secteur à vocation commerciale sera lui accessible par la route de Commelle Vernay et aucune traversée automobile ne sera possible pour maintenir la tranquillité du quartier. De même, l'accès au site de projet par l'impasse Reynaud Matout ne sera possible que pour les mobilités douces pour ne pas modifier le fonctionnement actuel du secteur.
  A contrario, l'aménagement d'une voie verte le long de la voie ferrée, inscrit au PADD du PLU en vigueur, est bien maintenu dans le projet d'aménagement global du site, permettant de désenclaver l'îlot aujourd'hui imperméable au profit des modes actifs. De même, la commune maintient son ambition inscrite au PADD en vigueur de voir réaliser un nouvel ouvrage de franchissement des voies ferrées reliant le quartier de Varenne à la gare.

- **réseaux** : d'après le rapport des annexes sanitaires figurant en annexe du PLU, le site de projet peut être raccordé aux différents réseaux existants sur la commune.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réalisé le 17/09/2024
Réception par le préfet : 24/09/2024

D. JUSTIFICATION DU CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Ce projet de renouvellement urbain revêt un caractère d'intérêt général en ce qu'il va permettre :

- **d'assurer la valorisation urbaine d'un terrain en friche de 2,8 ha situé en pleine ville dans un quartier stratégique pour son niveau de desserte en transports en commun**
  La mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain sur un site aujourd'hui à l'abandon et sans usage va permettre de répondre à des enjeux urbains d'importance pour la ville du Coteau et ses habitants :
  - restructurer le tissu urbain de la partie du quartier de la gare située de l'autre côté des voies de chemin de fer et souffrant aujourd'hui d'un déficit d'image et d'un certain enclavement ;
  - articuler urbanisme et offre de transports collectifs par l'intensification des formes d'habitat dans un secteur bénéficiant d'un haut niveau de desserte en transport en commun ;
  - optimiser la ressource foncière par une opération dense tout en assurant son insertion dans un environnement résidentiel à dominante d'habitat individuel ;
  - participer à l'amélioration des conditions de circulation des modes actifs à l'échelle du quartier de la gare et de la ville en visant notamment une meilleure connexion du quartier de Varennes au centre-ville du Coteau ;
  - de compléter l'offre d'espaces verts de proximité de la ville.

- **de pallier une production insuffisante de logements neufs au regard des ambitions fixées par les documents de planifications urbaine pour assurer un développement territorial durable**
  Le SCOT Roannais fixe à la ville du Coteau des objectifs ambitieux en matière croissance démographique et de production de logements. Ces objectifs visent à recentrer les dynamiques démographiques sur le pôle urbain Roannais qui concentre habitat, emplois, commerces, équipements, services et transports collectifs, afin de réduire sensiblement les mobilités pendulaires motorisées entre la ville et sa périphérie et le développement périurbain de secteurs ruraux qui se fait de façon non durable au détriment des espaces agricoles et naturels.
  A ce jour, la dynamique de la construction sur la commune n'est pas à la hauteur des ambitions visées. La ville manque cruellement de foncier libre pour développer du logement. Investir prioritairement le site Bourrat qui est sous maîtrise foncière communale va permettre une opération d'habitat collectif d'envergure de 70 logements, en veillant par un objectif de 15 % de logements en accession sociale, à diversifier les statuts d'occupation, dans une ville présentant un parc de logements dans lequel près de 1 logement sur 3 est en location aidée. Cette opération s'inscrit en complémentarité de l'offre en habitat individuel sur le point d'être mise sur le marché (de l'ordre de 80 lots au regard des autorisations récentes délivrées).

- **de compléter l'appareil commercial de la ville et de conforter la polarité de la gare**
  L'attractivité du Coteau repose en grande partie sur l'animation et la diversité commerciale de sa rue principale. La commune bénéficiait jusqu'en 2020 d'une offre complète allant des commerces de proximité à la moyenne surface commerciale alimentaire hard-discout. Depuis le départ de ce commerce, l'offre commerciale de la ville ne répond plus aux besoins de tous les ménages, notamment les plus modestes. L'implantation d'une moyenne surface commerciale alimentaire hard-discount répondant aux besoins du quotidien va permettre de recompléter l'appareil commercial du centre-ville au bénéfice des Costellois. Cela va permettre également de conforter commercialement le pôle de la gare SNCF caractérisé par un tissu urbain dense et une diversité de fonctions urbaines (habitat, commerce, service, équipements publics et collectifs (gare et centre socio-culturel)), prochainement complétées par la construction en cours du centre de soins non programmés[1] et le projet d'aménagement de la gare en centre culturel. Cette diversité et la dynamique de la construction à l'œuvre atteste du renouveau amorcé de ce quartier stratégique pour son niveau de desserte en transports en commun.

[1] Un centre de soins non programmés est une structure d'accueil médical sans rendez-vous à mi-chemin entre la médecine générale et les services d'urgence, permettant la prise en charge de pathologies nécessitant un plateau technique. Installé pour le moment de façon temporaire dans l'ancienne école des Plaines, le centre accueille près d'une centaine de personnes par jour.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240924-1f7d4dbe-DE
Accusé certifié exécutoire
Réponse le 27/09/2024
Réception par le préfet : 24/09/2024

- **de traiter un site pollué**
  La réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur le site Bourrat va permettre de mieux connaître la nature des pollutions présentes et de définir un plan de gestion adapté aux futurs usages du site.

- **de ne pas générer d'incidences notables sur l'environnement**
  La mise en compatibilité du PLU avec le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale figurant au rapport de présentation joint à la présente notice. Cette évaluation environnementale montre :

  - **en matière de consommation foncière et affectation des sols** : l'urbanisation à venir du site n'induit aucune consommation d'espaces agricoles ou naturelle et permet de revaloriser une partie de la friche ferroviaire en parc urbain et voie verte dans la continuité du parc des Varennes qui mène aux bords de la Loire ;

  - **en matière de consommation d'énergie, d'émission de gaz à effet de serre et de qualité de l'air** : l'urbanisation du site va probablement induire des émissions supplémentaires de gaz à effet de serre liées à l'usage de la voiture. Cependant, la proximité à un offre en transports en commun et la valorisation d'un maillage dédié aux modes actifs offriront des alternatives à l'usage de la voiture. Les incidences probables sur les émissions de GES et la qualité de l'air peuvent être qualifiées de très faibles ;

  - **en matière de protection de la ressource en eau** : l'urbanisation à venir peut induire un gain de population de l'ordre de 127 habitants. Cette estimation se base sur le nombre moyen de personnes par résidence principale de 1,82 en 2020 et sur l'objectif de production de l'ordre de 70 logements. Cette augmentation n'est pas de nature à induire une incidence sur la protection de la ressource (absence d'augmentation notable de la consommation d'eau, absence d'augmentation significative de la production des eaux usées) ou la gestion des eaux de pluie ;

  - **en matière de préservation du milieu naturel** : le site n'est concerné par aucun site naturel réglementaire ou inventorié et aucun réservoir ou corridor écologique de la trame verte et bleue (zone artificialisée du SRADDET). Les sites Natura 2000 concernant la commune (Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire FR8201765 et les Gorges de la Loire aval FR82212026) n'ont pas de lien fonctionnel avec la zone d'étude inserée dans l'urbanisation et dépourvue de cours d'eau. L'incidence indirecte de la modification du PLU sur les espèces des sites Natura 2000 proches est donc non significative. Le site n'est concerné par aucun autre espace naturel patrimonial ou remarquable. Le projet prévoit la création d'un espace vert, de marges de recul végétalisées et de plantations paysagères, est plutôt favorable à la nature ordinaire et à l'avifaune (espèces synanthropes - tirant profit des constructions humaines - comme les hirondelles et les chauves-souris). Enfin, le projet de modification du PLU ne remet pas en cause les trames vertes et bleues identifiées à l'échelle de la commune. ;

  - **en matière de prise en compte des risques majeurs et des nuisances** : le site n'est pas dans un périmètre d'une zone inondable selon le PPR inondation des rivières Rhins et Trambouze et le zonage informatif du PPRNPI Loire entre Villerest et Vougy. La pollution des sols et les éventuels risques sanitaires pour les populations habitant ou fréquentant le site devront obligatoirement être pris en compte ;

  - **en matière de paysage et de patrimoine** : le site ne revêt aucun caractère paysager particulier et n'abrite aucun édifice historique ou élément patrimonial. Le projet de réalisation d'un parc urbain et d'une voie verte le long de la voie ferra permettra une valorisation paysagère du quartier et de l'ensemble de ce secteur urbain et résidentiel.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

E. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Le projet tel qu'il est envisagé présente des incompatibilités avec le PLU approuvé le 19 décembre 2019.

La procédure de mise en compatibilité va nécessiter :

- l'adaptation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de manière à ne plus inscrire à long terme l'urbanisation du site Bourrat et à l'afficher comme un site opérationnellement prioritaire ; à compléter les orientations communales inscrites au PADD en matière de développement commercial, tout en restant compatible avec les orientations du DOO du SCOT Roannais ; à ne plus afficher d'objectif de maillage viaire sur la friche Bourrat ;

- l'évolution du plan de zonage afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du site de projet à court terme ;

- la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de définir un cadre de cohérence dans lequel doivent s'insérer le futurs projet d'aménagement et de construction pour que soient assurées en phase opérationnelle :
  - une bonne intégration des orientations définies au PADD notamment en matière de production de logements, de mixité sociale, d'optimisation foncière, de gestion des eaux pluviales… ;
  - la prise en compte des contraintes et l'optimisation des potentialités du site ;
  - la mise en place des conditions d'insertion du projet dans son environnement ;
  - l'identification des enjeux propres au site et notamment des enjeux environnementaux.

- la définition de règles d'urbanisme adaptées au projet et aux enjeux urbains du site.

En conclusion, le projet porté dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du Coteau, va participer à la restructuration du tissu urbain de la ville et à sa densification, sans induire de consommation d'espace agricole ou naturel. Le projet répond aux problématiques de la ville en termes de renouvellement de population, de complétude des parcours résidentiels et de renforcement de son attractivité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/09/2024

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE

Le Coteau
Ville en action

M2
APPROBATION
2022

1.1

J.MARIE FREYDEFONT
URBANISTE

RÉALITÉS
Urbanisme et Aménagement

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

RÉVISION

PRESCRIPTIONS
Délibération du Conseil
Municipal du 05/07/2012

ARRET DU PROJET
Délibération du Conseil
Municipal du 18/10/2018

APPROBATION
Délibération du Conseil
Municipal du 19/12/2019

MODIFICATIONS - RÉVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1 Modification n°1 approuvée le 28 Septembre 2021
- 2 Modification n°2 approuvée le 20 Septembre 2022
- 3
- 4
- 5

SOMMAIRE

Sommaire 1
A. Préambule 2
1. Document d'urbanisme en vigueur 2
2. Les motivations de l'évolution du PLU 2
3. La procédure de modification 3
B. Rappel du contexte communal 4
1. Présentation générale de la commune 4
2. Contexte intercommunal de la commune 5
3. Les règles supra-communales 7
4. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de 2019 11
5. Une modification qui ne porte pas atteinte aux orientations du PADD du plu ou aux orientations du SRADDET et du SCOT : 13
6. Une modification qui s'inscrit en compatibilité avec les objectifs de développement fixés par le PADD et le rapport de présentation du PLU : 14
C. L'objectif de la modification n°2 17
1. Présentation du site 17
2. Présentation du projet 19
D. La modification du zonage 21
E. La création d'une Orientation d'Aménagement et de programmation 22
F. La reprise du règlement 24
G. Evolution des superficies du PLU : 26
H. La prise en compte de l'environnement 27
1. La présentation du site 27
2. Les ressources 33
3. La biodiversité 35
4. Les nuisances et risques 43
5. Le réseau d'espaces verts 49
6. La desserte de la zone 50
7. Servitudes d'utilité publique 51
I. Conclusion 52
Annexes 53
Annexe n°1 : Arrêté du Maire prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU en date du 4 Avril 2022 53

A. PREAMBULE

1. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune LE COTEAU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 Décembre 2019.
Depuis, le document a fait l'objet d'une modification, approuvé le 28 Septembre 2021, pour permettre l'installation d'un centre de soins.

2. LES MOTIVATIONS DE L'EVOLUTION DU PLU

La présente modification porte sur l'adaptation du plan de zonage, afin de permettre la reconversion du site de l'ancienne piscine d'été en secteur d'habitat, situé au sein de la ville, dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Cette reconversion est nécessaire afin de permettre la reconversion d'un site devenu une friche depuis l'arrêt de l'activité, en Septembre 2016, situé en cœur de ville, et le long d'un des axes routiers principaux.
Roannais agglomération va réaliser les travaux de démolition d'une partie du site (un bâtiment sera conservé) avant de rétrocéder le terrain à la commune du Coteau, qui pourra alors le réaménager.
L'objectif est d'accueillir un programme de logements complémentaire à l'offre existante, en proposant des logements collectifs répondant aux nouvelles normes de confort et de qualité. Ce programme sera accompagné par l'installation d'une activité de bien être au sein du bâtiment conservé.
La commune du Coteau fait l'objet d'un ralentissement de la production de son parc de logements, ces dernières années. En effet, depuis l'approbation de la révision générale de son PLU, plusieurs secteurs ciblés pour l'accueil de nouveaux logements rencontrent des difficultés :

- Les zones à urbaniser sur Les Plaines sont aujourd'hui bloquées pour cause de contentieux
- Le secteur de renouvellement urbain identifié autour de l'îlot Carnot demande des études préalables importantes, ne permettant pas une mobilisation à court terme du foncier (foncier n'appartenant pas à la collectivité aujourd'hui)
- Le secteur de renouvellement urbain identifié passage Damon est en cours de réflexion, mais pourrait accueillir d'autres fonctions urbaines plutôt qu'une opération de logements.

La mobilisation rapide du site de l'ancienne piscine est donc un enjeu stratégique pour la commune, dont l'aménagement pourrait débuter dès début 2023.

Le Coteau a ainsi prescrit une procédure de modification n°2 de son PLU en date du 4 Avril 2022 portant sur les points suivants :

- Le réajustement du plan de zonage pour revoir les délimitations des zones UB, Up et Uev afin de permettre la création d'une sous-zone UB1,
- La reprise du règlement de la zone UB avec la création d'une sous zone-spécifique au ténement concerné,
- La création d'une OAP sur ce même secteur, afin de définir les principes d'aménagement pour le développement de l'habitat sur ce tènement.

Dans ce cadre, plusieurs pièces du PLU opposable sont modifiées :

- Pièce 1.2 : règlement écrit
- Pièce 1.4 : règlement graphique (plan de zonage)
- Pièce 2.2 : orientations d'aménagement et de programmation

3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

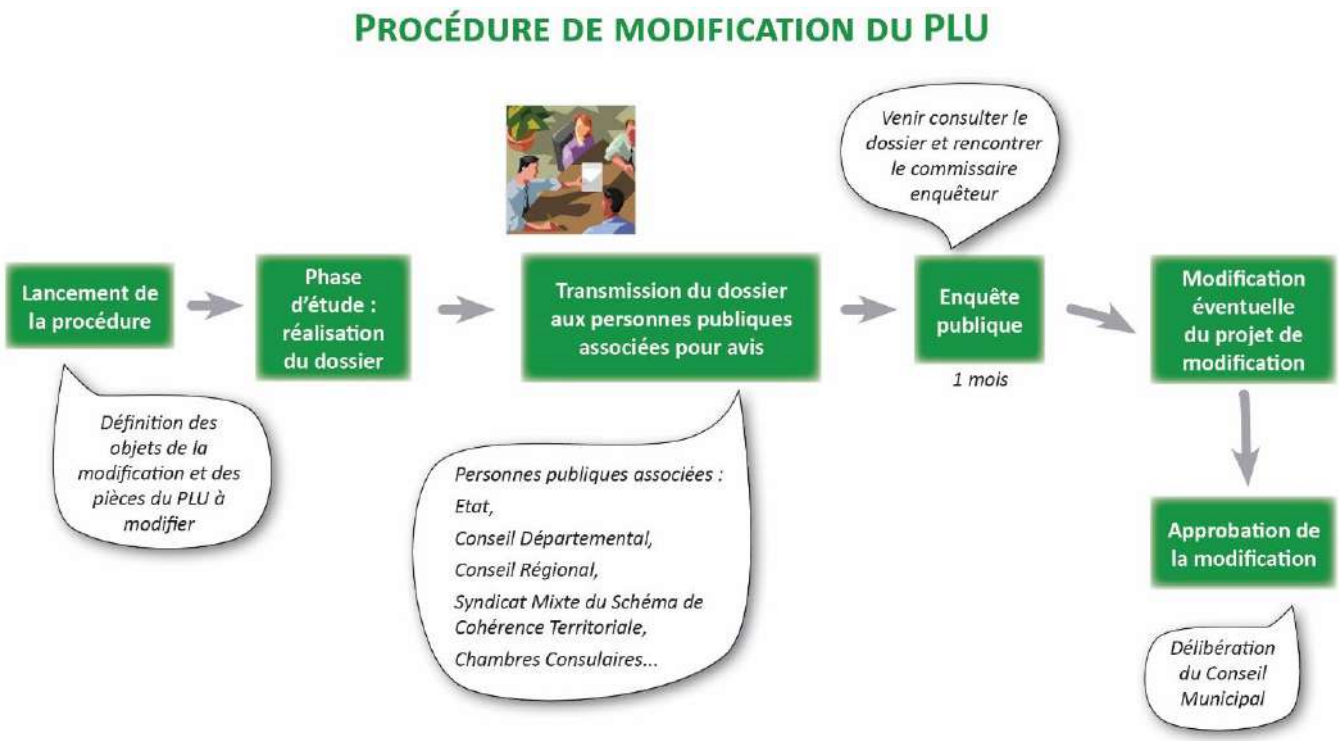
La procédure de modification est encadrée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »*

Ainsi, elle peut être utilisée à condition de :
- Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification est codifiée aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification n°2 du PLU a été prescrite par arrêté du Maire en date du 4 Avril 2022 *(cet arrêté est joint en annexe 1 du présent rapport).*
Cet arrêté du Maire définit l'objet de la présente modification.

Aucune concertation n'est engagée au vu de l'objet et de la présence d'une enquête publique.
La présente procédure fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale, en présence de sites Natura 2000 mais en l'absence d'impacts notables sur ces sites.
Le dossier de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées qui pourront ainsi formuler leur avis.
Ensuite, la phase d'enquête publique est lancée et le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport. Le projet de modification pourra être modifié pour tenir compte du rapport du commissaire enquêteur.
Enfin, la modification est approuvée en Conseil Municipal.



B. RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

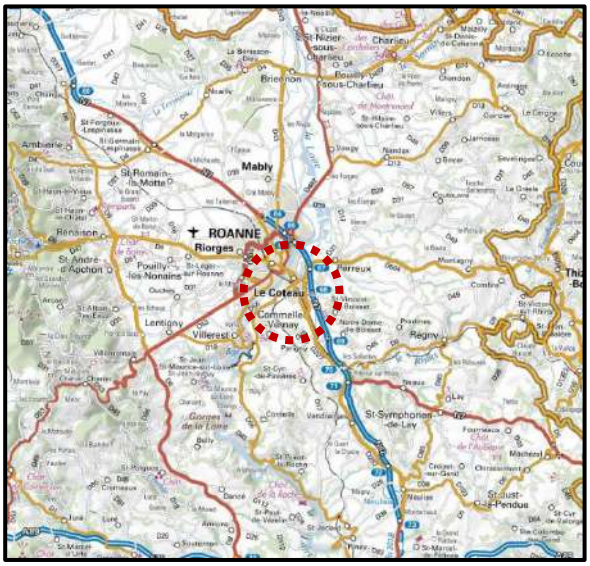
Une commune urbaine de l'agglomération roannaise :

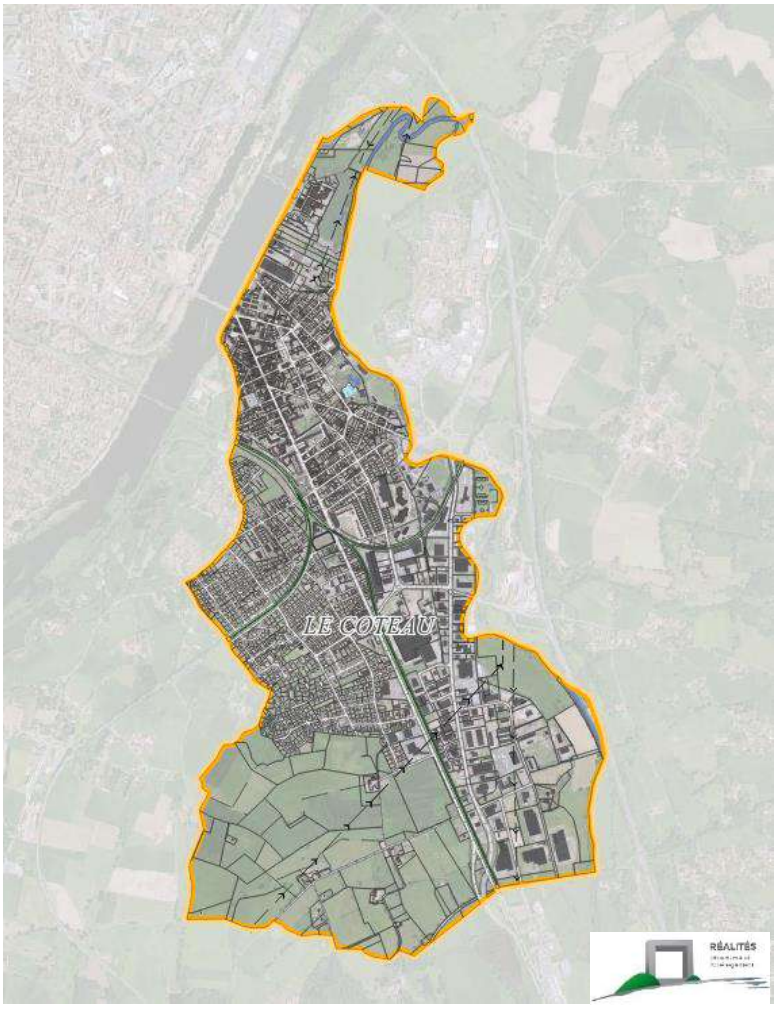
Le Coteau se situe au Nord du département de la Loire, en limite Sud-Est de Roanne. Elle fait donc partie de l'aire urbaine de Roanne.

La commune marque l'entrée Sud de l'agglomération roannaise, et est située à 75 km de Saint-Etienne et à 90 km de Lyon. La commune est traversée par la RN7, axe structurant de la région roannaise.

D'une superficie de 489 ha, la commune compte 6 880 habitants (recensement INSEE 2019).

Les communes limitrophes sont : Perreux, Saint-Vincent-de-Boisset, Parigny, Commelle-Vernay et Roanne.

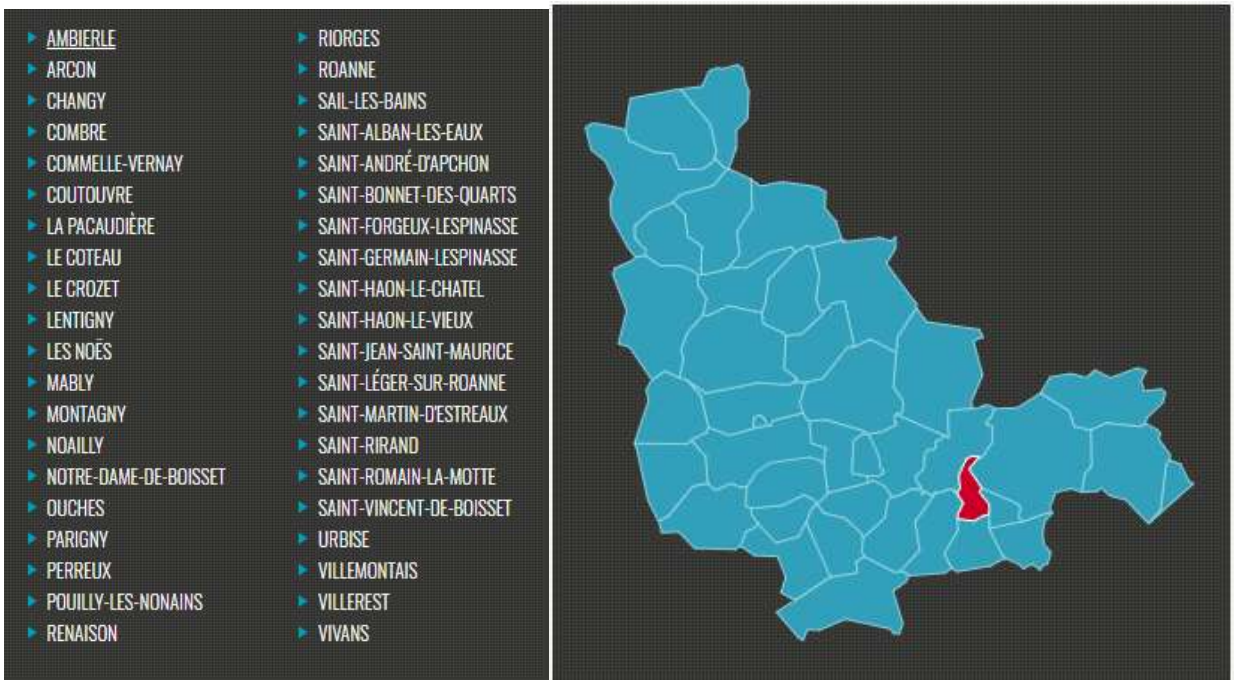




2. CONTEXTE INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNE

Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération :

La Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération est née au 1er janvier 2013 de la fusion de cinq intercommunalités, la CA Grand Roanne Agglomération, la CC Pays de la Pacaudière, la CC de la Côte Roannaise, la CC de l'Ouest Roannais, la CC du Pays de Perreux ainsi que la commune Saint-Alban-les-Eaux. Elle regroupe 40 communes et totalise environ de 100 262 habitants (INSEE, RGP2019).



CA Roannais agglomération

Les compétences exercées par la CA Roannais Agglomération sont :

<u>Production, distribution d'énergie</u> :

- Soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie (MDE)
- Autres énergies

<u>Environnement et cadre de vie :</u>

- Eau (traitement, adduction, distribution)
- Assainissement collectif
- Assainissement non collectif
- Collecte et traitement des déchets des ménages et des déchets assimilés
- Lutte contre les nuisances sonores
- Lutte contre la pollution de l'air
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)
- Autres conventions environnementales

<u>Sanitaire et social :</u>

- Action sociale

<u>Politique de la ville / prévention de la délinquance :</u>

- Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville
- Contrat local de sécurité transports

<u>Développement et aménagement économique :</u>

- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales

Développement et aménagement social et culturel :

- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs
- Programme de soutien et d'aides aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche aux programmes de recherche
- Activités culturelles ou socioculturelles
- Activités sportives

Aménagement de l'espace :

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
- Schéma de secteur
- Plans locaux d'urbanisme
- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC)
- Constitution de réserves foncières
- Organisation de la mobilité
- Transport scolaire
- Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme
- Plans de déplacement urbains

Voirie :

- Création, aménagement, entretien de la voirie
- Parcs de stationnement

Développement touristique :

- Promotion du tourisme dont la création d'offices du tourisme

Logement et habitat :

- Programme local de l'habitat
- Politiquement de logement non social
- Politique du logement social
- Action et aide financière en faveur du logement social
- Action en faveur du logement des personnes défavorisées
- OPAH
- Amélioration du parc immobilier bâti
- DPU pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat
- Actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre

Autres :

- Gestion d'un centre de secours
- NTIC
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

Syndicat Intercommunal d'Energies du département de la Loire (SIEL)

3. LES REGLES SUPRA-COMMUNALES

Principes généraux du code de l'urbanisme – L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

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, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- *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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- *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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le SCOT Roannais :

L'intercommunalité est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Roannais, porté par le Syndicat d'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement (SYEPAR) du Roannais.

Le SCoT, approuvé en 2012 et dont la révision est exécutoire depuis 2018, porte sur 51 communes réparties sur deux EPCI (Roannais Agglomération et Communauté de Communes du Pays d'Urfé).



Le SCOT a axé son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur trois grandes orientations :

- Axe 1 : Affirmer un territoire influent, connecté et ouvert
- Axe 2 : Inscrire le territoire dans une démarche de qualité et de développement durable
- Axe 3 : Construire un territoire structuré et solidaire.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement dans le respect des orientations définies par le PADD. Le DOO du SCoT Roannais s'organise selon deux axes :

1. Inscrire le territoire dans une démarche de qualité et de développement durable

- Assurer la préservation du capital naturel, paysager et patrimonial
- Préserver le potentiel agricole et pérenniser les conditons de développement de l'activité
- Renforcer la qualité urbaine
- Participer à la transition énergétique et répondre à la vulnérabilité du territoire
- Gérer les risques et nuisances

2. Construire un territoire structuré et solidaire

- Renforcer et structurer l'armature territoriale
  - ➔ *Le Coteau est classé en polarité d'agglomération multi communale (dite de rang 1), constituant la polarité d'agglomération du territoire car concentre la majorité des services, des emplois et des habitants.*
  - ➔ *Le SCOT indique que le renforcement significatif de la polarité d'agglomération doit se décliner notamment en favorisant le renouvellement urbain et le développement sur les secteurs déjà urbanisés, en reconquérant le tissu ancien des centres urbains ainsi que les friches urbaines.*
- La définition des besoins en logements à l'horizon 2030
  - ➔ *Le SCOT prévoit une création globale de 13 000 logements, dont 9 350 pour la polarité d'agglomération*
  - ➔ *Une programmation est établie avec 40% de la production sur 2012-2020 et 60% sur 2021-2030 pour la polarité d'agglomération*
- Limiter l'étalement urbain
  - ➔ *Un renouvellement urbain et une densification du tissu urbain à hauteur de 50% pour la polarité d'agglomération*
- Développer des formes urbaines variées
  - ➔ *Au sein des polarités d'agglomération comme Le Coteau, un effort particulier doit être porté pour assurer la diversité typologique des constructions : à horizon 2030, le SCOT fixe un objectif de 50% de la part du collectif sur la commune du Coteau, part déjà atteinte en 2018.*
- Assurer la mixité fonctionnelle et sociale des espaces urbains
- Développer une stratégie économique partagée, équilibrée, garante d'un territoire attractif

➔ Les commerces « importants », c'est-à-dire de plus de 300 m² de surface de vente, doivent s'implanter préférentiellement dans les principales localisations préférentielles (centre-ville Le Coteau).

➔ Toutes les centralités urbaines des communes sont des localisations préférentielles pour le développement du commerce et de l'artisanat de proximité (commerce inférieur à 300 m² de surface de vente. A ce titre, les PLU peuvent délimiter les secteurs de centres-bourgs et centres de quartiers existants ou en devenir, au sein desquels l'implantation des activités commerciales l'activité commerciale est privilégiée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de centralité urbaine et les critères de délimitation suivants :

- Secteurs présentant une densité et une continuité bâtie
- Secteur présentant une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces,…)

En dehors des principales localisations préférentielles de périphérie et de centralité, il s'agit d'éviter les nouvelles installations commerciales, sur des secteurs situés en bord de route à fort trafic (notamment la RD504)

- Valoriser le potentiel touristique et de loisirs du territoire
- Maintenir un niveau de services et équipements garant d'un territoire attractif
- Structurer le territoire par les infrastructures de transport et rationnaliser les déplacements
- Améliorer les fonctionnalités du réseau routier local
- Mieux articuler la politique de transport avec l'urbanisme
- Construire un territoire économe en espace et solidaire

Au 1er Janvier 2022, le SCOT du roannais a étendu son territoire de 51 à 104 communes soit 5 communautés de communes (Roannais Agglomération, CC du Pays d'Urfé, CC de Charlieu-Belmont, CC des Pays entre Loire et Rhins et CC des Vals d'Aix et d'Isable) et environ 149 000 habitants. L'objectif d'approbation du nouveau SCOT est fixé à horizon 2026.

Sur la partie programme de logements :
Le projet de modification n°2 du PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SCOT Roannais. En effet, il permet la mobilisation d'un site situé au cœur du tissu urbain, pour la réalisation d'un programme de logements collectifs, participant ainsi au maintien d'une proportion de logements collectifs supérieur à 50% du parc de logements sur la commune du Coteau.

Sur la partie programme d'activité de bien être/activité de service :
Il est rappelé que le PLU du Coteau dispose d'un règlement ne prenant pas en compte les nouvelles dispositions règlementaires issues du décret de 2016 (ancien règlement).
Le projet prévoit l'installation d'une activité de bien être, de type « spa », qui relève de la destination commerciale, au sens du code de l'urbanisme, puisqu'il s'agit de la vente de biens et de services.
La délimitation d'une sous-zone UB1 permet la création d'un nouveau quartier situé au sein du centre-ville, en bordure d'un ensemble d'équipements structurants à l'échelle de la ville. La densité prévue de l'opération, de plus de 44 logements à l'hectare, et sa nature (programme de logements collectifs) confirme qu'il s'agit d'une opération dense de centre- ville, au sein d'un quartier présentant une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements publics). Au moins deux commerces sont également déjà présents le long de l'avenue Parmentier, dont un à moins de 50 m du site faisant l'objet de la présente procédure, participant donc à la mixité des fonctions urbaines sur ce secteur (voir carte, partie présentantion du site).
La zone UB1 permet ainsi la création d'un nouveau secteur de localisation préférentiel de quartier, contribuant à la mixité de fonctions au sein du tissu urbain.
Le SCOT prévoit d'éviter l'installation de nouvelles implantations commerciales sur des secteurs en dehors des principales localisations préférentielles identifiées par les documents d'urbanisme, situés en bord de route à fort trafic.
La zone UB1 permet de délimiter un secteur d'installation préférentielle, la procédure n'est donc pas concernée par cette orientation du SCOT.

Le Programme Local de l'Habitat

La Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) sur l'ensemble de son territoire pour une durée de six ans, de 2016 à 2021. Ce document répond à quatre grands axes stratégiques :

- Intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités

- Développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels
- Promouvoir des solutions innovantes pour le logement des personnes âgées
- Mettre en place un pilotage intercommunal de la politique de l'habitat

Un nouveau PLH est en cours d'élaboration.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité des Territoires Auvergne Rhône Alpes :

Ce document a été approuvé en Mars 2020 et comprend plusieurs règles autour de 7 thématiques :

- Aménagement du territoire et de la Montagne
    - Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière :
        - Mobiliser prioritairement les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, notamment la requalificiation de friches (démolition/reconstruction)
        - Densifier, de manière raisonnée, le tissu existant
    - Orienter le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis, avant toute extension ou création
- Infrastructures de transport, d'intermodalité et de développement des transports
- Climat, air, énergie
- Protection et restauration de la biodiversité
- Prévention et gestion des déchets
- Risques naturels
- Modalités de mise en oeuvre

Le projet de modification n°2 du PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SRADDET puisqu'il permet de s'inscrire dans une politique de gestion économe de l'espace, en mobilisant une opportunité au cœur de l'enveloppe urbaine existante, desservie en transport en commun et à proximité immédiate des commerces, services et équipements.

Autres documents d'échelle supérieure :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire-Bretagne, approuvé le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loire en Rhône-Alpes, approuvé le 30 août 2014,
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la Loire, adopté le 18 Juillet 2014 ;
- Le PCET de Roannais Agglomération
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), approuvé le 24 Avril 2014.

4. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU DE 2019

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de 2019 est organisé en 3 axes, fixant un cap pour le développement de la commune. Chaque axe présente un ensemble d'objectifs :

- **Développer une ville dense et compacte**
    - **Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique,**

⇨ *Se mettre en capacité d'accueillir environ 610 habitants nouveaux d'ici 2029*

⇨ *Organiser la production d'environ 661 logements dont 618 en construction neuve correspondant à un éventail large de types et de produits afin de répondre aux besoins de tous les ménages*

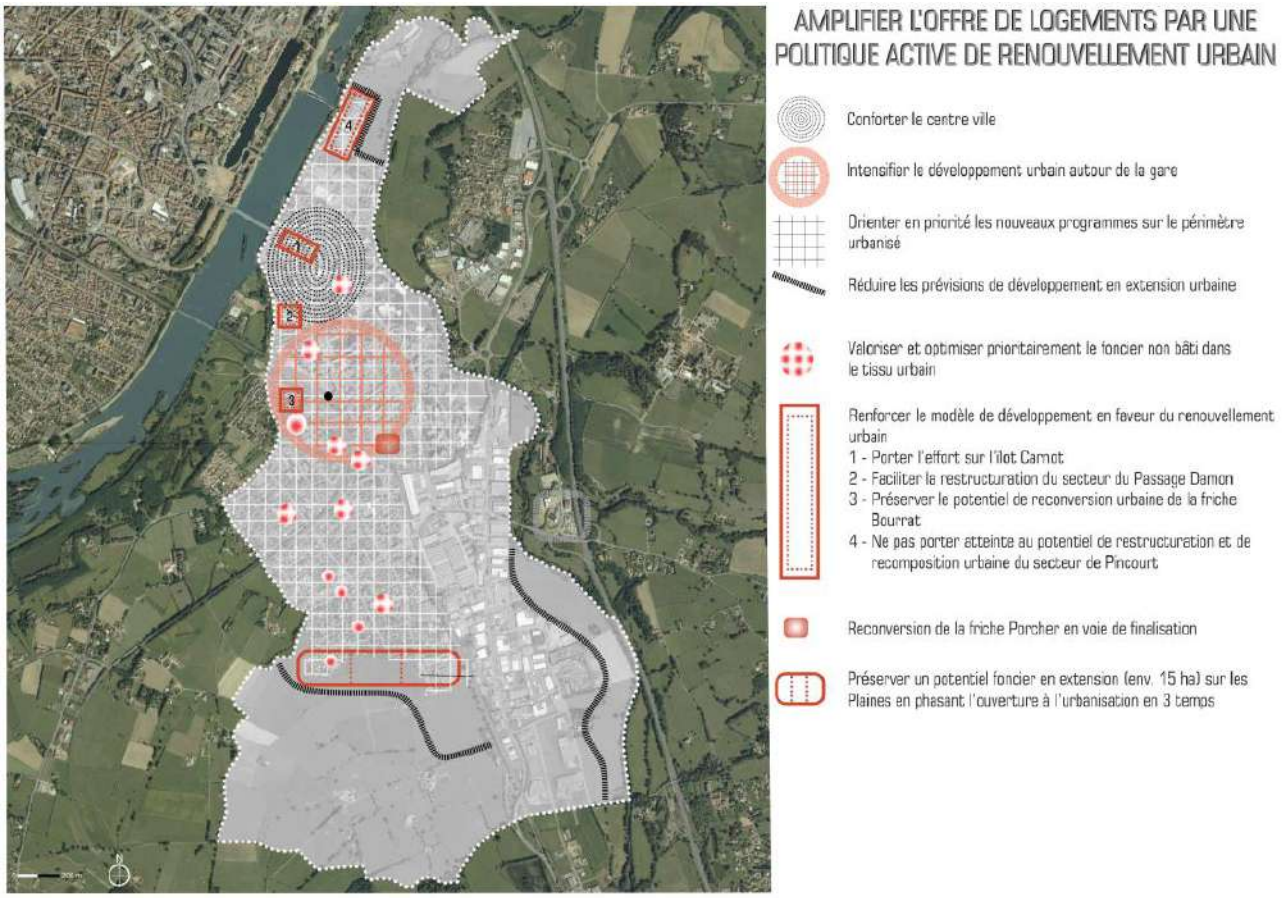
    - **Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification des secteurs stratégiques**

⇨ *Renforcer un modèle de développement fondé sur le recyclage du potentiel foncier et immobilier de l'espace urbain existant*

⇨ *Orienter en priorité les nouveaux programmes sur le périmètre urbanisé*

⇨ *Tendre vers une densité moyenne de 50 logts/ha (60 logts/ha dans un périmètre de 800 m de la gare et **40 logts/ha** au-delà).*

⇨ *Assurer un équilibre entre les formes d'habitat collectif et individuel (50/50)*



    - Renforcer la compétitivité du pôle d'activités Sud de l'Agglomération Roannaise

- Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre
    - Préserver l'animation commerciale du centre-ville et veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville

- ⇨ *Veiller au maintien de la densité et de la continuité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération en maîtrisant les changements de destination des locaux à usage professionnel et commercial au rez-de-chaussée*
- ⇨ *Préserver la mixité fonctionnelle des tissus urbains en permettant le maintien des activités en fonctionnement et en facilitant l'implantation de programmes mixtes (habitat/emploi) dans le tissu urbain*
    - Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.
    - Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.
    - Protéger le patrimoine architectural urbain.
    - Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.
    - Limiter l'exposition des populations aux risques, nuisances et pollutions.

- Préserver et valoriser le lien ville-nature
    - Renouer le lien avec le fleuve Loire et la rivière Rhins tout en prévenant du risque inondation.
    - **Préserver et valoriser le végétal en ville**
- ⇨ *Maintenir, dans un souci de qualité du cadre vie, la présence de l'arbre en ville (réduction des îlots de chaleur, diffusion de la nature en ville) ;*
- ⇨ *Veiller au traitement végétal des opérations de renouvellement urbain ou de densification ;*
    - Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement.
    - Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.

- Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole

5. UNE MODIFICATION QUI NE PORTE PAS ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DU PADD DU PLU OU AUX ORIENTATIONS DU SRADDET ET DU SCOT :

La reprise du plan de zonage pour réduire la zone Up et la zone Uev au profit de la zone UB1 et, dans une moindre mesure, de la zone Uev et de la zone Ub, permettant la construction de logements collectifs et d'une activité de bien-être, est compatible avec les orientations du PADD et des documents cadres :

La modification du zonage permet de répondre aux objectifs suivant du PADD de :

- Promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace en orientant en priorité les nouveaux programmes sur le périmètre urbanisé.
- Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique en se mettant en capacité d'accueillir environ 610 habitants nouveaux d'ici 2029 et en organisant la production d'environ 661 logements dont 618 en construction neuve correspondant à un éventail large de types et de produits afin de répondre aux besoins de tous les ménages.
- Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification des secteurs stratégiques en valorisant et optimisant prioritairement le foncier non bâti dans le tissu urbain.
- Préserver la mixité fonctionnelle des tissus urbains en permettant le maintien des activités en fonctionnement et en facilitant l'implantation de programmes mixtes (habitat/emploi) dans le tissu urbain
- De tendre vers une densité moyenne de 40 logts/ha en dehors du périmètre proche de la gare
- D'assurer un équilibre entre les formes d'habitat collectif et individuel (50/50)

L'identification d'une sous-zone, de taille limitée, au sein d'un quartier accueillant une mixité des fonctions urbaines, permettant l'installation d'une activité de bien être, relevant de la destination de commerce, ne remet pas en cause l'objectif du PADD de veiller au maintien de la continuité du linéaire commercial le long de l'avenue de la Libération, mais permet de compléter l'offre sur le reste de la commune, et au sein d'un quartier en pleine restructuration :

- Mutation du site de la piscine avec une première phase aujourd'hui et une seconde phase à moyen terme,
- Restructuration des équipements situés au Nord du site, avec l'aménagement des berges du Rhins, qui contribuera à renforcer l'attractivité de l'ensemble de ce pôle équipements/logements/commerce.

Ce projet s'inscrit donc également en compatibilité avec les orientations du SCOT, permettant l'identification d'un secteur d'installation préférentielle pour de l'activité de proximité de bien être, limité à 300 m² de surface de vente.

L'OAP prévoit la réalisation d'une opération respectant la densité fixée par le PADD. En effet, le site se situe en dehors du périmètre de 800 m autour de la gare (correspondant à un rayon de 400m²) au sein duquel une densité de l'ordre de 60 logements à l'hectare. En dehors de ce périmètre une densité de l'ordre de 40 logements à l'hectare est attendue en centre-ville, densité précisée dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation.
Elle répond également à l'objectif de favoriser des opérations mixtes, en proposant à la fois du logement et de l'activité.
Enfin, la réalisation d'un espace vert sur une partie de la zone s'inscrira dans le cadre de la politique de la valorisation du végétal en ville.
L'alignement d'arbres à conserver ou à créer, repéré sur le plan de zonage, sur l'emprise concernée par la modification, n'est pas remis en cause par le projet.

6. UNE MODIFICATION QUI S'INSCRIT EN COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT FIXES PAR LE PADD ET LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU :

- **Rappel : les objectifs de développement fixés par le PLU approuvé en 2019 :**

Le PLU affiche l'objectif d'atteindre 7 400 habitants à horizon 2029 soit un accueil de l'ordre de 600 nouveaux habitants. Pour atteindre cet objectif, le PLU prévoit un besoin de 661 logements neufs à produire sur la période 2017-2026, objectif compatible avec les orientations du SCOT et du PLH :
- 618 logements neufs
- 43 logements en réhabilitation

Pour traduire cette ambition de production de logements, le PLU affiche un bilan du potentiel foncier et de production de logements sous la forme du tableau suivant :

	Phase 1 2018-2023	Avec coefficient de rétention	Potentiel logts neufs	Phase 2	Avec coefficient de rétention	Potentiel logts neufs	Total des surfaces phase 1 et 2	Au-delà de 2028
Zones U[1]	3,63 ha	2,9 ha	217	/			3,63 ha	/
Carnot[2]						60		
Passage Damon[3]				0,3176	0,2540	30	0,3176	
Zone AU Opérationnelle								
Zone AUc1 des Plaines[4]	2,9 ha	2,32 ha	60				2,9 ha	/
Zone AUc2 des Plaines				3,07 ha	2,45 ha	60	3,07 ha	
Zone AU fermée								
Zone AU de Bourrat[5]				2,8 ha	2,24 ha	168	2,8 ha	
Zone AU des Plaines								5,79 ha
Total	6,53 ha	5,22 ha	277	6,18ha	4,94 ha	318	12,71	18,51 ha_

Le calcul du potentiel est effectué sur les bases suivantes :
1/ Densité de 60 logts/ha motivée par le fait que l'essentiel du potentiel foncier est situé dans le périmètre de 800m de la gare.
2/ Densité de 80 logements/ha et d'une superficie prenant en compte le projet de coulée verte (20m de large) intégrant des espaces paysagers, une voie vélo et une voie nouvelle d'accès à la gare.
3/ Densité de 95logts/ha.
4/ Densité de 20logts/ha qui prend en compte la vocation individuelle du site.
5/ Densité de 60 logements/ha et d'une superficie intégrant le projet de coulée verte (15m de large) et de voie nouvelle qui est déduite de la surface aménageable.

Extrait rapport de présentation

Le volume foncier ainsi repéré dans le cadre du PLU permettrait de réaliser environ 595 logements neufs auxquels se rajoutent 43 logements en réhabilitation.

Sur la première phase, 2018-2023, le PLU prévoit la production de 277 logements neufs, soit une moyenne annuelle de production de 46 logements.

- **La production de logements réalisée depuis l'approbation du PLU en 2019 :**

	Production de logements neufs			Changements de destination
	Logements individuels	Logements collectifs	**TOTAL**	
2018	2	15	17	3
2019	8	16	24	1
2020	1	0	1	3
2021	2	0	1	3
TOTAL PRODUCTION 2018-2021			**54**	
Moyenne annuelle produite sur 2018-2021			**13.5**	

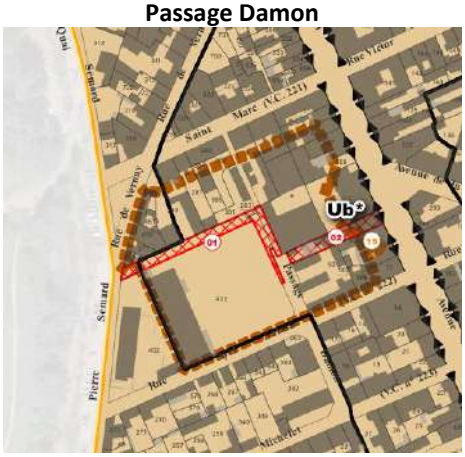
Moyenne annuelle prévue par le du PLU approuvé sur 2018-2023	*46*

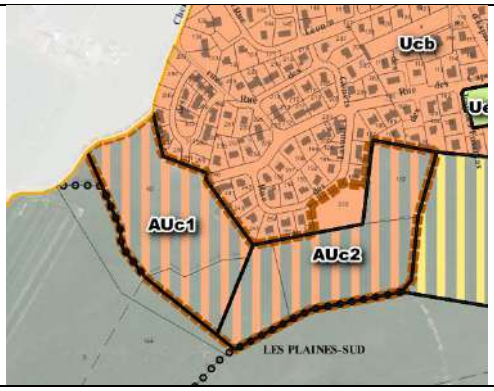
Source : tableaux de suivi des logements autorisés, commune Le Coteau

Sur la période 2018-2021, la commune a produit 54 logements (70% en logements collectifs).
La production de logements neufs est donc aujourd'hui nettement en dessous des objectifs définis dans le PLU, puisque la commune a produit 13.5 logements supplémentaires par an, contre un objectif de 46 logements neufs supplémentaires par an prévu par le PLU.
Ainsi, en décomptant les logements neufs réalisés depuis 2018, il reste 233 logements à construire pour atteindre les objectifs de création de logements pour la première phase du PLU, c'est-à-dire d'ici 2023.

- **Les freins à la production de logements :**

Comme évoqué précédemment, le PLU prévoit de répondre aux objectifs de production de logements par le comblement de dents creuses et l'identification de certains secteurs.
Toutefois, aujourd'hui, la plupart de ces secteurs ne peuvent être mobilisés rapidement, car font l'objet d'une situation de blocage, de rétention ou nécessitent des études préalables. Certains secteurs de renouvellement urbain ciblés par PLU nécessitent des études de requalification importantes, alors qu'ils ne figurent aujourd'hui plus dans la stratégie de renouvellement urbain porté par la nouvelle équipe municipale.

Site	Commentaire	Mobilisable
Carnot 	L'îlot Carnot est un secteur stratégique, car située entrée de centre-ville, en face du pont sur la Loire. Néanmoins, le programme envisagé dans le cadre du PLU au travers d'une OAP et d'un PAPAG ne correspond plus au projet envisagé par la commune. Compte-tenu des coûts qu'un tel périmètre de requalification engendrerait, une réduction du périmètre d'OAP et du périmètre de PAPAG devra être étudiée. Le secteur n'appartient pas à la commune, il est aujourd'hui partiellement occupé. **60 logements neufs sont envisagés sur ce site par le PLU approuvé en 2019**	Non mobilisable à court terme.
Passage Damon 	L'OAP prévoit la reconversion de ce site pour une opération d'habitat. Il s'agit d'un site aujourd'hui vacant, privé. La commune ne souhaite plus aujourd'hui s'orienter sur un programme logements aussi important que celui envisagé dans le cadre de l'OAP. Ce secteur pourrait en effet répondre à des besoins de stationnement, d'espace vert, dans la perspective d'une liaison verte entre l'avenue de la libération et la Loire. Il pourrait comprendre sur seulement une petite partie, la réalisation d'une opération de logements ou de locaux commerciaux/services. La possibilité que le local commercial soit repris par une activité est également envisageable aujourd'hui, dans la mesure où la collectivité n'a pas la maîtrise du foncier. **30 logements neufs sont envisagés sur ce site par le PLU approuvé en 2019**	Non mobilisable à court/moyen terme.
Zones à urbaniser Les Plaines	Ces deux zones à urbaniser ne sont aujourd'hui pas mobilisable, puisqu'un contentieux est en cours.	Non mobilisable à court et moyen terme.

	**60 logements neufs sont envisagés sur la première zone qui serait ouverte à l'urbanisation**	

Dans ce contexte, l'opportunité de mobiliser un tènement dont la commune aurait la maîtrise représente un intérêt stratégique. La production de logements sur ce secteur permettrait de répondre à la demande, très présente, en débloquant rapidement un secteur pour la production de logements neufs.

C. L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°2

L'objet de la modification n°2 du PLU est de mobiliser un tènement aujourd'hui en friche, afin de réaliser une opération de démolition-reconstruction, permettant de répondre à la demande en nouveaux logements à court terme, sur un tènement qui sera rétrocédé à la commune (un bâtiment sera toutefois conservé). Elle aura donc la maîtrise foncière, garantissant la réalisation d'un projet réalisé à court terme.

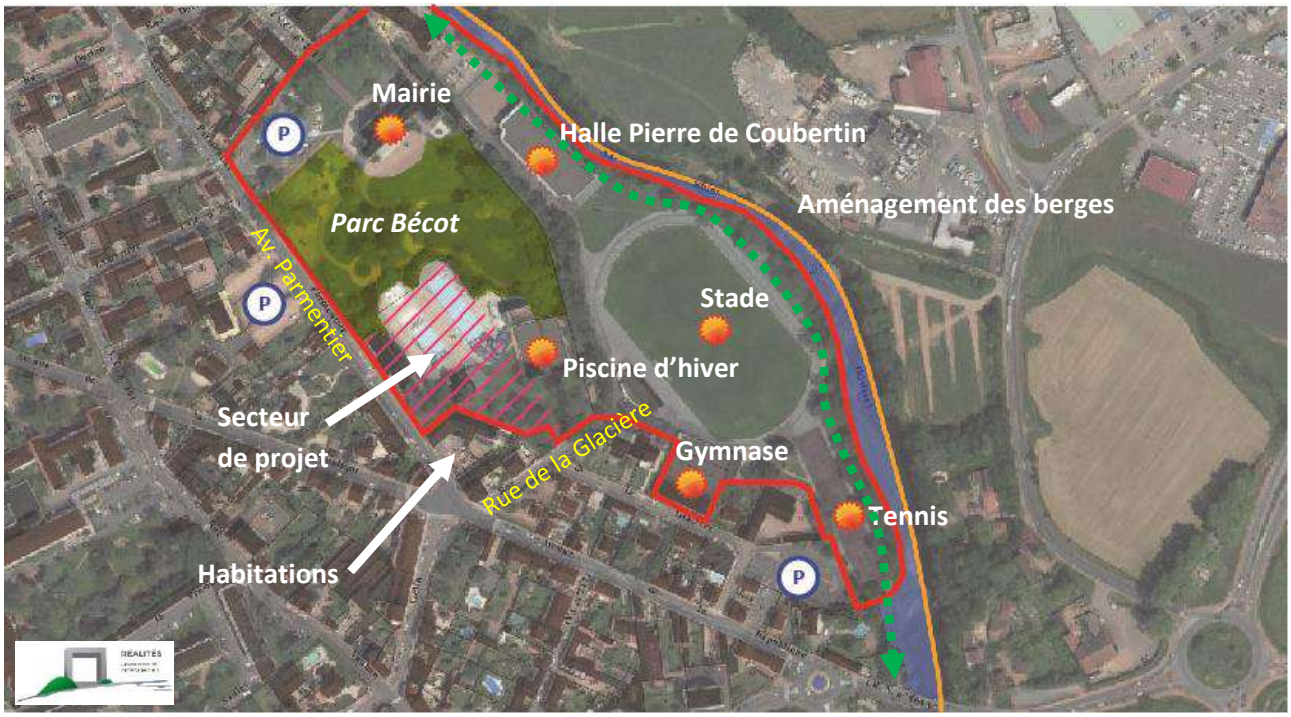
Reprise du règlement graphique :
- Réduction de la zone Up au profit de la création d'une sous- zone UB1 de la zone UB, puis dans une moindre mesure, des zones UB et Uev
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation

Reprise du règlement :
- Création d'une sous-zone UB1 afin de disposer d'un règlement adapté pour cette zone

Reprise de la pièce Orientation d'Aménagement et de Programmation :
- Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur, en s'appuyant sur les esquisses déjà réalisées par le porteur de projet, en concertation avec la commune.

1. PRESENTATION DU SITE

Le secteur de projet, concerné par la présente procédure, se situe au sein d'un espace à vocation d'équipements, accueillant la mairie, le parc Bécot et des équipements sportifs.
Il se situe dans le centre-ville, à proximité du cœur de ville, des commerces et services de proximité.
De plus, ce ténement est situé à proximité des équipements, services et commerces. Sa position permet de rejoindre les principaux équipements et services de la ville en moins de 10 minutes à pied.





Isochrone des secteurs accessibles en 10 min à pied depuis le ténement (source : Géoportail)

Le secteur est desservi par deux voies :
- L'avenue Antoine Parmentier, à l'Ouest, l'un des axes d'entrée principaux dans l'agglomération
- La rue de la Glacière, au Sud.

Le secteur de projet se trouve en limite du Parc Bécot, l'un des plus importants parcs publics de la commune, et de la piscine d'hiver. A moyen terme, la fermeture de la piscine d'hiver est envisagée. La reconversion de la piscine d'hiver n'est pas intégrée dans la présente procédure, compte-tenu de l'incertitude de la date de fermeture et du devenir du bâtiment aujourd'hui.

L'ensemble du secteur concerné par la présente procédure représente
- Une superficie de l'ordre de 7 330 m² sur la parcelle cadastrée AE33.

Le site est occupé par l'ancienne piscine d'été qui n'est plus utilisée aujourd'hui et va être démolie au cours de l'année 2022. Le bâtiment situé côté avenue Parmentier, correspondant à l'ancienne entrée de la piscine, **sera quant à lui conservé**.
Le site sera ensuite rétrocédé à la commune Le Coteau, début 2023.

- Une superficie de l'ordre de 210 m² sur la parcelle cadastrée AE32.

Il s'agit d'une petite partie du parc public de Bécot, appartenant à la commune du Coteau. L'intégration de cette partie à l'opération est nécessaire pour prévoir l'accès principal à l'opération de logements. Cette réduction mineure du parc public n'a aucune incidence sur le fonctionnement et l'organisation du parc, dans la mesure où il s'agit d'une petite enclave du parc, située au bord de l'avenue Parmentier et accolé au bâtiment d'entrée de l'ancienne piscine (bâtiment qui serait conservé).

Il ne s'agit donc ni d'un espace agricole, ni d'un espace naturel, mais d'un espace déjà aménagé, totalement intégré au sein du tissu urbain et dans le centre-ville du Coteau.

A noter, la commune porte actuellement un projet d'aménagement des berges du Rhins.
Les objectifs sont de :

- Créer un itinéraire modes doux accessible aux piétons et cyclistes,
- Créer un espace intergénérationnel, lieu de détente, de loisirs et de sport,
- Identifier les points d'entrée de cette future balade depuis le pont de la RD104 pour drainer les usagers des équipements situés sur le secteur des Etines,
- Aménager les berges en gardant une ambiance naturelle et favorisant la biodiversité, contribuer à l'objectif de planter 700 arbres sur la ville,
- Faire découvrir le cours d'eau.

Par l'intermédiaire de ce projet, la commune souhaite obtenir le prix de la « Marianne d'Or » qui récompense les villes pour leurs actions municipales accomplies dans le domaine de l'environnement et du développement responsable.
Pour information, la commune vient d'être labelisée 3 fleurs et vient d'obtenir 1 abeille au label APIcité.

Afin d'anticiper le devenir de ce secteur, situé dans le centre de la ville du Coteau, et de répondre à un besoin en logements, la commune souhaite prévoir la réalisation d'un programme de logements, accompagné d'une activité, dont les travaux pourraient être engagés juste après rétrocession du terrain à la commune.

Le secteur de projet est aujourd'hui classé en zones Up zone dédiée à la vocation d'équipements et dans une moindre mesure la zone Uev, zone urbaine à vocation d'espace vert. Le plan de zonage identifie, sur la partie Sud, des alignements d'arbres à conserver ou à créer.
L'avenue Antoine Parmentier étant un des principaux axes de la commune, est classée en voie bruyante, de catégorie 4.



2. PRESENTATION DU PROJET

La mobilisation de ce tènement représente une opportunité pour la commune de compléter son offre de logements.
En effet, comme évoqué précédemment, la commune manque aujourd'hui de foncier disponible pour produire une offre de logements régulière, permettant de répondre à la demande.
La création de logements collectifs à proximité du parc Bécot, des équipements sportifs et de la future voie piétonne aux abords du Rhins représente l'opportunité de compléter l'offre de logements par un habitat de standing, sur la commune.

1. Le programme de logements

L'objectif est de prévoir la réalisation d'environ une trentaine de logements, ce qui est compatible avec les orientations du PADD, demandant une densité de l'ordre de 40 logements à l'hectare minimum.
Avec une superficie totale de l'ordre de 0.7 ha (comprenant également le bâtiment existant dédié à de l'activité) et une trentaine de logements, le projet permet une densité globale de l'ordre de 44 logements à l'hectare.

2. La préservation du bâtiment existant

Le bâtiment existant, situé avenue Parmentier, sera conservé, des études ayant été réalisées afin d'analyser son état et démontrant un état sain du bâtiment. Ce bâtiment fait en effet partie du patrimoine historique de la commune, que cette dernière souhaite conserver.
L'objectif est d'encourager l'installation d'une activité de services, de type bien être, au sein de ce bâtiment, ou, à défaut, d'envisager sa reconversion en logements.

3. La préservation d'un espace tampon avec les habitations limitrophes

Le site est limitrophe, sur la partie Sud, avec des habitations. Les propriétaires souhaitent disposer d'un petit espace de jardins, qui constituera également un espace tampon entre la future opération, à hauteur de l'activité, et leurs habitations. Un retrait est donc prévu. Cette bande sera reclassée en zone UB, soit la même zone que celle accueillant les habitations concernées.

4. La réalisation d'un espace vert/aire de jeux

Le projet prévoit, sur sa partie Sud, côté rue de la Glacière, la réalisation d'une aire de jeux.

5. L'accès à l'opération

Le projet prévoit un accès à l'opération de logements par la partie Nord, au-dessus du bâtiment de la piscine.

Localisation du site :

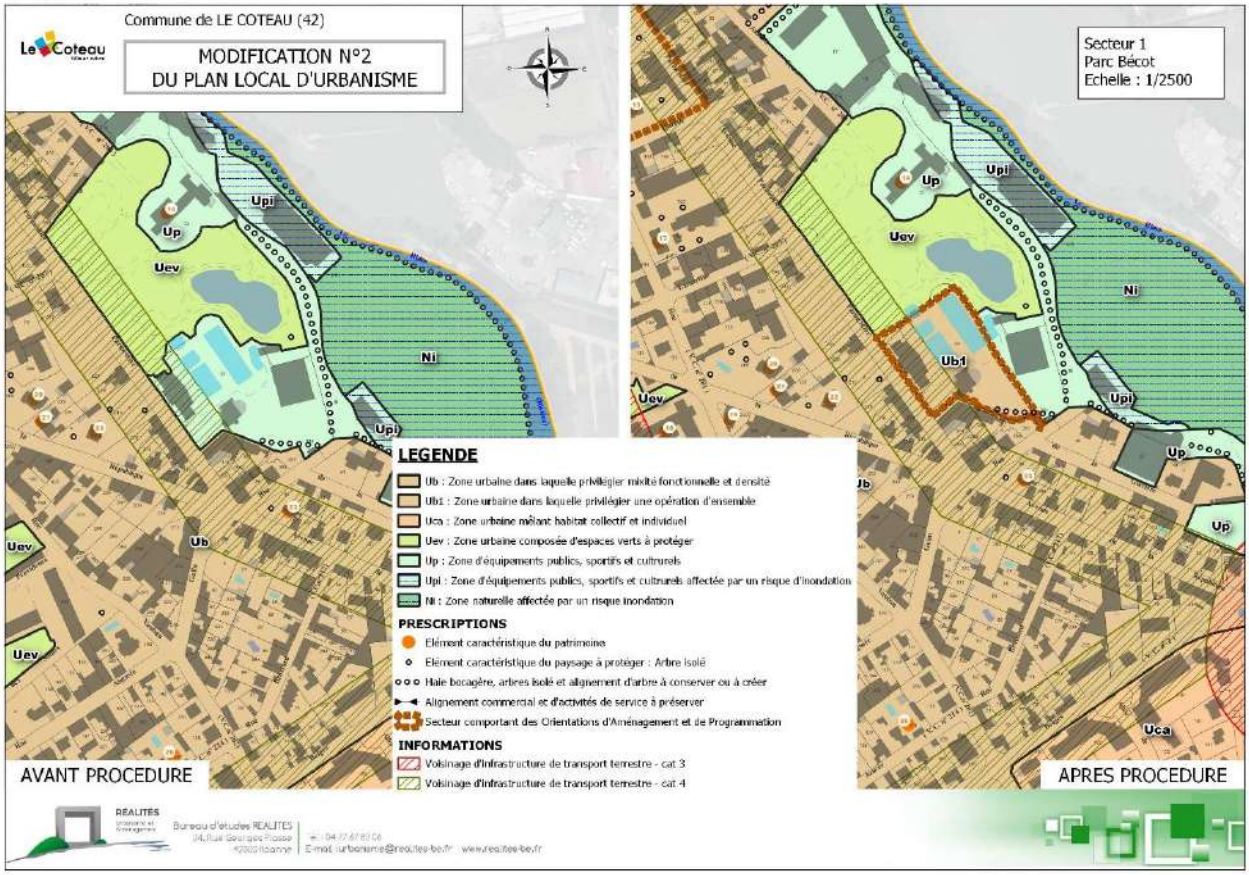


Première esquisse proposée, à l'étude

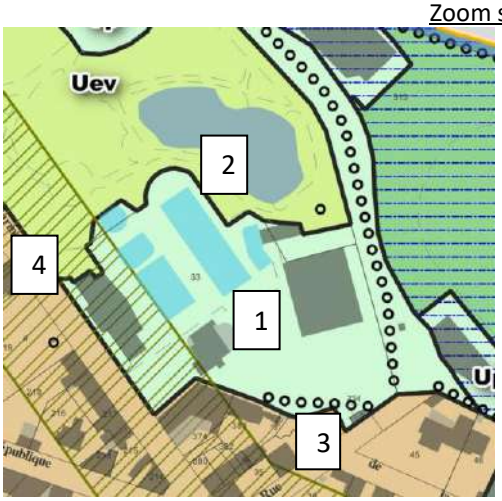
D. LA MODIFICATION DU ZONAGE

L'objectif est de réduire la zone Up et dans une moindre mesure, la zone Uev, afin de :

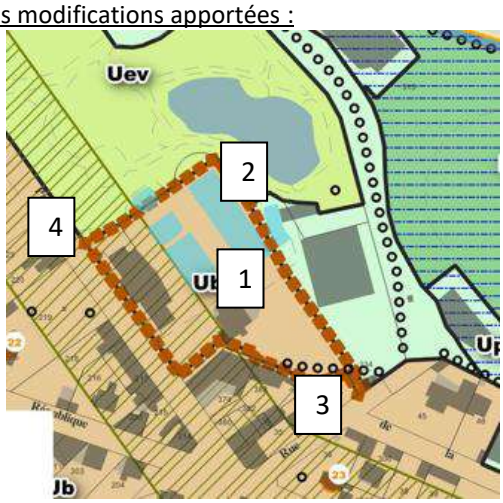
- 1. Reclasser le tènement nécessaire à la réalisation de nouveaux logements en zone UB1, zone urbaine spécifique pour disposer de hauteurs et règles adaptées à la réalisation de cette opération (voir justification du règlement). Cela représente une superficie de 6917 m² environ.
- 2. Reclasser deux espaces résiduels au Nord du tènement en zone Uev, zone urbaine composée d'espaces verts à protéger, pour être rattachés au Parc bécot, représentant 316 m² environ.
- 3. Reclasser l'espace permettant de maintenir un espace tampon avec les habitations existantes, limitrophes en zone Ub, ce qui représente environ 110 m².
- 4. Reclasser une enclave classée en zone Uev en zone UB1, représentant environ 110 m², pour permettre l'accès à une partie de l'opération.



Zoom sur les modifications apportées :



Extrait plan de zonage approuvé en 2019



Modification apportée par la modification n°2 du PLU

L'orientation d'aménagement intègre la zone UB1.

Le classement du site de l'ancienne piscine d'été, zoné en zone Up au PLU actuel, en zone UB1 permet de répondre à l'objectif du PADD de promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace et d'amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification de secteurs stratégiques. En effet, il s'agit d'un espace déjà aménagé, intégré au sein du tissu urbain. Le reclassement du tènement en zone UB1 permettra de produire des nouveaux logements sans consommation d'espace naturel ou agricole, sur un tènement ne présentant pas de rétention foncière.

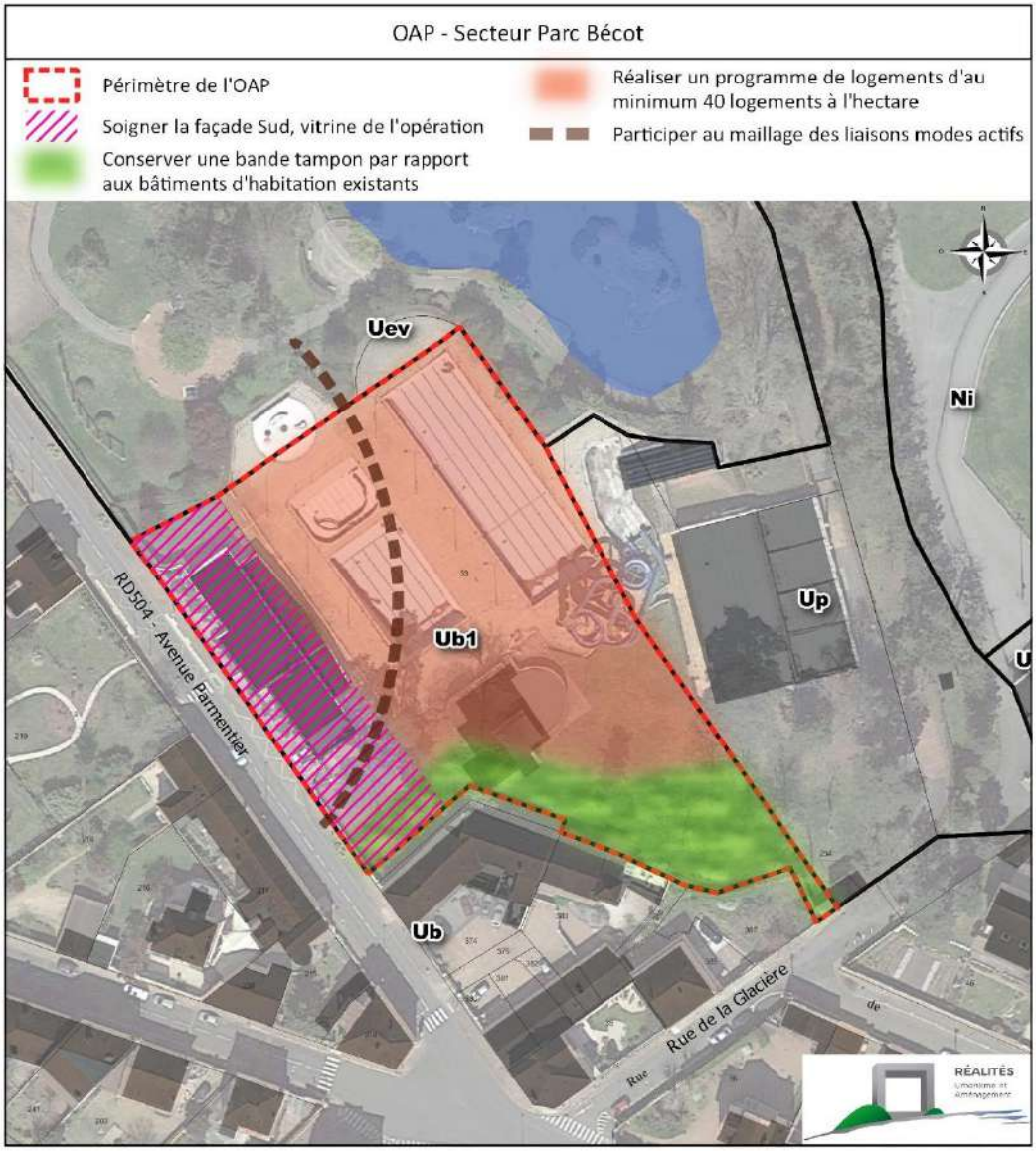
E. LA CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin de permettre la réalisation d'un programme mixte logements/activités qualitatif et en adéquation avec les objectifs du PLU actuel, un secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP, est ajouté sur l'ensemble de la nouvelle zone UB1.
Cette orientation d'aménagement et de programmation répond également à une demande des services de la DDT pendant la phase d'étude de la procédure.

Cette OAP définit des orientations d'aménagement qualitatives qui permettra de garantir le respect du PADD et une bonne insertion de l'opération dans son environnement :

- Définir un programme de logements comportant une densité d'au moins 40 logements à l'hectare, soit minimum 28 logements,
- Compléter l'offre de logements en proposant des formes d'habitat de type collectif, répondant aux exigences en matière de confort et d'intimité (en limitant autant que possible les vis-à-vis). Dans la mesure où le site est relativement isolé des autres immeubles de la ville (puisque principalement entouré par des équipements), des hauteurs plus importantes peuvent être admises, allant jusqu'au R+5.
- Conserver un recul des nouvelles constructions de l'ordre de 8 m par rapport à la limite séparative entre la zone UB et UB1, afin de préserver une bande tampon suffisant pour les habitations limitrophes,
- Soigner la façade Sud le long de l'Avenue Parmentier, constituant la « vitrine » de l'opération puisque située le long d'un axe de passage – entrée de ville : l'objectif est de contribuer à l'image de qualité de la ville et permettant d'aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre (objectif du PADD). Il s'agira également d'encourager l'installation d'activités de services/bien être, permettant de produire une opération mixte (objectif du PADD).

Les accès véhicules à l'opération seront limités : un seul point d'accès véhicule devra desservir l'ensemble de l'opération depuis l'avenue Parmentier, compte-tenu de la fréquentation de cet axe, pour des enjeux de sécurité.
En revanche, l'objectif est de réaliser une opération connectée avec son quartier, et non une opération isolée. Pour cela, l'objectif est de réaliser une opération ouverte vers les équipements et les berges du Rhins : plusieurs voies piétonnes/modes actifs permettront de rejoindre facilement le parc Bécot puis les berges du Rhins et l'avenue Parmentier.
Cet objectif s'inscrit en compatibilité avec l'orientations du PADD de de favoriser les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.
Afin de contribuer à la valorisation du végétal en ville (objectif du PADD), l'OAP ne remet pas en cause l'alignement d'arbres à protéger, identifiés sur le plan de zonage, mais les intègre dans un espace vert/ espace de rencontre à créer.


OAP - Secteur Parc Bécot
Périmètre de l'OAP
Soigner la façade Sud, vitrine de l'opération
Conserver une bande tampon par rapport aux bâtiments d'habitation existants
Réaliser un programme de logements d'au minimum 40 logements à l'hectare
Participer au maillage des liaisons modes actifs
Uev
Ni
Up
Ub1
Ub
RD504 - Avenue Parmentier
Rue de la Glacière
RÉALITÉS

F. LA REPRISE DU REGLEMENT

Parce qu'il s'agit d'une opération de logements situées dans le prolongement de la zone UB mais isolée néanmoins du reste de la ville dense (car situé au sein d'un pôle d'équipements UB1), les règles de la zone Ub, notamment en matière d'implantation, ne sont pas adaptées. Une sous-zone UB1 est donc créée.

Destination des constructions	
Règle du PLU approuvé en 2019	Modification du règlement apportée par la modification n°2 du PLU
Les nouvelles implantations commerciales, y compris les changements de destination sont interdits en dehors de la zone Ub*. En zone Ub*, les constructions et changements de destination à usage de commerces sont autorisés à condition que la surface de plancher soit inférieure à 3000 m² de surface de plancher.	En zone UB1, les changements de destination à usage de commerces sont autorisés à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m² de surface de vente.
Justification : Le règlement du PLU approuvé vise à promouvoir le développement commercial uniquement autour de l'avenue de la Libération. Le PADD prévoit les orientations suivantes : - Veiller au maintien de la densité et de la continuité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération en maîtrisant les changements de destination des locaux à usage professionnel et commercial au rez-de-chaussée - Préserver la mixité fonctionnelle des tissus urbains du Coteau en permettant le maintien des activités en fonctionnement et en facilitant l'implantation de programmes mixtes (habitat/emploi) dans le tissu urbain. Le SCOT permet d'identifier les secteurs préférentiels d'implantation de commerces de proximité, inférieurs à 300 m² de surface de vente et une implantation commerciale dans les centres-villes. La zone UB1 permet d'identifier ce secteur préférentiel, en délimitant un secteur de taille limité au sein de la ville, permettant l'installation d'un commerce de proximité, de moins de 300 m² de surface de vente. L'objectif est de cibler une activité de bien-être, qui complèterait l'offre d'équipements présente sur le quartier, par une offre de services complémentaires (activité de type bien-être/spa). Il est rappelé que la commune maîtrisera le foncier de l'opération, permettant de garantir l'installation d'une activité commerciale/de service compatible avec les atouts et les contraintes du quartier.	

Implantation par rapport à l'alignement	
Règle du PLU approuvé en 2019	Modification du règlement apportée par la modification n°2 du PLU
Constructions doivent être implantées de manière à être compatibles avec l'ordonnancement des constructions édifiées du même côté de la voie.	Soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m minimum
Justification : La règle générale du PLU actuel n'est pas adaptée au secteur concerné par la présente procédure, dans la mesure où il n'y a pas beaucoup de constructions sur les parcelles limitrophes (parc Bécot). L'objectif est de proposer une règle très souple.	

Implantation par rapport aux limites séparatives	
Règle du PLU approuvé en 2019	Modification du règlement apportée par la modification n°2 du PLU
Implantation sur au moins 1 limite séparative latérale. La distance aux autres limites doit être inférieure à 3 m. Annexes supérieures à 20 m² : soit sur limite, soit en retrait de 3 m minimum	Implantation soit sur limite, soit en retrait d'au moins 3 m
Justification : La zone UB1 a pour but de réaliser un programme de logements collectifs d'une hauteur importante. Il est donc nécessaire d'encourager davantage une implantation de l'immeuble collectif en retrait des limites séparatives. Toutefois, des locaux annexes peuvent, quant à eux, être envisagés, par la suite, sur certaines limites séparatives. L'orientation d'aménagement et de programmation complète le règlement en garantissant un retrait suffisamment important entre les constructions et les logements situés en limite du site, au Sud. Dans la mesure où la commune aura la maîtrise du foncier, et afin de pouvoir se laisser le temps d'affiner le projet, le choix est fait de définir des règles d'implantation relativement souples.	

Hauteur des constructions	
Règle du PLU approuvé en 2019	Modification du règlement apportée par la modification n°2 du PLU
Hauteur minimale au moins égale à celle d'une des deux constructions adjacentes Hauteur à 21 m à l'égout, sans pouvoir dépasser de plus de 2 niveaux le bâtiment contigu le plus bas	Hauteur maximum à 21 m à l'égout
Justification : La règle des hauteurs de construction est modifiée afin que la règle ne dépende pas des constructions limitrophes, étant donné que le site se situe de manière un peu excentrée au reste des habitations, justifiant des hauteurs plus importantes : dans la mesure où le site est limitrophe du parc Bécot, l'enjeu de vis-à-vis est moins important que dans un quartier uniquement résidentiel, avec des constructions de faible hauteur.	

Les autres règles de la zone UB s'appliqueront à la zone UB1, favorisant ainsi l'intégration de l'opération dans le tissu urbain.

G. EVOLUTION DES SUPERFICIES DU PLU :

La modification n°2 du PLU engendre des modifications de superficie uniquement entre les zones urbaines, et exclusivement sur le secteur du Parc Bécot et de l'ancienne piscine d'été :

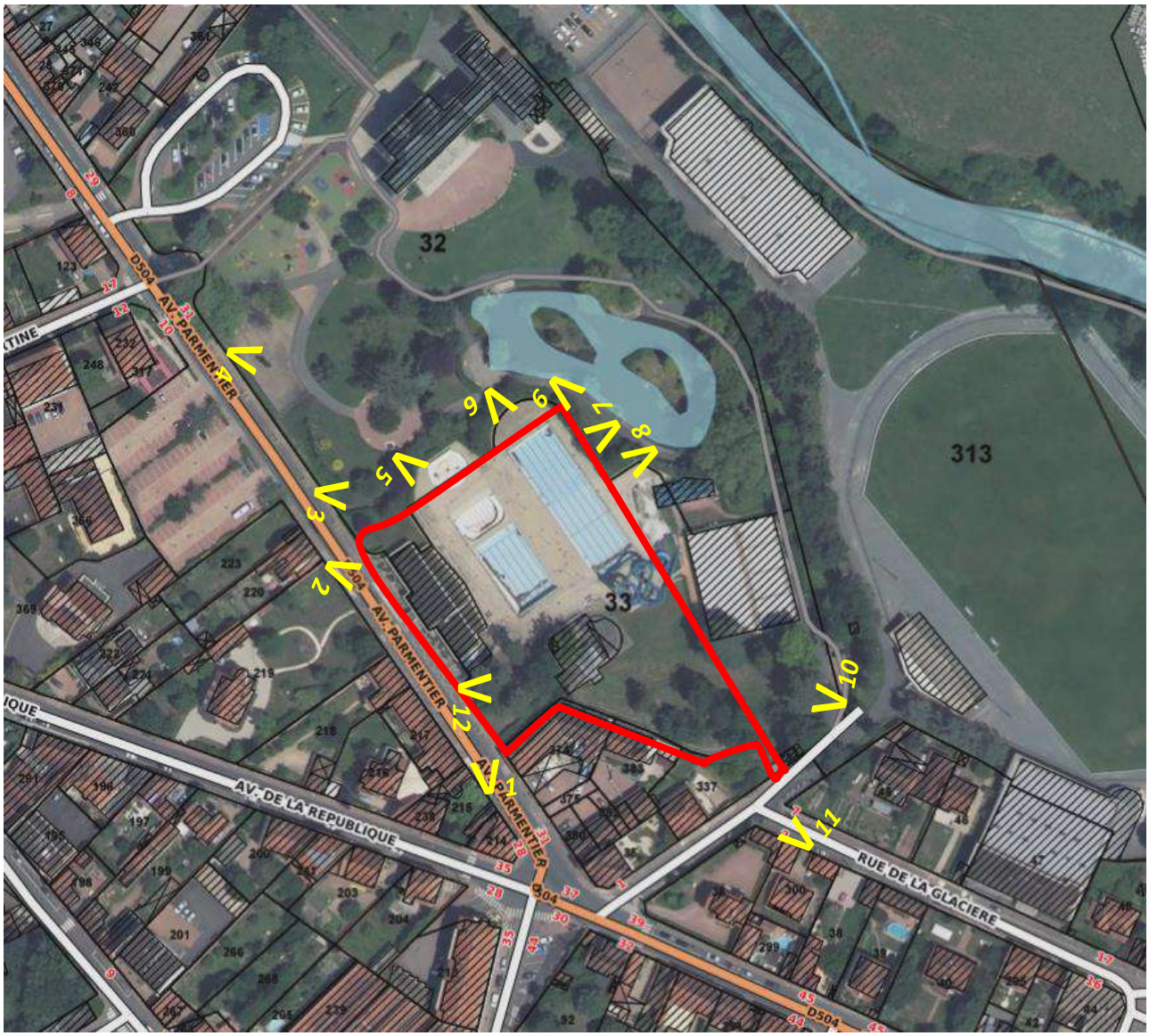
- La création de la zone UB1 pour 0,71 ha,
- L'augmentation de la zone UB pour 0,01 ha,
- L'augmentation de la zone Uev pour 0,01 ha,
- La diminution de la zone Up pour 0,73 ha.

PLU AVANT MODIFICATION N°2 DU PLU		PLU APRES MODIFICATION N°2	DIFFERENCE
ZONES URBAINES	**SUPERFICIE en ha**	**SUPERFICIE en ha**	
UB	**58,61**	**58,62**	**+0.01**
UB1	**0**	**0,71**	**+0,71**
UCa	58,55	58,55	
UCb	45,48	45,48	
UCv	2,79	2,79	
Ue	95,30	95,30	
UEv	**5,19**	**5,20**	**+0,01**
Up	**8,39**	**7,66**	**-0,73**
Uz	11,40	11,40	
TOTAL DES ZONES U	**285,70**	**285,70**	
ZONES A URBANISER			
AUc1	2,92	2,92	
AUc2	3,07	3,07	
AUzr	7,26	7,26	
AU	8,32	8,32	
AUi	0,68	0,68	
TOTAL DES ZONES AU	**22,25**	**22,25**	

H. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

1. LA PRESENTATION DU SITE

Le secteur faisant l'objet d'une modification du PLU concerne le site de l'ancienne piscine d'été.



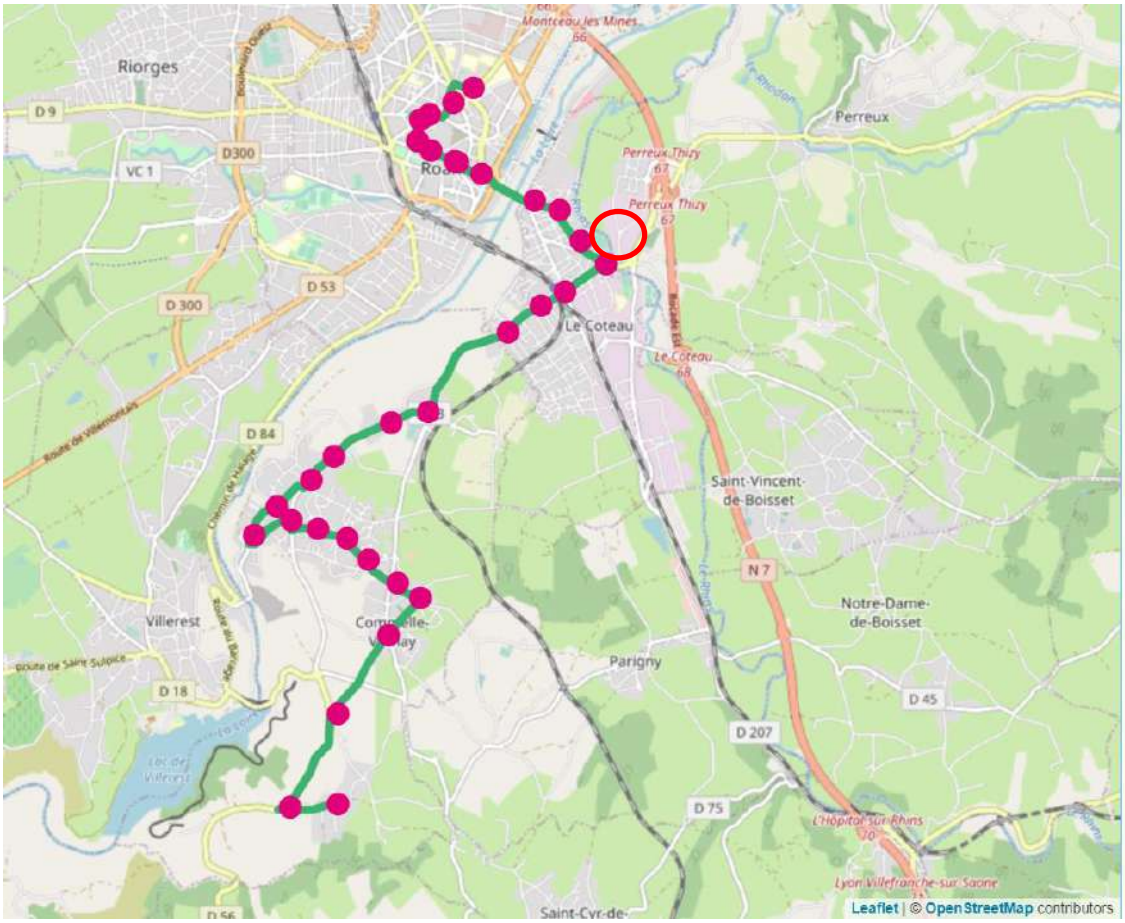


Vue 1

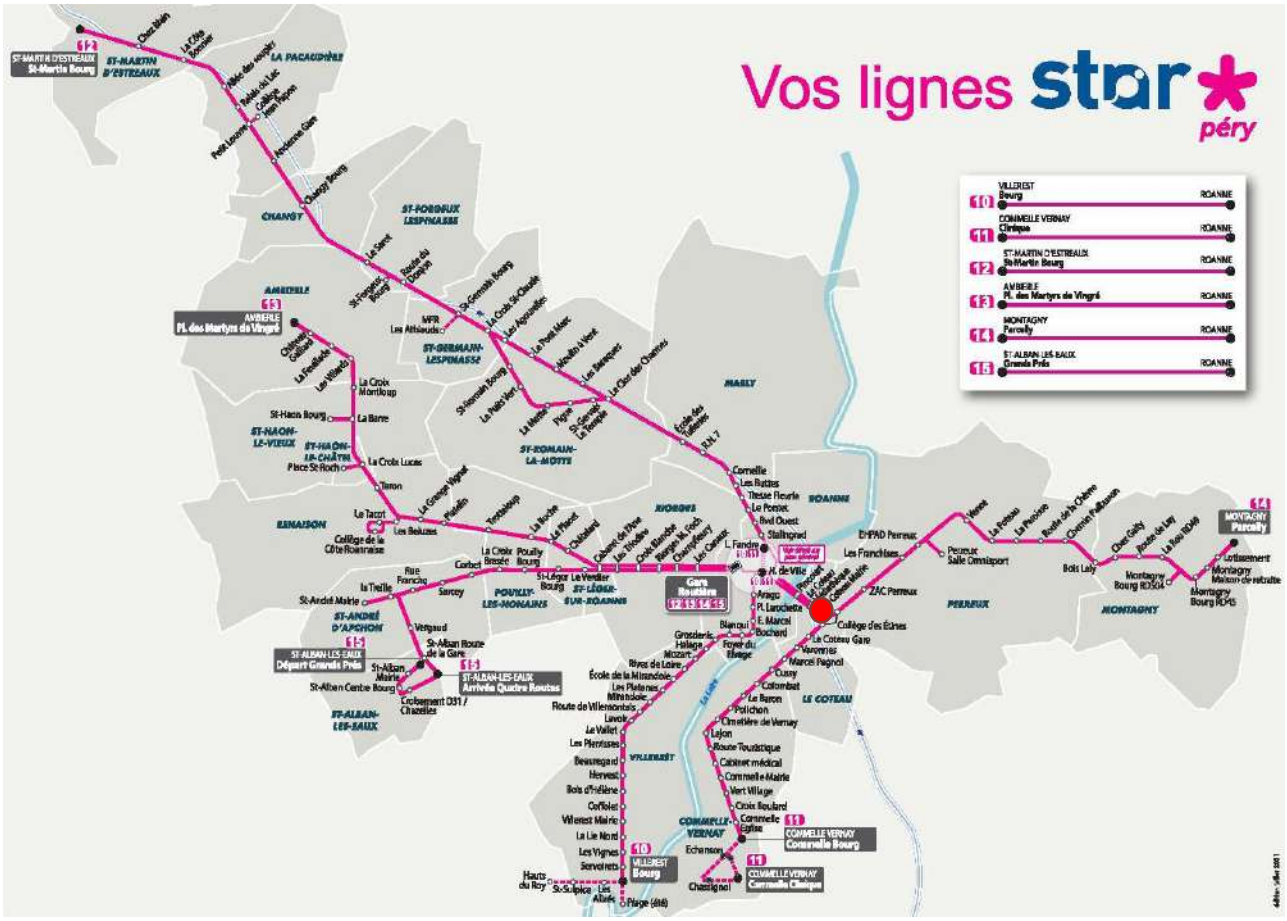
Vue 2



Le site est longé par la RD504 – Avenue Parmentier en limite Ouest. Un arrêt de bus de la ligne 11, permettant de relier le centre-ville de Roanne à Commelle-Vernay, et de la ligne 14, permettant de relier la gare routière de Roanne à Montagny en passant par Perreux, y sont présents.



Extrait site internet bus-star, plan interactif de la ligne 11



Extrait du plan du réseau bus-star, lignes péry

Au Nord et Nord-Est, le site est entouré par le Parc Bécot où se situe la Mairie et une aire de jeux pour enfants.





Vue 5



Vue 6



Vue 7



Vue 8



Vue 9



Au Sud-Est, le site est occupé par la piscine d'hivers toujours utilisée par les associations.

Vue 10



Au Sud se situe la Rue de la Glacière, voie en sens unique.

Vue 11



Au Sud-Ouest, un îlot de bâtiments d'habitations occupe l'angle de la Rue de la Glacière et de l'Avenue Parmentier.

Vue 12



2. LES RESSOURCES

La protection de l'eau

La commune est intégralement située dans le bassin de versant de la Loire.

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne**

Le Coteau est situé intégralement dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Ce dernier, qui porte sur la période 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 et approuvé par la préfète coordinatrice de bassin le 18 mars 2022. Il reprend le SDAGE 2016-2021 et met à jour le programme et les mesures associées.
Il s'organise en 14 grandes orientations fondamentales :
1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loire en Rhône-Alpes**

La commune Le Coteau est comprise dans le périmètre du SAGE « Loire en Rhône Alpes » approuvé par l'arrêté inter-préfectoral du 30 août 2014.

Les objectifs généraux du SAGE et les dispositions auxquelles ils répondent, s'organisent autour des enjeux majeurs suivants :
- La préservation et l'amélioration de la fonctionnalité des cours d'eau et des milieux naturels ;
- La réduction des flux et des polluants ;
- Le partage et l'économie de la ressource en eau ;
- La maîtrise des écoulements et la lutte contre les risques d'inondation ;
- La prise en compte de l'eau et des milieux aquatiques dans le développement du territoire.

- **Le Contrat territorial Rhins et Trambouze**

La commune de Le Coteau est concernée par le contrat territorial Rhins et Trambouze.
Ce contrat est achevé.

- **Le Contrat territorial Rhins – Rhodon - Trambouzan**

Le Coteau est également concerné par le contrat de rivière Rhins – Rhodon – Trambouzan.
Le contrat territorial est porté par le Syndicat Mixte Rhins, Rhodon, Trambouzan et Affluants (SYRRTA).
Ce contrat est achevé.

- **Hydrologie**

Le Coteau se situe au niveau de 2 masses d'eau souterraines :

- L'aquifère « alluvion Loire du massif central » (FRGG047)
- L'aquifère « calcaires et sables du bassin tertiaire roannais » (FRGG046)

La commune accueille un réseau hydrographique organisé autour :

- De la Loire, situé au Nord de la commune, en limite du territoire communal
- Du Rhins, cours d'eau situé à l'Est de la commune.

Le site concerné par la présente procédure se trouve en bordure du tissu urbain, éloigné de la Loire et à un peu plus de 100 m des berges du Rhins.
Il est également situé en dehors de la zone inondable du Rhins.



Les ressources liées à l'air et à l'énergie

- **Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) Rhône-Alpes**

Le SRCAE Rhône-Alpes a été approuvé le 17 avril 2014 par le conseil régional et par arrêté du Préfet de la région Rhône-Alpes n°02014114-0007 signé le 24 avril 2014. Ce document stratégique définit des orientations en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation aux effets des changements climatiques.

- **Plan Climat-Energie Territorial (PCET) de la Loire**

Le Conseil Départemental de la Loire s'est doté en 2013 d'un Plan Climat Energie Territorial, dans la continuité de la démarche Agenda 21 engagée sur le département.

Le PCET du Conseil Départemental de la Loire porte prioritairement sur son patrimoine, ses services et ses compétences, mais développe également une approche territoriale jugée importante. Son plan d'actions se décline à travers huit grands domaines : l'administration générale de la collectivité, l'agriculture et l'environnement, l'aménagement du territoire, l'énergie et bâtiments, la mobilité, les services aux personnes, l'adaptation au changement climatique et sa gouvernance.

- **Plan Climat-Energie Territorial (PCET) de Roannais Agglomération et Territoire à Energie Positive (TEPOS)**

Roannais Agglomération a engagé son territoire dans un Plan Climat Energie Territorial (PCET). L'état des lieux (Bilan Carbone) réalisé en 2007-2008 montre que les enjeux se situent sur les transports (36% des émissions de gaz à effets de serre sur l'agglomération), le résidentiel (17%) et l'industrie (20%). Les objectifs qui découlent de cet état initial sont : - 10 % d'émissions d'ici 2014 et - 20 % d'émissions à l'horizon 2020 (objectif national). Pour les atteindre, 36 actions, avec parmi elles le soutien aux réhabilitations de logements sociaux et de copropriétés exemplaires, la mise en place

d'un plan vélo, le soutien au Plan de Déplacement Entreprise de l'hôpital, la prise en compte des gaz à effets de serre dans la commande publique ont été élaborées.

Depuis 2014, la Communauté d'Agglomération est engagée dans une démarche de révision de son PCET avec la volonté d'aller plus loin sur ces objectifs de réduction des gaz à effets de serre et d'autonomie énergétique. Dans ce sens Roannais Agglomération a été retenu pour un appel à projets TEPOS. Le document TEPOS doit être compatible avec le SRCAE qui définit des objectifs de réduction des consommations énergétiques, réductions des gaz à effets de serre dans l'ensemble des compétences des collectivités et des secteurs de productions.

La modification du PLU en cours n'engendre aucun impact sur les ressources.

3. LA BIODIVERSITE

Les zonages naturels réglementés, d'inventaire et de gestion

La commune Le Coteau accueille plusieurs milieux naturels reconnus par un périmètre règlementé :

- Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : une ZNIEFF de type 1 « Bords de Loire de Renaison à Briennon » et une ZNIEFF de type 2 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest »
- Un site Natura 2000, site d'importance communautaire : Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire.

- **Le site Natura 2000 : site de la directive « Habitat, faune, flore »**

Le Coteau est concerné par le site Natura 2000 « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire » n°FR8201765, qui couvre 2 200 ha, et correspond à l'emprise de la Loire.



★ Secteur concerné par la modification n°2 du PLU

Cette zone de protection est très riche en habitats diversifiés qui sont au nombre de 64 sur la totalité de la surface. Neuf d'entre eux sont d'intérêt communautaire à savoir :

- Les eaux stagnantes oligotrophes à mésotrophes. Cet habitat pionnier des vases présent uniquement sur les gravières est rare sur le site. Il est en état de mauvaise conservation notamment du fait de la colonisation des

hélophytes qui ferment le milieu. Cet habitat est d'intérêt pour le développement de la Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea.
- Les lacs eutrophes naturels favorables à une végétation composée de Magnopotamion ou de l'Hydrocharition. Ces habitats ne sont rencontrés que sur les anciennes gravières et ont tendance à être comblés par des apports de matériaux transportés par la Loire.
- Les Rivières avec berges vaseuses qui sont des milieux instables et temporaires où peuvent se développer des roselières et saulaies lors de faibles inondations. La végétation recherchée dans le cadre de cette protection est composée de Chenopodion rubri p.p. et de Bidention p.p.
- Les mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et les étages montagnard à alpin. Ces habitats sont assez communs mais sont rencontrés de manière très fragmentée et éparse. Leur présence sur le territoire n'est pas pérenne puisqu'ils sont progressivement remplacés par des boisements de Saules.
- Les Roches siliceuses présentant une végétation pionnière de Sedo-scleranthion ou de Sedo albi-Veronicion dillenii se rencontrent sur les zones les plus perturbées du territoire sous forme de parcelles très ponctuelles de faibles superficies.
- Les pelouses calcaires des sables xériques qui sont en très mauvais état de conservation avec pour causes principales la fréquentation du site et la colonisation par des espèces exotiques.
- Les pelouses sèches semi-naturelles et les faciès d'embuissonnement sur calcaires qui sont rares sur le site et qui tendent à disparaître avec la fermeture du milieu. Ces habitats sont notamment favorables au développement de la communauté végétale Festuco-Brometalia.
- Les pelouses maigres de fauche de basse altitude. Ces pelouses peu communes nécessitent un entretien régulier afin de conserver leur richesse (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) et leur intérêt communautaire.
- Les forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior, qui sont majoritaires sur le site et se développent sur les berges de la Loire et dans les anciennes gravières,
- Les forêts mixtes de Quercus robur, Ulmus lævis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior ou Fraxinus angustifolia également présentes sur les berges du fleuve mais sur des sites faiblement inondables.

Plusieurs espèces d'intérêt communautaire sont également présentes sur le site :
- Marsilea quadrifolia (Marsilée à quatre feuilles) : Habitats favorables rares
- Castor fiber (Castor d'Europe) : espèce abondante sur le site.
- Petromyzon marinus (Lamproie marine)
- Lampetra planeri (Lamproie de Planer) : Régulière sur le site mais en faible effectif.
- Alosa alosa (Grande Alose)
- Rhodeus sericeus (Bouvière) : assez abondante sur le site.
- Lucanus cervus (Lucane cerf-volant) : Population assez faible.
- Cerambyx cerdo (Grand Capricorne) : Rare.
- Lycæna dispar (Cuivré des marais) : Rare sur le site.
- Eriogaster catax (Laineuse du Prunellier) : Rare sur le site.
- Euplagia quadripunctaria (Ecaille chinée) : Assez abondante.
- Coenagrion mercuriale (Agrion de Mercure) : Très rare.

- **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique**

Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2. Il s'agit des zones suivantes :

- **ZNIEFF de type 1 « Bord de Loire de Roanne à Briennon**

De l'agglomération de Roanne jusqu'à Briennon et Saint-Pierre-la-Noaille vers le nord, la Loire traverse un ensemble de prairies exploitées pour l'élevage bovin et qualifiées de "chambons" car ces terrains sont riches même s'ils sont régulièrement soumis au pouvoir érosif du fleuve. Aux abords, les prairies sont favorables au Vanneau huppé et au Courlis cendré en période de reproduction, tandis que les bancs de graviers et îlots nus peuvent accueillir le nid de l'Oedicnème criard et du Petit Gravelot. La Bécassine des marais hiverne régulièrement sur les grèves. Les anciennes gravières de Matel, du Quillonnet et de Mably, toutes d'âges et d'états différents, forment désormais de vastes plans d'eau également favorables à l'avifaune.

S'agissant de la flore, les herbiers aquatiques et les ceintures de végétation sont remarquables. On note des plantes rares comme la Laîche faux-souchet, qui forme des "touradons" en bordure de bras mort, ou l'Herbe de Saint-Roch. L'Oseille maritime et la Renoncule scélérate sont deux espèces protégées en région Rhône-Alpes.

★ Secteur concerné par la modification n°2 du PLU



- **ZNIEFF de type 2 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest »**



Ce périmètre de ZNIEFF couvre l'espace fonctionnel formé par le cours du fleuve Loire à l'aval des hauts barrages. Il inclut ses annexes fluviales : « gours », îles et grèves, prairies inondables… Bien que la construction des barrages ait sensiblement modifié les écosystèmes, et que le fleuve ait été dans l'ensemble fortement éprouvé par les aménagements sur cette partie de son cours (endiguements, exploitation des granulats dans le lit mineur…), cette section reste répertoriée parmi les principales zones humides fluviales du bassin Loire-Bretagne.

Une reproduction importante de la Lamproie marine a été mise en évidence en 2004 en aval du barrage de Roanne : 500 frayères ont été décomptées à cette occasion entre ce dernier et la limite du département de Saône-et-Loire... En l'absence de cette espèce phare, subsistent des éléments remarquables en ce qui concerne la flore (Pulicaire annuelle, Renoncule scélérate, Patience maritime…), mais surtout l'avifaune (colonies d'ardéidés, nombreuses espèces en hivernage, Huppe fasciée, Oedicnème criard, Petit Gravelot, Sternes naine et pierregarin…). La faune piscicole (Lamproie de Planer) et les mammifères (Castor d'Europe, chiroptères) méritent également d'être pris en compte.

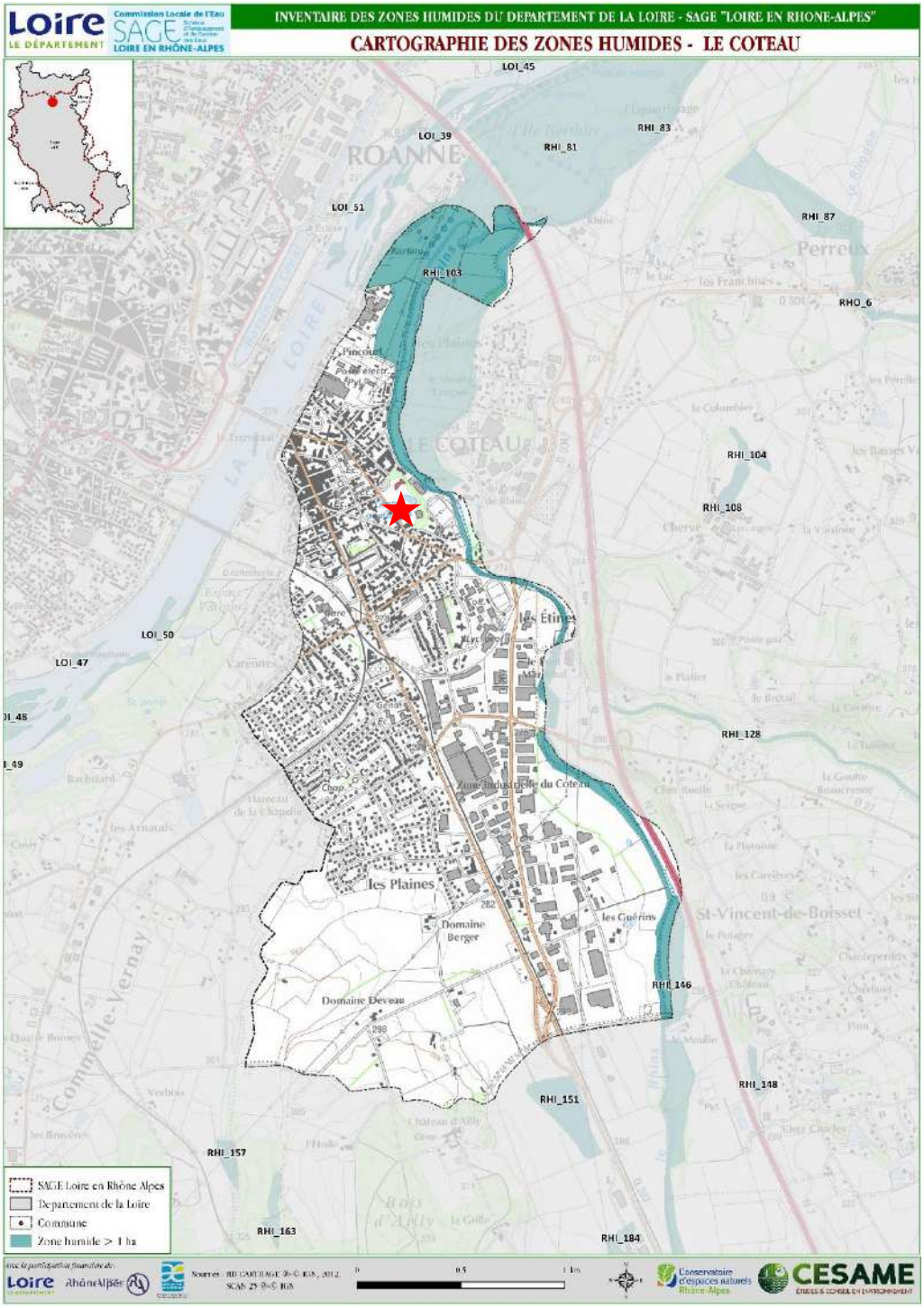
Le zonage de type II traduit les fortes interactions (notamment d'ordre hydraulique) liant les divers éléments de cet ensemble, au sein duquel les secteurs biologiquement les plus riches sont retranscrits par plusieurs zones de type I (héronnières, bords de Loire). Il souligne également particulièrement les fonctionnalités naturelles :

- celles de nature hydraulique (champ d'expansion naturelle des crues),
- celles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone de passages et d'échanges entre le fleuve et les réseaux affluents pour ce qui concerne la faune piscicole, zone de stationnement pour l'avifaune, zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces, dont celles précédemment citées.

★ Secteur concerné par la modification n°2 du PLU

- **Les zones humides repérées par le Département**

Le Département de la Loire a mené, dans le cadre du SAGE Loire en Rhône Alpes et du Schéma Départemental des Milieux Naturels, une étude recensant les zones humides de plus de 1 ha.
Deux zones humides sont repérées sur la commune Le Coteau, et se situent principalement autour du Rhins et sur la partie Nord de la commune, concentrant la proximité du Rhins et de la Loire.

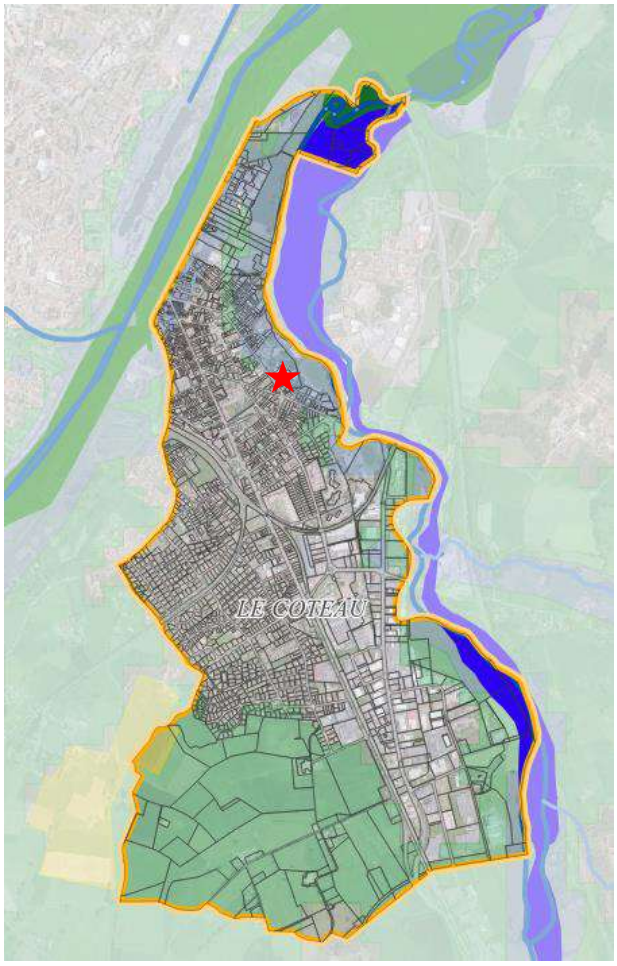


★ Secteur concerné par la modification n°2 du PLU

La Trame Verte et Bleue (TVB)

- **La Trame Verte et Bleue à l'échelon régional (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité entre les Territoires)**

Le SRADDET a été approuvé par le Conseil régional en Décembre 2019 et est opposable aux documents de planification depuis son approbation par le Préfet de Région par arrêté du 10 Avril 2020.
Ce document fixe des objectifs à horizon 2030, notamment en matière de biodiversité, à l'échelle régionale.
Le SRADDET a pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour assurer une meilleure connectivité des milieux.



Cartographie du SRADDET Auvergne Rhône Alpes

Les orientations suivantes s'appliquent particulièrement à la commune Le Coteau, en matière de biodiversité :
- Un réservoir de biodiversité à préserver, correspondant au périmètre Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 1 : le long de la Loire
- Une trame bleue particulièrement importante aux abords du Rhins, contribuant fortement à la biodiversité présente sur la commune
- Des espaces perméables, entre le Rhins et le tissu urbain, ainsi que sur la partie Sud de la commune.

Le tènement concerné par la présente procédure est intégré dans l'espace perméable liée au milieu aquatique. Le site est entièrement aménagé et se situe au sein d'un espace construit ou aménagé. Il est séparé du Rhins par le stade et une salle de sport.
L'orientation d'aménagement et de programmation intègre la réalisation d'un espace vert au sein de l'opération, qui contribuera au maintien d'une transition douce entre la ville et le cours d'eau.

★ Secteur concerné par la modification n°2 du PLU

- **La Trame Verte et Bleue à l'échelle du SCOT Roannais**

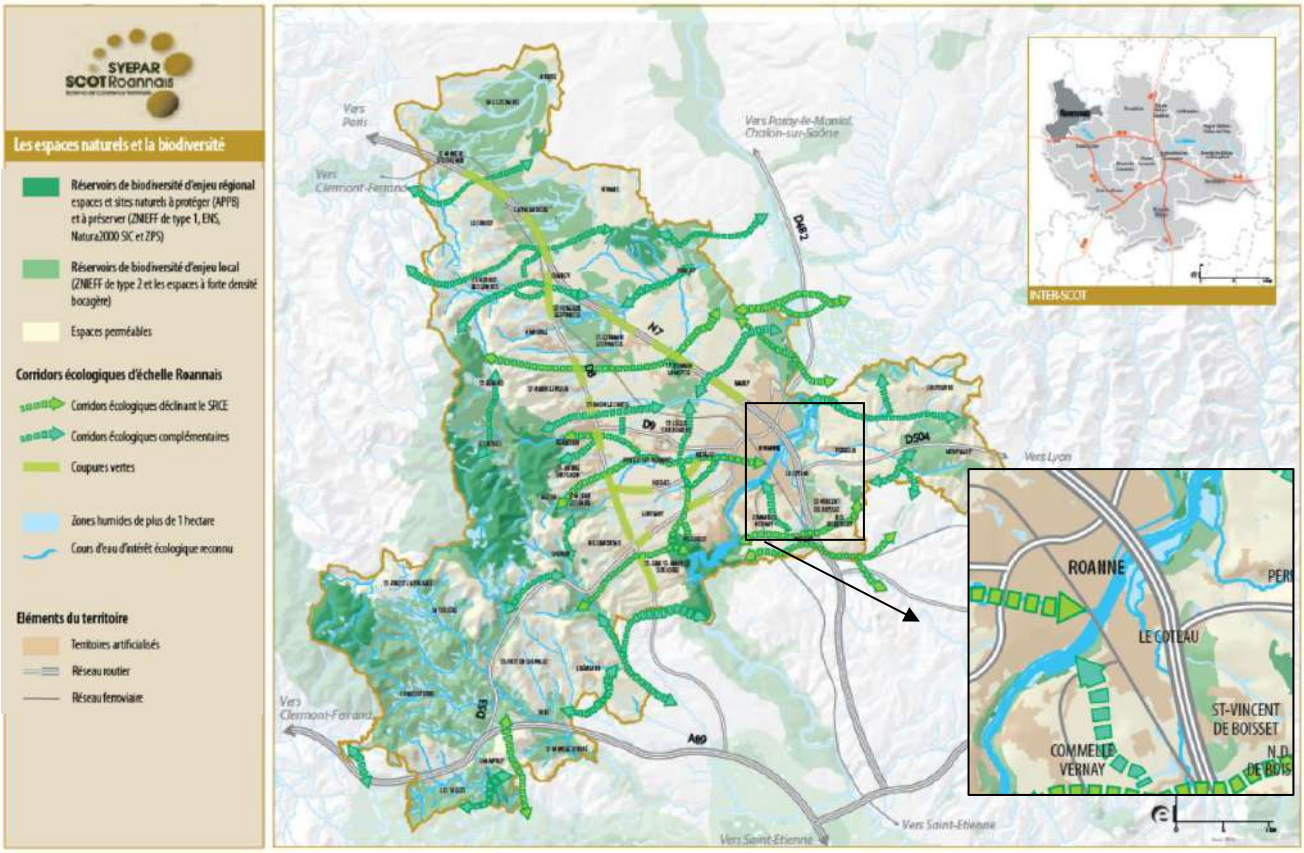
Le diagnostic du SCOT précise que le territoire revêt une importance particulière en termes de déplacements de la faune car il est un des secteurs privilégiés de passage entre les Monts du Beaujolais et le Monts de la Madelaine. Différents milieux sont ainsi présents sur le territoire et présentent des sensibilités plus ou moins grandes.

Sur le territoire du SCoT du Roannais, ces enjeux se déclinent de la façon suivante :
- La préservation des espaces naturels remarquables identifiés principalement dans la vallée de la Loire, les Monts de la Madeleine, les Bois Noirs et la plaine roannaise,
- L'identification et la prise en compte des corridors écologiques dans l'organisation spatiale du territoire,

- La limitation de la fragmentation écologique du territoire en maintenant notamment les continuités écologiques et en évitant la création de nouveaux obstacles au déplacement de la faune. Une vigilance particulière devra être portée sur les piémonts des monts de la Madeleine (ou côte roannaise) où les risques de conurbation sont les plus importants et d'ores et déjà préoccupants,
- La structuration d'une Trame verte et bleue dans l'agglomération roannaise à partir de l'axe structurant de la Loire : pénétration de la trame verte depuis les espaces périphériques (espaces agricoles) jusqu'au centre-ville par l'intermédiaire des cours d'eau (Renaison et Oudan), du canal ou des espaces verts (parcs, jardins, alignement d'arbres,…).

Le PADD du SCOT a donc affirmé la volonté d'assurer la protection de la trame verte et bleue à toutes les échelles, notamment par la prise en compte de toutes les composantes de la biodiversité et par la protection et restauration des zones humides.

La commune de Le Coteau est concernée par des réservoirs de biodiversité d'enjeu régional, des réservoirs de biodiversité d'enjeu local ainsi que des corridors écologiques d'enjeu SCoT.



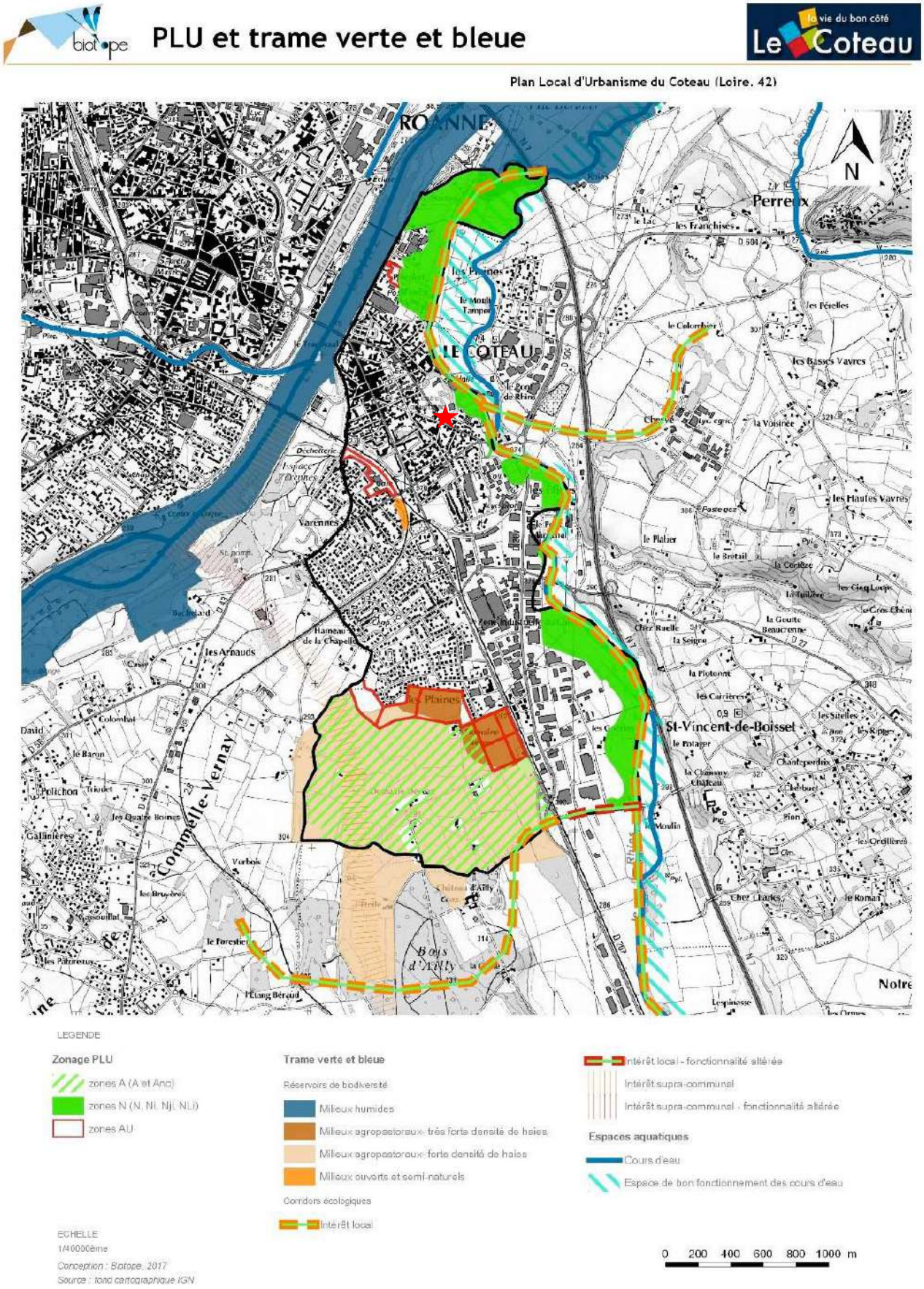
Cartographie de la trame verte et bleue du SCoT

- **La Trame Verte et Bleue à l'échelle communale**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé en 2019 définit la trame verte et bleue à l'échelle communale, en reprenant notamment les éléments figurant dans le SRCE (eux-mêmes repris dans le SRADDET) et le SCOT.

Le Coteau étant une commune majoritairement urbaine, les principaux enjeux se situent en périphérie du tissu urbain, et notamment aux abords de la Loire et du Rhins.
La partie Sud accueille également des milieux perméables, favorisant la connectivité entre réservoir de biodiversité.

Des enjeux sont également identifiés à l'intérieur du tissu urbain. Toutefois, le secteur concerné par la présente procédure n'est pas repéré comme présentant un enjeu pour la Trame Verte et Bleue.



Cartographie de la trame verte et bleue du PLU Le Coteau, extrait évaluation environnementale du PLU approuvé

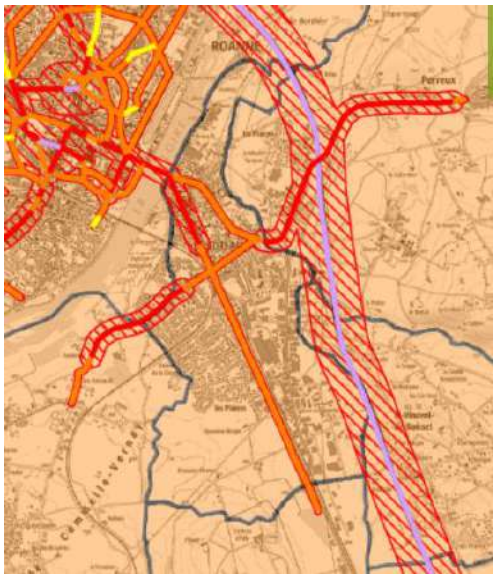
★ Secteur concerné par la modification n°2 du PLU

La modification du PLU en cours n'engendre aucun impact sur la biodiversité et la Trame Verte et Bleue du territoire. Le secteur concerné est aménagé et se situe en bordure du tissu urbain, sur une faible emprise.

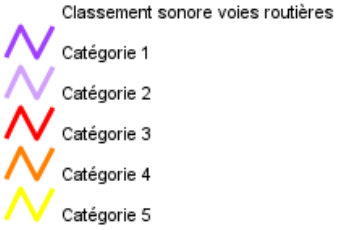
4. LES NUISANCES ET RISQUES

Nuisances et pollutions

- **Bruit**



La commune Le Coteau est concernée par le classement sonore.
Par arrêté préfectoral n°DT 119-005 du 7 Février 2011, plusieurs voies sont ainsi identifiées comme présentant des nuisances sonores.
Par arrêté n°DT 13-818 en date du 2 Octobre 2013, la voie ferrée est également identifiée comme infrastructure générant des nuisances sonores.



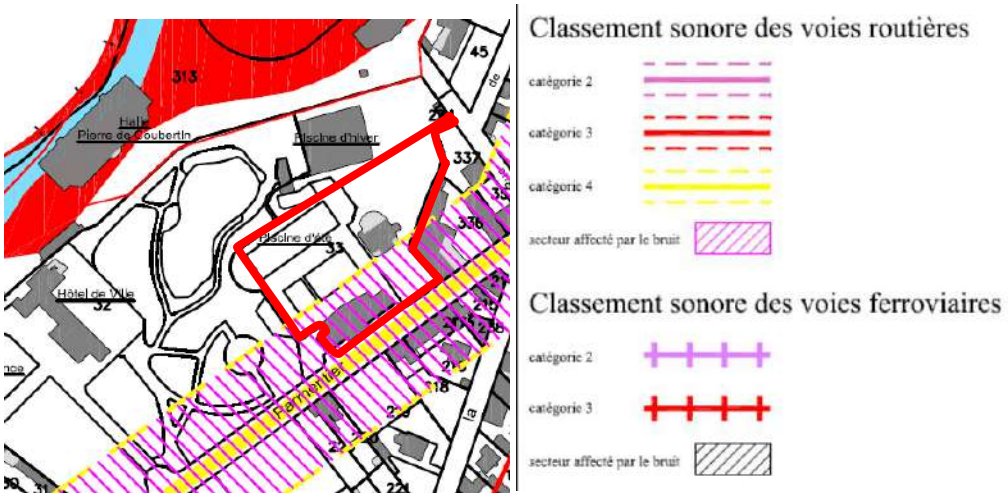
Source : Cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr

Tableau 4 : Infrastructures de transports présentant des nuisances sonores sur la commune Le Coteau (données ARS, complément BD DREAL RA)

Nom	Catégorie	Largeur affectée par le bruit (en m)
RD43*	3 et 4	100 et 30
RD504*	3 et 4	100 et 30
Avenue de la Libération	4	30
Voie SNCF ligne n°75000	3	100
Voie SNCF ligne n°783000	4	30

Extrait rapport de présentation du PLU approuvé.

Zoom sur le secteur concerné par la procédure de modification n°2 du PLU : extrait plan des SUP



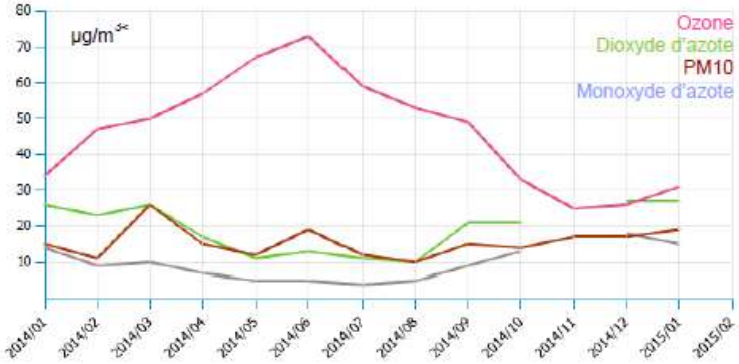
La parcelle faisant l'objet d'un reclassement en zone UB1 se situe le long de la RD504 : voie routière identifiée par un classement sonore de catégorie 4. Elle est donc impactée sur une largeur de 30 m.

L'arrêté n°DT119-005 en date du 7 Février 2011 indique que pour les bâtiments d'habitation, l'isolation acoustique minimum est déterminée selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

La présente modification induit donc une augmentation de l'exposition aux nuisances sonores. Les nouveaux bâtiments devront appliquer la réglementation en vigueur concernant l'isolation acoustique, qui ne relève pas du règlement du PLU.
La partie impactée par ces nuisances concerne le bâtiment existant, dont l'objectif est de privilégier l'installation d'une activité de services. L'immeuble de logements collectifs sera implanté avec un retrait plus important.
Le projet tel qu'envisagé n'induit donc pas une augmentation de l'exposition à cette nuisance.

- **Qualité de l'air**

La qualité de l'air sur la commune est assez bonne. La quantité d'ozone dans l'air peut cependant poser des problèmes de pollution pendant l'été, lorsque la concentration est élevée.



Evolution de la concentration des principaux polluants atmosphériques au cours du temps sur la commune de Roanne (source : Air Rhône-Alpes)

La présente procédure de modification n'induit pas d'impact direct sur la qualité de l'air, contribuant à la densification du centre-ville de la commune. De plus, la parcelle concernée par la procédure de modification n°2 du PLU dispose :

- **D'un arrêt de bus au droit de la parcelle, de lignes stratégiques permettant de desservir le centre-ville de Roanne, du Coteau jusqu'à Commelle-Vernay ou Perreux et Montagny**
- **D'une proximité immédiate avec des équipements et la futur voie verte le long des berges du Rhins**

Son emplacement contribue donc à limiter les déplacements en voiture.

Des risques à intégrer

- **Risque d'inondation**

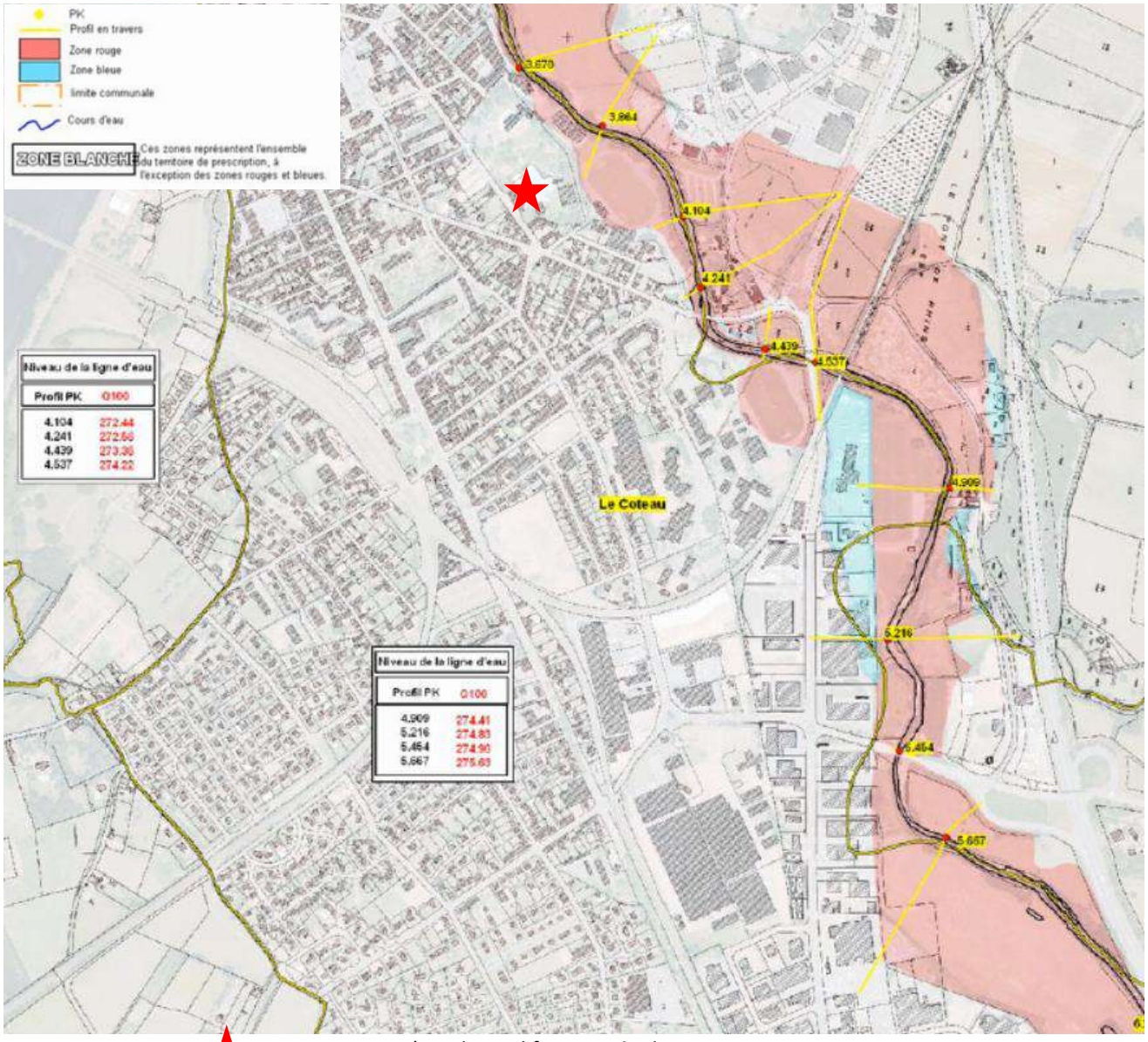
Le risque d'inondation est important sur la commune Le Coteau, du fait de la présence de la Loire et d'un cours d'eau également important, le Rhins.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du fleuve Loire existe depuis 1994 mais a été annulé par décision du tribunal administratif de Lyon en 2006. L'objectif est de réaliser un document cohérent à l'échelle du bassin versant. Le 24 avril 2013, le Préfet de la Loire a publié un porté à connaissance des zones inondables du fleuve Loire à l'aval du barrage de Villerest.

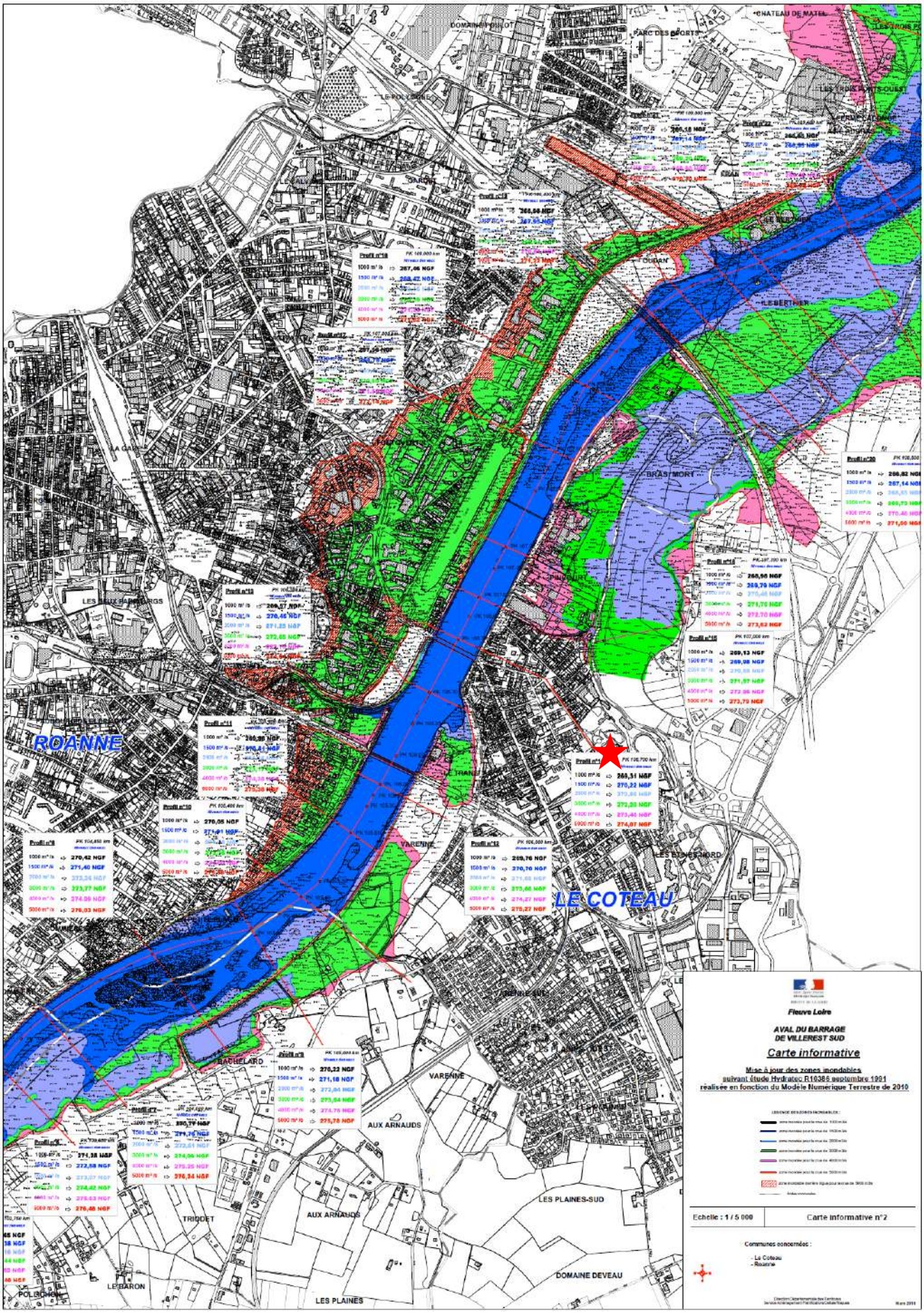
La commune est également concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation Rhins Trambouze, approuvé par arrêté préfectoral du 29 Décembre 2009. Ce dernier impacte une assez grande partie du territoire, sur toute la partie Est.

Le secteur concerné par la présente procédure de modification se situe en dehors des deux périmètres d'inondation identifiés sur la commune : elle ne présente donc pas d'impact sur la zone inondable.

Extrait PPRNPI Rhins Trambouzan :



★ Secteur concerné par la modification n°2 du PLU



Carte informative du PPRI du fleuve Loire, aval du barrage de Villerest Sud

- **Risque sismique**

Le décret du 22 Octobre 2010 a redéfini le zonage sismique du territoire français. La commune de Le Coteau est classée en zone de sismicité de niveau 2, aléa « faible ». Ce classement implique des prescriptions particulières pour certaines constructions.

- **Risque de radon**

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium, présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Le potentiel radon de la commune est de catégorie 1 (faible).

- **Risque de rupture de barrage**

La commune est située en aval du barrage de Villerest, la plaçant ainsi dans une situation de danger d'inondation critique dans le cas d'une rupture du barrage. Un Plan Particulier d'Intervention a été rédigé pour cette construction hydraulique afin de donner l'alerte en cas de danger et de mettre en place les plans d'évacuation avec l'aide des secours. La surveillance du barrage est permanente pour de ne pas se retrouver dans une telle situation.

- **Risque retrait-gonflement des argiles**

Un aléa de retrait/gonflement d'argile est signalé sur la commune. Il est globalement faible, excepté pour un secteur où l'aléa est considéré comme moyen, en limite Sud du territoire, en dehors de l'enveloppe urbaine.



Exposition forte
Exposition moyen
Exposition faible

- **Mouvements de terrain**

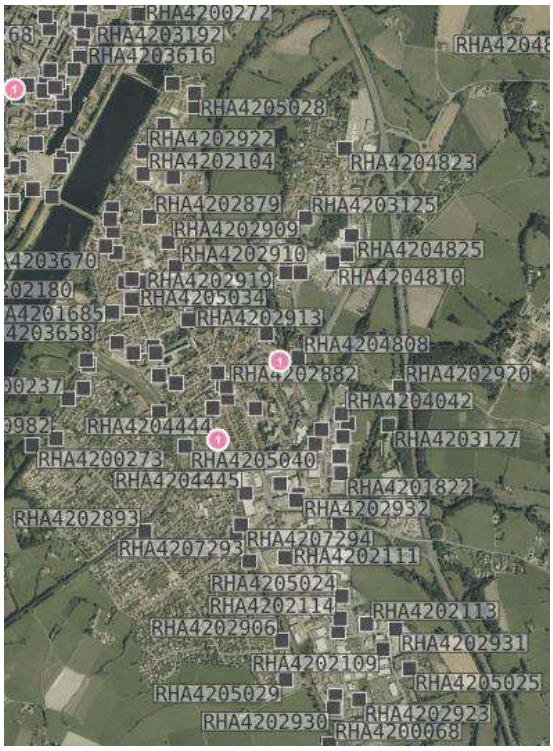
La commune est concernée par un risque de mouvement de terrain, lié à l'érosion des berges du Rhins. Le secteur concerné est éloigné du secteur faisant l'objet de la présente procédure.



Secteur concerné par la modification n°2 du PLU
Mouvement de terrain : érosion des berges

- **Sites et sols pollués**

Le Coteau recense environ 75 anciens sites industriels, répartis sur la commune, selon la base de données BASIAS.
La base de données BASOLS recense 2 sites pollués ou potentiellement pollués.



Localisation des sites et sols pollués localisés par le BRGM :



Zoom sur le secteur concerné par la présente procédure de modification :

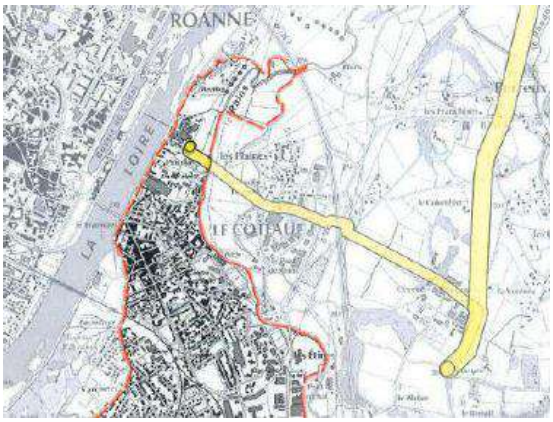


La commune recense un secteur d'information sur les sols (SIS), c'est-à-dire un terrain où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Il s'agit du site « Porcher », situé au 151 avenue de la Libération.

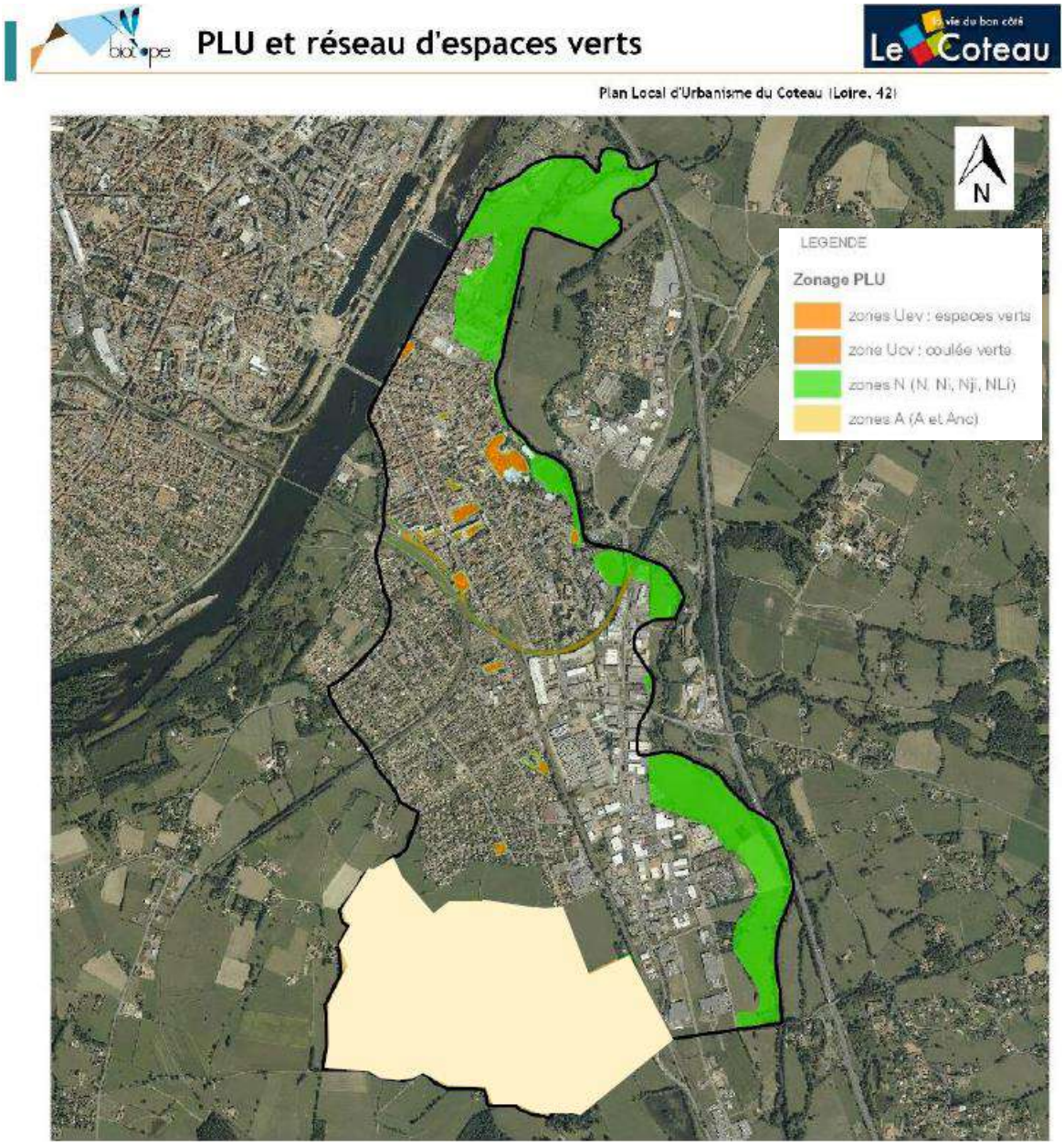
Le secteur concerné par la présente procédure de modification n'est pas identifié comme secteur potentiellement pollué.

- **Le risque de transport de marchandises dangereuses**

Ce risque est présent uniquement par le réseau de transport de gaz naturel. Ce dernier traverse la commune sur sa partie Nord, soit en dehors des périmètres générés par cette servitude.



5. LE RESEAU D'ESPACES VERTS



Cartographie du réseau d'espaces verts traduit au PLU approuvé, extrait de l'évaluation environnementale

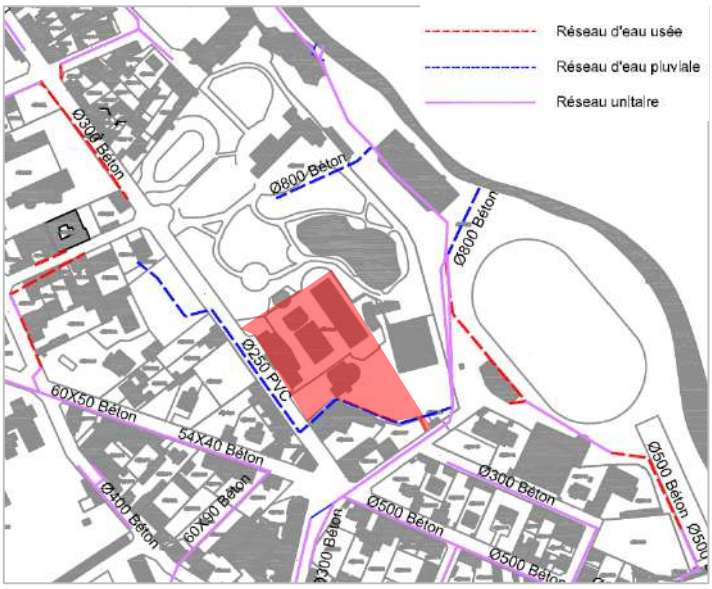
Le PLU approuvé met en avant le maintien d'espaces verts au sein du tissu urbain, permettant d'assurer des connexions entre les différents espaces, qui se traduit par différents zonages : Uev pour les espaces verts, Ucv pour la coulée verte, ...

La procédure de modification redéfinie les limites de la zone Uev bordant le secteur de l'ancienne piscine d'été. En effet, deux enclaves occupées auparavant par la piscine d'été sont intégrés dans le parc et donc dans la zone Uev. Lors des travaux d'aménagement du secteur, ces enclaves seront végétalisées pour s'intégrer dans le parc. Une enclave de la zone Uev est reclassée en zone Ub1. Elle correspond à 0,6% de la zone Uev du PLU actuel. Cette enclave se situe entre la RD504-Avenue Antoine Parmentier, le bâtiment des anciens vestiaires de la piscine d'été, la plage de la piscine d'été et le parc. Cette enclave n'est pas accessible par le parc, uniquement par la plage de la piscine d'été. Elle est d'ailleurs séparée du parc par une clôture grillagée doublée par une haie arbustive (voir photos ci-dessous).



La présente procédure de modification ne remet pas en cause ce principe de connexion entre différents espaces verts de la commune. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été créée pour que l'opération de création de logements intègre des liaisons modes actifs complétant le maillage existant et facilitant les déplacements piétonniers.

6. LA DESSERTE DE LA ZONE



Le site est desservi en assainissement collectif par le réseau unitaire, qui passe rue de la Glacière.

Extrait plan du réseau d'assainissement



Le site est desservi en eau potable, le long de l'avenue et le long de la rue de la Glacière.

Extrait plan du réseau d'eau potable

7. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le tènement concerné par la modification n°2 du PLU n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

I. CONCLUSION

La présente modification n°2 du PLU porte sur l'adaptation des zones urbaines, afin de permettre la reconversion de l'ancienne piscine d'été de Roannais Agglomération, représentant une superficie totale de 0,75 ha. La piscine d'été, fermée depuis 2016, sera démolie (fin 2022) tandis que le bâtiment existant sera conservé. L'ensemble du site sera rétrocédé à la commune du Coteau.
La commune souhaite permettre la réalisation d'une opération mixte logements/activité de services. Aujourd'hui, le site est classé en zone Up, dédiée aux équipements. Une modification du PLU est donc nécessaire pour :

- Reprendre le plan de zonage : réduction de la zone Up pour :
    - Augmentation de la zone UB et création d'une sous zone UB1 au détriment de la zone Up et dans une moindre mesure, de la zone Uev
    - Augmentation de la zone Uev pour intégrer des résidus de la zone Up à la suite de la création de la zone UB1.
- Reprise du règlement : la zone UB1 permet d'adapter les règles d'implantation et de hauteurs pour cette opération, relativement isolée du reste de la ville, puisque situé entre le pôle d'équipement et le reste du centre-ville
- Création d'une orientation d'aménagement permettant de veiller à la réalisation d'une opération d'aménagement qualitative, insérée dans son environnement urbain.

La procédure n°2 n'a donc aucun impact sur les milieux naturels ou agricoles. Elle n'impacte pas de zones inondables ou de secteurs pollués ou potentiellement pollués.
Le secteur est concerné par le classement sonore lié à la RD504, le projet devra donc respecter les dispositions des arrêtés de classement sonores, présents en annexe du PLU.
Ces évolutions restent mineures, et ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU. Elles ne génèrent pas d'incidence notable sur l'environnement.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : ARRETE DU MAIRE PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLU EN DATE DU 4 AVRIL 2022

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE

la vie du bon côté
Le Coteau

APP

APPROBATION
Décembre 2019

1.1

RÉALITÉS
Urbanisme et Aménagement

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1Rapport de Présentation

Modification n°1

RÉVISION

PRESCRIPTIONS
Délibération du Conseil Municipal du 05/07/2012

ARRET DU PROJET
Délibération du Conseil Municipal du 18/10/2018

APPROBATION
Délibération du Conseil Municipal du 19/12/2019

MODIFICATIONS - RÉVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1 Modification n°1 du PLU approuvée le 28/09/2021
- 2 .....
- 3 .....
- 4 .....
- 5 .....

SOMMAIRE

Sommaire 1
Préambule 2
Document d'urbanisme en vigueur 2
Les motivations de l'évolution du PLU 2
La procédure de modification 2
Rappel du contexte communal 4
Présentation générale de la commune 4
Contexte intercommunal de la commune 5
Les règles supra-communales 7
Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de 2019 10
Une modification qui ne porte pas atteinte aux orientations du PADD du plu ou aux orientations du SCOT: 12
L'objectif de la modification n°1 13
La modification du zonage 13
Modification de l'emplacement réservé n°3 18
Evolution des superficies du PLU : 19
La prise en compte de l'environnement 20
La présentation du site 20
Les ressources 21
La biodiversité 24
Les nuisances et risques 32
Le réseau d'espaces verts 38
Servitudes d'utilité publique 39
Conclusion 41
Annexes 42
Annexe n°1 : Arrêté du Maire prescrivant la procédure de modification n°1 du PLU en date du 42

PREAMBULE

DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune LE COTEAU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 Décembre 2019. Le document n'a pas fait l'objet d'évolution/modification depuis.

LES MOTIVATIONS DE L'EVOLUTION DU PLU

La présente modification porte également sur l'adaptation du plan de zonage, afin de permettre l'installation d'un centre de santé non programmé, et de compléter l'offre de services de santé sur la commune, dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Cette installation permet de répondre en partie à la pénurie d'accès aux soins. En effet, au sein du territoire Roannais, de nombreux patients n'ont a priori plus de médecins traitants et les médecins en place se trouvent dans l'impossibilité de proposer des consultations dans un délais court afin de traiter des pathologies aiguës.
Ce type de centre de soins offrirait un accès à une consultation médicale rapide, avec de larges plages de consultations et une ouverture de l'établissement, sans rendez-vous, 7 jours sur 7 de 10h00 à 22h00 (convention secteur 1).
Ces consultations viseraient des pathologies aiguës simples ne nécessitant pas un plateau technique d'un service d'urgence : infection ORL, urinaire, plaie, problème dentaire,....
L'objectif est donc d'éviter aux patients de recourir aux services d'urgences et de pallier le déficit d'accès aux soins.

Le Coteau a ainsi prescrit une procédure de modification du PLU n°1 de son PLU portant sur les points suivants :

- Le réajustement du plan de zonage pour revoir les délimitations des zones UB, UCa et UCV, et de l'emplacement réservé n°3, afin de permettre l'installation d'un centre de santé, sans rompre la continuité de la zone UCV,
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés, afin de revoir l'emprise de l'emplacement réservé n°3.

Dans ce cadre, plusieurs pièces du PLU opposable sont modifiées :

- Pièce 1.4 : règlement graphique (plan de zonage)
- Pièce 1.5 liste des emplacements réservés

LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est encadrée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »*

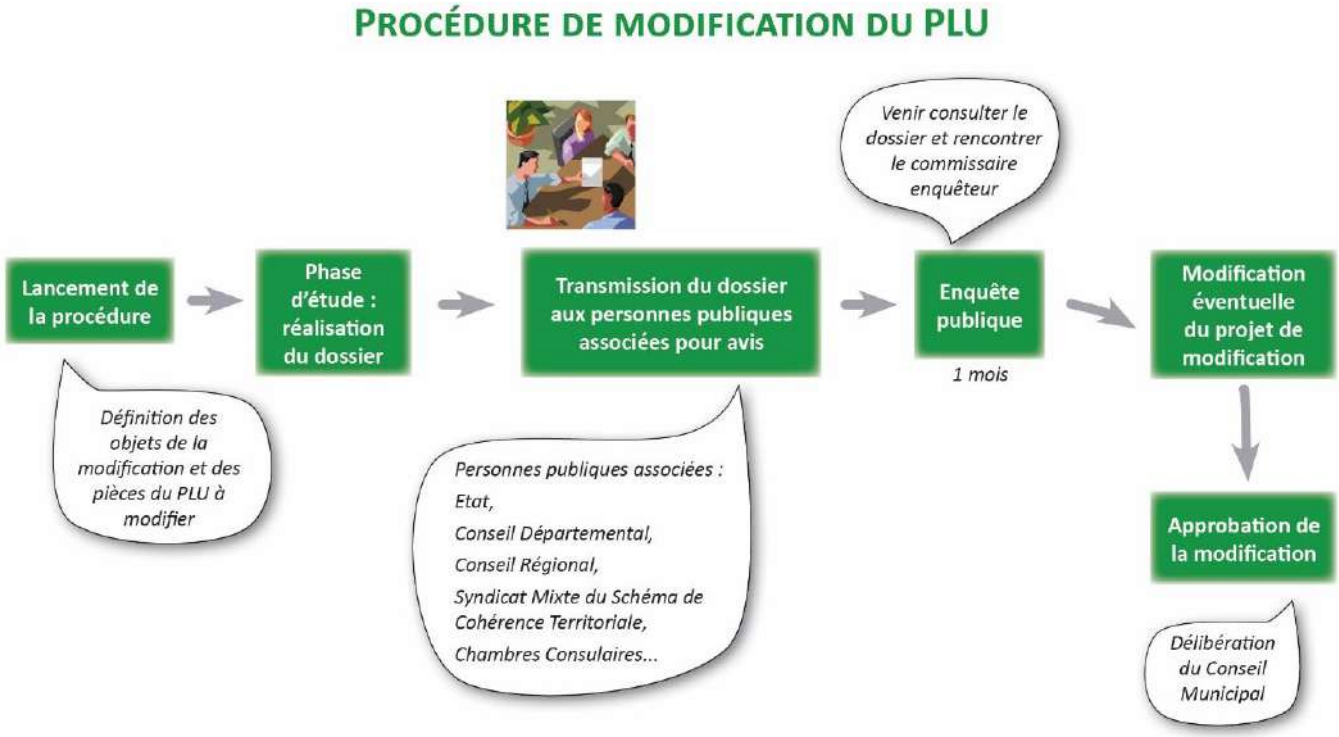
Ainsi, elle peut être utilisée à condition de :

- Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification est codifiée aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Comme indiqué précédemment, cette modification n°1 du PLU a été prescrite par arrêté du Maire en date du X Avril 2021 *(cet arrêté est joint en annexe 1 du présent rapport).*
Cet arrêté du Maire définit l'objet de la présente modification.

Aucune concertation n'est engagée au vu de l'objet et de la présence d'une enquête publique.
La présente procédure fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale, en présence de sites Natura 2000 mais en l'absence d'impacts notables sur ces sites.
Le dossier de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées qui pourront ainsi formuler leur avis.
Ensuite, la phase d'enquête publique est lancée et le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport. Le projet de modification pourra être modifié pour tenir compte du rapport du commissaire enquêteur.
Enfin, la modification est approuvée en Conseil Municipal.



RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

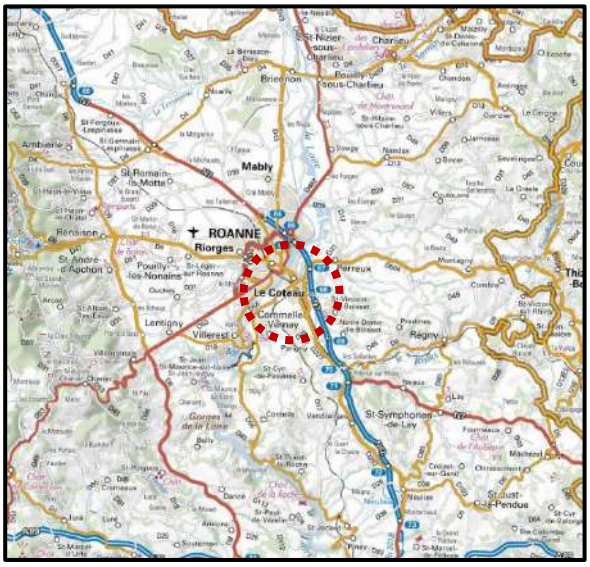
Une commune urbaine de l'agglomération roannaise:

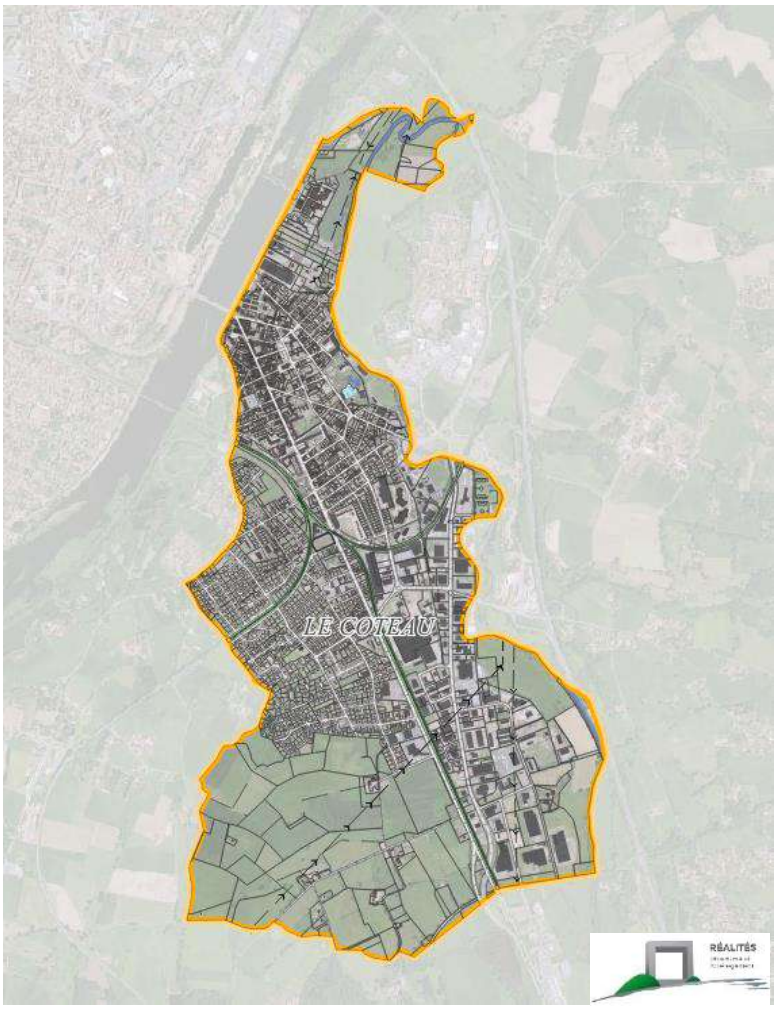
Le Coteau se situe au Nord du département de la Loire, en limite Sud-Est de Roanne. Elle fait donc partie de l'aire urbaine de Roanne.

La commune marque donc marque l'entrée Sud de l'agglomération roannaise, et est située à 75 km de Saint-Etienne et à 90 km de Lyon. La commune est traversée par la RN7, axe structurant de la région roannaise.

D'une superficie de 489 ha, la commune compte 6 872 habitants (recensement INSEE 2017).

Les communes limitrophes sont : Perreux, Saint-Vincent-de-Boisset, Parigny, Commelle-Vernay et Roanne.

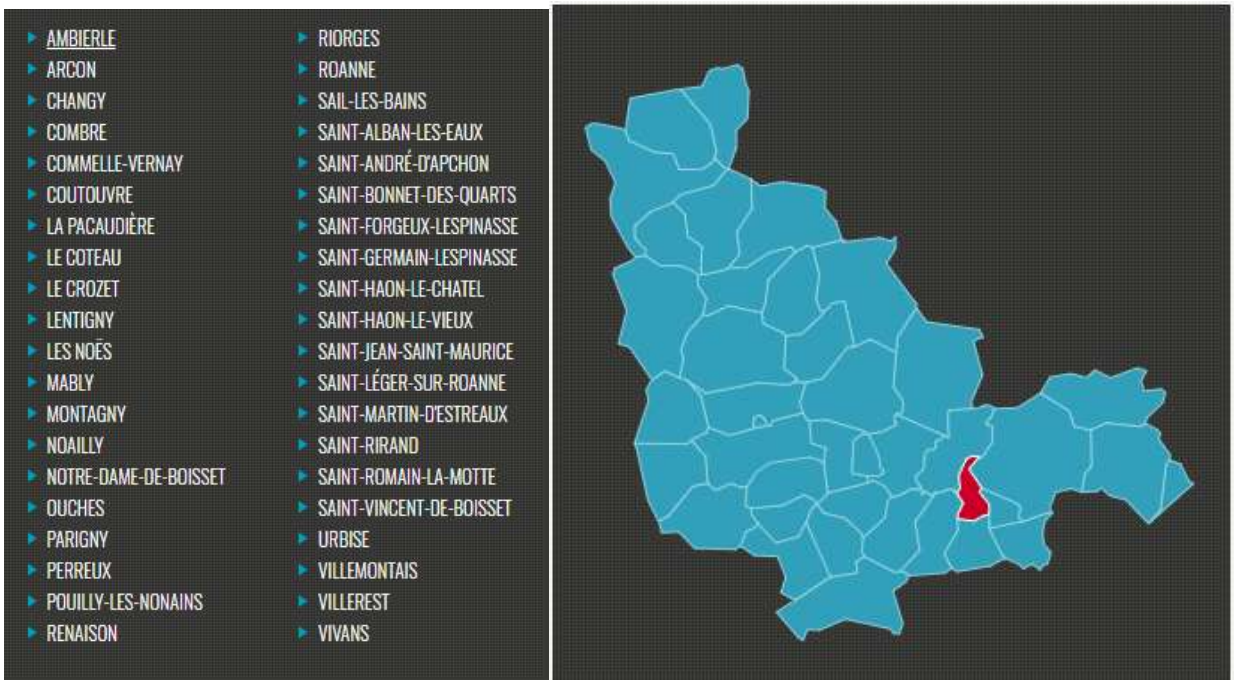




CONTEXTE INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNE

Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération :

La Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération est née au 1er janvier 2013 de la fusion de cinq intercommunalités, la CA Grand Roanne Agglomération, la CC Pays de la Pacaudière, la CC de la Côte Roannaise, la CC de l'Ouest Roannais, la CC du Pays de Perreux ainsi que la commune Saint-Alban-les-Eaux. Elle regroupe 40 communes et totalise environ de 100 486 habitants (INSEE, RGP2017).



CA Roannais agglomération

Les compétences exercées par la CA Roannais Agglomération sont :

<u>Production, distribution d'énergie</u> :

- Soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie (MDE)
- Autres énergies

<u>Environnement et cadre de vie :</u>

- Eau (traitement, adduction, distribution)
- Assainissement collectif
- Assainissement non collectif
- Collecte et traitement des déchets des ménages et des déchets assimilés
- Lutte contre les nuisances sonores
- Lutte contre la pollution de l'air
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)
- Autres conventions environnementales

<u>Sanitaire et social :</u>

- Action sociale

<u>Politique de la ville / prévention de la délinquance :</u>

- Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville
- Contrat local de sécurité transports

<u>Développement et aménagement économique :</u>

- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales

Développement et aménagement social et culturel :

- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs
- Programme de soutien et d'aides aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche aux programmes de recherche
- Activités culturelles ou socioculturelles
- Activités sportives

Aménagement de l'espace :

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
- Schéma de secteur
- Plans locaux d'urbanisme
- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC)
- Constitution de réserves foncières
- Organisation de la mobilité
- Transport scolaire
- Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme
- Plans de déplacement urbains

Voirie :

- Création, aménagement, entretien de la voirie
- Parcs de stationnement

Développement touristique :

- Promotion du tourisme dont la création d'offices du tourisme

Logement et habitat :

- Programme local de l'habitat
- Politiquement de logement non social
- Politique du logement social
- Action et aide financière en faveur du logement social
- Action en faveur du logement des personnes défavorisées
- OPAH
- Amélioration du parc immobilier bâti
- DPU pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat
- Actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre

Autres :

- Gestion d'un centre de secours
- NTIC
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

Syndicat Intercommunal d'Energies du département de la Loire (SIEL)

LES REGLES SUPRA-COMMUNALES

Principes généraux du code de l'urbanisme – L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

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, la lutte contre l'étalement urbain ;*
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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le SCOT Roannais :

L'intercommunalité est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Roannais, porté par le Syndicat d'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement (SYEPAR) du Roannais.

Le SCoT, approuvé en 2012 et dont la révision est exécutoire depuis 2017, porte sur 51 communes réparties sur deux EPCI (Roannais Agglomération et Communauté de Communes du Pays d'Urfé).

Le SCOT a axé son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur trois grandes orientations :

- Axe 1 : Affirmer un territoire influent, connecté et ouvert
- Axe 2 : Inscrire le territoire dans une démarche de qualité et de développement durable
- Axe 3 : Construire un territoire structuré et solidaire.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement dans le respect des orientations définies par le PADD. Le DOO du SCoT Roannais s'organise selon deux axes :



1. Inscrire le territoire dans une démarche de qualité et de développement durable

- Assurer la préservation du capital naturel, paysager et patrimonial
- Préserver le potentiel agricole et pérenniser les conditons de développement de l'activité
- Renforcer la qualité urbaine
  - ➔ *Assurer la place de la nature en ville : Conduire une véritable stratégie végétale qui intègre les espaces délaissés des routes, voies ferrées,...). Le raccordement entre deux espaces verts de proximité doit être systématiquement envisagé dans le cadre des projets urbaines. Le Coteau est concerné par la recherche d'une stratégie végétale en s'appuyant notamment sur les espaces délaissées par la voie ferrée, en particulier la partie désaffectée de la voie ferrée.*
- Participer à la transition énergétique et répondre à la vulnérabilité du territoire
- Gérer les risques et nuisances

2. Construire un territoire structuré et solidaire

- Renforcer et structurer l'armature territoriale
  - ➔ *Le Coteau est classé en polarité d'agglomération multi communale (dite de rang 1), constituant la polarité d'agglomération du territoire car concentre la majorité des services, des emplois et des habitants.*
  - ➔ *Le SCOT prévoit une augmentation de 6 000 habitants entre 2010 et 2030, dont 4 000 habitants sur la polarité 1 (Roanne, Riorges, Mably, le Coteau)*
- La définition des besoins en logements à l'horizon 2030
  - ➔ *Le SCOT prévoit une création globale de 13 000 logements, dont 9 350 pour la polarité d'agglomération*
  - ➔ *Une programmation est établie avec 40% de la production sur 2012-2020 et 60% sur 2021-2030 pour la polarité d'agglomération*
- Limiter l'étalement urbain
  - ➔ *Un renouvellement urbain et une densification du tissu urbain à hauteur de 50% pour la polarité d'agglomération*
- Développer des formes urbaines variées
- Assurer la mixité fonctionnelle et sociale des espaces urbains

- Développer une stratégie économique partagée, équilibrée, garante d'un territoire attractif
- Mettre en œuvre une stratégie commerciale équilibrée
- Valoriser le potentiel touristique et de loisirs du territoire
- Maintenir un niveau de services et équipements garant d'un territoire attractif
    - ➔ *Les documents d'urbanisme localiseront les équipements de façon préférentielle dans les centralités et les centres bourgs. Ils localiseront les équipements de formation, sanitaire et de loisirs dans les secteurs desservis par les transports collectifs et accessible par le plus grand nombre en modes doux.*
    - ➔ *Le SCOT recommande de concentrer les équipements type hôpital et autres équipements à vocation de santé dans la polarité d'agglomération (Roanne, Riorges, Mably et Le Coteau)*
- Structurer le territoire par les infrastructures de transport et rationnaliser les déplacements
- Améliorer les fonctionnalités du réseau routier local
- Mieux articuler la politique de transport avec l'urbanisme
- Construire un territoire économe en espace et solidaire

Le Programme Local de l'Habitat

La Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) sur l'ensemble de son territoire pour une durée de six ans, de 2016 à 2021. Ce document répond à quatre grands axes stratégiques :

- Intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités
- Développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels
- Promouvoir des solutions innovantes pour le logement des personnes âgées
- Mettre en place un pilotage intercommunal de la politique de l'habitat

Le Contrat Local de Santé 2016-2020 Roannais Agglomération

Le CLS a pour objectif de soutenir les dynamiques locales de santé sur des territoires de proximité urbains ou ruraux qui constituent des infra-territoires de santé. Il s'agit d'un document couvrant l'ensemble de Roannais Agglomération, et construit autour des orientations suivantes :

- Orientation 1 : Modes de vie et hygiène
- Orientation 2 : Accès aux droits de la Santé, aux soins et à la prévention

Le contrat précise qu'il « ressort de l'Analyse des Besoins Sociaux de Santé menée en 2013-2014 à l'échelle de Roannais Agglomération, des rencontres et échanges avec les Pôles de Santé, l'Union Régionale des Professionnels de Santé, et de la CPAM Loire, qu'il y a des disparités territoriales, et un fort risque de dégradation du suivi médical de la population, avec une offre de premier recours très fragilisée par la baisse de la démographique médicale. »

Le contrat décline ainsi 3 axes pour répondre à cette orientations :

- Accès aux droit de santé
- Accès aux dispositifs de soins préventifs
- Accès aux soins de premier recours :
    - Lutter contre la désertification médicale, contribuer à l'attractivité du territoire et à son maillage dans le cadre de l'offre de soins de premiers recours
    - Faciliter l'accès aux soins pour les personnes atteintes de maladies chroniques en situation de précarité.

- Orientation 3 : Prévention, lien social et lutte contre l'isolement
- Orientation 4 : Santé mentale
- Orientation 5 : Organisation technique et financière

Autres documents d'échelle supérieure :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire-Bretagne, approuvé le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loire en Rhône-Alpes, approuvé le 30 août 2014,
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la Loire, adopté le 18 Juillet 2014 ;
- Le PCET de Roannais Agglomération
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité entre les Territoires approuvé en mars 2020
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), approuvé le 24 Avril 2014.

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU DE 2019

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de 2019 est organisé en 3 axes, fixant un cap pour le développement de la commune. Chaque axe présente un ensemble d'objectifs :

- Développer une ville dense et compacte
    - Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique,
    - Promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace
    - Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification des secteurs stratégiques
    - Renforcer la compétitivité du pôle d'activités Sud de l'Agglomération Roannaise

- Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre
    - Préserver l'animation commerciale du centre-ville et **veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville**

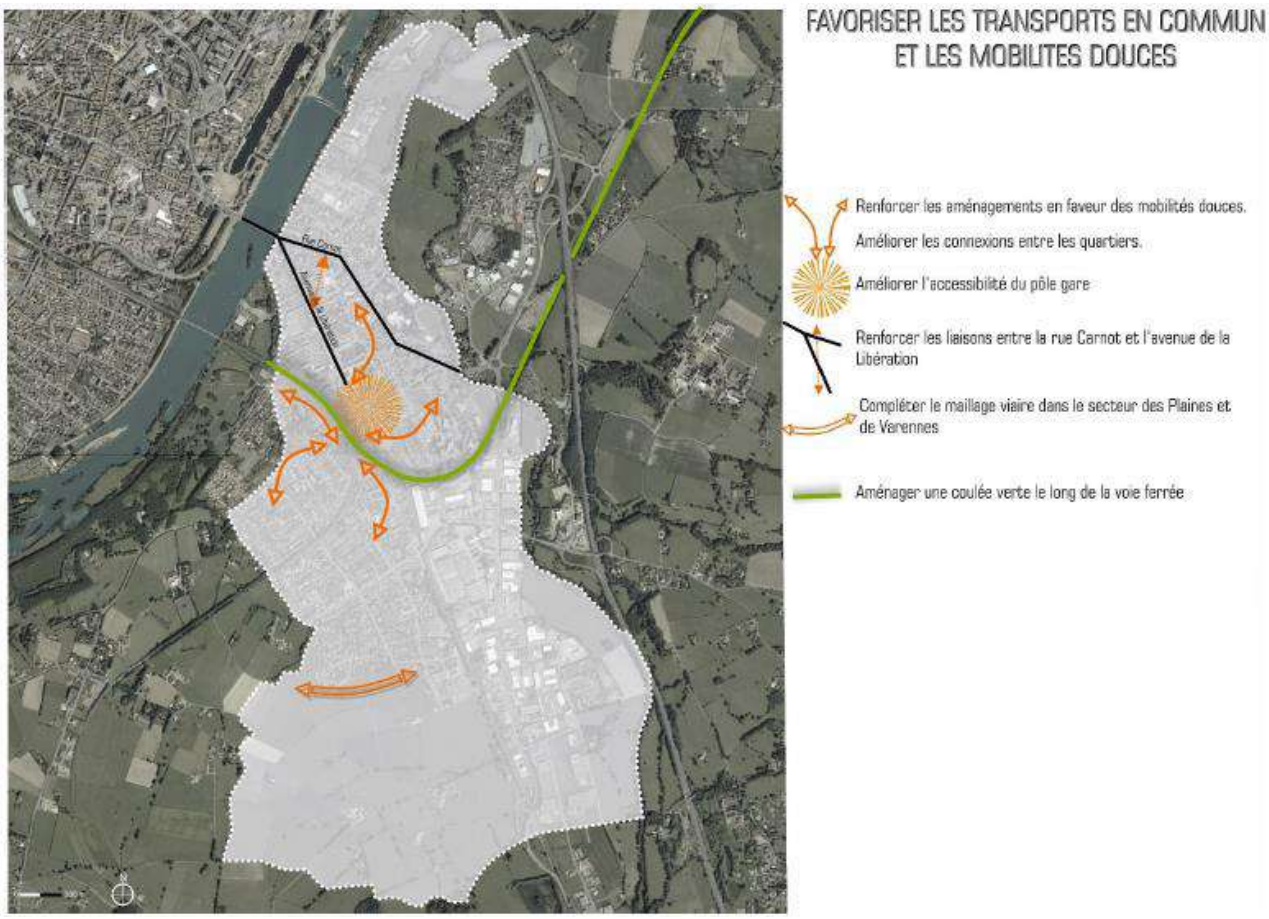
  ⇨ *L'objectif est de permettre l'accueil d'une mixité de fonctions, compatibles avec la dynamique du centre ville.*
    - **Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.**

  ⇨ *L'objectif est de maintenir le niveau d'équipements et de services publics actuel, et de renforcer l'offre à destination du 3ème âge notamment.*
    - Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.
    - Protéger le patrimoine architectural urbain.
    - **Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.**

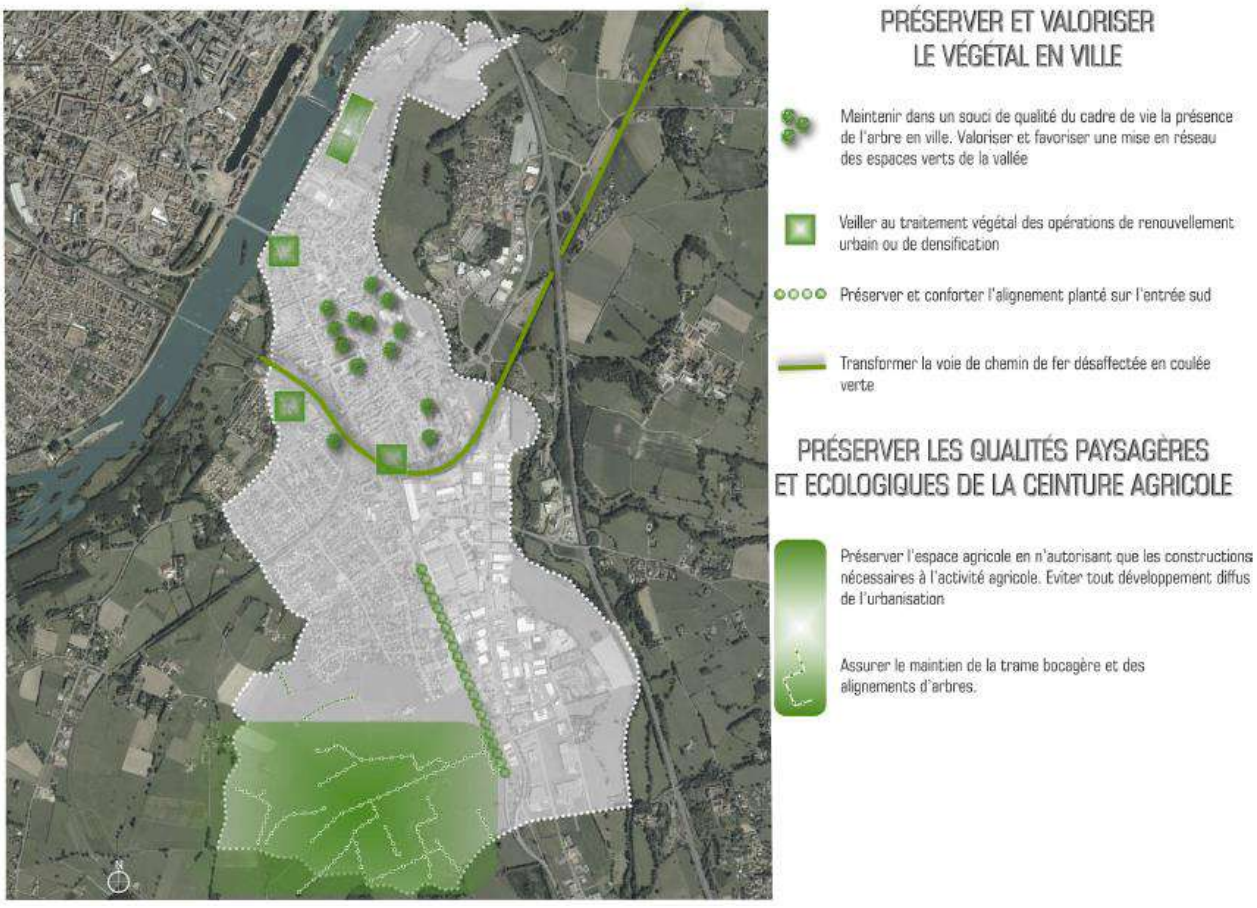
  ⇨ *Il s'agit notamment d'aménager une coulée verte dédiée aux piétons et vélo-cycliste le long de la voie ferrée*
    - Limiter l'exposition des populations aux risques, nuisances et pollutions.

- Préserver et valoriser le lien ville-nature
    - Renouer le lien avec le fleuve Loire et la rivière Rhins tout en prévenant du risque inondation.
    - Préserver et valoriser le végétal en ville

  ⇨ *Il s'agit notamment de valoriser et encourager une mise en réseau des espaces verts de la ville, et **de transformer la voie de chemin de fer désaffectée** en coulée verte propice à la circulation de la faune et de la flore en ville.*



- Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement.
- Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.



UNE MODIFICATION QUI NE PORTE PAS ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DU PADD DU PLU OU AUX ORIENTATIONS DU SCOT:

La reprise du plan de zonage pour réduire la zone UCV au profit de la zone UB, permettant l'installation d'un centre de santé non programmé est compatible avec les orientations du PADD et du SCOT :
La modification apportée au plan de zonage répond à l'objectif du PADD d'encourager la mixité de fonctions au sein du tissu urbain et de privilégier l'implantation des équipements de santé dans les polarités d'agglomération, et en centre-ville.
Cette modification de zonage ne remet pas au cause les objectifs du SCOT et du PADD en matière de trame verte urbaine. En effet, le PADD indique qu'une coulée verte doit être aménagée sur la partie de la voie ferrée désaffectée, et qu'une une coulée verte dédiée aux piétons et vélo-cycliste le long de la voie ferrée.
Le PADD cible spécifiquement la reconversion de l'emprise de la voie ferrée désaffectée pour la réalisation d'une coulée verte propice à la circulation de la faune et de la flore en ville. La réduction de l'emprise de la zone UCV ne concerne pas l'emprise de la voie ferrée, mais un espace de stationnement existant limitrophe. La modification du plan de zonage permet de redélimiter cette zone UCV sur l'emprise et le délaissement de la voie ferrée, sur sa partie encore en service, dans le prolongement de la zone UCV existante, permettant donc la réalisation d'une coulée verte sous forme d'espace public.

Le SCOT fixe également des orientations permettant d'assurer la place de la nature en ville, notamment en s'appuyant sur les délaissés de voies ferrées, et en encourageant le raccordement entre différents espaces verts de proximité.
La modification apportée au plan de zonage s'inscrit dans cet objectif, et ne remet pas en cause le principe d'une connexion entre la coulée verte à aménager le long de la voie ferrée et le square Pierre Fernier, qui sera davantage à intégrer par le biais de la mise en valeur de la route de Commelle Vernay, sur un petit tronçon.

L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme du Coteau porte sur les éléments suivants :

Réajustement du règlement graphique :

- Re-délimitation des zones UCV, UCa et UB et reprise de l'emplacement réservé n°3 : modification permettant de reclasser un espace de stationnement limitrophe de la voie ferrée de la zone UCv à la zone UB, afin de permettre l'installation d'un centre de soin non programmé, et repositionner la zone UCv sur le délaissé de la voie ferrée, actuellement classé en zone UCa, dans le prolongement de la zone UCV existante.

Liste des emplacements réservés :

- Agrandissement de l'emplacement réservé n°3, dans le prolongement de l'existant, afin de récupérer le délaissé de la voie ferrée et de maintenir un espace de coulée verte.

Ainsi, le projet de modification n°1 du PLU entrainera l'ajustement et la mise à jour des pièces suivantes :

- Le règlement graphique,
- La liste des emplacements réservés.

LA MODIFICATION DU ZONAGE

- **Eléments de contexte :**

Il est rappelé que dès 2012, devant la montée des problématiques de santé, l'agglomération a demandé à l'agence EPURES de réaliser un diagnostic santé.
L'élaboration d'un Plan Local de Santé de Roannais Agglomération a été engagé en 2014. Il vise à répondre aux besoins et priorités de santé des populations du territoire de l'agglomération aussi bien urbain que rural. Il affiche une volonté forte des élus, et l'ambition de contribuer à réduire les inégalités d'accès aux soins, de développer la prévention, de décloisonner le social et le sanitaire, de favoriser l'éducation, l'innovation, et l'accès aux droits des populations.

Ces actions montrent notamment la volonté de renforcer le niveau d'équipements de santé sur le territoire.

Le diagnostic du SCOT Roannais indiquait en 2012 que « les déficits grandissants de médecins généralistes et de spécialistes, de lits médicalisés pour les personnes âgées, fragilisent l'offre de soins et pénalisent l'attractivité du territoire.
L'Agence Régionale de santé a défini dans son projet régional de santé des « zones de santé de proximité » (ZSP). La ZSP de Roanne comprend l'ensemble du SCOT Roannais et s'étend au Sud et à l'est. Cette zone recouvre 171 1000 habitants. »

Aussi, le renforcement de l'offre d'équipements, et plus particulièrement de l'offre de soin, est un des enjeux prioritaires pour la commune, identifiée en polarité d'agglomération au sein de Roannais Agglomération.
La commune fixe d'ailleurs commune objectif, dans son PADD, de proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.

Un centre de soin non programmé souhaite s'installer sur la commune. Ce type de service s'inscrirait ainsi pleinement dans la politique d'agglomération et dans le cadre de la stratégie communale, en matière d'équipements de santé.
Soins non programmés : « ceux devant répondre à une urgence ressentie, mais ne relevant pas médicalement de l'urgence et ne nécessitant pas une prise en charge par les services hospitaliers d'accueil des urgences. »

Plusieurs secteurs ont été étudiés pour permettre l'installation de ce centre, notamment sur les secteurs de renouvellement urbain identifiés par le PLU.
Toutefois, plusieurs critères devaient être respectés :

- La proximité avec l'avenue de la Libération
- La nécessité de s'installer rapidement sur place
- Le souhait des porteurs de projet d'être propriétaire des locaux
- Une configuration des locaux adaptée.

Ainsi, les sites comme les locaux de la SNCF, l'espace libre rue des Potiers,... ont été proposés mais n'ont pas répondu à l'ensemble des critères des porteurs de projet.

Un secteur libre, permettant une construction et une installation rapide est ainsi proposé le long de la voie ferrée, route de Commelle Vernay. Il s'agit d'un secteur proche du centre-ville, disponible rapidement puisqu'appartenant à la commune.

- **Le site retenu :**



La parcelle retenue, cadastrée AP548, correspond à un espace de stationnement utilisé pour désengorger le centre-ville. **Il ne s'agit donc ni d'un espace agricole, ni d'un espace naturel, mais d'un espace déjà aménagé, totalement intégré au sein du tissu urbain.**

La parcelle longe la voie ferrée, sur une partie encore en activité (circulation de train).
Elle représente une superficie de l'ordre de 1051 m², soit une très faible emprise, seulement 0.037% des zones U identifiées au PLU.

La parcelle est actuellement classée en zone UCV, zone urbaine destinée à la réalisation d'une coulée verte, support d'aménagement modes doux.

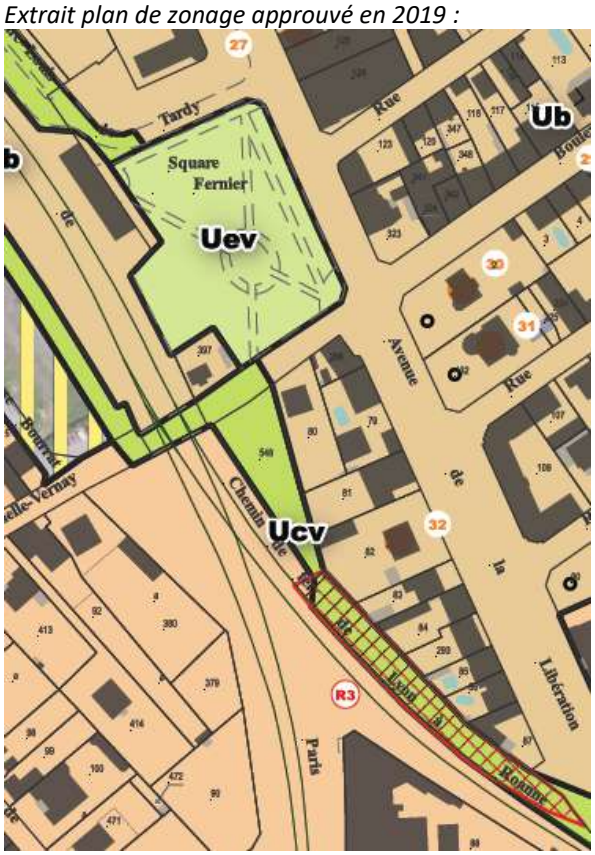
Cet espace de stationnement comprend une trentaine de places. Toutefois, sa localisation n'est pas ou peu intéressante pour du stationnement, et sa fréquentation reste assez faible, du fait de la proximité du parking de la gare, plus grand et plus attractif (du fait de sa localisation).



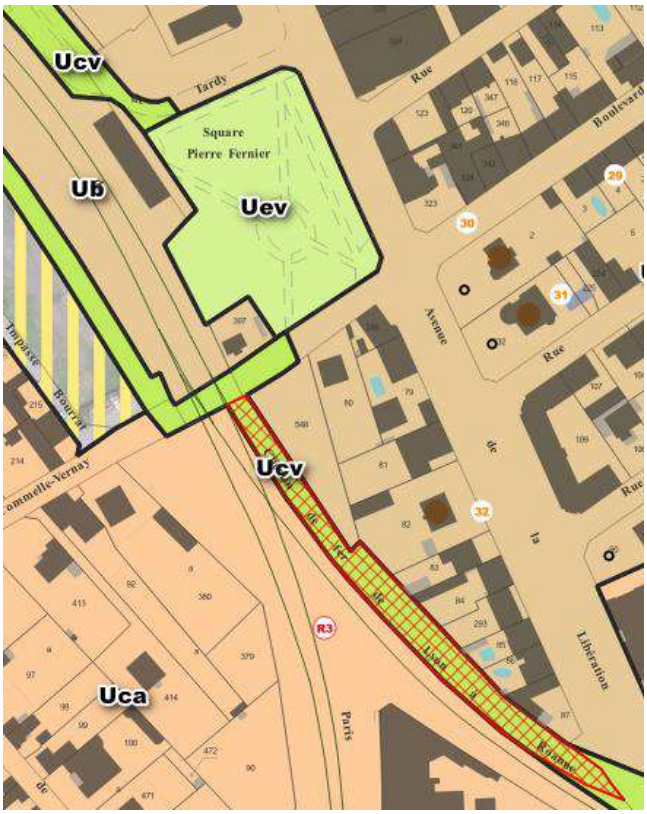
- **La modification de zonage réalisée**

L'objectif n'est pas de remettre en cause la coulée verte affichée le long de la voie ferrée, sur la partie encore en activité, ni de rompre la connexion entre la coulée verte et le square Pierre Fernier.
Aussi, l'objectif est de reclasser cette parcelle en zone UB, puis de repositionner l'emprise de la zone urbaine à vocation de la coulée verte, UCV, sur le délaissé entre la voie ferrée et la limite parcellaire, dans le prolongement de la zone existante sur la partie Sud.
Cette adaptation de zonage poursuit le parti d'aménagement pris plus au Sud.

Extrait plan de zonage approuvé en 2019 :



Modification apportée par la modification n°1 du PLU



Nouvelle délimitation de la zone UCV et agrandissement de l'emplacement réservé : en rouge le « tronçon » modifié :



La carte ci-contre permet de montrer le repositionnement de la zone UCv, dans le prolongement de la zone UCv plus au Sud, longeant également la voie ferrée, mais disposant d'un délaissé un peu plus important.
Ce secteur passe donc d'une zone UCa à une zone UCV.
La largeur de la zone UCv, bien que réduite, reste similaire à la partie située plus au Nord, au-dessus de la route de Commelle-Vernay. Cette emprise plus réduite sur l'ensemble du linéaire s'explique par le fait que sur cette portion, la voie ferrée est encore en activité, la voie ferrée désaffectée ne correspondant qu'à la partie située à l'Est de l'avenue de la libération.

La parcelle n°548 est ainsi reclassée en zone UB.
La zone UB correspond à une zone urbaine dense de centre-ville « affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et équipements publics ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement et à celles qui sont nécessaires à la vie urbaine dans une perspective de mixité de fonctions ».

L'installation d'un centre de soin non programmé s'inscrit donc pleinement dans la vocation de la zone UB.

Ce type d'équipements relève de la destination « services publics ou d'intérêt collectif », puisqu'il est constitué d'aménagements particuliers pour les besoins d'une activité de service public, c'est-à-dire répondant à un besoin collectif (installation médicale), comme l'indique la CAA de Nantes le 3 décembre 1997 ou la décision du Conseil d'Etat du 3 Mai 2004.
Le règlement de la zone UB autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, de même que les bureaux et services.

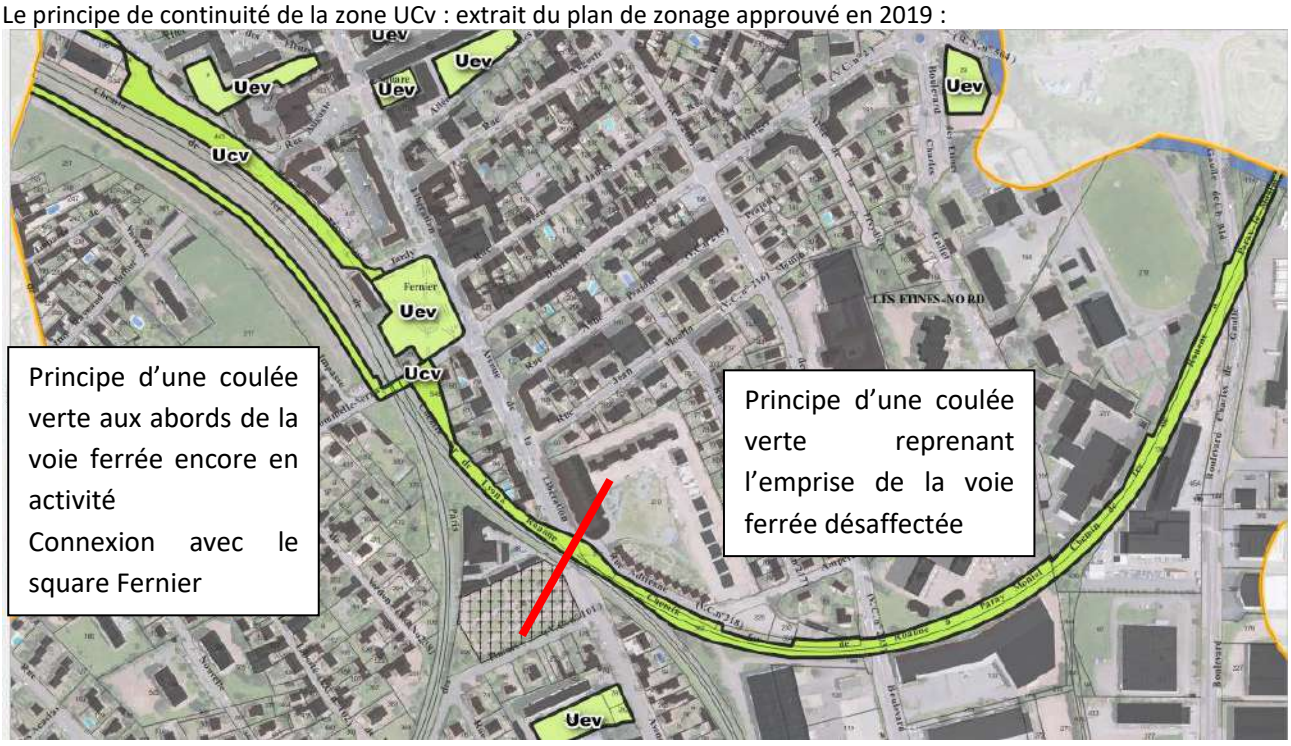
- **Le respect du principe de coulée verte fixé par le PADD :**

Le PADD fixe les orientations suivantes :
- Aménager une coulée verte dédiée aux piétons et vélos le long de la voie ferrée
- Transformer la voie de chemin de fer désaffectée en coulée verte propice à la circulation de la faune et de la flore en ville

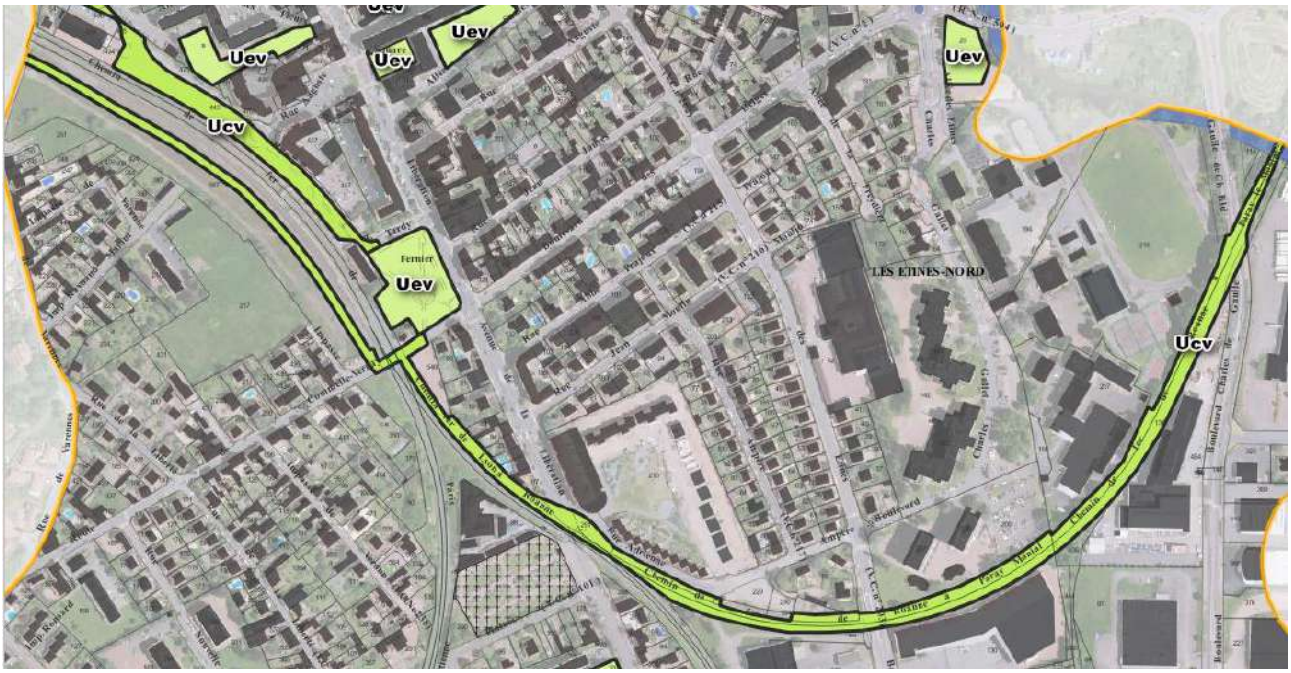
Le rapport de présentation précise :
Le classement en zone UCv correspond à des « zones spécifiques dédiées aux équipements publics et aux espaces verts : la voie ferrée désaffectée doit faire l'objet d'un aménagement en coulée verte.

La modification apportée vise à réduire l'emprise de la zone urbaine UCv sur une emprise ne correspondant ni à un espace vert, ni à l'emprise de la voie ferrée. Elle est donc compatible avec le PADD.

Le principe de continuité de la zone UCv : extrait du plan de zonage approuvé en 2019 :



Le principe de continuité de la zone UCv : extrait du plan de zonage modifié par la procédure de modification n°1 du PLU :



- Maintien d'une continuité sur l'ensemble des abords de la voie ferrée sur la partie encore en activité
- Maintien d'une emprise plus large sur la partie de la voie ferrée désaffectée (pas de modification apportée)
- Maintien du principe de continuité avec le square Fernier

MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3

L'emplacement réservé n°3 a pour objet de permettre l'aménagement d'un cheminement piétonnier et la réalisation d'un espace public.
Le cheminement piétonnier permet de rejoindre l'Avenue de la Libération à l'espace de stationnement, pour rejoindre la route de Commelle Vernay.
Avec l'installation du centre de soin non programmé, ce principe de cheminement piéton et d'aménagement public doit être réétudié : le maintien de ce cheminement piéton permettra de desservir plus facilement le futur équipement depuis l'Avenue de la Libération. En revanche, la poursuite de cet aménagement jusqu'à la route de Commelle Vernay sera à repositionner en fonction de l'implantation du projet. Afin de conserver une certaine souplesse, l'emplacement réservé n°3 est donc poursuivi le long de la voie ferrée, dans le prolongement de l'emprise existante : un aménagement public et/ou un cheminement piéton pourrait être envisagé à cheval entre la zone UCV et la zone UB (pas d'emplacement réservé sur la future zone UB, puisque la parcelle appartient à la commune, qui étudiera les possibilités de poursuite de l'aménagement piéton en parallèle de l'avancée du projet).

La liste des emplacements réservées est donc reprise :

Emplacements réservés en vue de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et espaces verts (art. L.123-1-5 (8°) du Code de l'Urbanisme. Nouvelle codification L151-41 (4°)).

N°	Site	Objet	Surface (en m²)	Bénéficiaire
R1	Site Lidl	Création d'une voie pour modes doux	725	Commune
R2	Site Lidl	Création d'une voie pour modes doux	445	Commune
R3	Passage à niveau	Aménagement des espaces publics Création de cheminement piétonnier	~~1 360~~ 1993	Commune
R4	Zone industrielle	Création d'une voie de desserte	1 450	Commune
R5	Îlot Carnot	Création d'un mail piéton	1 990	Commune

EVOLUTION DES SUPERFICIES DU PLU :

La modification n°1 du PLU engendre des modifications de superficie uniquement entre les zones urbaines, et exclusivement sur le secteur de la route de Commelle-Vernay :

- L'augmentation de la zone UB pour 0.1 ha
- La diminution de la zone UCV pour 0.05 ha,
- La diminution de la zone UCa pour 0.05 ha

PLU AVANT MODIFICATION N°1 DU PLU		PLU APRES MODIFICATION N°1	DIFFERENCE
ZONES URBAINES	**SUPERFICIE en ha**	**SUPERFICIE en ha**	
UB	**58.51**	**58.61**	**+0.10**
UCa	**58.60**	**58.55**	**-0.05**
UCb	45.48	45.48	
UCv	2.84	2.79	**-0.05**
Ue	94.41	94.41	
UE*	0.9	0.9	
UEv	5.19	5.19	
Up	8.39	8.39	
Uz	11.40	11.40	
TOTAL DES ZONES U	**286.06**	**286.06**	
ZONES A URBANISER			
AUc1	2.92	2.92	
AUc2	3.07	3.07	
AUzr	7.24	7.24	
AU	9.03	9.03	
TOTAL DES ZONES AU	**22.26**	**22.26**	

LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

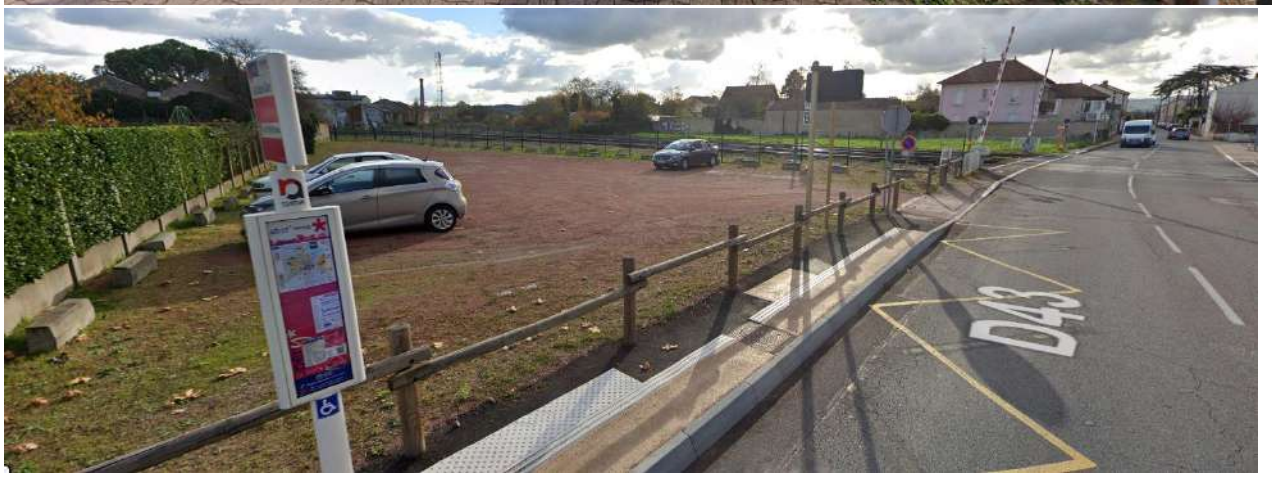
LA PRESENTATION DU SITE

Le secteur faisant l'objet d'une modification du PLU concerne :

- Un espace de stationnement perméable, situé le long de la voie ferrée, au coeur de la ville Le Coteau, représentant une superficie de l'ordre de 1051 m²
- L'emprise située entre la voie ferrée et la parcelle, délaissé de la voie ferrée

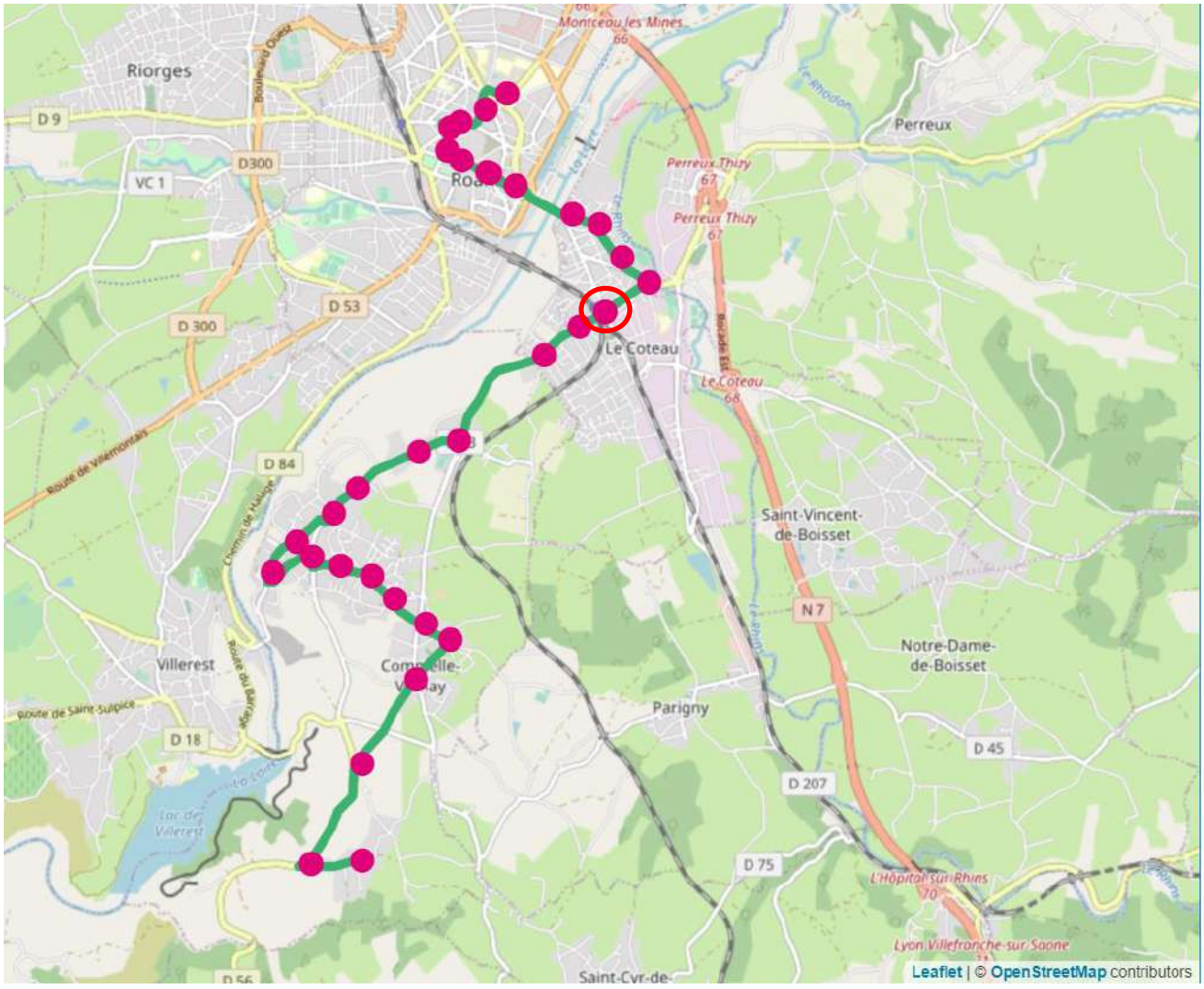






Le site est longé par un aménagement piéton, situé le long de la route de Commelle Vernay.

Le parking se situe également à hauteur d'un arrêté de bus de la ligne 11, permettant de relier le centre-ville de Roanne à Commelle-Vernay.



Extrait site internet bus-star, plan interactif de la ligne 11.

LES RESSOURCES

La protection de l'eau

La commune est intégralement située dans le bassin de versant de la Loire.

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne**

Le Coteau est situé intégralement dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Ce dernier, qui porte sur la période 2016-2021, s'organise en 14 grandes orientations fondamentales :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique et bactériologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant

12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loire en Rhône-Alpes**

La commune Le Coteau est comprise dans le périmètre du SAGE « Loire en Rhône Alpes » approuvé par l'arrêté inter-préfectoral du 30 août 2014.

Les objectifs généraux du SAGE et les dispositions auxquelles ils répondent, s'organisent autour des enjeux majeurs suivants :
- La préservation et l'amélioration de la fonctionnalité des cours d'eau et des milieux naturels ;
- La réduction des flux et des polluants ;
- Le partage et l'économie de la ressource en eau ;
- La maîtrise des écoulements et la lutte contre les risques d'inondation ;
- La prise en compte de l'eau et des milieux aquatiques dans le développement du territoire.

- **Le Contrat territorial Rhins et Trambouze**

La commune de Le Coteau est concernée par le contrat territorial Rhins et Trambouze.

- **Le Contrat territorial Rhin – Rhodon - Trambouzan**

Le Coteau est également concerné par le contrat de rivière Rhin – Rhodon – Trambouzan.
Le contrat territorial est porté par le Syndicat Mixte Rhins, Rhodon, Trambouzan et Affluants (SYRRTA).

- **Hydrologie**

Le Coteau se situe au niveau de 2 masses d'eau souterraines :
- L'aquifère « alluvion loire du massif central » (FRGG047)
- L'aquifère « calcaires et sables du bassin tertiaire roannais » (FRGG046)

La commune accueille un réseau hydrographique organisé autour :
- De la Loire, situé au Nord de la commune, en limite du territoire communal
- Du Rhins, cours d'eau situé à l'Est de la commune.

Le site concerné par la présente procédure se trouve au sein du tissu urbain, éloigné de la Loire et du Rhins.



Les ressources liées à l'air et à l'énergie

- **Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) Rhône-Alpes**

Le SRCAE Rhône-Alpes a été approuvé le 17 avril 2014 par le conseil régional et par arrêté du Préfet de la région Rhône-Alpes n°02014114-0007 signé le 24 avril 2014. Ce document stratégique définit des orientations en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation aux effets des changements climatiques.

- **Plan Climat-Energie Territorial (PCET) de la Loire**

Le Conseil Départemental de la Loire s'est doté en 2013 d'un Plan Climat Energie Territorial, dans la continuité de la démarche Agenda 21 engagée sur le département.

Le PCET du Conseil Départemental de la Loire porte prioritairement sur son patrimoine, ses services et ses compétences, mais développe également une approche territoriale jugée importante. Son plan d'actions se décline à travers huit grands domaines : l'administration générale de la collectivité, l'agriculture et l'environnement, l'aménagement du territoire, l'énergie et bâtiments, la mobilité, les services aux personnes, l'adaptation au changement climatique et sa gouvernance.

- **Plan Climat-Energie Territorial (PCET) de Roannais Agglomération et Territoire à Energie Positive (TEPOS)**

Roannais Agglomération a engagé son territoire dans un Plan Climat Energie Territorial (PCET). L'état des lieux (Bilan Carbone) réalisé en 2007-2008 montre que les enjeux se situent sur les transports (36% des émissions de gaz à effets de serre sur l'agglomération), le résidentiel (17%) et l'industrie (20%). Les objectifs qui découlent de cet état initial sont : - 10 % d'émissions d'ici 2014 et - 20 % d'émissions à l'horizon 2020 (objectif national). Pour les atteindre, 36 actions, avec parmi elles le soutien aux réhabilitations de logements sociaux et de copropriétés exemplaires, la mise en place d'un plan vélo, le soutien au Plan de Déplacement Entreprise de l'hôpital, la prise en compte des gaz à effets de serre dans la commande publique ont été élaborées.

Depuis 2014, la Communauté d'Agglomération est engagée dans une démarche de révision de son PCET avec la volonté d'aller plus loin sur ces objectifs de réduction des gaz à effets de serre et d'autonomie énergétique. Dans ce sens Roannais Agglomération a été retenu pour un appel à projets TEPOS. Le document TEPOS doit être compatible avec le SRCAE qui définit des objectifs de réduction des consommations énergétiques, réductions des gaz à effets de serre dans l'ensemble des compétences des collectivités et des secteurs de productions.

La modification du PLU en cours n'engendre aucun impact sur les ressources.

LA BIODIVERSITE

Les zonages naturels réglementés, d'inventaire et de gestion

La commune Le Coteau accueille plusieurs milieux naturels reconnus par un périmètre règlementé :

- Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : une ZNIEFF de type 1 « Bords de Loire de Renaison à Briennon » et une ZNIEFF de type 2 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest »
- Un site Natura 2000, site d'importance communautaire : Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire.

- **Le site Natura 2000 : site de la directive « Habitat, faune, flore »**

Le Coteau est concernée par le site Natura 2000 « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire » n°FR8201765, qui couvre 2 200 ha, et correspond à l'emprise de la Loire.



★ Secteur concerné par la modification n°1 du PLU

Cette zone de protection est très riche en habitats diversifiés qui sont au nombre de 64 sur la totalité de la surface. Neuf d'entre eux sont d'intérêt communautaire à savoir :

- Les eaux stagnantes oligotrophes à mésotrophes. Cet habitat pionnier des vases présent uniquement sur les gravières est rare sur le site. Il est en état de mauvaise conservation notamment du fait de la colonisation des hélophytes qui ferment le milieu. Cet habitat est d'intérêt pour le développement de la Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea.
- Les lacs eutrophes naturels favorables à une végétation composée de Magnopotamion ou de l'Hydrocharition. Ces habitats ne sont rencontrés que sur les anciennes gravières et ont tendance à être comblés par des apports de matériaux transportés par la Loire.
- Les Rivières avec berges vaseuses qui sont des milieux instables et temporaires où peuvent se développer des roselières et saulaies lors de faibles inondations. La végétation recherchée dans le cadre de cette protection est composée de Chenopodion rubri p.p. et de Bidention p.p.
- Les mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et les étages montagnard à alpin. Ces habitats sont assez communs mais sont rencontrés de manière très fragmentée et éparse. Leur présence sur le territoire n'est pas pérenne puisqu'ils sont progressivement remplacés par des boisements de Saules.
- Les Roches siliceuses présentant une végétation pionnière de Sedo-scleranthion ou de Sedo albi-Veronicion dillenii se rencontrent sur les zones les plus perturbées du territoire sous forme de parcelles très ponctuelles de faibles superficies.

- Les pelouses calcaires des sables xériques qui sont en très mauvais état de conservation avec pour causes principales la fréquentation du site et la colonisation par des espèces exotiques.
- Les pelouses sèches semi-naturelles et les faciès d'embuissonnement sur calcaires qui sont rares sur le site et qui tendent à disparaître avec la fermeture du milieu. Ces habitats sont notamment favorables au développement de la communauté végétale Festuco-Brometalia.
- Les pelouses maigres de fauche de basse altitude. Ces pelouses peu communes nécessitent un entretien régulier afin de conserver leur richesse (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) et leur intérêt communautaire.
- Les forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior, qui sont majoritaires sur le site et se développent sur les berges de la Loire et dans les anciennes gravières,
- Les forêts mixtes de Quercus robur, Ulmus lævis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior ou Fraxinus angustifolia également présentes sur les berges du fleuve mais sur des sites faiblement inondables.

Plusieurs espèces d'intérêt communautaire sont également présentes sur le site :
- Marsilea quadrifolia (Marsilée à quatre feuilles) : Habitats favorables rares
- Castor fiber (Castor d'Europe) : espèce abondante sur le site.
- Petromyzon marinus (Lamproie marine)
- Lampetra planeri (Lamproie de Planer) : Régulière sur le site mais en faible effectif.
- Alosa alosa (Grande Alose)
- Rhodeus sericeus (Bouvière) : assez abondante sur le site.
- Lucanus cervus (Lucane cerf-volant) : Population assez faible.
- Cerambyx cerdo (Grand Capricorne) : Rare.
- Lycæna dispar (Cuivré des marais) : Rare sur le site.
- Eriogaster catax (Laineuse du Prunellier) : Rare sur le site.
- Euplagia quadripunctaria (Ecaille chinée) : Assez abondante.
- Coenagrion mercuriale (Agrion de Mercure) : Très rare.

- **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique**

Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2. Il s'agit des zones suivantes :

- **ZNIEFF de type 1 « Bord de Loire de Roanne à Briennon**

De l'agglomération de Roanne jusqu'à Briennon et Saint-Pierre-la-Noaille vers le nord, la Loire traverse un ensemble de prairies exploitées pour l'élevage bovin et qualifiées de "chambons" car ces terrains sont riches même s'ils sont régulièrement soumis au pouvoir érosif du fleuve. Aux abords, les prairies sont favorables au Vanneau huppé et au Courlis cendré en période de reproduction, tandis que les bancs de graviers et îlots nus peuvent accueillir le nid de l'Oedicnème criard et du Petit Gravelot. La Bécassine des marais hiverne régulièrement sur les grèves. Les anciennes gravières de Matel, du Quillonnet et de Mably, toutes d'âges et d'états différents, forment désormais de vastes plans d'eau également favorables à l'avifaune.

S'agissant de la flore, les herbiers aquatiques et les ceintures de végétation sont remarquables. On note des plantes rares comme la Laîche faux-souchet, qui forme des "touradons" en bordure de bras mort, ou l'Herbe de Saint-Roch. L'Oseille maritime et la Renoncule scélérate sont deux espèces protégées en région Rhône-Alpes.

★ Secteur concerné par la modification n°1 du PLU



- **ZNIEFF de type 2 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest »**



Ce périmètre de ZNIEFF couvre l'espace fonctionnel formé par le cours du fleuve Loire à l'aval des hauts barrages. Il inclut ses annexes fluviales : « gours », îles et grèves, prairies inondables… Bien que la construction des barrages ait sensiblement modifié les écosystèmes, et que le fleuve ait été dans l'ensemble fortement éprouvé par les aménagements sur cette partie de son cours (endiguements, exploitation des granulats dans le lit mineur…), cette section reste répertoriée parmi les principales zones humides fluviales du bassin Loire-Bretagne.

Une reproduction importante de la Lamproie marine a été mise en évidence en 2004 en aval du barrage de Roanne : 500 frayères ont été décomptées à cette occasion entre ce dernier et la limite du département de Saône-et-Loire... En l'absence de cette espèce phare, subsistent des éléments remarquables en ce qui concerne la flore (Pulicaire annuelle, Renoncule scélérate, Patience maritime…), mais surtout l'avifaune (colonies d'ardéidés, nombreuses espèces en hivernage, Huppe fasciée, Oedicnème criard, Petit Gravelot, Sternes naine et pierregarin…). La faune piscicole (Lamproie de Planer) et les mammifères (Castor d'Europe, chiroptères) méritent également d'être pris en compte.

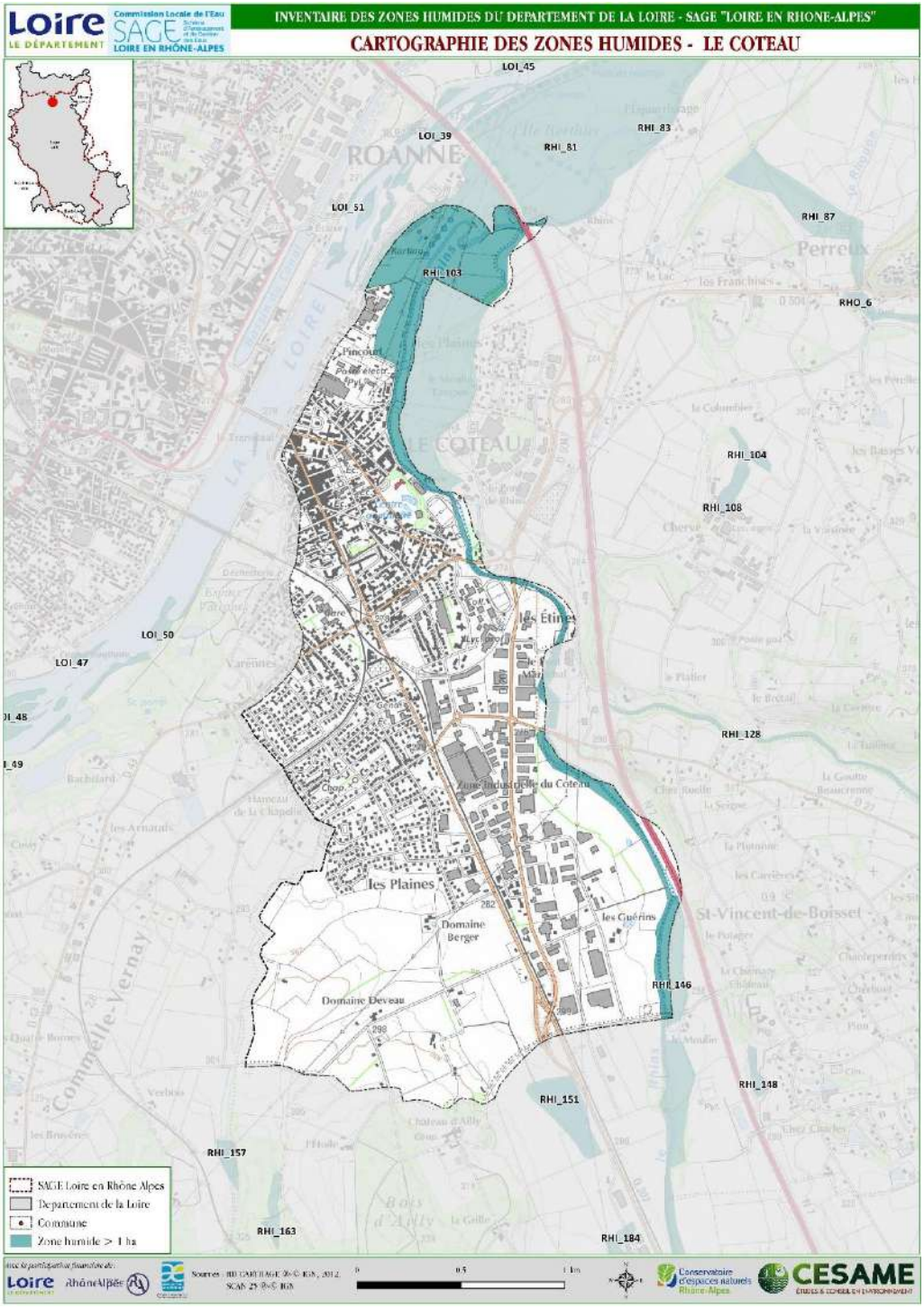
Le zonage de type II traduit les fortes interactions (notamment d'ordre hydraulique) liant les divers éléments de cet ensemble, au sein duquel les secteurs biologiquement les plus riches sont retranscrits par plusieurs zones de type I (héronnières, bords de Loire). Il souligne également particulièrement les fonctionnalités naturelles :

- celles de nature hydraulique (champ d'expansion naturelle des crues),
- celles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone de passages et d'échanges entre le fleuve et les réseaux affluents pour ce qui concerne la faune piscicole, zone de stationnement pour l'avifaune, zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces, dont celles précédemment citées.

★ Secteur concerné par la modification n°1 du PLU

- **Les zones humides repérées par le Département**

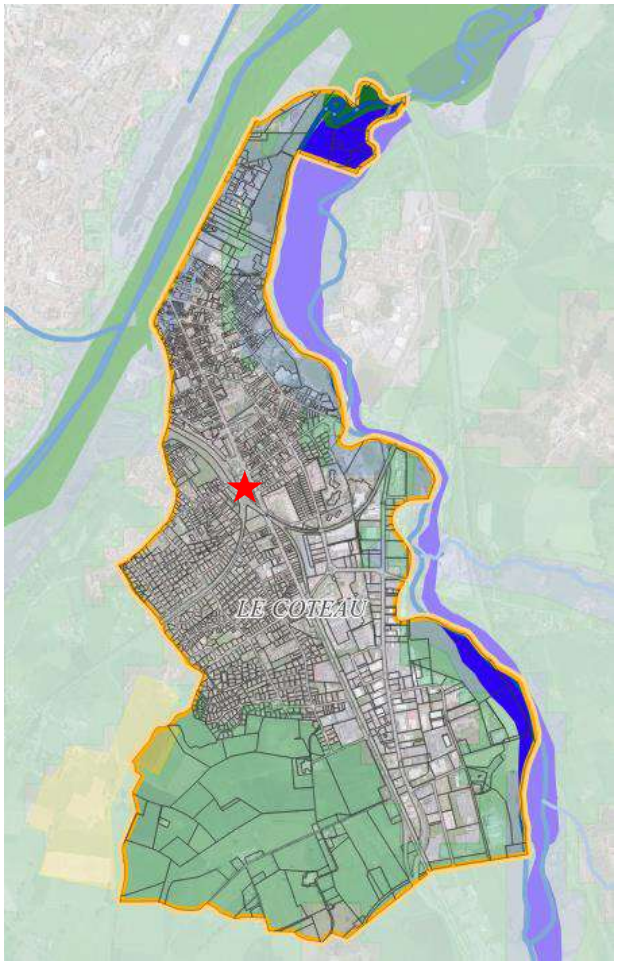
Le Département de la Loire a mené, dans le cadre du SAGE Loire en Rhône Alpes et du Schéma Départemental des Milieux Naturels, une étude recensant les zones humides de plus de 1 ha.
Deux zones humides sont repérées sur la commune Le Coteau, et se situent principalement autour du Rhins et sur la partie Nord de la commune, concentrant la proximité du Rhins et de la Loire.



La Trame Verte et Bleue (TVB)

- **La Trame Verte et Bleue à l'échelon régional (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité entre les Territoires)**

Le SRADDET a été approuvé par le Conseil régional en Décembre 2019 et est opposable aux documents de planification depuis son approbation par le Préfet de Région par arrêté du 10 Avril 2020.
Ce document fixe des objectifs à horizon 2030, notamment en matière de biodiversité, à l'échelle régionale.
Le SRADDET a pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour assurer une meilleure connectivité des milieux.



Les orientations suivantes s'appliquent particulièrement à la commune Le Coteau, en matière de biodiversité :
- Un réservoir de biodiversité à préserver, correspondant au périmètre Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 1 : le long de la Loire
- Une trame bleue particulièrement importante aux abords du Rhins, contribuant fortement à la biodiversité présente sur la commune
- Des espaces perméables, entre le Rhins et le tissu urbain, ainsi que sur la partie Sud de la commune.

Cours d'eau de la trame bleue
Réservoir de biodiversité
Grands espaces agricoles
Espaces naturels perméables relais
Espaces perméables liées aux milieux terrestres
Espaces perméables liés aux milieux aquatiques

Cartographie du SRADDET Auvergne Rhône Alpes

★ Secteur concerné par la modification n°1 du PLU

- **La Trame Verte et Bleue à l'échelle du SCOT Roannais**

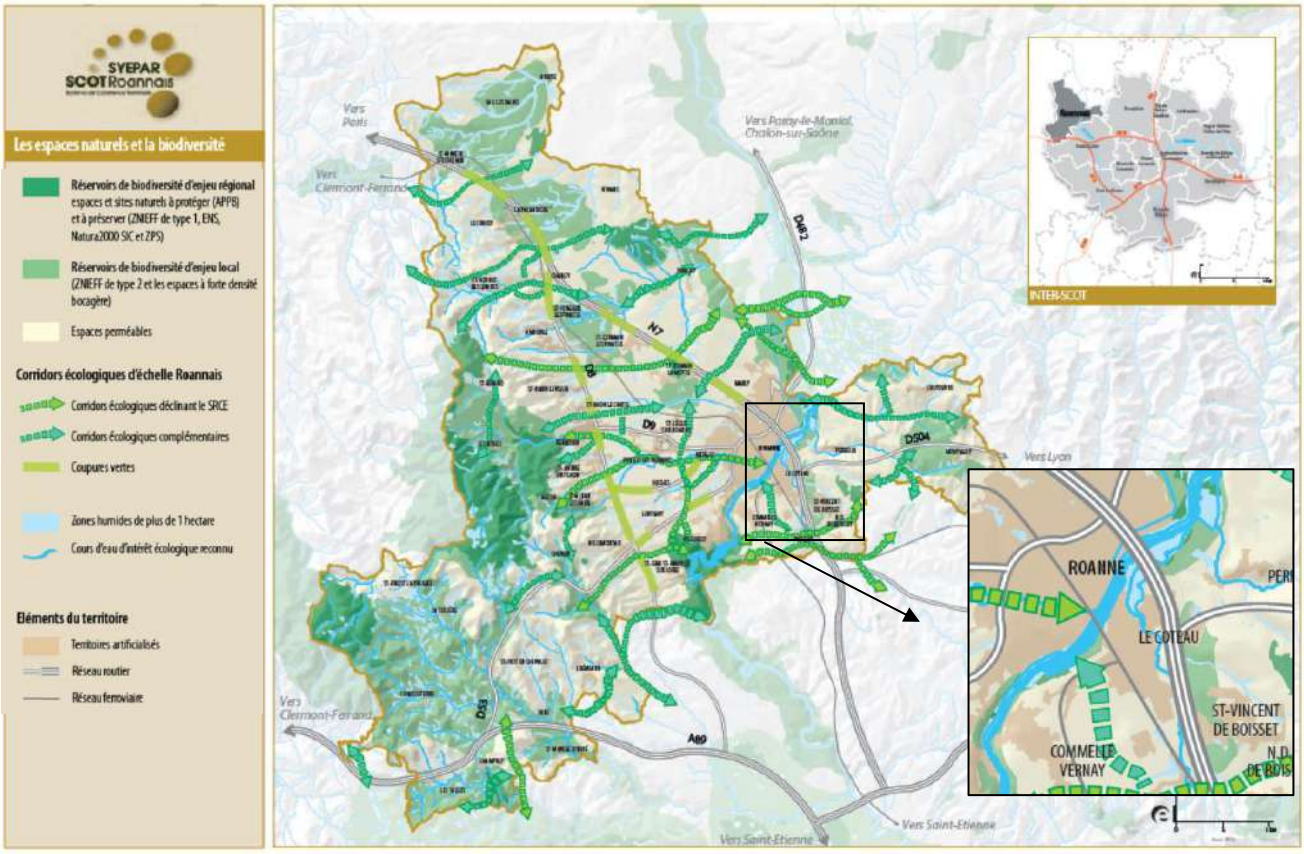
Le diagnostic du SCOT précise que le territoire revêt une importance particulière en termes de déplacements de la faune car il est un des secteurs privilégiés de passage entre les Monts du Beaujolais et le Monts de la Madelaine. Différents milieux sont ainsi présents sur le territoire et présentent des sensibilités plus ou moins grandes.

Sur le territoire du SCoT du Roannais, ces enjeux se déclinent de la façon suivante :
- La préservation des espaces naturels remarquables identifiés principalement dans la vallée de la Loire, les Monts de la Madeleine, les Bois Noirs et la plaine roannaise,
- L'identification et la prise en compte des corridors écologiques dans l'organisation spatiale du territoire,
- La limitation de la fragmentation écologique du territoire en maintenant notamment les continuités écologiques et en évitant la création de nouveaux obstacles au déplacement de la faune. Une vigilance particulière devra être portée sur les piémonts des monts de la Madeleine (ou côte roannaise) où les risques de conurbation sont les plus importants et d'ores et déjà préoccupants,

- La structuration d'une Trame verte et bleue dans l'agglomération roannaise à partir de l'axe structurant de la Loire : pénétration de la trame verte depuis les espaces périphériques (espaces agricoles) jusqu'au centre-ville par l'intermédiaire des cours d'eau (Renaison et Oudan), du canal ou des espaces verts (parcs, jardins, alignement d'arbres,…).

Le PADD du SCOT a donc affirmé la volonté d'assurer la protection de la trame verte et bleue à toutes les échelles, notamment par la prise en compte de toutes les composantes de la biodiversité et par la protection et restauration des zones humides.

La commune de Le Coteau est concernée par des réservoirs de biodiversité d'enjeu régional, des réservoirs de biodiversité d'enjeu local ainsi que des corridors écologiques d'enjeu SCoT.



Cartographie de la trame verte et bleue du SCoT

- **La Trame Verte et Bleue à l'échelle communale**

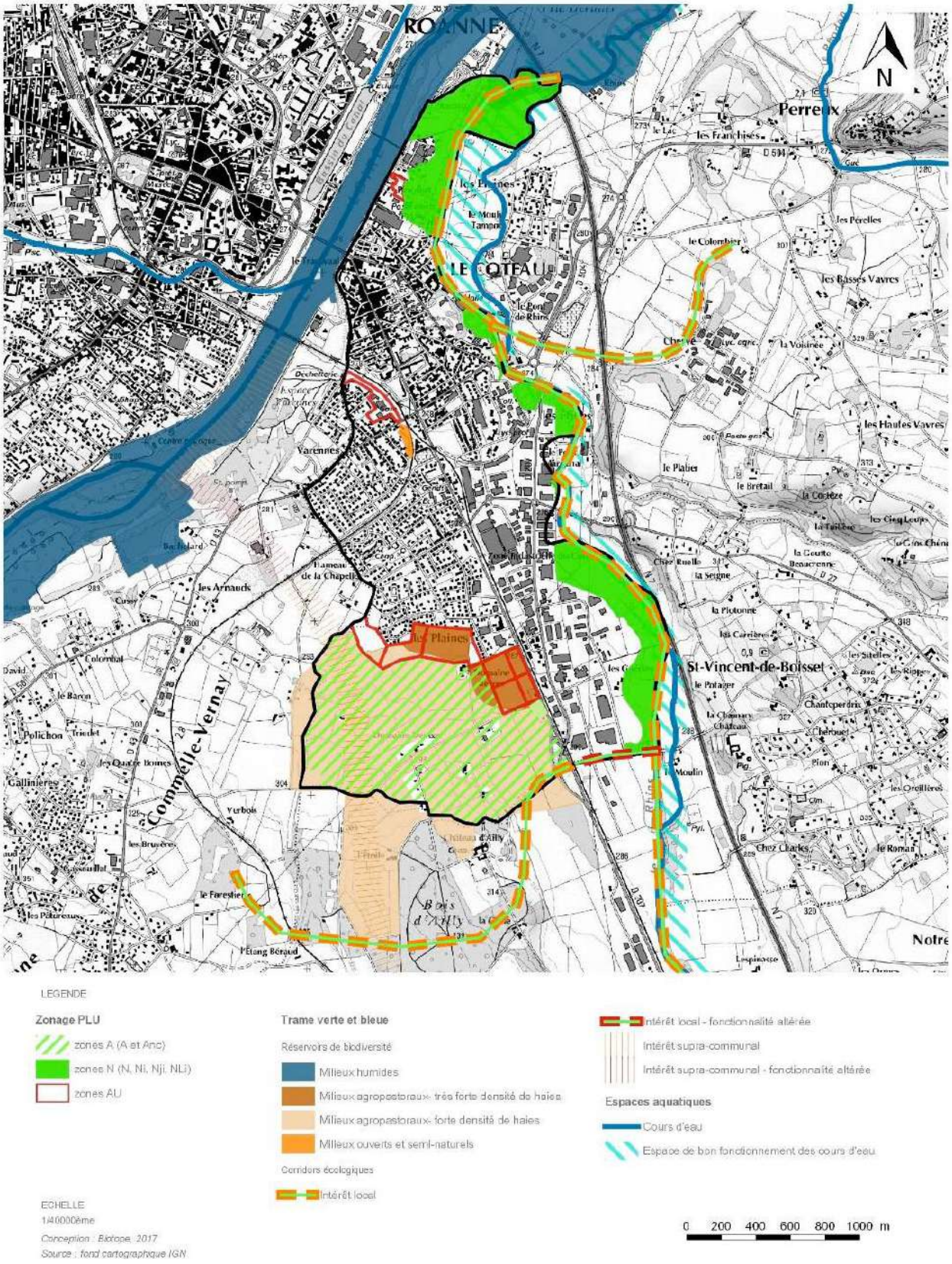
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé en 2019 définit la trame verte et bleue à l'échelle communale, en reprenant notamment les éléments figurant dans le SRCE (eux-mêmes repris dans le SRADDET) et le SCOT.

Le Coteau étant une commune majoritairement urbaine, les principaux enjeux se situent en périphérie du tissu urbain, et notamment aux abords de la Loire et du Rhins.
La partie Sud accueille également des milieux perméables, favorisant la connectivité entre réservoir de biodiversité.

Des enjeux sont également identifiés à l'intérieur du tissu urbain. Toutefois, le secteur concerné par la présente procédure n'est pas repéré comme présentant un enjeux pour la Trame Verte et Bleue.

PLU et trame verte et bleue

Plan Local d'Urbanisme du Coteau (Loire, 42)



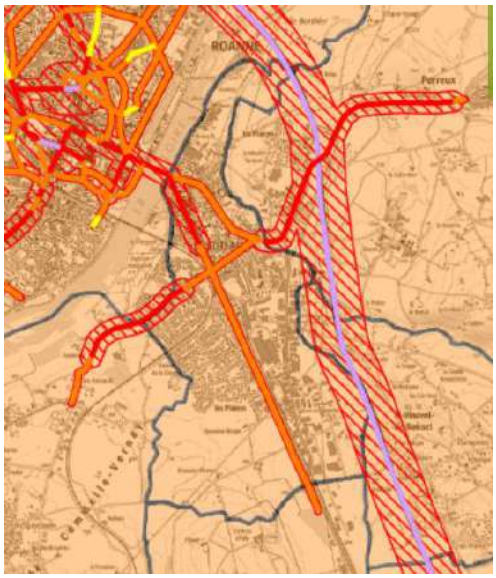
Cartographie de la trame verte et bleue du PLU Le Coteau, extrait évaluation environnementale du PLU approuvé

La modification du PLU en cours n'engendre aucun impact sur la biodiversité et la Trame Verte et Bleue du territoire. Le secteur concerné est aménagé et se situe au sein du tissu urbain, sur une faible emprise.

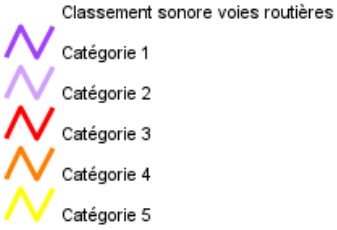
LES NUISANCES ET RISQUES

Nuisances et pollutions

- **Bruit**



La commune Le Coteau est concernée par le classement sonore.
Par arrêté préfectoral n°DT 119-005 du 7 Février 2011, plusieurs voies sont ainsi identifiées comme présentant des nuisances sonores.
Par arrêté n°DT 13-818 en date du 2 Octobre 2013, la voie ferrée est également identifiée comme infrastructure générant des nuisances sonores.



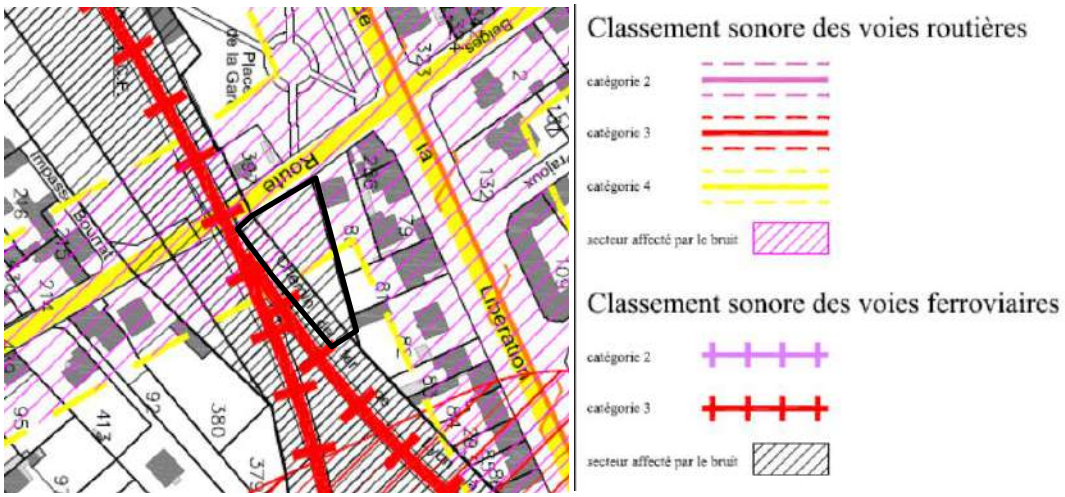
Source : Cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr

Tableau 4 : Infrastructures de transports présentant des nuisances sonores sur la commune Le Coteau (données ARS, complément BD DREAL RA)

Nom	Catégorie	Largeur affectée par le bruit (en m)
RD43*	3 et 4	100 et 30
RD504*	3 et 4	100 et 30
Avenue de la Libération	4	30
Voie SNCF ligne n°75000	3	100
Voie SNCF ligne n°783000	4	30

Extrait rapport de présentation du PLU approuvé.

Zoom sur le secteur concerné par la procédure de modification n°1 du PLU : extrait plan des SUP



La parcelle faisant l'objet d'un reclassement en zone UB se situe entre plusieurs infrastructures sonores :

- **Elle se situe au sein du périmètre de nuisance sonore lié à la présence de la voie ferrée, identifiée en catégorie 3**

L'arrêté n°DT 13-818 en date du 2 Octobre 2013 indique que les bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales notamment, doivent présenter un isolement accoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à l'article R571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 à 12 de l'arrêté du 23 Juillet 2013.

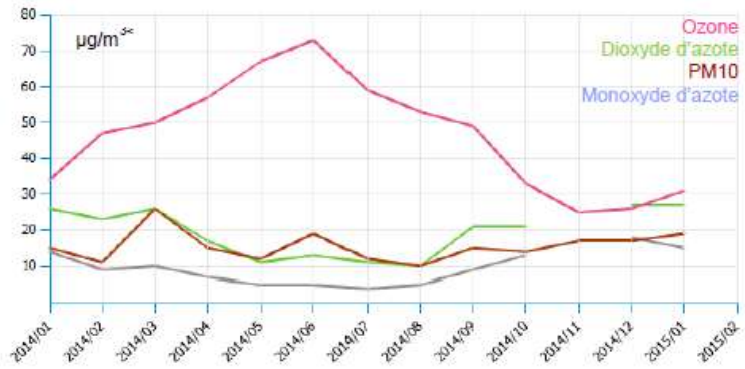
- **Elle se situe au sein du périmètre de nuisance sonore lié à la route de Commelle-Vernay, identifiée en catégorie 4**

L'arrêté n°DT119-005 en date du 7 Février 2011 indique que pour les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale, l'isolation acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 du 9 Janvier 1995.

La présente modification induit donc une augmentation de l'exposition aux nuisances sonores. Toutefois, les nouveaux bâtiments devront appliquer la réglementation en vigueur concernant l'isolation acoustique, qui ne relève pas du règlement du PLU.

- **Qualité de l'air**

La qualité de l'air sur la commune est assez bonne. La quantité d'ozone dans l'air peut cependant poser des problèmes de pollution pendant l'été, lorsque la concentration est élevée.



Evolution de la concentration des principaux polluants atmosphériques au cours du temps sur la commune de Roanne (source : Air Rhône-Alpes)

La présente procédure de modification n'induit pas d'impact direct sur la qualité de l'air, contribuant à la densification du centre-ville de la commune. De plus, la parcelle concernée dispose d'un arrêt de bus au droit de la parcelle, d'une ligne stratégique permettant de desservir le centre-ville de Roanne, du Coteau jusqu'à Commelle-Vernay. Son emplacement contribue donc à limiter les déplacements en voiture.

Des risques à intégrer

- **Risque d'inondation**

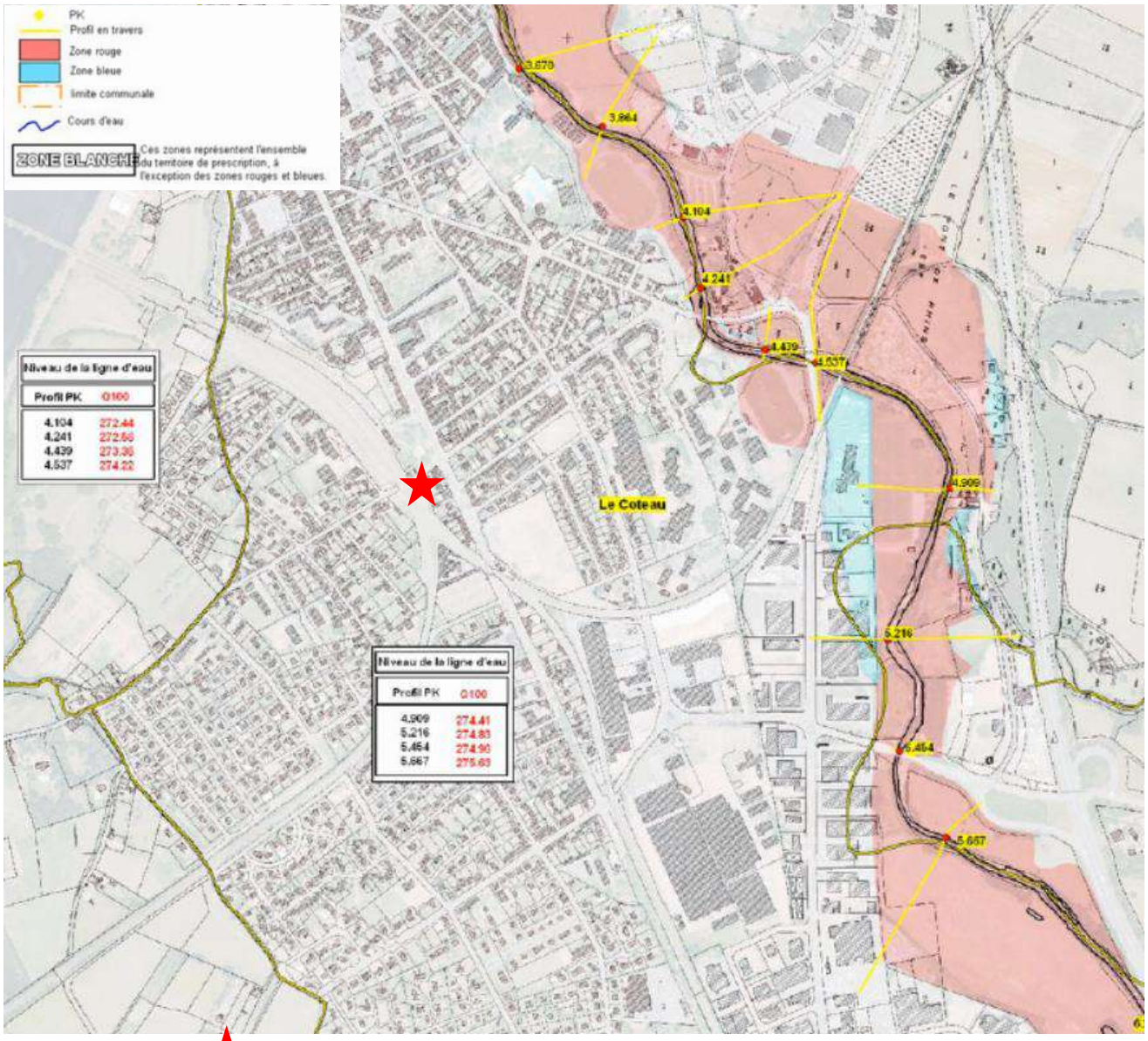
Le risque d'inondation est important sur la commune Le Coteau, du fait de la présence de la Loire et d'un cours d'eau également important, le Rhins.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du fleuve Loire existe depuis 1994 mais a été annulé par décision du tribunal administratif de Lyon en 2006. L'objectif est de réaliser un document cohérent à l'échelle du bassin versant. Le 24 avril 2013, le Préfet de la Loire a publié un porté à connaissance des zones inondables du fleuve Loire à l'aval du barrage de Villerest.

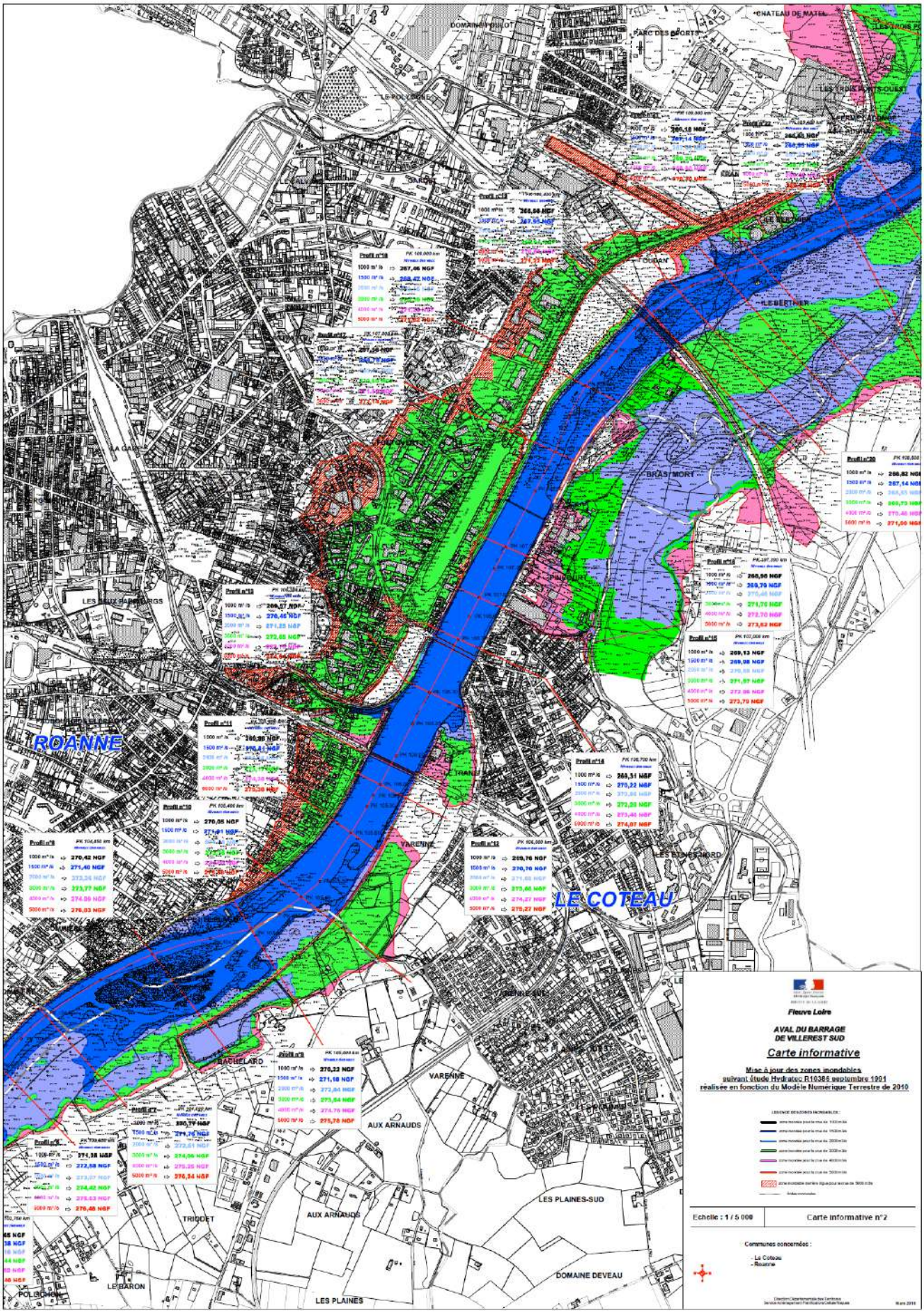
La commune est également concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation Rhins Trambouze, approuvé par arrêté préfectoral du 29 Décembre 2009. Ce dernier impacte une assez grande partie du territoire, sur toute la partie Est.

Le secteur concerné par la présente procédure de modification se situe en dehors des deux périmètres d'inondation identifiés sur la commune : elle ne présente donc pas d'impact sur la zone inondable.

Extrait PPRNPI Rhins Trambouzan :



Secteur concerné par la modification n°1 du PLU



Carte informative du PPRI du fleuve Loire, aval du barrage de Villerest Sud

- **Risque sismique**

Le décret du 22 Octobre 2010 a redéfini le zonage sismique du territoire français. La commune de Le Coteau est classée en zone de sismicité de niveau 2, aléa « faible ». Ce classement implique des prescriptions particulières pour certaines constructions.

- **Risque de radon**

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium, présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Le potentiel radon de la commune est de catégorie 1 (faible).

- **Risque de rupture de barrage**

La commune est située en aval du barrage de Villerest, la plaçant ainsi dans une situation de danger d'inondation critique dans le cas d'une rupture du barrage. Un Plan Particulier d'Intervention a été rédigé pour cette construction hydraulique afin de donner l'alerte en cas de danger et de mettre en place les plans d'évacuation avec l'aide des secours. La surveillance du barrage est permanente pour de ne pas se retrouver dans une telle situation.

- **Risque retrait-gonflement des argiles**

Un aléa de retrait/gonflement d'argile est signalé sur la commune. Il est globalement faible, excepté pour un secteur où l'aléa est considéré comme moyen, en limite Sud du territoire, en dehors de l'enveloppe urbaine.

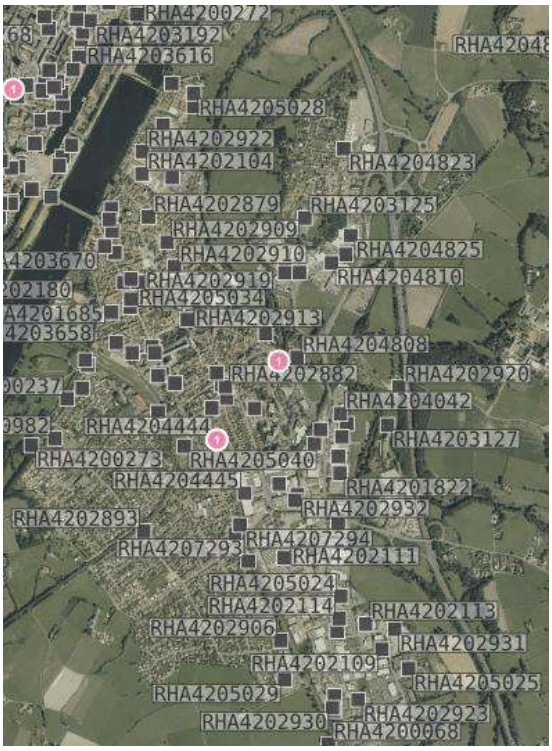


- **Mouvements de terrain**

La commune est concernée par un risque de mouvement de terrain, lié à l'érosion des berges du Rhins. Le secteur concerné est éloigné du secteur faisant l'objet de la présente procédure.

- **Sites et sols pollués**

Le Coteau recense environ 75 anciens sites industriels, répartis sur la commune, selon la base de données BASIAS.
La base de données BASOLS recense



Localisation des sites et sols pollués localisés par le BRGM :



Zoom sur le secteur concerné par la présente procédure de modification :

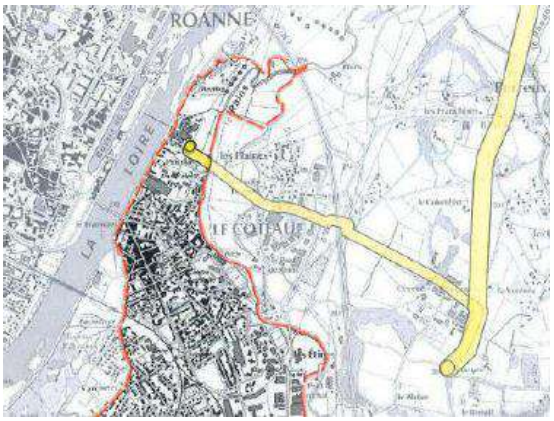


La commune recense un secteur d'information sur les sols (SIS), c'est-à-dire un terrain où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Il s'agit du site « Porcher », situé au 151 avenue de la Libération.

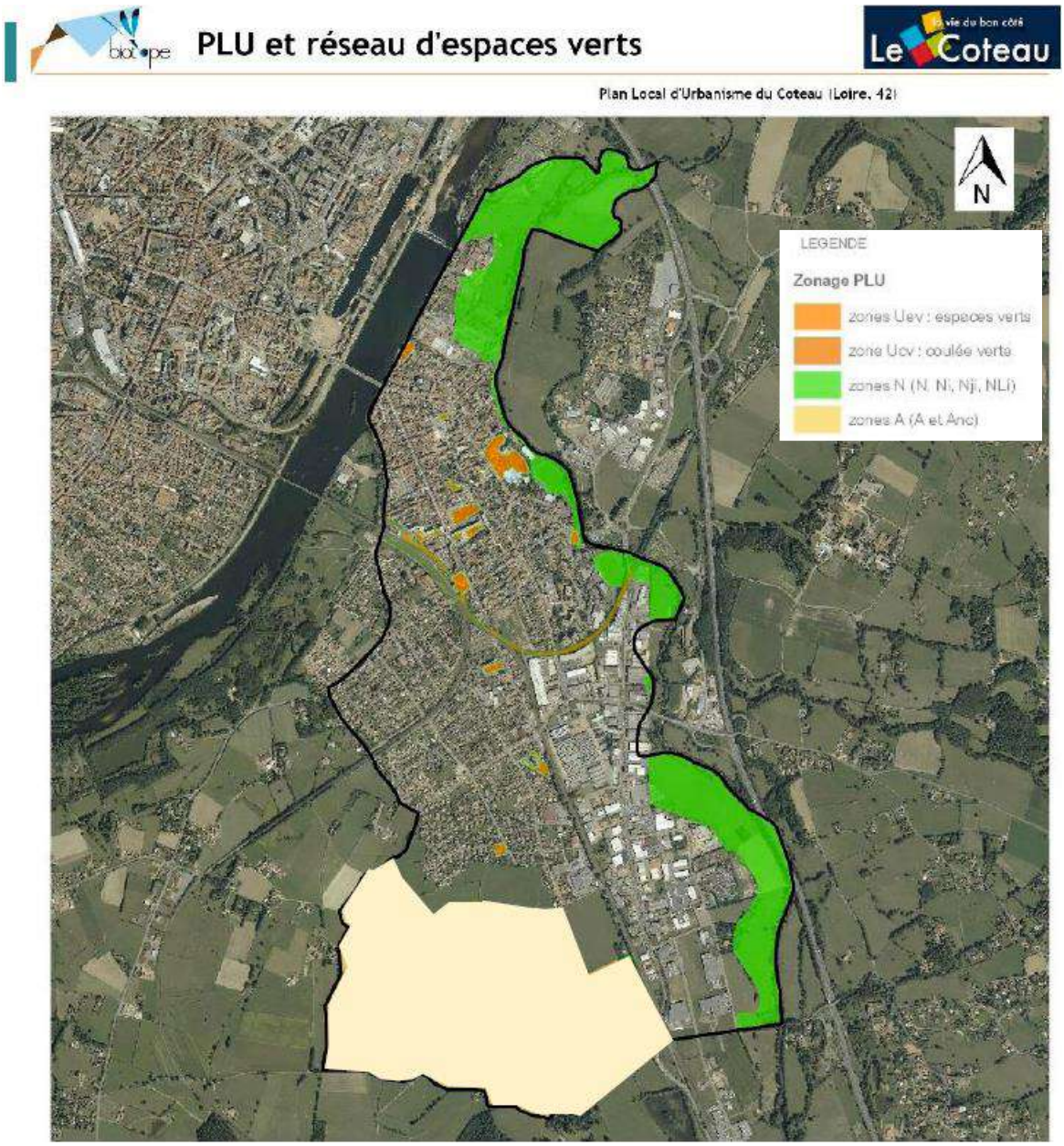
Le secteur concerné par la présente procédure de modification n'est pas identifié comme secteur potentiellement pollué.

- **Le risque de transport de marchandises dangereuses**

Ce risque est présent uniquement par la le réseau de transport de gaz naturel. Ce dernier traverse la commune sur sa partie Nord, soit en dehors des périmètres générés par cette servitude.



LE RESEAU D'ESPACES VERTS



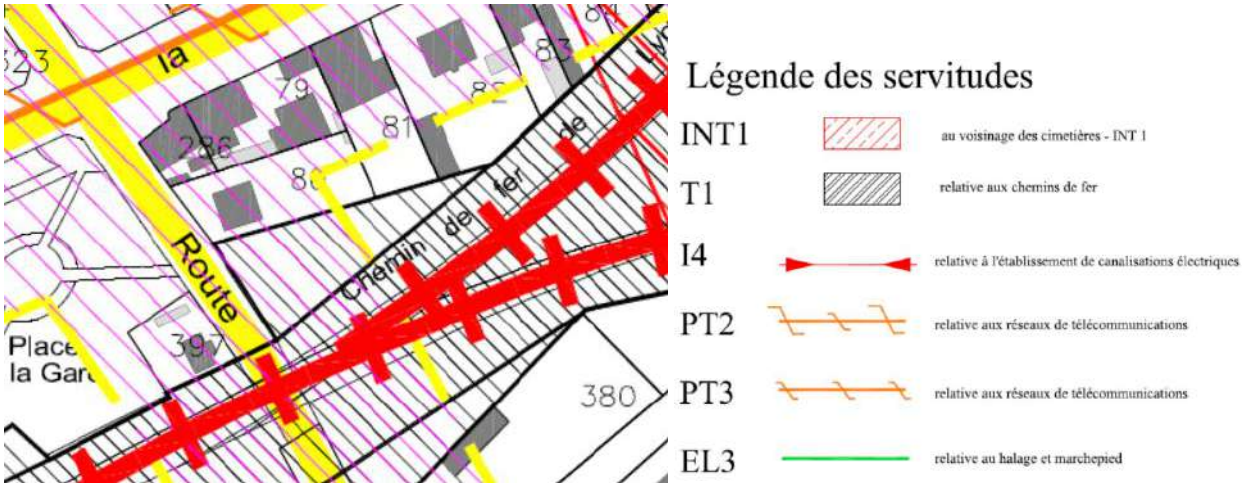
Cartographie du réseau d'espaces verts traduit au PLU approuvé, extrait de l'évaluation environnementale

Le PLU approuvé met en avant le maintien d'espaces verts au sein du tissu urbain, permettant d'assurer des connexions entre les différents espaces, qui se traduit par différents zonages : Uev pour les espaces verts, Ucv pour la coulée verte,...

La présente procédure de modification ne remet pas en cause ce principe de connexion entre différents espaces verts de la commune, mais apporte une réduction mineure de la zone Ucv. Toutefois, cette réduction n'impacte pas un espace vert mais un espace de parking aménagé et perméable, destiné à l'accueil d'un équipement structurant.
La diminution de la zone Ucv reste toutefois mineure et ne remet pas en cause le principe de coulée verte défini par le PLU.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Une partie du secteur concerné par la présente procédure de modification se situe au sein de la servitude d'utilité publique T1 :
Extrait plan des servitudes d'utilité publique :



L'ensemble du tènement concerné par la modification est intégré dans la servitude T1.
La servitude T1 est la servitude relative aux voies ferrées, dans laquelle sont notamment interdits :

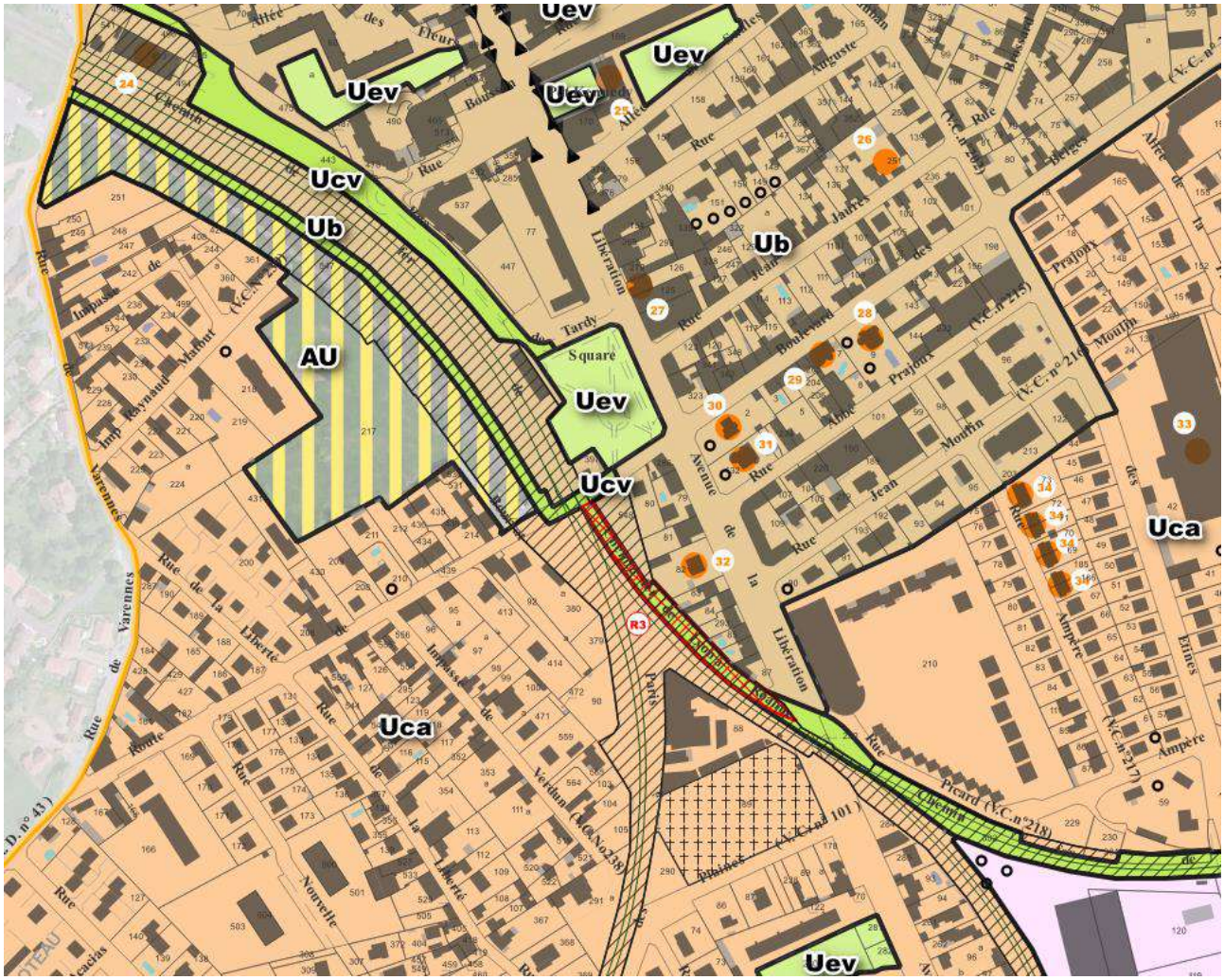
- La construction autre qu'un mur de clôture, dans une distance de 2 m du chemin de fer

Cette distance est mesurée (dans la mesure où il n'y a pas de talus ou de remblai à hauteur de ce secteur) soit au bord extérieur du fossé du chemin et à défaut d'une ligne tracé à 1.5 m à partir des rails extérieurs de la voie de fer.

- De pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale d'un remblai de chemin de fer de plus de 3 m, largeur mesurée à partir du pieds de talus.
- De planter des arbres à moins de 6 m et des haies vives à moins de 2 m de la limite de la voie ferrée
- ...

Le reclassement de la parcelle en zone UB est compatible avec la servitude T1, dans la mesure où les distances avec le chemin de fer sont respectées.
La zone Ucv a pour vocation de créer une coulée verte le long de la voie ferrée. Ce principe est compatible avec les obligations liées à la servitude T1.
L'emplacement réservé n°3 est défini pour permettre la création d'un cheminement piéton, à cheval entre la zone Ucv future et la zone UB future, dans le prolongement de l'emplacement réservé existant, afin d'assurer une continuité piétonne. L'emprise nécessaire pour la réalisation de ce cheminement piéton sera à préciser en parallèle de la réalisation du projet.
L'emplacement réservé est prolongé, dans le cade de la modification du PLU, à la même distance que l'existant, sans rapprochement par rapport à la voie ferrée.
Les services gestionnaires de la voie ferrée seront associés à la procédure de modification.

Extrait du plan de zonage modifié par la procédure de modification n°1, avec la délimitation de la servitude T1 :


Uev
Ucv
Ub
AU
Uca
R3
Square Tardy
Avenue de la Libération
Rue Picard (V.C.n°218)
Chemin
Rue de la Liberté
Rue de Varennes
Rue Nouvelle
Rue Jean Jaurès
Rue Prajoux
Rue Ampère
Rue Pasteur
Rue Vétillon (V.C.n°238)
Allée des Tilleuls
Allée des Peupliers
Impasse de la Liberté
Impasse Raynaud Marbat
Rue du Moulin
Rue des Acacias
Rue des Elmes
Rue des Fleurs
Rue Auguste Blanqui
Rue Jean Jaurès
Rue Prajoux
Rue Ampère
Rue Picard (V.C.n°218)
Rue de la Libération
Rue de Varennes
Rue de la Liberté
Rue Nouvelle
Rue Vétillon (V.C.n°238)
Rue Pasteur

CONCLUSION

La présente modification du PLU n°1 du PLU porte sur l'adaptation des zones urbaines, afin de permettre l'installation d'un centre de soin non programmé :

- Augmentation de la zone Ucb au détriment de la zone Ucv
- Repositionnement de la zone Ucv au détriment de la zone Uca, qui est donc réduite

Elle pote également sur l'augmentation de l'emprise de l'emplacement réservé n°3, délimité au bord de l'emprise de la voie ferrée, afin de permettre l'aménagement d'une coulée verte et d'un cheminement piéton.

Ces adaptations se situent au cœur du centre-ville de la commune, route de Commelle Vernay, dans le tissu urbain et concerne des espaces « résiduels », correspondant aux abords de la voie ferrée et à une parcelle de configuration complexe, représentant environ 1050 m², utilisé comme espace de stationnement.

La procédure n°1 n'a donc aucun impact sur les milieux naturels ou agricoles. Elle n'impacte pas de zones inondables ou de secteurs pollués ou potentiellement pollués.
Le secteur est concerné par le classement sonore lié à la voie ferrée et à la route de Commelle-Vernay, le projet devra donc respecter les dispositions des arrêtés de classement sonores, présents en annexe du PLU.
Ces évolutions restent mineures, et ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD si du PLU. Elles ne génèrent pas d'incidence notable sur l'environnement.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : ARRETE DU MAIRE PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU EN DATE DU 12 AVRIL 2021

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
(Loire)

Le Coteau
Ville en action

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

N° 21-136

OBJET :
Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Coteau

Le Maire de la Ville du COTEAU,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Considérant l'opportunité d'accueillir un centre de soins non programmés sur la Commune, qui viendrait renforcer l'offre d'équipements et de services de la Commune, et qui nécessite l'adaptation du plan de zonage et la reprise de l'emplacement réservé N°3,

ARRETE

Article 1 : En application des dispositions des articles L.153-36 et L.153-37 et suivants du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification N°1 concerne l'adaptation mineure du plan de zonage, route de Commelle-Vernay.
Les modifications envisagées portent sur l'adaptation du plan de zonage pour réajuster la délimitation de zones urbaines (zones UCv, UCa, UB), et la reprise de l'emplacement réservé N°3.

Article 3 : Le projet de modification n'est pas soumis à la concertation (article L.103-2 du Code de l'Urbanisme), mais fera l'objet d'une enquête publique au cours de laquelle les habitants pourront s'exprimer.

Article 4 : Le dossier de modification sera transmis pour avis à Madame la Préfète ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique, en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.
Le dossier sera ensuite soumis à enquête publique avant d'être approuvé en Conseil Municipal.

Article 5 : Cet arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme.
Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et sera également publié au recueil des actes administratifs de la Commune.
Mention de cet arrêté sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Une copie du présent arrêté sera adressée à Madame la Préfète de la Loire.

Au Coteau, le 12 avril 2021

Madame le Maire,
Sandra CREUZET

MAIRIE DU COTEAU (LOIRE)

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE

Le Coteau
la vie du bon côté

APP
Décembre 2019

1.1

J.MARIE FREYDEFONT
URBANISTE

62,Av Edouard Michelin
63100 Clermont-Ferrand
Tél : 04.73.92.44.88
Fax : 04.73.90.22.15

GROUPE SYCOMORE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 1 - Diagnostic & Etat Initial de l'Environnement

REVISION

PRESCRIPTION
Délibération du Conseil Municipal du 05/07/2012

ARRÊT DU PROJET
Délibération du Conseil Municipal du 18/10/2018

APPROBATION
Délibération du Conseil Municipal du 19/12/2019

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
INTRODUCTION 4
A. Un cadre législatif nouveau 4
B. Le SCoT Roannais, l'outil d'aménagement du bassin Roannais 4
1. Contexte territorial 7
A. Le positionnement du Roannais à l'échelle de l'ancienne Région Rhône-Alpes 7
B. Les particularités de l'agglomération roannaise et les défis posés au territoire 8
C. Le Schéma de Cohérence Territoriale, outil d'aménagement du territoire en réponse aux enjeux identifiés 11
D. Une nouvelle organisation territoriale 22
2. Présentation de la ville du Coteau 23
A. Positionnement de la ville au sein du cœur urbain de l'agglomération roannaise 23
B. Éléments d'histoire et de géographie 24
C. Une ville pilote en matière de renouvellement urbain 26
D. Une attractivité résidentielle certaine, malgré une déprise démographique 26
3. Cadre législatif et réglementaire 27
A. Ce qu'implique le nouveau contexte législatif et les documents supracommunaux pour le PLU du Coteau 27
4. Contexte démographique 31
A. Tendances et dynamiques démographiques 31
B. Structuration de la population 33
C. Composition des ménages 34
D. Parcours résidentiel des ménages sur l'année antérieur 34
E. COMPOSITION DE LA population active 35
F. Population active et évolution du chômage 35
G. ENJEUX IDENTIFIES AU NIVEAU DÉMOGRAPHIQUE 36
5. Les grandes dynamiques en termes de logement 38
A. Paysage de la construction à l'échelle de Roanne Agglomération 38
B. Évolution des types de logements sur la commune du Coteau 39
C. Un habitat social concentré sur le pôle urbain 40
D. Caractéristiques des constructions sur la commune 41
E. STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES 42
F. Dynamiques de la construction 44
G. Les projets de logements collectifs significatifs sur la commune 46
H. ENJEUX IDENTIFIES EN TERMES DE LOGEMENTS 47
6. Équipements et services à la population 49
A. Équipements 49
B. Attractivité communale 50
C. Commerces et services 51
D. ENJEUX IDENTIFIES EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES 52
7. Développement économique de la commune 53
A. Attractivité économique 53
B. Profil des entreprises 55
C. Les secteurs d'activités artisanales et industrielles préférentiels sur la commune 56
D. Une agriculture en déclin 57
E. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 58
8. Mobilités 59
A. La commune du Coteau inscrite dans son territoire 59
B. Les mobilités et évolutions des rythmes de vie 65
C. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE MOBILITÉS 66
1. Une commune aux différents visages 68
A Le franchissement de la Loire 68
B Connexion à la route nationale 7 68
C Une entrée sud marquée par une végétation structurée 68
D Les entrées de ville depuis l'est 68
E Une commune fracturée 70
F Une richesse patrimoniale et paysagère 71
2. Analyse morphologique des différents quartiers identifiés 73
A. Secteur de Varennes 74
B. Secteur / Quartier des Balmes 78
C. Secteur du centre-ville 85
D Secteur / Quartier de la gare 92
E Secteur des Etines 99
F Secteur d'habitat des Plaines 104
I Secteur mixte des Plaines 109
J Secteur d'activités de Pincourt 114
K Secteur des Guérins, Zone Industrielle et commerciale 117
L Secteur naturel et agricole de Pincourt 120
M Secteur naturel et agricole des Plaines 122
1. Contexte réglementaire 129
A. Contexte général 129
B. Le cas particulier lié à Natura 2000 130
C. Articulation du PLU et du dossier d'évaluation environnementale 130
2. Caractéristiques physiques du territoire : entre agriculture, cours d'eau et milieux urbains 132
A. La géographie et le relief 132
B. Le climat 132
C. La géologie et la pédologie 133
D. Les bassins versants et l'hydrographie 134
E. L'hydrogéologie 135
F. Occupation du sol 135
G. Synthèse : Caractéristiques physiques, tendances et enjeux 137
3. Des paysages caractéristiques de la plaine roannaise, mais marqués par l'urbanisation 138
A. Les grands paysages 138
B. Les composants éco-paysagers du territoire 138
C. Le patrimoine bâti 139
D. D. Synthèse : Paysages et patrimoine, tendances et enjeux 140

4. Une Trame Verte et Bleue qui s'appuie sur les espaces agricoles et naturels... 141
A. Les inventaires et périmètres réglementaires 141
B. La biodiversité du territoire 145
C. La trame verte et bleue 145
D. Synthèse : Patrimoine écologique, tendances et enjeux 149
5. Des potentialités limitées en termes de ressources naturelles 150
A. La ressource en eau : usages, qualité et gestion 150
B. Une agriculture peu présente et en régression 152
C. LA RESSOURCE MINERALE 153
D. Les milieux forestiers et la ressource en bois 153
E. Synthèse : Ressources naturelles, tendances et enjeux 153
6. Le climat, l'énergie et les émissions de GES 154
A. Les documents de référence 154
B. Les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre 156
C. Les énergies renouvelables 156
D. Synthèse : Climat, énergie et émissions de GES, tendances et enjeux 157
7. Un territoire soumis à des pollutions et des nuisances contrôlées 158
A. L'assainissement 158
B. Pollution lumineuse 162
C. Nuisances sonores 162
D. Air et polluants 164
E. Déchets 165
F. Sols et sous-sols 165
G. Synthèse : Pollutions et nuisances, tendances et enjeux 166
8. Des risques majeurs avec lesquels il faut composer 167
A GENERALITES 167
A. 167
B. Les risques naturels 167
C. Les risques technologiques 169
D. Synthèse : Risques majeurs, tendances et enjeux 172
9. Synthèse et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire 173

INTRODUCTION

La ville du Coteau est située au nord du département de la Loire, dans l'agglomération Roannaise. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Coteau a été approuvé le 19 mai 2005. Il a été modifié à plusieurs reprises (15 mai 2007, 24 juin 2010, 16 décembre 2010).
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé en 2005 visait les objectifs suivants :

→ favoriser une croissance démographique maîtrisée par la mise en place d'une politique de l'habitat cohérente à l'échelle du territoire ;
→ encourager les actions en faveur du développement de l'économie locale afin de préserver le rapport habitat/emplois ;
→ garantir un cadre de vie de qualité et répondre aux besoins de la population en terme d'équipements publics, d'aménagement et de sécurité dans les déplacements ;
→ maintenir un secteur à vocation agricole afin de préserver l'outil de travail des agriculteurs ;
→ protéger les milieux naturels et les éléments remarquables bâtis ou végétaux et les paysages.

Ce PLU a remplacé un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 janvier 1982 et modifié le 08 janvier 1986, le 02 octobre 1997 et le 23 mai 2002.

La commune du Coteau a engagé la révision de son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 05 juillet 2012 afin de répondre aux orientations nouvelles nationales et locales en matière d'aménagement du territoire, tout en visant la redéfinition d'une stratégie communale de développement urbain.

A. UN CADRE LÉGISLATIF NOUVEAU

Les lois Grenelle I et II du 23 juillet 2009 et du 12 juillet 2010 impliquent de renforcer la prise en compte des problématiques environnementales dans les documents d'urbanisme, à travers notamment les objectifs suivants :

→ la réduction des besoins énergie et autres ressources par la mise en œuvre d'une démarche d'écoconception à toutes les échelles d'un territoire ;
→ la maîtrise des déplacements et la réduction de l'usage de la voiture ;
→ une gestion économe des sols visant à protéger les espaces agricoles et naturels d'un développement urbain excessif et inconsidéré ;
→ la protection de la nature ordinaire et la préservation des continuités écologiques (trames vertes et bleues) ;
→ une gestion exemplaire de la ressource en eau.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, complète et précise les principes fondamentaux énoncés dans les lois Grenelle :

→ définition d'objectifs quantitatifs en matière de consommation foncière ;
→ obligation d'élaborer un relevé du potentiel de densification en zone urbanisée ;
→ intégration plus appuyée des données paysagères et environnementales dans les documents d'urbanisme ;
→ approche précisée des territoires en matière de mobilités.

B. LE SCOT ROANNAIS, L'OUTIL D'AMÉNAGEMENT DU BASSIN ROANNAIS

Le SCoT Roannais a été approuvé le 04 avril 2012. Le PLU de la ville du Coteau doit être mis en compatibilité avec ce document d'urbanisme supra-communal. Il s'agit notamment de revoir, au regard des orientations inscrites au SCoT, les objectifs de la commune en matière de production de logements et les besoins fonciers afférents pour y répondre. D'après le diagnostic de convergences réalisé par l'Agence d'Urbanisme EPURES, le PLU de la commune, approuvé en 2005, offre des zones à urbaniser surdimensionnées au regard des objectifs inscrits au SCoT Roannais. Le SCoT a fait l'objet d'une modification en 2015 visant à intégrer la nouvelle stratégie commerciale définie. Le SYEPAR a engagé une révision prescrite par délibération du 10 Octobre 2014 pour mettre en conformité le document avec la nouvelle règlementation en vigueur notamment les lois Grenelle 1 et 2. Un audit du Scot approuvé en 2012, réalisé pour le compte du SYPEAR par l'Agence d'urbanisme de la

région stéphanoise (EPURES), a mis en évidence dès 2014 les points sur lesquels le document devait être adapté ou complété. Ces compléments portent notamment sur les objectifs de limitation de la consommation foncière, les volets énergie/climat, la prise en compte de la biodiversité, les grands équipements, les nouvelles technologies de l'information, la précision des dispositions relatives aux Unités Touristiques nouvelles UTN).

La révision du SCoT a permis par ailleurs d'intégrer de nouvelles réflexions locales ou supra-locales liées aux enjeux du territoire Roannais :

- → Prise en compte de l'évolution des EPCI ;
- → Politiques menées par les intercommunalités intégrées ;
- → Préservation de ressource en eau (schéma directeur d'alimentation en eau potable de l'Inter-SCoT ;
- → Thématique du foncier agricole ;
- → Préservation des espaces de biodiversité (Schéma régional de cohérence écologique de la Région Rhône-Alpes) ;
- → Adaptation au changement climatique (Schéma régional climat air énergie, PCAET et programme TEPOS de Roannais Agglomération).

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 Mars au 2 Mai 2017, le Scot révisé a été approuvé le 4 Octobre 2017.

CONTEXTE DE LA RÉVISION DU PLU

1. CONTEXTE TERRITORIAL

A. LE POSITIONNEMENT DU ROANNAIS À L'ÉCHELLE DE L'ANCIENNE RÉGION RHÔNE-ALPES

Le Coteau appartient à l'aire urbaine Roannaise qui compte 107 000 habitants en 2009, dont 80 000 dans le pôle urbain, considéré par l'INSEE d'après la dernière nomenclature, comme un grand pôle urbain, puisque comportant plus de 10 000 emplois. La population connait une légère croissance entre 2011 (107 392 habitants) et 2016 (107 401 habitants). A l'échelle de l'ex région Rhône-Alpes, Roanne se classe en 10ème position en termes de poids démographique (sur un total de 23 aires urbaines). Elle doit faire face à une concurrence territoriale accrue en termes d'accueil de nouvelles entreprises et de nouveaux ménages, liée au poids et à l'influence de la région urbaine lyonnaise. Aussi, le territoire Roannais doit inscrire son développement dans une logique de complémentarité avec la métropole lyonnaise, en valorisant ses spécificités et atouts.

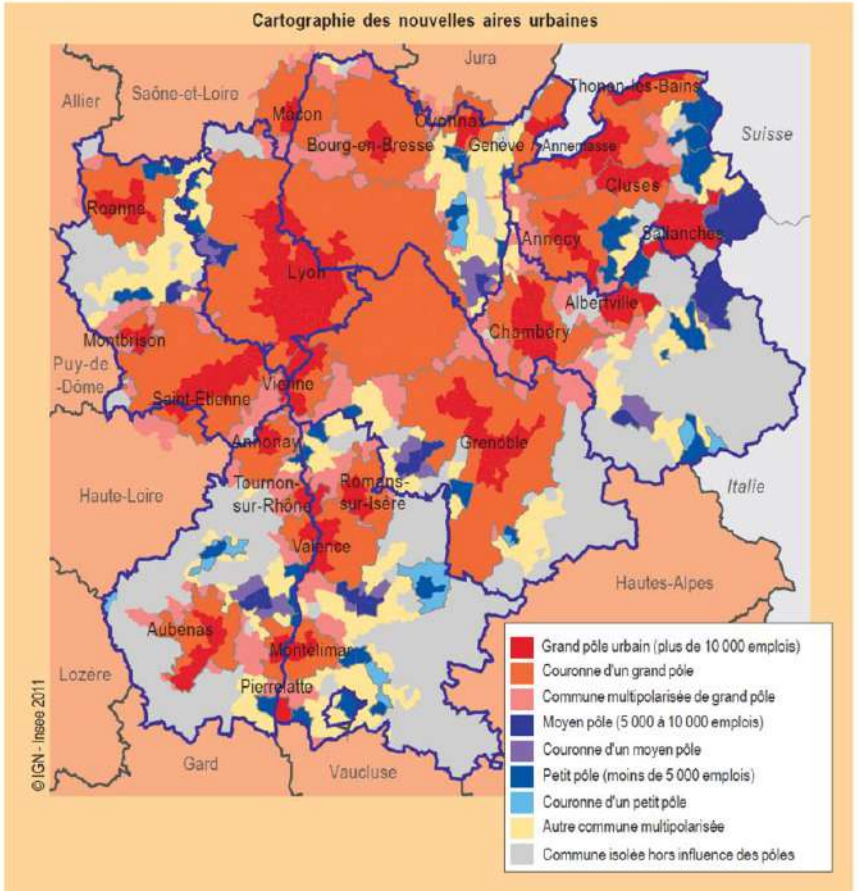
Le diagnostic territorial réalisé dans le cadre du SCoT Roannais (actualisé dans le cadre de la révision approuvé en 2017), rappelle que l'histoire et le développement économique du Roannais ont été marqués par le rôle fondamental de deux axes de communication :

→ l'axe ligérien, ayant permis l'essor économique, commercial et démographique de Roanne par l'importance stratégique que représentait alors le transport fluvial et par le rôle majeur de la ressource en eau dans le développement au XIXème siècle de l'industrie textile,

→ la Nationale 7, axe de communication historique à l'échelle nationale reliant Paris au sud de la France via Nevers, Moulins et Lyon. Cet axe a longtemps conforté le roannais comme point de passage obligé des flux de transports et de marchandises entre Paris et le sud de la France. Cependant, l'achèvement de l'axe autoroutier A6 dans les années 1970 et l'ouverture la ligne TGV Paris-Lyon dans les années 1980 ont déporté les flux économiques et sociaux plus à l'est, fragilisant ainsi le positionnement de l'agglomération Roannaise par une mise à l'écart et affaiblissant sérieusement son attractivité.

Il est aujourd'hui vital pour le bassin de vie Roannais d'opérer un repositionnement au cœur des flux nationaux et régionaux. La mise en service de l'antenne de Balbigny achevant l'A89 et la mise à deux fois deux voies de la RN82 constitue une avancée notable. Reste le dossier plus complexe et incertain de la desserte LGV (projet POCL).

Les grandes aires urbaines regroupent 55 % des communes de Rhône-Aires



Source : INSEE, RGP 2011.

B. LES PARTICULARITÉS DE L'AGGLOMÉRATION ROANNAISE ET LES DÉFIS POSÉS AU TERRITOIRE

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du SCoT met en évidence les grands traits caractéristiques suivants :

• *Situation géographique*

→ Un positionnement territorial émergeant au sein de l'aire métropolitaine lyonnaise, qui tend à s'affirmer par le renforcement des infrastructures de communication (ouverture du barreau autoroutier de l'A89 Balbigny/Lyon) ;
→ Une centralité urbaine qui rayonne sur tout le nord du département de la Loire et qui reste relativement autonome (interactions relativement faibles avec les territoires voisins, enclavement relatif du territoire) ;
→ Un véritable pôle d'emplois et de services centralisant un bassin de vie.

• *Contexte sociodémographique et habitat*

→ Un territoire historiquement en marge du développement de l'agglomération lyonnaise qui capte plus de 50% de la croissance démographique. Entre 1975 et 2007, l'aire du SCoT de Roanne a perdu plus de 11 000 habitants. On note toutefois un regain démographique récent qui est dû essentiellement au solde migratoire (+0,2% par an).
→ Une progression des ménages mais des ménages de petite taille. Les ménages progresse de 48 888 en 2011 à 49 608 en 2016 avec une forte augmentation des ménages d'une personne (de 18 708 à 18 763) qui réprésentent 37,8% des ménages, une augmentation des ménages sans enfants de 14 603 à 14 830 (29,9% des ménages) et une baisse des couples avec enfants qui passent de 11 740 en 2011 à 11 492 en 2016.
→ Des projections démographiques peu favorables, malgré un ralentissement du déclin observé ces dernières années, alors que le SCOT Roannais affiche des objectifs démographiques très ambitieux pour le territoire.
→ Un manque d'attractivité auprès des jeunes actifs. Les jeunes en âge de travailler sont plus nombreux à partir qu'à s'installer sur le territoire.
→ Des dynamiques résidentielles particulièrement déséquilibrées au profit des communes périurbaines, induisant un étalement urbain en périphérie de l'agglomération. Si les communes du cœur d'agglomération autres que Roanne connaissent une légère croissance à l'exception du Coteau, la progression est forte dans la quasi-totalité de la première couronne, ainsi que dans son prolongement à l'ouest, sous l'effet de la périurbanisation. 6 communes ont des taux de croissance supérieurs à 12% sur la période 1999-2015 : Pouilly-les-Nonains (+28%), Saint-Léger-sur-Roanne (+20%), Saint-Haon-le-Vieux (+19%), Renaison (+15%) Villerest et Saint-André-d'Apchon (+13%)
→ Un territoire touché par le vieillissement, la paupérisation des ménages et une ségrégation socio-spatiale qui s'accentue entre le cœur d'agglomération et les communes périphériques.
→ Un parc de logements qui se dégrade et dont le renouvellement reste insuffisant.
→ Une activité de la construction de logements neufs en baisse (65,8% par an entre 2005 et 2014) avec un ratio de 4,4 logements commencés pour 1000 habitants en 2012 contre 5,8 en 2007 ;
→ Une vacance qui se résorbe dans le parc social mais qui augmente dans le parc privé (+6%) avec une vacance structurelle plus élevée que sur Rhône-Alpes et le département de la Loire ;
→ Un parc de logements public fortement concentré sur Roanne (61% du parc) et 3 autres communes dont Le Coteau. Un parc relativement ancien.

• *Contexte économique*

→ Un territoire profondément marqué par l'histoire industrielle et la désindustrialisation ;
→ Un tissu économique et un bassin d'emplois autonomes ;
→ Une mutation économique engagée, suite à une longue crise du secteur industriel. Une politique d'accompagnement de la mutation économique en direction de nouveaux marchés par le développement de filières stratégiques (filière viande, filière bois, numérique et e-santé, écologie industrielle, innovation). De nouveaux secteurs d'activités qui se développent : numérique, centre de relations clients, économie résidentielle, tourisme ;

→ Une évolution de l'emploi très contrastée sur l'agglomération roannaise qui traduit un mouvement de périurbanisation de l'activité économique. La baisse se poursuit sur Roanne mais à un rythme moins soutenu. La commune du Coteau perd des emplois entre 2007 et 2012 alors que les communes de Riorges, Mably, Perreux, Villerest ou Parigny continue de gagner des emplois.

→ Une tertiarisation croissante de l'économie. Les fonctions de production baissent fortement au profit des fonctions métropolitaines et de l'économie présentielle. Le secteur du commerce (+1,9%), des services aux entreprises (+6%) et des services aux particuliers (+7 ,3%) progresse alors que l'emploi salarié privé dans l'industrie (- 12,3%) et la construction (- 7,1%) diminue fortement. La commune du Coteau est moins concernée par cette évolution du fait de la présence d'emplois dans la production élevés.

→ Une vocation agricole affirmée avec un taux d'activité agricole fort et une SAU qui se maintient. Des exploitations agricoles de plus en plus concentrées essentiellement tournées vers l'élevage bovin avec une diversification des productions très présente. Une vocation moins présente sur le Coteau du fait de la taille réduite de la commune et du taux d'urbanisation élevé.

→ Un manque de positionnement économique et de lisibilité urbaine des différents espaces économiques.

→ Une offre en immobilier d'entreprises inadaptés aux besoins et insuffisante.

→ Une attractivité commerciale rayonnante mais menacée d'évasion.

- ***Aménagement du territoire : les grandes tendances***

→ Un développement urbain consommateur d'espaces agricoles et naturels avec l'artificialisation de 345 ha de terres agricoles entre 2005 et 2010.

→ Un tissu urbain qui présente des potentialités importantes de densification et de renouvellement.

→ Un potentiel de développement urbain en extension très important (environ 240 ha de zones à urbaniser à vocation résidentielle définies dans les PLU).

→ Des disponibilités à court terme en zones d'activités peu importantes, morcelées et dispersées au sein des différentes zones d'activités.

→ Des projets de développement économique dont la programmation n'est pas échelonnée dans le temps, des vocations préférentielles non définies.

→ Un maillage commercial de proximité relativement fin mais une structure fragilisée par les mutations commerciales et les évolutions démographiques. Une zone de chalandise large difficilement extensible mais une évasion commerciale hors zone variable selon les types d'achats mais relativement faible. Une offre dense et diversifiée en grandes et moyennes surfaces. Les surfaces de plancher commercial ont augmenté de 11% entre 2010 et 2015 au profit des ZACO de périphérie (14%) et hors ZACO (11%), la ZACO de centre-ville ne représentant que 1% de l'évolution. Une organisation spatiale de l'offre de périphérie peu lisible (éparpillement de l'offre, mitage commerciale de zones d'activités et des équipements commerciaux parfois vieillissants (Perreux, Route de Charlieu, Mably, Zone du Coteau…).

- ***Accessibilité du territoire***

→ Une agglomération au croisement d'un axe nord-sud historique (RN7) entre Paris et Lyon, et d'un axe interrégional Lyon-Clermont-Ferrand Bordeaux.

→ Une desserte ferroviaire ouvrant sur Lyon, Saint-Etienne, Clermont-Ferrand au moyen d'un pôle d'échanges multimodal situé au cœur de l'agglomération. Une absence de tarification combinée TER+TIL, TER + STAR ou TIL + STAR mais un volet « billetique » mis en place avec la carte OùRA qui permet de charger des titres monomodaux et multimodaux sur le même support et d'accéder à des services de mobilité associés (stationnement vélo sécurisé, autopartage…).

→ Une connexion au réseau des voies navigables françaises, où le tourisme a pris le relais du transport fluvial de marchandises.

→ Une amélioration des infrastructures routières: ouverture du barreau autoroutier de l'A89 Balbigny/Lyon effective ; mise à 2x2 voies de l'axe RN7-RN82 entre Roanne et Balbigny (et plus tard en direction de Nevers et Paris via l'A77) ; amélioration de la liaison Roanne-Charlieu (RD482).

→ Des projets d'amélioration de la desserte ferroviaire : le projet de Ligne à Grande Vitesse (LGV) Paris-Orléans-Clermont-Ferrand-Lyon,

l'électrification de la ligne Lyon-Nantes permettant l'amélioration du fret.

- ***Mobilités***

→ Un manque de structuration et d'organisation de la trame viaire dans l'agglomération, des infrastructures routières récentes (rocade est, boulevard ouest) qui ne jouent pas entièrement leur rôle de support du trafic de transit.

→ Un trafic de transit local parfois important dans certains secteurs et quartiers, sur des voiries urbaines qui supportent un trafic peu adapté à leurs caractéristiques et aux enjeux d'attractivité résidentielles.

→ Un schéma de développement du vélo dans la Loire porté par le département et élaboré pour la période 2013-2020 mais des aménagements cyclables discontinus et des qualités inégales d'aménagement pour les piétons, qui ne parviennent pas à contrecarrer l'usage massif de la voiture individuelle (près de 72 % des déplacements et 1,6% pour le vélo) qui ne souffre pas beaucoup de contraintes et d'engorgement.

→ Une offre en transport en commun dense et de qualité mais insuffisamment concurrentielle face à la voiture. Un réseau réorganisé et hiérarchisé en 2014 avec un service spécifique de transport pour les personnes à mobilité réduite disponible sur 6 communes.

- ***Particularités environnementales***

→ Une présence importante de l'eau sur le territoire peu valorisée dans l'organisation urbaine, un tissu urbain peu ouvert sur la Loire (véritable épine dorsale du territoire, facteur identitaire fort) et les cours d'eau du territoire (Renaison, Oudan, Rhins).

→ Des espaces naturels de qualité et une biodiversité bien présente sur l'agglomération.

→ Des espaces agricoles encore importants bien que fragilisés par le développement urbain.

→ Un paysage urbain en cours de valorisation.

C. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE, OUTIL D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN RÉPONSE AUX ENJEUX IDENTIFIÉS

- ***Les ambitions du territoire.***

Le Schéma de Cohérence Territoriale considère les problématiques de développement à une échelle pertinente pour permettre d'enclencher un changement profond des dynamiques territoriales.
Le PADD révisé en 2017 affiche comme ambition de promouvoir un « territoire solidaire, structuré, de qualité et influent ». Il confirme le scénario défini initialement visant à promouvoir « un regain démographique du territoire tout en restant réaliste et pragmatique ».

> **Une armature urbaine structurée. Une agglomération dynamique au cœur de Loire Nord.**

Les orientations définies ont pour objectif « *d'affirmer un cœur d'agglomération pleinement attractif, qui soit identifié comme la centralité incontournable du nord de la Loire avec plus particulièrement, une ville centre, Roanne, qui regagne des habitants. Cette polarité d'agglomération composée des communes Roanne, Riorges, Mably et Le Coteau poursuit l'objectif de compter dans le concert des villes centres de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise.*

Cette polarité s'appuie sur le confortement et le développement d'une gamme de services, d'une offre commerciale d'envergure et diversifiée, répondant au large spectre des besoins et attentes d'une population aux caractéristiques variées. Elle s'appuie également sur une politique de renouvellement urbain ambitieuse visant à reconquérir les espaces en friche du cœur d'agglomération et plus particulièrement de la ville centre ».

> **Un périurbain reconquis par la qualité et l'urbanité.**

L'objectif est d'engager la mutation des secteurs périurbains vers des espaces de qualité et de leur conférer une urbanité en limitant leur expansion et en améliorant la qualité paysagère et d'usage de leurs espaces publics afin de de favoriser la mixité des échanges et de renforcer les liens sociaux et intergénérationnels.

> **Une urbanité nouvelle sur le cœur d'agglomération.**

Le PADD met l'accent sur la nécessité de renforcer le cœur urbain dans son statut de pôle d'urbanité intense et structuré par une diversité d'espaces, une mixité des fonctions urbaines et une coexistence de populations aux statuts sociaux différents.
Il doit permettre un accès à la mobilité pour tous par le développement et l'articulation de modes de transport diversifiés (transport collectif et mobilités douces) permettant de réduire la part modale de la voiture.
Les choix de développement urbain doivent contribuer à une optimisation de l'espace par une densification et un renouvellement des tissus urbains. Une densification soutenable passe par le maintien et le développement d'un maillage d'espaces ouverts naturels, agricoles et de loisirs.

> **Des secteurs économiques diversifiés et pourvoyeurs d'emplois.**

Le SCOT doit permettre de créer les conditions spatiales favorables à la mise en œuvre d'une stratégie économique qui s'appuie sur :
→ la préservation et la valorisation des savoirs faire du territoire qui constituent des potentialités de développement endogènes ;
→ la conjugaison de l'innovation, la connectivité, la recherche et la formation ;
→ des infrastructures performantes permettant de renforcer les liens avec les grandes agglomérations voisines et d'être au cœur des flux.
L'enjeu est de diversifier l'économie en favorisant l'émergence de nouveaux secteurs d'activité liés aux énergies renouvelables, aux savoir-faire industriels, à l'économie résidentielle.
Dans le même temps, le SCOT confère aux espaces agricoles des valeurs et des usages économiques.

> **Le respect du capital naturel.**

L'Agglomération Roannaise s'inscrit dans un contexte paysager et environnemental porteur de valeurs, de notoriété et d'attractivité en termes d'image et de qualité de vie. De plus, ces espaces offrent un potentiel de développement touristique induit par la proximité de grandes agglomérations.

- ***Les axes du SCoT.***

Ces ambitions sont déclinées autour de 3 grands axes d'aménagement et de développement.

> **Affirmer un territoire influent, connecté et ouvert**

→ **Se faire reconnaître comme un territoire d'anticipation et d'ouverture**. Le SCOT porte l'ambition de construire un territoire ouvert et accueillant tant sur le plan démographique qu'économique en direction d'un public large : nouveaux habitants, entreprises, actifs, étudiants et touristes.

- Avoir une économie attractive. Permettre la diversification économique en garantissant les fonctions économiques résidentielles et en promouvant le développement des filières en lien avec les potentialités naturelles du territoire.
- Valoriser le capital humain par le développement et la consolidation de l'offre de formation de niveau supérieur et renforcer l'attractivité du territoire en garantissant la possibilité d'un bassin de recrutement de proximité.

→ **Tirer profit de la position géographique au croisement des relations Auvergne-Rhône-Alpes.** Le projet de SCOT propose une stratégie pour se positionner à l'interface des différentes influences des territoires voisins pour ne pas les subir mais bien les accompagner et les renforcer dans une logique de recherche de synergie.

- S'inscrire dans la dynamique de l'aire métropolitaine lyonnaise en confortant son « autonomie » économique et en poursuivant son inscription dans la dynamique métropolitaine.
- Renouveler les modalités de coopération avec l'agglomération stéphanoise en faveur d'un mode plus partenarial notamment à travers la politique universitaire et hospitalière.
- Afficher une cohérence plus forte avec l'Auvergne et l'agglomération clermontoise.
- Organiser les liaisons avec le sud de la Bourgogne.
- Mieux organiser les relations avec les pôles extérieurs au territoire notamment sur le plan des liaisons routières et des transports interurbains. Valoriser le trait d'union que constitue le fleuve Loire.

→ **Renforcer les liaisons aux grandes métropoles** pour peser dans les choix nationaux et dans les grandes logiques de déplacements.

- Améliorer la performance du transport ferroviaire (électrification et modernisation des lignes structurantes).
- Qualifier la desserte routière structurante (doublement de la RN 7 jusqu'à Moulins et Nevers et l'A77) et à l'échelle du bassin (connectivité avec le sud de la Saône et Loire et la gare TGV).

→ Clarifier la gouvernance et se donner les moyens de gouverner ensemble l'échelle du bassin de vie et du bassin d'emploi pour renforcer la cohésion du territoire.

> **Inscrire le territoire dans une démarche de qualité et de développement durable**

→ **Assurer la préservation du capital naturel, paysager et patrimonial.**

- Assurer la protection de la trame verte et bleue à toutes les échelles sa fonction écologique, dans sa valeur paysagère, dans sa valeur d'usage. Protéger et restaurer les zones humides.
- Affirmer la valeur emblématique des paysages naturels et ruraux, bien collectif possédant une valeur culturelle porteuse d'identité.

→ **Développer une agriculture économiquement viable et socialement vivable.**

- Préserver les espaces agricoles de valeur (zones AOC et AOP) et assurer les conditions de maintien, de développement ou

d'installation d'exploitations et de diversification ou de reconversion agricole. Valoriser l'activité sylvicole.

- Sécuriser le foncier agricole en protégeant durablement la vocation des espaces.
- Conforter la fonction paysagère et la multifonctionnalité des espaces agricoles.
- Cultiver la complémentarité des 5 secteurs agricoles.

→ **Renforcer la qualité urbaine et promouvoir un mode de développement et de construction plus durable**

- Créer un environnement qualitatif pour conforter l'attractivité du centre en développant la nature en ville et en mettant en valeur les espaces publics.
- Préserver l'intérêt du patrimoine existant et promouvoir la qualité architecturale et environnementale du bâti.
- Préserver et assurer une gestion économe des ressources (sol, eau, énergie, déchets). Engager la conversion environnementale du parc bâti. Renforcer l'autonomie énergétique du territoire.
- Veiller à la santé et à sécurité des populations. Atténuer les effets du changement climatique et préserver la qualité de l'air. Limiter l'exposition des populations et gérer les risques, nuisances et pollutions.

➢ **Construire un territoire structuré et solidaire.**

La problématique principale identifiée est la maîtrise du mouvement de périurbanisation et de mitage qui est une source de déséquilibres démographiques et sociaux, d'affaiblissement de la structure commerciale des centres urbains et de conflits d'usage avec l'agriculture.
Le PADD affiche deux orientations prioritaires : renforcer le cœur d'agglomération (dont fait partie la commune du Coteau, et assurer un bon maillage du territoire notamment par le renforcement des pôles de proximité.

→ **Renforcer et structurer l'armature territoriale**

- Conforter le cœur d'agglomération, pour en faire une centralité dynamique, locomotive du développement du territoire. « *Dans un contexte de forte métropolisation et de concurrence entre les territoires, le maintien et le renforcement des fonctions de centralité aujourd'hui exercées par la ville de Roanne doivent être l'un des ressorts essentiels du développement à même d'irriguer le territoire ».*
- Maintenir les polarités de proximité qui structurent les bassins de vie pour limiter les déplacements de la population vers l'agglomération, rayonner sur leur territoire de proximité et desservir de façon privilégiée les communes rurales.
- Maitriser le développement des espaces périurbains Le mouvement de périurbanisation doit aujourd'hui être maitrisé pour ne pas obérer les potentialités de développement du secteur agricole et préserver la qualité des espaces naturels.
- Valoriser les communes dans un objectif d'affirmation d'une ruralité moderne.

→ **Construire un territoire économe en espace et solidaire.**

- Maîtriser la consommation d'espaces naturel, agricole, forestier. Pour ce faire, le SCoT affirme la nécessité de promouvoir de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace.
- Fonder une nouvelle urbanité sur l'intensité urbaine en introduisant une densité bâtie plus importante, en encourageant la mixité fonctionnelle des tissus, en privilégiant les opérations de renouvellement urbain, en requalifiant le parc de logements existant et en diversifiant les formes d'habitat avec une attention fortes à la mixité des populations.
- Articuler politique de transports et urbanisme. Il s'agit d'agir sur deux leviers :
  - Rendre l'offre de transports collectifs plus attractifs.
  - Privilégier un mode d'urbanisation qui conforte les pratiques alternatives à la voiture. Conforter les pôles d'échanges et espaces intermodaux par des projets urbains structurants.

→ **Développer une stratégie économique partagée et équilibrée, garante d'un territoire attractif.**

- Favoriser un développement économique organisé, moteur de l'attractivité du territoire. Organiser une offre foncière cohérente en privilégiant la requalification voire l'extension des zones d'activités existantes. Clarifier la hiérarchie et la vocation des espaces économiques. Ne pas obérer les opportunités futures de développement.
- Mettre en œuvre une stratégie commerciale équilibrée sur le territoire du Roannais qui répond à sept types d'enjeux :
  - La « diversification qualitative » de l'offre et des lieux ;
  - Le maintien d'un maillage fin du commerce de proximité au cœur des lieux de vie ;
  - Le maintien des polarités de proximité ;
  - La définition d'un positionnement des zones commerciales au sein de la polarité d'agglomération d'agglomération pour gagner en lisibilité ;
  - La maîtrise des développements notamment sur les lieux de flux ;
  - La recherche d'une complémentarité entre centre-ville et développement en périphérie ;
  - L'amélioration de la qualité et la fonctionnalité des pôles commerciaux.
- Maintenir un bon niveau d'équipements en confortant la centralité d'agglomération et les polarités de proximité.
- Accompagner le développement du tourisme et des loisirs.

→ **Structurer le territoire par les infrastructures de transport et rationaliser les déplacements.**

- Améliorer les fonctionnalités du réseau routier local et les liaisons entre communes. Mettre en œuvre les conditions urbaines d'une mobilité permettant un accès aux équipements et aux services pour tous, répondant aux enjeux climatiques et écologiques.
- Encourager de nouvelles formes de mobilité. Développer les réseaux de mobilité douce dans toutes les opérations urbaines d'envergure et sur les infrastructures.
- Encourager et accompagner le développement d'une offre Très Haut débit à destination de tous les habitants.

- ***Prévisions démographiques définies au SCOT***

D'après le diagnostic du SCOT Roannais, le bassin Roannais aurait perdu environ 10 700 habitants depuis 1975. Aussi, le SCOT vise en priorité à stopper la déprise démographique et à réorienter l'accueil des ménages sur le pôle urbain doté des emplois et des services. **Ce scénario démographique a été confirmé dans le cadre de la révision du SCoT.** L'objectif démographique du SCOT vise à déclencher un regain démographique à court-moyen terme avec l'accueil de 6000 habitants d'ici 2030. Mais il s'agit également de contrecarrer les projections démographiques qui annoncent d'ici 2030 une perte de 7000 habitants. « Ainsi, au regard de ces projections, l'hypothèse démographique du SCOT est d'autant plus ambitieuse dans le sens où le territoire doit non seulement chercher à compenser une perte éventuelle de 7 000 habitants mais aussi attirer 6 000 habitants supplémentaires. L'enjeu est donc, à travers le SCOT, de faire levier pour permettre de « gagner » 13 000 habitants ».

- ***Objectifs de développement résidentiel***

Le DOO définit 2 orientations qui déterminent les conditions de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement portés par le SCoT Roannais :

→ Produire une quantité de logements adaptée à l'objectif démographique ;

→ Equilibrer et phaser la production de logements à l'échelle des EPCI.

Le SCOT traduit cet objectif démographique en matière de besoins en logements. Ainsi, il est fixé un objectif ambitieux de production de 13 000 logements entre 2012 et 2030 :

- 10 000 logements doivent être construits ou remis sur le marché pour maintenir la population actuelle en réponse au phénomène

de desserrement de la taille des ménages et aux besoins de renouvellement du parc de logements ;

- 3000 logements sont nécessaires pour accueillir de nouveaux résidents.

Le SCOT change fondamentalement les perspectives de développement territorial, puisqu'il vise à recentrer le développement démographique sur le cœur d'agglomération[1] à hauteur de 70 %. L'objectif est de renforcer le poids démographique du cœur urbain pour maintenir et développer un bon niveau de services et d'équipement structurants, tout en préservant les espaces naturels et agricoles périurbains d'un développement diffus.
Au-delà de cette dimension quantitative, il s'agit en premier lieu de développer une offre de logements diversifiée, de qualité et accessible permettant de répondre aux besoins de tous les ménages. Le DOO prévoit la réalisation de 12 990 logements sur l'aire de Roannais Agglomération dont 9 350 logements sur la polarité d' agglomération et au
Moins 55% de l'enveloppe sur Roanne pour renforcer la ville centre.
De plus, le SCOT ambitionne de produire cette offre à 50 % au sein du tissu urbain existant pour valoriser le potentiel de renouvellement urbain de l'agglomération et maîtriser les extensions urbaines. Il fixe également des objectifs de densité afin de garantir l'efficacité foncière des opérations urbaines. Il s'agit notamment pour les communes urbaines autour de Roanne de privilégier la construction de formes d'habitat dense (petit collectif, habitat intermédiaire) à hauteur de 50 % de la production de logements.
Les documents d'urbanisme devront établir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Le DOO préconise une répartition des formes urbaines répondant à l'objectif de diversification des types (habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons de ville (en bande, jumelées…), maisons individuelles) et d'efficacité foncière. Sur la commune du Coteau, le SCoT fixe une densité moyenne de 40 logts/ha avec un minimum de 60logts/ha dans un rayon de 800m autour de la gare.

Le DOO définit 5 orientations :

→ Favoriser la mixité fonctionnelle. Le SCoT organise le développement commercial en favorisant l' implantation d' activités commerciales dans le tissu urbain, et en encadrant les possibilités d' extension des zones commerciales de périphérie. Il incite à l' implantation de services et équipements publics et privés dans les opérations d' aménagement
nouvelles d' une taille significative ou en centre.

→ Promouvoir le développement des logements aidés. Dans les communes qui répondent à leurs obligations comme le Coteau, une

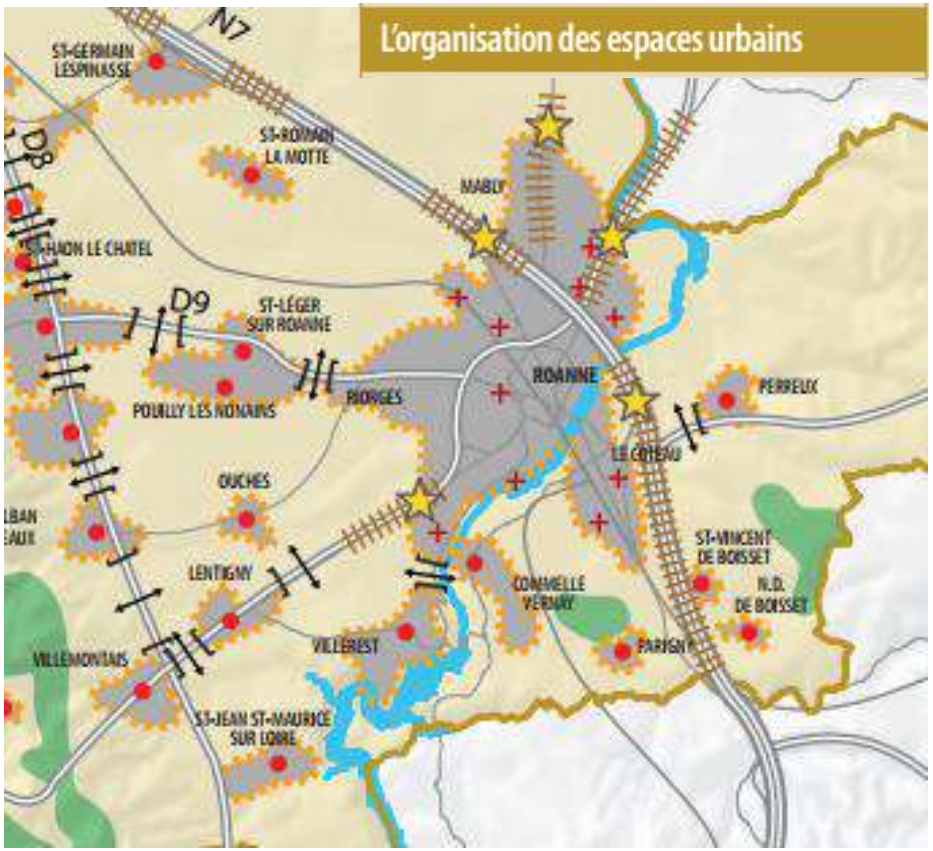
→ part de 10 % des logements, neufs et réhabilités, est consacrée à du logement social. Il sera tenu compte de l' offre en logement social déjà existante.

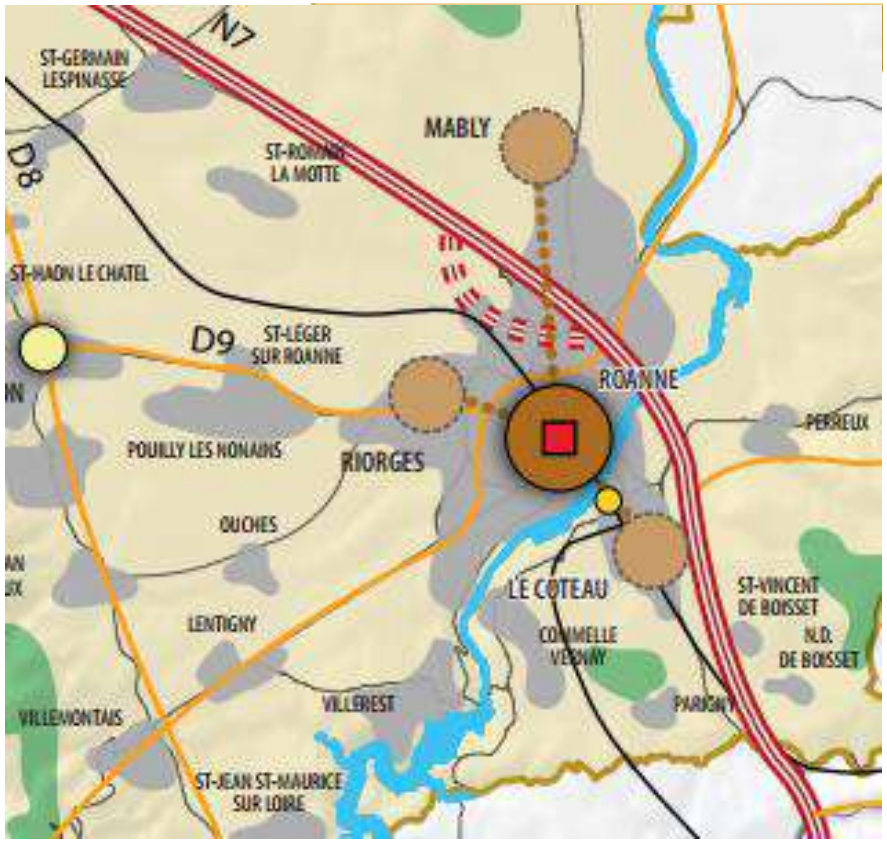
→ Mettre en œuvre la mixité sociale dans les nouveaux logements. Prévoir une diversité de l'offre dans les nouvelles opérations de logements. Chaque document d' urbanisme local expose les orientations de la commune, ses objectifs chiffrés et les moyens retenus pour les atteindre ;

→ Répondre aux besoins des personnes âgées ;

→ Mettre en place l'accueil des gens du voyage.

[1] Composé de Roanne, la ville centre, et de ses trois pôles urbains Riorges-Mably-Le Coteau.


L'organisation des espaces urbains
N7
D8
D9
ST-GERMAIN LESPINASSE
ST-ROMAIN LA MOTTE
MABLY
ST-HAON LE CHATEL
ST-LÉGER SUR ROANNE
ROANNE
PERREUX
POUILLY LES NONAINS
RIORGES
LE COTEAU
OUCHES
ST-VINCENT DE BOISSET
N.D. DE BOISSET
LENTIGNY
COMMELLE VERNAY
VILLEMONTAIS
VILLEREST
PARIGNY
ST-JEAN ST-MAURICE SUR LOIRE
Limites à l'urbanisation à déterminer
Objectif : Les communes de l'agglomération devront travailler prioritairement pour le renouvellement et la densification du tissu urbain existant (enveloppe urbaine bien définie)
Espaces de renouvellement urbain identifiés
Extensions urbaines à favoriser dans le centre bourg
Requalifier les entrées de ville
Objectif : Utiliser le potentiel de renouvellement des friches industrielles et commerciales en entrée de ville pour renforcer la cohésion urbaine et programmatique et améliorer l'identité urbaine du Roannais
Séquence urbaine à requalifier / traiter
Objectif : Traiter les entrées de ville et d'agglomération et améliorer la vitrine routière

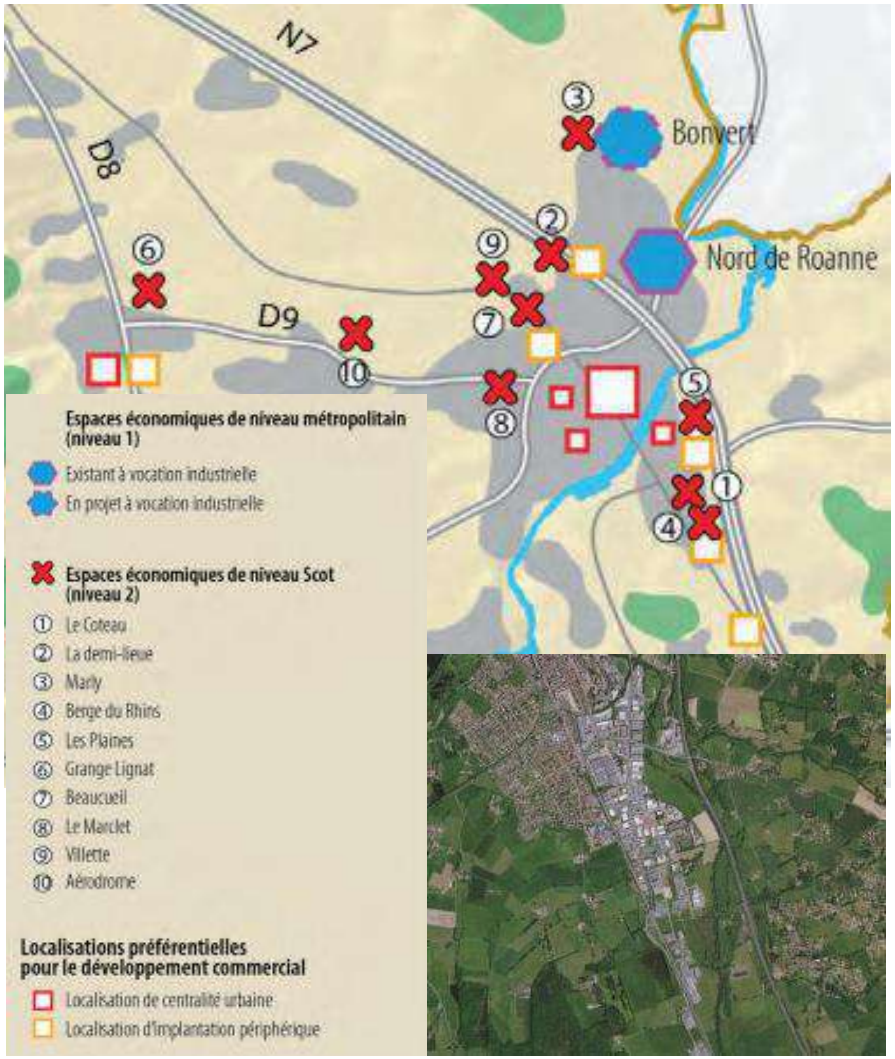

N7
D8
D9
ST-GERMAIN LESPINASSE
MABLY
ST-ROMAIN LA MOTTE
ST-HAON LE CHATEL
ST-LÉGER SUR ROANNE
ROANNE
PERREUX
POUILLY LES NONAINS
RIORGES
OUCHES
LE COTEAU
ST-VINCENT DE BOISSET
N.D. DE BOISSET
LENTIGNY
COMMELLE VERNAY
VILLEMONTAIS
VILLEREST
PARIGNY
ST-JEAN ST-MAURICE SUR LOIRE
Armature urbaine Syepar
Polarité d'agglomération multi-communale
Polarité de proximité

- ***Objectifs de développement économique***

Le SCOT vise à promouvoir un développement économique spatialement organisé et maîtrisé en structurant l'offre foncière économique. Ainsi un schéma d'armature des zones d'activités économiques a été défini, hiérarchisant les zones selon trois niveaux d'importance correspondant à leur taille, leur niveau d'accessibilité et leur positionnement stratégique dans le développement local et l'accueil de filières. Les espaces économiques de la commune sont répertoriés en espaces de niveau 2 du SCoT. Sur le plan spatial, le DOO préconise de donner la priorité au renouvellement urbain des espaces économiques actuels et de porter un effort significatif sur la requalification des espaces économiques existants. Les sites prioritaires mentionnés au DOO ne concerne pas la commune du Coteau. Il proscrit l'extension linéaire des espaces économiques le long des voies de communications. Parallèlement il invite à mettre en œuvre une politique d'aménagement qualitative des espaces économiques tant sur le plan paysager qu'environnementale :

→ en développant la desserte par des modes de transports alternatifs à l'automobile;
→ en assurant une desserte par les réseaux numériques à haut-débit et très haut-débit ;
→ en veillant à une bonne insertion paysager des espaces notamment sur les entrées de ville ou d'agglomération ;
→ en définissant, dans les documents d'urbanisme, de véritables projets de gestion durable et d'insertion paysagère.

D'un point de vue quantitatif, les besoins fonciers ont été définis au regard des prévisions issues d'une étude économique conduite et menée à l'échelle du Pays Roannais, tenant compte du potentiel de renouvellement et de densification de certains sites à vocation économique.
A l'échéance de 2030, le SCOT Roannais attribue une enveloppe foncière de 16 hectares cessibles pour le développement des espaces économiques métropolitains et de 62 hectares bruts pour le développement des espaces économiques de niveau SCOT. Ces espaces n'ont pas vocation à maintenir, accueillir et développer des fonctions urbaines autres qu'économiques dans leurs périmètres à l'exception de celles nécessitées par leur bon fonctionnement (restauration, services aux



entreprises et aux salariés...). Sur le Coteau la surface attribuée est de 7ha.
Les nouvelles implantations commerciales de détail sont interdites, excepté si elles sont liées au fonctionnement de l'espace économique ou aux fonctions de production, de transformation, de réparation des activités existantes.

Le développement commercial fait également l'objet d'un encadrement fort. Le DOO identifie les principales localisations préférentielles pour le développement commercial :

→ Des localisations de centralité : le centre-ville de Roanne, les faubourgs Clermont et Mulsant, le centre-ville du Coteau et les centres bourgs des «polarités de proximité (dites de rang 3)» (Renaison, La Pacaudière et Saint-Just-en Chevalet) ;

→ Des localisations de périphérie notamment le pôle périphérique de la commune du Coteau ainsi que ceux des «polarités de proximité (dites de rang 3)». La surface attribuée au Coteau est de 2,5ha. Le DAAC localise plus précisément les secteurs d'implantation périphérique et les conditions d'implantations propres à chacun de ces secteurs (voir ci-après).

→ Les documents d'urbanisme précisent les contours des principales localisations, en compatibilité avec les dispositions du DOO.

→ Les commerces « importants » (commerces de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher) et des ensembles commerciaux de plus de 1 000 m2 de surface de vente qui ont une zone d'influence principale supérieure à 2 500 à 3 000 habitants) s'implantent préférentiellement dans les principales localisations préférentielles.

→ Les commerces existants en dehors de ces localisations dont la surface de vente est supérieure à ce seuil (ou pouvant le dépasser par le biais d'une extension) peuvent bénéficier d'une extension limitée (de l'ordre de 20% de la surface de vente existante).

→ Le DOO prévoit des dispositions relatives aux logiques d'implantation des commerces en dehors des principales localisations préférentielles.

→ Toutes les centralités urbaines des communes incluses dans le périmètre du SCOT Roannais sont des localisations préférentielles pour le développement du commerce et de l'artisanat (notamment de bouche) de proximité (commerce inférieur à 300 m² de surface de vente).

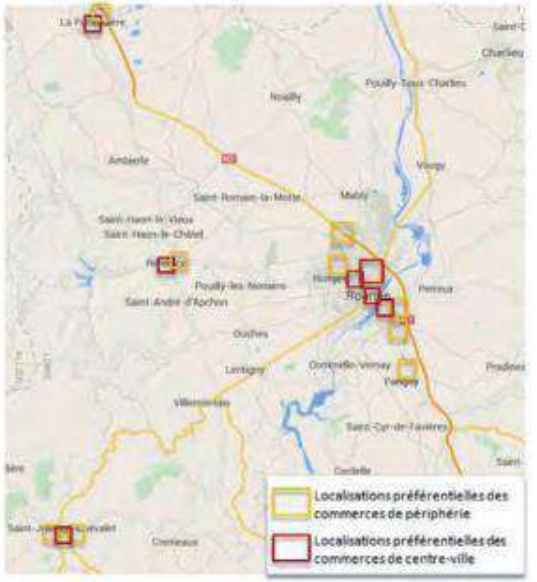
→ En dehors des principales localisations préférentielles de périphérie et de centralité urbaine identifiées par les documents d'urbanisme, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales :

- Sur des secteurs en dehors des principales localisations préférentielles et en dehors des centralités urbaines situés en bord de route à fort trafic ;
- Dans les zones d'activités ou secteurs de zones d'activités qui ne sont pas intégrés dans les secteurs d'implantation périphérique localisés par le DAAC.

→ Toutefois, lorsque le tissu urbain constitué est à dominante d'habitat, le règlement ne doit pas exclure l'implantation d'activités et de services de proximité compatibles avec l'habitat.

→ La commune du Coteau est concernée par une ZLPC de centre-ville et 2 ZPLC de périphérie.

Principales localisations préférentielles des commerces

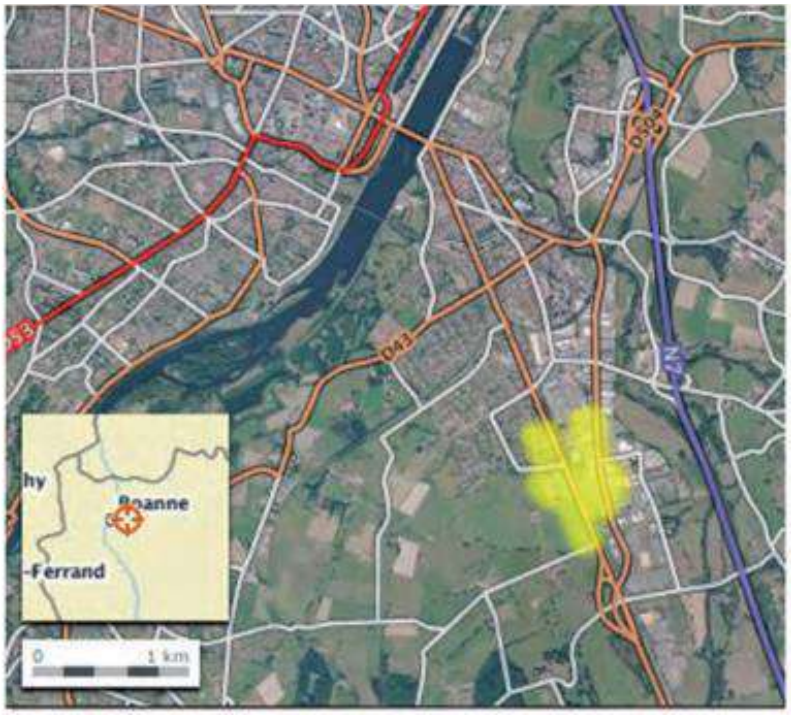


Localisation préférentielle du centre-ville de Le Coteau



→ Le Coteau centre-ville : L'objectif est de maintenir une offre commerciale répondant à des besoins quotidiens et hebdomadaires en recentrant l'offre commerciale sur un périmètre resserré et continu. La mise en place d'opérations de renouvellement urbain est à envisager, notamment sur la partie nord pour marquer l'entrée du centre-ville et l'ouvrir sur le fleuve. Enfin, l'amélioration de la qualité et la fonctionnalité des aménagements urbains est à prendre en compte dans les futurs projets.

Secteur d'implantation périphérique du Coteau.
Zone commerciale



→ Pole secondaire de périphérie destiné préférentiellement aux achats occasionnels lourds (jusqu'à 3 500 m² de surface de vente). Commerces > à 300 m².

→ L'objectif est d'améliorer la lisibilité des espaces marchands, la qualité architecturale et paysagère au sein de la zone, l'attractivité des secteurs marchands et enfin, de favoriser le regroupement des commerces sur des secteurs identifiés.

→ Le foncier nu supplémentaire mobilisable pour du commerce de plus de 300 m² de surface de vente est plafonné à 2,5 ha.

- ***Objectifs en matière de déplacements.***

La commune du Coteau n'est pas directement concernée par les grands projets d'infrastructures extra territoriaux mentionnés au SCoT ni par les améliorations du réseau interne à deux exceptions près :

→ la présence d'une gare active sur la commune donne un relief particulier aux initiatives prévues au DOO, notamment la modernisation des lignes TER ;
→ le projet de contournement sud-ouest, projet à long terme post 2030, destiné à achever le bouclage périphérique du cœur d'agglomération en reliant la RD 53 et la RN7. Cet ouvrage permettrait de dévier une partie du trafic interne et de relier les 4 principales zones d'activités.

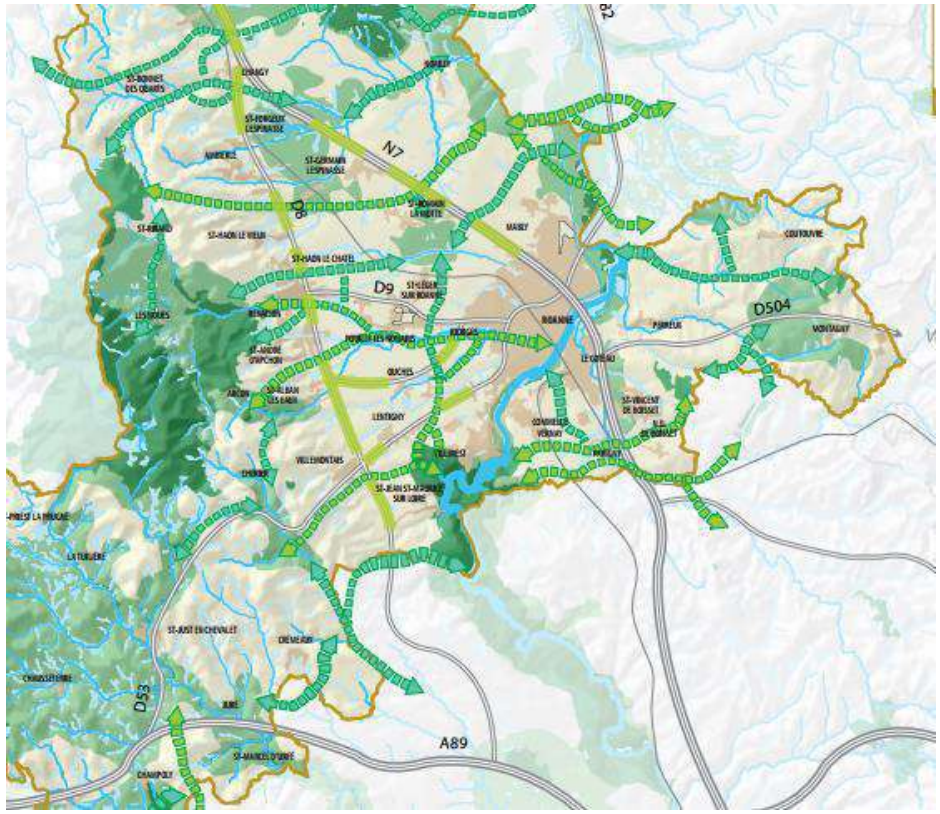
Dans son avis sur le PLU, le SYEPAR a demandé de *« supprimer les références au contournement sud-ouest »* qui faisait l'objet d'un fuseau reporté au zonage.

La commune est plus concernée par l'objectif d'une meilleure articulation de la politique des transports et de l'urbanisme et notamment les orientations relatives :
→ au renouvellement urbain des quartiers gare en favorisant l'intensité urbaine sur un périmètre de 800m autour des gares et en mettant en œuvre une politique de stationnement adaptée à leurs fonctionnalités ;
→ à la hiérarchisation du réseau de voirie et sa mise en sécurité ;
→ au développement des mobilités douces par la mise en place d'un réseau sécurisé, lisible et confortable. Les nouvelles opérations d'aménagement et de renouvellement urbain doivent intégrer les aménagements les plus adaptés au développement des modes doux.

- ***Objectifs en matière d'environnement***

Le DOO définit 6 orientations :
→ Assurer au PLU la protection des réservoirs de biodiversité d'enjeux régional et local en les classant en zone inconstructible ;
→ Garantir le fonctionnement des corridors écologiques. Le SCOT Roannais intègre les orientations du SRCE Rhône-Alpes et a déterminé à son échelle des corridors écologiques. Il a défini dans les secteurs les plus contraints par l'urbanisation existante des limites intangibles à l'urbanisation pour préserver, voire restaurer, les passages à faune. La commune du Coteau n'est pas concernée par ces délimitations ;
→ Valoriser les espaces de nature « ordinaire » ;
→ Préserver et valoriser les espaces forestiers ;
→ Protéger et se réapproprier la trame bleue. La commune est directement concernée par cet objectif du fait de la présence de la Loire et du Rhins en limite de son territoire ;
→ Identifier et préserver des coupures vertes, limites à l'urbanisation et espaces de respiration paysagère.

Le SCOT émet un certain nombre d'orientations visant à encourager la qualité urbaine et environnementale en intégrant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les projets, en assurant la place de la nature en ville, en mettant en œuvre une gestion durable des ressources naturelles et des déchets et en garantissant un cadre de vie sain et sûr en préservant la population des nuisances risques et pollutions.
Il préconise de préserver l'identité paysagère du territoire et son patrimoine naturel, architectural et urbain.





Corridors écologiques d'échelle Roannais

- Corridors écologiques déclinant le SRCE
- Corridors écologiques complémentaires
- Coupures vertes
- Zones humides de plus de 1 hectare
- Cours d'eau d'intérêt écologique reconnu

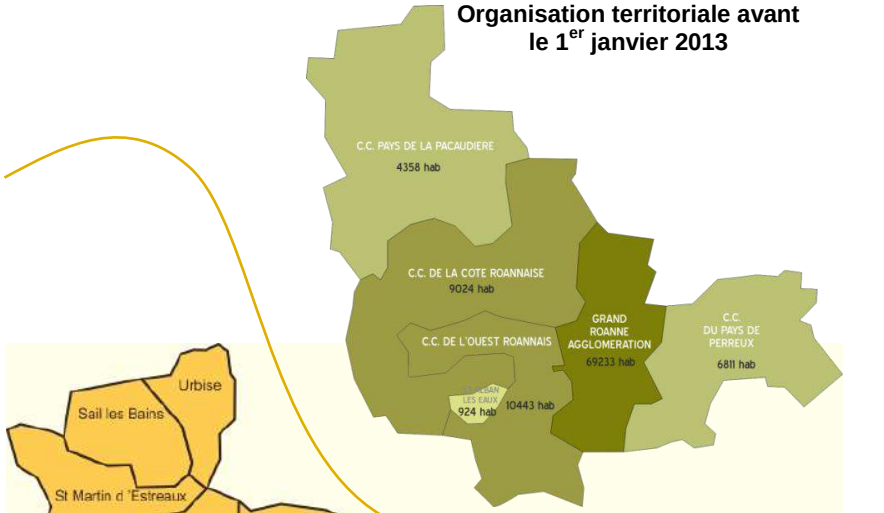
D. UNE NOUVELLE ORGANISATION TERRITORIALE

L'importance des enjeux posés à l'agglomération a participé à la redéfinition d'une gouvernance territoriale plus efficiente, renforçant la visibilité et le poids démographique du territoire communautaire. Aussi, la commune du Coteau appartient depuis le 1er janvier 2013 à la nouvelle Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération qui couvre 40 communes (dont une majorité de communes rurales) pour 100 670 habitants[2]. Ce territoire communautaire est le résultat de la fusion de l'ancienne Communauté d'Agglomération qui comprenait 6 communes pour environ 69 000 habitants avec les Communautés de Communes du Pays de la Pacaudière, de la côte Roannaise, de l'ouest Roannais, du Pays de Perreux, et la commune de Saint-Alban-Les-Eaux. Ainsi, le SCOT Roannais recouvre aujourd'hui le périmètre de la Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération et la Communauté de Communes de Saint-Just-en-Chevalet.

La Communauté d'Agglomération possède les compétences suivantes :

- → développement économique ;
- → aménagement de l'espace communautaire ;
- → équilibre social de l'habitat ;
- → politique de la ville ;
- → voirie et parcs de stationnement ;
- → équipements culturels et sportifs
- → action sociale.

Organisation territoriale avant le 1er janvier 2013



Communes appartenant à Roannais Agglomération depuis le 1er janvier 2013



[2] Pas de changement du périmètre dans le cadre du Schéma Départemental de Coopération Intercommunal arrêté le 29 mars 2016.

2. PRÉSENTATION DE LA VILLE DU COTEAU

La superficie de la commune du Coteau est réduite 489 ha. Peuplée de 6 970 habitants*, la commune fait face à des problématiques socio-démographiques et économiques très similaires à celle de l'agglomération roannaise.

** Source INSEE. *Populations légales des communes en vigueur à compter du 1er janvier 2017 - date de référence statistique : 1er janvier 2014.*

A. POSITIONNEMENT DE LA VILLE AU SEIN DU CŒUR URBAIN DE L'AGGLOMÉRATION ROANNAISE

La ville du Coteau est une composante du cœur urbain de l'agglomération roannaise composé de la ville-centre de Roanne et de trois pôles urbains (Riorges, Mably, Le Coteau). Ces pôles forment un triangle relié à Roanne par des faubourgs très actifs. Leur rôle structurant et leur complémentarité se sont affirmés au fil du temps, tant sur le plan démographique qu'en termes d'offre d'emplois, de services et d'équipements.

La ville du Coteau est cependant la seule à être en rive droite de la Loire. Contrairement à Riorges et Mably, dont les limites s'entremêlent avec celles de Roanne, son territoire a des limites clairement marquées (à l'exception du quartier des Varennes que la ville partage avec Roanne).

Le pôle urbain concentre près des 4/5 de la population de l'aire urbaine. La commune de Roanne reste de loin la plus peuplée du cœur d'agglomération en 2016 avec 34 685 habitants** (57,9%) devant Riorges (10 669 soit 17,8% du cœur d'agglomération), Mably (7689 habitants soit 12,8%). Le Coteau est la commune la moins peuplée avec 6845 habitants soit 17 % de la population du cœur d'agglomération en 2016.

L'unité urbaine a gagné 624 habitants entre 2006 et 2016. Cette évolution illustre les phénomènes de périurbanisation déjà évoqués. On note toutefois une inversion de tendances entre 2006-2011 (Taux de variation annuelle de +0,3) et 2011-2016 (TAV de -0,1).

** *Source : Dossier INSEE complet*

En ce qui concerne les logements, ils progressent sur le pôle urbain de 718 unités entre 2011 et 2016. Roanne accueille la majeure partie (38,9%) de cette croissance ; viennent ensuite Riorges (27,2%) et Le Coteau 21,7%). Mably ne représente que 11,9% de la progression du parc de logements. Roanne accueille près des 2/3 du parc de logements du pôle urbain et le Coteau 11,3% dépassé par Riorges qui représente 15,5% du parc total.

La croissance du parc de logements sur le pôle urbain ne représente que la moitié de la croissance de l'unité urbaine alors que le pôle urbain accueille près de 80% du parc total de l'unité urbaine. Ce qui conforte le constat de l'importance de la périurbanisation évoquée ci-dessus.

Sur le plan économique, la ville de Roanne conserve sa prééminence en 2016 avec 68,30% des emplois et 67,8% des établissements actifs du pôle urbain. La commune du Coteau représente 11,5% des emplois et 12, 25% des établissements actifs. La commune de Riorges accueille 11% des emplois et 12,5% des établissements actifs. Enfin Mably compte moins d'établissements actifs (7,4%) mais plus d'emplois (9,14%).

Le pôle urbain a perdu 1167 emplois entre 2011 et 2016 soit plus que l'unité urbaine (-1115 emplois). Toutes les communes du pôle urbain perdent des emplois entre 2011 et 2016. Seule, la commune de Mably gagne des emplois (+ 68).

B. ÉLÉMENTS D'HISTOIRE ET DE GÉOGRAPHIE

- ***Un site stratégique au bord de la Loire…***

A l'origine, la ville du Coteau est avant tout un site stratégique permettant de traverser la Loire, grâce à la présence d'un passage à gué. Ce site est connu depuis l'antiquité, correspondant à un passage obligé de l'ancienne voie gallo-romaine qui deviendra par la suite le grand Chemin Royal de Paris à Lyon. Si Louis XIII est à l'origine de la construction du premier pont de bois au XVIIème siècle, il faudra attendre 1834 (après de nombreuses crues ayant détruits les ouvrages de l'époque) pour voir la réalisation d'un pont de pierre sur la Loire, tel qu'on le connaît aujourd'hui.



Source : géoportail.fr

Source : géoportail.fr

- ***… à l'abri des inondations***

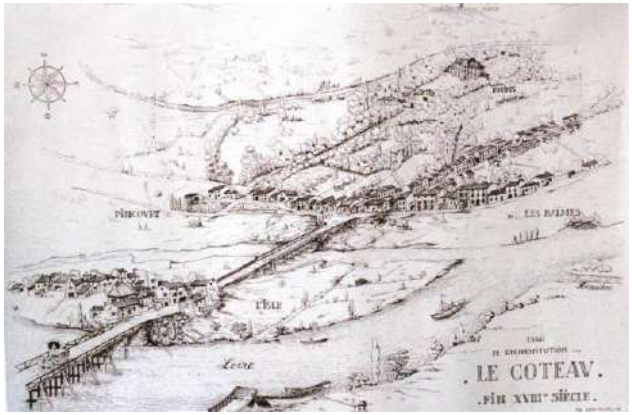
En plus de permettre la traversée de la Loire, le site du Coteau présente également un atout majeur : être à l'abri des crues de la rivière, réputée et crainte pour ses nombreux débordements. La ville est située dans la plaine alluviale, en rive droite de la Loire, mais implantée sur le rebord d'une terrasse lui permettant d'être protégée du fleuve dont la confluence avec le Rhins (qui délimite le territoire de la commune à l'ouest) se trouve au nord de la commune. La topographie est d'ailleurs à l'origine du nom de la ville (un coteau est une pente escarpée) et de certains quartiers comme les Balmes (signifiant également une pente escarpée).



- ***Une frontière historique entre Forez et Beaujolais***

La ville, nommée au moyen-âge Le Coteau en Beaujolais correspondait à la frontière entre les provinces du Beaujolais (à laquelle elle appartenait) et du Forez (auquel appartenait Roanne), avant que ces dernières ne soient rattachées à la couronne de France en 1527, François 1er englobant alors le Beaujolais dans le gouvernement de Lyon, avec les provinces du Lyonnais et du Forez. Plus précisément, c'est le chemin de Sayette (correspondant aujourd'hui au quai Pierre Semard, rue de Varenne, route de Commelle-Vernay et Chemin Jean de la Fontaine) qui a été choisi pour délimiter la frontière entre les deux provinces. Ce qui explique encore aujourd'hui l'enclave roannaise du quartier des Varennes en rive droite de la Loire. Appartenant au Beaujolais, la commune n'était alors pas soumise à la même juridiction que la ville de Roanne, ni au même pouvoir religieux. Ces éléments, pouvant paraître anecdotiques, rappellent que longtemps la Loire a été une véritable frontière entre les deux rives.





- ***Un carrefour de routes terrestres et fluviales***

L'essor économique aussi bien de la ville de Roanne, que de celle du Coteau est lié après le moyen-âge à une position de carrefour de routes à la fois terrestres et fluviales. Les quartiers des Balmes et de Pincourt (faisant face à la rivière) témoignent encore de ce passé par la présence de maisons de mariniers. La vie et l'animation de ces quartiers étaient étroitement liées à la présence du commerce fluvial (auberges, hôtels, …).



- ***Une indépendance administrative récente, un territoire communal contraint***

L'existence administrative de la commune est récente, cette dernière ayant été créée en 1845. Le Coteau a longtemps été convoité par la ville de Roanne qui a tenté au XIXème siècle de l'annexer à plusieurs reprises comme nouveau quartier (à l'image du quartier Mulsant pris à la commune de Riorges, ou des faubourgs de Parigny pris à Commelle-Vernay). Pour autant Le Coteau, à l'origine simple hameau de la commune rurale de Parigny, finit par obtenir son autonomie. Ce détachement territorial s'est accompagné par la définition d'un territoire restreint en termes de surfaces puisque Le Coteau ne dispose que de 489 ha, quand Roanne et Riorges en comptent le triple (respectivement 1600 et 1500 ha) et que Mably représente le double de la ville de Roanne avec 3 280 ha.

- ***Un développement urbain tardif***

Le Coteau, bien que favorisée par son site géographique et sa desserte ferroviaire connaîtra un développement urbain tardif, qui a été contraint par la présence d'un vaste domaine (le domaine de Rhins) qui représentait 270 ha, soit 55 % de la superficie communale. Ce n'est qu'en 1886, à la vente du domaine, que la ville va véritablement se développer.

- ***Une histoire urbaine marquée par l'industrie***

La ville du Coteau, à l'image de Roanne, est profondément marquée par l'activité industrielle, omniprésente, et par le chemin de fer qui scinde en quatre le centre de la commune. L'épopée industrielle démarre dès le XVIIIème siècle avec une verrerie royale située le long du Rhins, mais qui ne connaîtra pas de développement. Au XIXème siècle, les activités industrielles (scierie, teinturerie, blanchisserie) s'implantent au bord de la Loire, dans le quartier Pincourt et dans le quartier des Balmes (tissage). Au XXème siècle, l'usine électrique du Roannais vient compléter les activités en place.

Si l'usine électrique existe encore, la scierie a par contre été remplacée par une opération de renouvellement urbain (ZAC de Pincourt comprenant 130 logements environ), la teinturerie a fait place à l'usine de production des papillotes Révillon et les locaux de la blanchisserie (dont subsiste encore la cheminée) sont occupés par des activités diverses.
Le développement industriel connaîtra un second essor avec l'arrivée de la voie de chemin de fer en 1834. De nombreuses usines se trouvent à proximité de la gare, dont le site Bourrat (ancienne usine de maintenance de wagons) aujourd'hui en friche et destiné à la réalisation d'une opération de logements.

Au début du XXème siècle, c'est le quartier des Etines (du nom de l'ancien domaine agricole) qui connaîtra un développement industriel avec notamment l'ancien site Porcher et l'usine Devernois toujours en place. Ce quartier se développera également dans les années 1970 par l'accueil d'un vaste programme de logements (Le Margalet, composé de 4 immeubles de logements locatifs aidés) et d'une cité scolaire complétée d'équipements sportifs.

Enfin, la ville a vu se développer dans la partie sud-ouest de la commune, à l'est de l'ancienne RN7, une Zone Industrielle d'une cinquantaine d'hectares créée dans les années 1960 dans le quartier des Etines. Cette zone sera complétée à la fin des années 1980 par la zone des Guérins, qui arrive aujourd'hui à saturation en termes de capacités d'accueil. Le secteur pavillonnaire situé au sud-est de la commune, dans le secteur des Plaines, s'est développé en lien avec ces deux zones industrielles.

C. UNE VILLE PILOTE EN MATIÈRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

De cette histoire résulte un territoire communal présentant une morphologie urbaine singulière, à la fois compacte et dense, mais morcelée par les voies de chemin de fer, et contrainte par une ressource foncière peu abondante.
Ces caractéristiques expliquent sans aucun doute pourquoi la commune s'est engagée, dès les années 1990, dans une politique de renouvellement urbain avec notamment l'opération de requalification urbaine du quartier des Balmes et de sa façade sur la Loire. Par ailleurs, de nombreux sites industriels en friche ont fait l'objet d'interventions publiques : ZAC de Pincourt, site Porcher et dans le futur, le site Bourrat acquis par la commune (2,8 ha).
Le cœur urbain de la ville, composé d'îlots mêlant habitat individuel et habitat collectif, présente un certain niveau de densité. Les opérations aujourd'hui menées en centre-ville visent clairement à optimiser le foncier, avec une densité moyenne observée de 60 logements/ha environ dans un périmètre de 800 mètres autour de la gare. Contrairement aux villes de Riorges et de Mably, le Coteau se singularise par une proportion d'habitat collectif nettement plus élevée, à hauteur de 60 %, permettant d'offrir une plus grande diversité de logements et une plus grande mixité de formes urbaines.

D. UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE CERTAINE, MALGRÉ UNE DÉPRISE DÉMOGRAPHIQUE

Enfin, le Coteau offre un centre-ville animé par une rue marchande remarquable à l'échelle et de l'agglomération et dispose de nombreux équipements, offrant ainsi un environnement urbain attractif participant pleinement à son développement résidentiel.

3. CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

A. CE QU'IMPLIQUE LE NOUVEAU CONTEXTE LÉGISLATIF ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX POUR LE PLU DU COTEAU

• *Le SCoT Roannais*

Le SCoT Roannais avec lequel le PLU du Coteau doit être compatible, a été approuvé le 4 avril 2012. Il a fait l'objet d'une procédure de révision pour intégrer le nouveau contexte législatif et réglementaire et prendre en compte les évolutions des périmètres des ECPI et les politiques menées au sein des intercommunalités. Un audit du SCoT approuvé a été réalisé en 2014 qui a permis de mettre en évidence les points nécessitant une adaptation. Le SCoT révisé a été approuvé en 2017.
Il fixe 3 objectifs principaux pour le territoire, à savoir :

→ **équilibrer, dynamiser les territoires et renforcer les solidarités ;**
→ **valoriser la qualité du cadre de vie et du patrimoine ;**
→ **moderniser et renforcer les connexions territoriales et supra territoriales.**

Ces objectifs sont déclinés en 5 axes :

- Développer une politique de l'habitat plus économe et plus solidaire ;
- Affirmer l'attractivité économique du Roannais ;
- Structurer le territoire par les infrastructures de transports et rationaliser les déplacements ;
- Préserver les ressources, les espaces agricoles et naturels dans un objectif de gestion durable du territoire.

Ces objectifs font l'objet d'un développement ci-dessus.

Le SCoT fixe pour chacune des communes du territoire, des objectifs en matière de production de logement, qui vont guider l'ouverture à l'urbanisation du territoire. La procédure de révision n'a pas remis en cause le scénario de développement ayant servi de base à l'élaboration du SCoT approuvé en 2012. A ce titre, le potentiel foncier du Coteau paraît surdimensionné d'environ 25 ha au regard des objectifs du SCoT.

Des domaines de convergence sont toutefois identifiés, notamment en matière de prise en compte des enjeux agricoles, de préservation des espaces et milieux naturels, et d'identifications des problématiques paysagères.
Enfin, des améliorations sont attendues concernant la prise en compte de la nature ordinaire et de la trame verte urbaine, la gestion des déchets, les cheminements doux, le patrimoine vernaculaire, et l'intégration des mesures
Le SCoT implique donc un renforcement du modèle de renouvellement urbain, processus déjà intégré et engagé par la commune sur la ZAC de Pincourt ou le site Porcher par exemple. La commune doit conforter ces efforts de renouvellement et de densification urbaine afin de limiter l'expansion sur les terres agricoles et une consommation foncière déraisonnée.
Le PLU vise donc à définir des leviers permettant de mettre en œuvre cette politique intercommunale et de consolider la place du Coteau dans l'agglomération. Le PLU doit aussi permettre de préserver l'image d'une ville à taille humaine, contrainte dans son territoire mais riche de paysages urbains et ruraux complémentaires.

• *Le Programme Local de l'Habitat de Roannais Agglomération*

Établi pour la période 2016-2021, le PLH vise à répondre aux besoins de l'agglomération en termes de logement, et à permettre un équilibre démographique entre les communes les plus attractives sur le plan résidentiel et le cœur de l'agglomération.
Les grandes orientations du PLH sont :

→ d'intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités ;
→ de développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels ;
→ de promouvoir des solutions innovantes pour le logement des personnes âgées ;
→ de mettre en place un pilotage intercommunal de la politique de l'habitat.

- ***Le Plan Climat Énergie***

Le territoire de Roannais Agglomération est historiquement très engagé dans des démarches innovantes sur les thématiques énergie/climat avec l'établissement d'une bilan carbone en 2006/2007 et l'adoption d'un plan climat Energie Territorial (PCET) en 2009.
Plus récemment, Roannais Agglomération s'est engagé fin 2013 aux côtés de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) et de la Région Rhône-Alpes dans le programme innovant dit Programme TEPOS (« **Territoire à Energie Positive »** qui visent à soutenir les initiatives locales de valorisation des potentiels de développement des EnR et de maîtrise de l'énergie.
La Région définit l'ambition TEPos comme une « *trajectoire énergétique permettant d'atteindre l'équilibre entre la demande d'énergie et la production d'énergies renouvelables locales à l'horizon 2050* ».
En parallèle, l'expérience régionale TEPos ayant été relayé au niveau national lors de la Loi Transition Energétique, l'Etat a lancé un deuxième dispositif d'appel à projet, dit **de « Transition Energétique pour la Croissance Verte (TEPCV) »,** à destination de 200 territoires innovants. Roannais Agglomération a été retenu, le 9 février 2015.
A l'issue de sa période de validité juridique (2014), le PCET a été évalué. Cette évaluation a guidé le travail de proposition sur le plan d'actions TEPOS 2016-2021.
L'appui de l'état a été matérialisé par la signature d'une Convention le 16 juin 2015, convention qui était valable jusqu'au 31 décembre 2017.
Dans le cadre de la révision du SCoT, engagée en 2014, ont été réalisés un diagnostic Air-Energie-Climat (août 2015), un Atlas Air-Energie-Climat (août 2015) et un bilan des émissions de gaz à effets de serre (mars 2015) à l'échelle du SYEPAR.
Ces démarches ont permis de définir un profil climat/énergie de Roannais Agglomération et d'identifier ses potentiels énergies renouvelables sur l'éolien, les réseaux de chaleur, le photovoltaïque, constituant le socle du programme d'actions TEPOS.

> **Les axes et orientations de TEPOS**

L'élaboration du programme repose sur une démarche de co-construction associant les différents acteurs concernés et sur une méthodologie prospective mise en œuvre grâce à un outil en ligne de modélisation développé par le SIEL de la Loire qui permet aux communes et collectivités territoriales d'étudier plusieurs scénarii énergétiques à différents horizons.
Trois scénarios ont été étudiés par Roannais Agglomération :

→ **Tendanciel** : ce scénario traduit les tendances d'évolutions sur le territoire sans action de Roannais Agglomération et de ses partenaires ;

→ **TEPos** : ce scénario traduit le résultat de la mise en œuvre du plan d'action TEPOS (présenté en Section 7 sur la séquence 2015-2021) et sa déclinaison sur 35 ans jusqu'en 2050.

→ **TEPos +++** : ce scénario traduit le résultat de la mise en œuvre d'un plan d'action TEPOS+++ correspond au plan d'action TEPos précédent dont l'ambition aurait été renforcée (sur son volet production d'énergie uniquement) pour chacune des 5 séquences de programmation (2015-2021 ; 2022-2028 ; 2029-2035 ; 2036-2042 ; 2043-2049).

Sur ces bases, les élus de Roannais Agglomérations ont retenu les objectifs suivants :

→ Un objectif politique affiché d'une couverture de la consommation par 50 % d'EnR à l'horizon 2050, et 25 % à l'horizon 2030 ;

→ Un objectif politique affiché d'une consommation d'énergie annuelle inférieure à 1600 GWh/an à l'horizon 2050
Un objectif politique affiché d'une production d'énergie annuelle de 600 GWh/an à l'horizon 2050 ;

→ Un objectif politique affiché d'une réduction de 50% des émissions de GES à l'horizon 2050

Cette démarche a débouché sur la définition d'un programme organisé autour de 6 axes d'intervention déclinés en 28 actions :

→ améliorer la performance énergétique et développer les EnR ;
→ optimiser les déplacements des agents et usagers des services ;
→ intégrer les dimensions AEC dans l'aménagement des territoires ;

→ préparer la mobilité de demain en préservant la qualité de l'air et en luttant contre la précarité énergétique ;
→ placer la rénovation du parc bâti au cœur de la stratégie énergétique et lutter contre la précarité énergétique ;
→ réaliser des économies d'énergie, développer les EnR, maîtriser les émissions polluantes et favoriser la prise en compte de l'adaptation au changement climatique dabs les différents secteurs économiques.

Les actions retenues relèvent de différents champs d'intervention. Plusieurs actions ont une incidence directe sur le champ de l'aménagement de l'espace et de la construction sur lesquels peut agir un PLU. Les dispositions règlementaires du PLU doivent, notamment, faciliter la réalisation des ouvrages et dispositifs permettant de ;

→ développer l'énergie solaire sur l'agglomération
→ déployer des solutions de mobilité électrique à l'échelle de l'agglomération avec la mise en place d'un réseau de bornes de recharges ;
→ poursuivre la mise en œuvre d'un dispositif de soutien aux travaux d'amélioration de la performance énergétique et de l'adaptation du parc de logements privés ;
→ développer le bois-énergie sur l'agglomération.

Les OAP et le règlement constituent des outils pertinents pour inciter les acteurs à mettre en œuvre des nouvelles formes urbaines plus durable.

Le PCAET intègre un outil de suivi et d'évaluation des actions avec la mise en place de 53 indicateurs de 2 types :
→ des indicateurs de réalisation qui concernent les actions ;
→ des indicateurs d'impact.

- ***Le Projet agro-environnemental et climatique (PAEC)***

La Politique Agricole Commune prévoit la mise en œuvre de Mesures Agro-Environnementales et Climatiques (MAEC) afin de soutenir les pratiques respectueuses de l'environnement. Leur mise en œuvre nécessite l'élaboration un Projet Agro-Environnemental et Climatique (PAEC) validé par la Région.
Le PAEC Roannais, dont l'objectif est de concilier la préservation de la ressource en eau et de la biodiversité avec les enjeux agricoles, s'articule ainsi autour d'une animation permettant de mettre en œuvre :

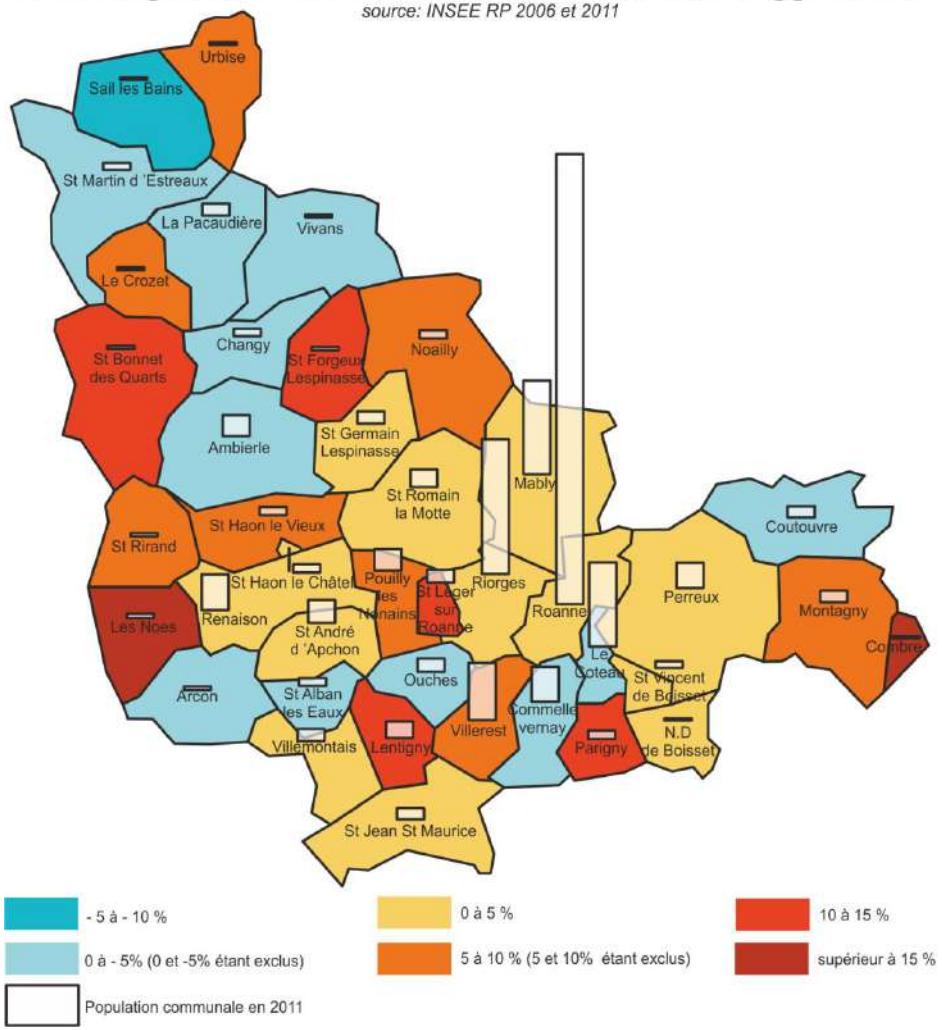
→ Des contrats MAEC : il s'agit de compensations financières versées aux agriculteurs qui souhaitent s'engager dans la démarche, suite à un diagnostic de leur exploitation, en contrepartie d'efforts faits en faveur de l'environnement ;
→ Des actions complémentaires : conseils, diagnostics d'exploitation, formations, démonstrations, aides aux investissements ;
→ Une réflexion sur un possible changement de système : évolution vers l'agriculture biologique, désintensication, développement d'outils innovants (chanvre, agroforesterie, circuits de commercialisation…).

DIAGNOSTIC SOCIO ÉCONOMIQUE

4. CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

Solde migratoire entre 2006 et 2011 sur Roannais Agglomération

source: INSEE RP 2006 et 2011



A. TENDANCES ET DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

La commune du Coteau enregistre une déprise démographique depuis le milieu des années 1970, à mettre en relation avec la crise industrielle qui a touché plus largement le bassin roannais. C'est au cours des années 1980/1990 que l'hémorragie démographique est la plus marquée avec une baisse de population de 12% entre 1975 et 1990.
La commune comptait 8 488 habitants en 1975, contre 6 845 habitants en 2016, soit une perte moyenne de 40 habitants/an depuis 40 ans. On note toutefois une amélioration sur les 10 dernières années notamment entre 2011 et 2016. La tendance générale de déclin démographique du pôle urbain, sur le long terme, se confirme mais on note des évolutions, globalement et commune par commune.

- ***Evolution 2006-2011***

Le Coteau s'inscrit dans un territoire communautaire aux dynamiques variées notamment sur le plan migratoire.
Parmi les principales tendances observées entre 2006 et 2011, plus des deux tiers des communes présentent un solde migratoire positif, alors que 30 % des communes, dont Le Coteau, subissent des départs d'habitants plus élevé que les arrivées.
Les communes au solde migratoire négatif se regroupent essentiellement au nord du Bassin Roannais (Sail-les-Bains, Vivans) et de la Côte Roannaise (Changy, Ambierle). Elles bénéficient pourtant de la desserte de la RN7. A contrario, les communes plus isolées des Monts de la Madeleine enregistrent les soldes migratoires parmi les plus élevés du territoire. On note également un axe est/ouest de communes au solde migratoire négatif situées le long de la RD 31.
A l'échelle du pôle urbain, toutes les communes gagnent des habitants entre 2006 et 2011 sauf Le Coteau. La commune de Roanne stabilise sa population (gain de 21 habitants). La commune de Mably gagne 100 habitants à 7603 habitants. La commune de Riorges connait la plus forte progression avec 550 habitants en plus pour atteindre 10 775 habitants.
Dans la même période, la commune du Coteau perd 186 habitants.
Structurellement, la diminution du nombre d'habitants est liée à deux paramètres :

→ un solde naturel en constant déclin depuis les années 1970 pour être aujourd'hui à son niveau le plus bas (variation annuelle moyenne entre 2008 et 2013 de -0,9 %). Depuis le milieu des années 1970, le nombre

de naissances ne compense plus le nombre de décès sur la commune. Sur la période 1975-2013, le manque à gagner pour obtenir un solde naturel à l'équilibre est de 1062 naissances. Cette tendance se confirme entre 2010 et 2015 (-0,7%) ;

→ un solde migratoire qui n'a cessé de diminuer des années 1970 aux années 1990 (correspondant à une perte apparente de 850 habitants) et qui reste insuffisant pour contrebalancer le solde naturel. Entre 1990 et 2011, le solde migratoire apparent (issu de la différence entre le nombre d'entrées sur la commune et le nombre de sorties) est de 295 habitants, soit une installation nouvelle moyenne de 25 habitants/an ces douze dernières années.

Si des ménages s'installent sur la commune, ils ne participent pas de façon suffisante à relancer la natalité du territoire. L'installation de jeunes ménages avec enfants est un objectif prioritaire pour la commune. Pour autant, cela nécessite de proposer des logements en adéquation avec les besoins de ces derniers, à savoir une offre en maison individuelle avec terrain.

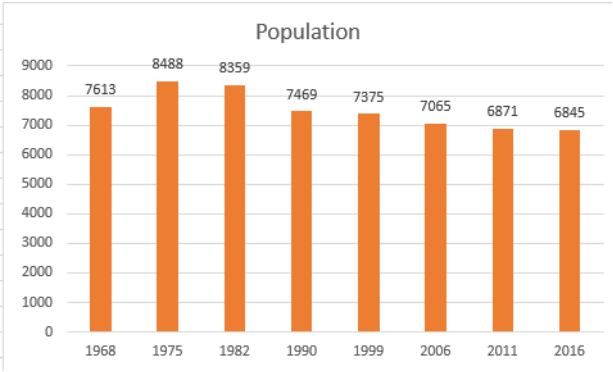
- ***Evolution 2011-2016***

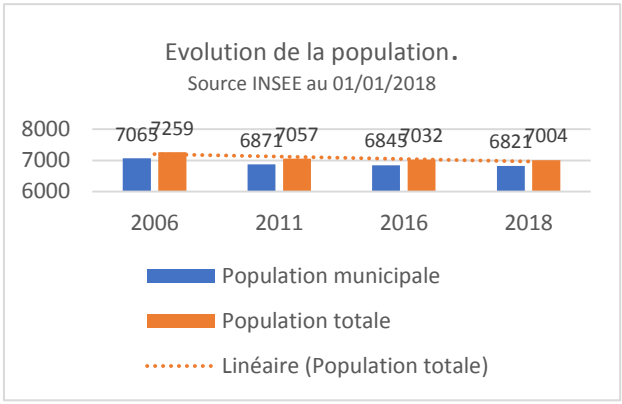
On assiste à une inversion de tendance sur cette période. Le pôle urbain avait gagné 477 habitants entre 2006 et 2011, il en perd 1031 entre sur les 5 dernières années. Après avoir connu une stabilisation de sa population entre 200- et 2011, la ville Roanne perd de nouveau des habitants (-1462). Cette évolution s'explique par une double dégradation du solde naturel (-0,1) et du solde migratoire (-0,9) La commune de Riorges qui avait gagné 550 habitants en perd 106. Cette évolution est due au solde migratoire qui devient négatif (-0,2).

La commune du Coteau connait une amélioration de sa situation avec une quasi stabilisation avec 26 habitants en moins entre 2011 et 2016 contre 186 habitants entre 2006-2011. Cette inversion de tendance est due à une forte progression du solde migratoire qui passe de -0,8 à +0,7. Seule Mably confirme sa progression mais en léger repli avec 86 habitants contre 100 entre 2006 et 2011. C'est la seule commune à avoir un solde naturel et migratoire positif. Toutefois la situation reste fragile. La population municipale a baissé sur les 2 dernières années de 6845 à 6821 habitants.

Le pôle urbain concentre près des 4/5 de la population de l'aire urbaine qui ne baisse que de 490 habitants contre 1031 sur le pôle urbain. L'unité urbaine a gagné 624 habitants entre 2006 et 2016. Cette évolution illustre les phénomènes de périurbanisation déjà évoqués. On note toutefois une inversion de tendances entre 2006-2011 sur l'unité urbaine (Taux de variation annuelle de +0,3) et 2011-2016 (Taux de variation annuelle de -0,1).

Dans ce contexte, il est important pour le pôle urbain d'inverser ces tendances et pour la commune de poursuivre son redressement en attirant de nouveaux ménages.





	1968 à 1975	1975 à 1082	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,6	-0,2	-1,4	-0,1	-0,6	-0,6	-0,1
due au solde naturel en %	0,4	- 0,0	- 0,2	- 0,4	- 0,6	- 0,8	- 0,8
due au solde apparent des entrées et sorties en %	1,2	-0,2	- 1,2	0,3	- 0,0	0,3	0,7

Source : RP INSEE 2016.

B. STRUCTURATION DE LA POPULATION

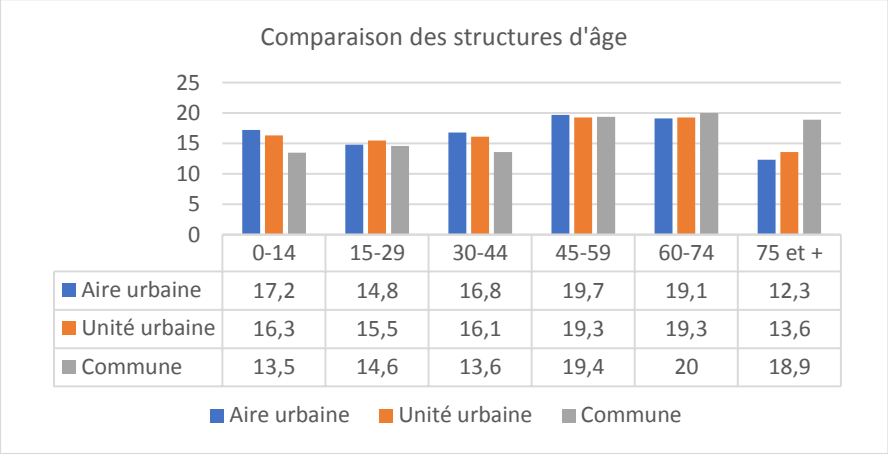
L'analyse de la structure d'âge du Coteau met en évidence plusieurs caractéristiques :

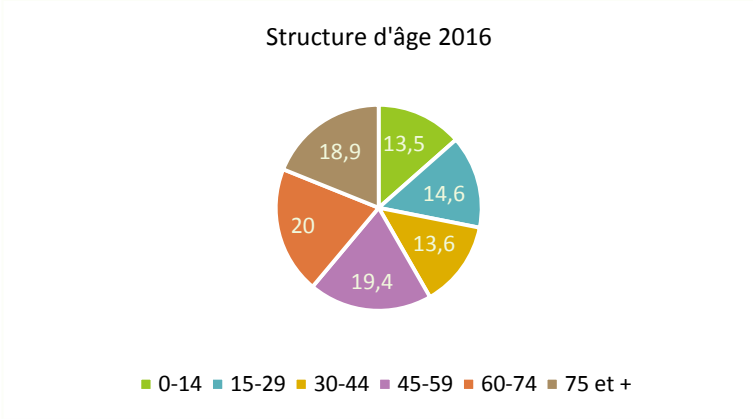
→ Une surreprésentation des plus de 60 ans (et plus encore des + de 75 ans) qui représentent plus du tiers de la population totale (38,9%). Cette proportion est très supérieure à celle de l'unité urbaine (32,9%) et de l'aire urbaine (31,4%) ;

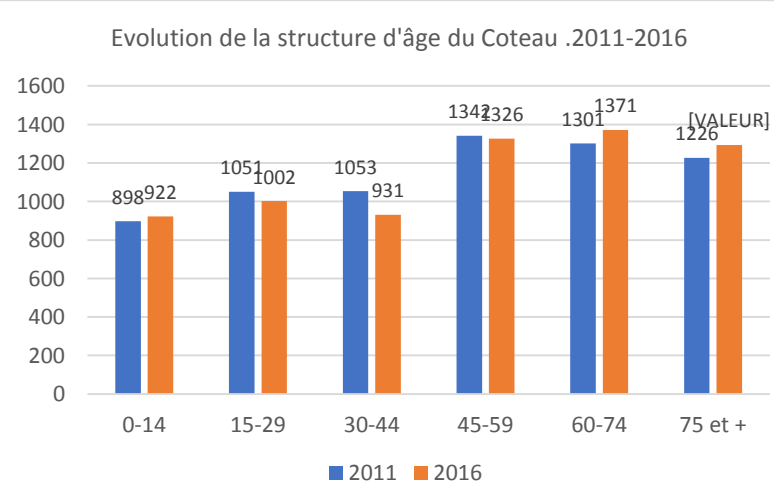
→ Une accentuation du vieillissement entre 2011 et 2016 plus particulièrement des plus de 75 ans ;

→ Une part des moins de 14 ans inférieure de près de 4 points à celle des autres niveaux territoriaux ainsi que celle des jeunes actifs (30-44ans) qui constituent le socle des primo-accédants. Ces deux éléments sont corrélés. Les primo-accédants partent en deuxième ou en troisième couronne. A noter cependant une amélioration entre 2001 et 2016. Cette distorsion est moindre pour les 15-29 ans et les 45-59 ans.

Le Coteau attire une population vieillissante, pouvant s'expliquer par une offre de maisons spécialisées et de retraites (voir la part des plus de 75 ans), une ville à « taille humaine », permettant de se déplacer dans des temps réduits pour accéder aux commerces et services présents sur la commune. .







C. COMPOSITION DES MÉNAGES

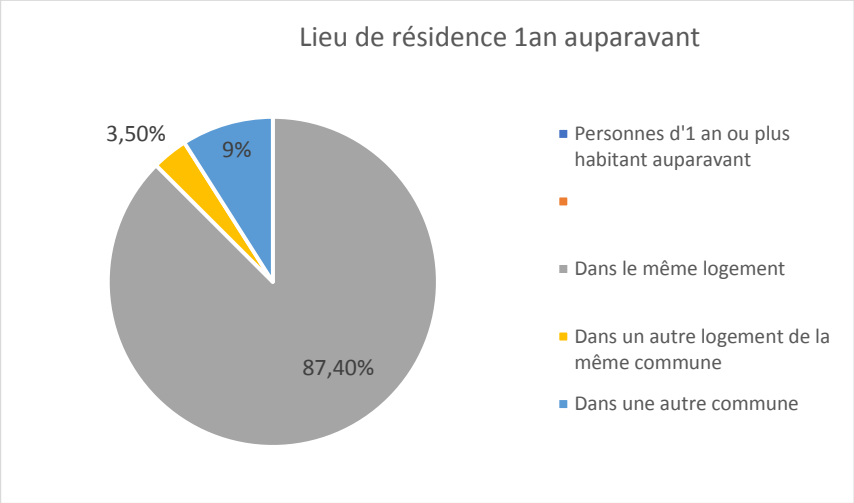
La commune du Coteau reflète différentes dynamiques en termes de composition des ménages. Les hommes vivant seuls ont augmenté de 17,8% entre 2008 et 2013 mais ils ont diminué entre 2011 et 2016. La proportion des femmes seules a augmenté de 2,5 points dans la même période.
La proportion des couples avec enfants est relativement stable entre 2010 et 2016 ; celle des couples sans enfant diminue. A noter l'augmentation sensible des familles monoparentales. La taille des ménages baisse légèrement entre 2011 et 2016 de 1,87 à 1,86. Elle est inférieure à celle de l'unité urbaine (2).

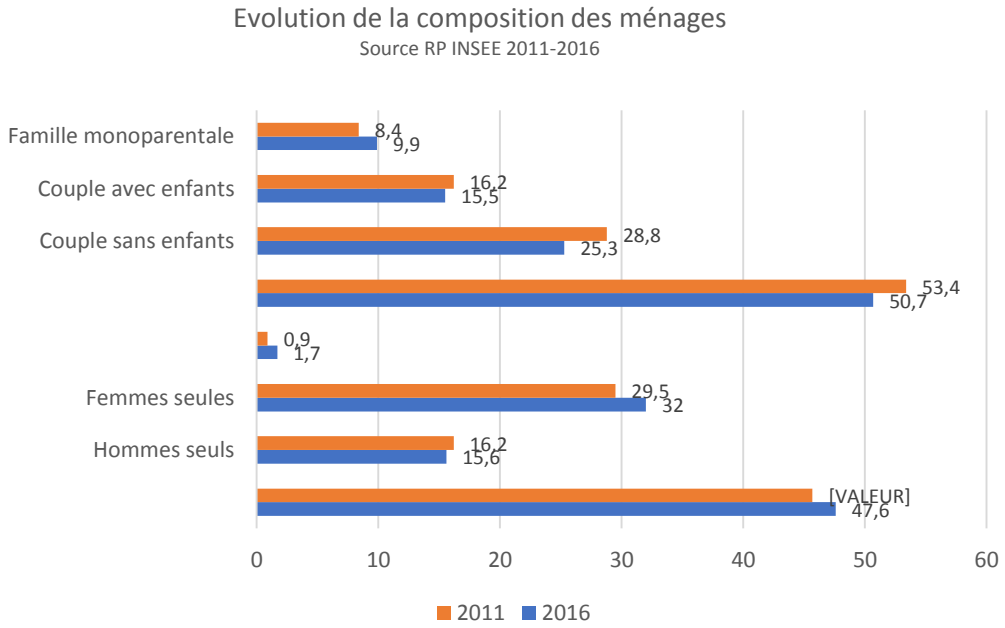
D. PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES SUR L'ANNÉE ANTÉRIEUR

En 2016, 87,4 % des ménages vivent dans le même logement que l'année antérieure. Ce chiffre est sensiblement équivalent sur l'unité urbaine de Roanne.
Sur les 13 % restants, il est bon de noter que :

→ 9 % de la population Costelloise habitait dans une autre commune l'année précédente ;
→ 3,5 % des ménages vivaient dans un autre logement sur le Coteau.

Ces dynamiques reflètent un relatif « turn-over » des logements sur des temps d'analyse très courts, d'une année.





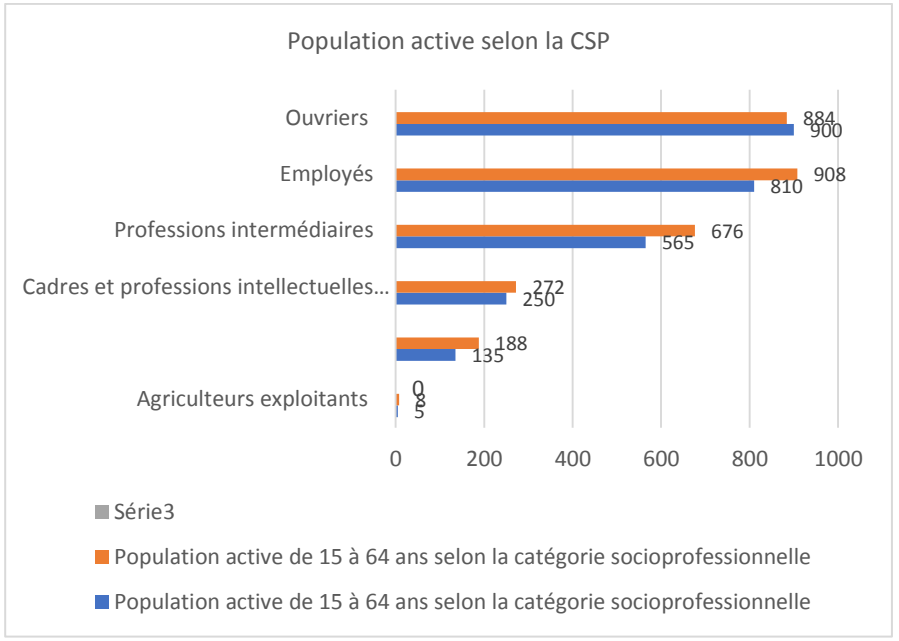
E. COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE

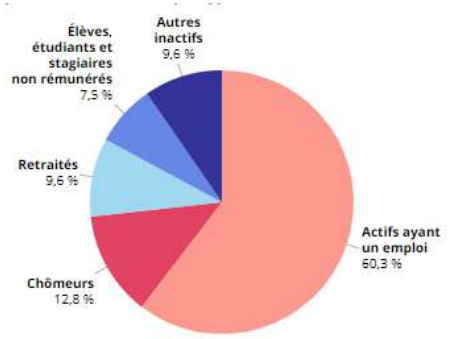
Entre 2008 et 2013, les professions intermédiaires, les cadres et professions intellectuelles supérieures ont augmenté, respectivement de 20,6 % et 47,6 %.
A contrario, le nombre d'employés a diminué de 10,7 % et le nombre d'ouvriers a diminué de 8,5 % entre 2008 et 2013.
Entre 2011 et 2016, toutes les catégories de CSP baissent sauf les ouvriers qui augmentent très légèrement.
La baisse la plus importante concerne les professions intermédiaires (-16,4%) et les employés (-10,8%).
A noter qu'en 2015, 72,3 % des hommes et 76,7 % des femmes sont titulaires d'un contrat de la fonction publique ou en Contrat à Durée Indéterminée. 8,1 % des hommes et 10,3 % des femmes ont un Contrat à Durée Déterminée. Le nombre de personnes travaillant en indépendants est à noter, avec 5,4 % des hommes en 2013 et 4,4 % des femmes.

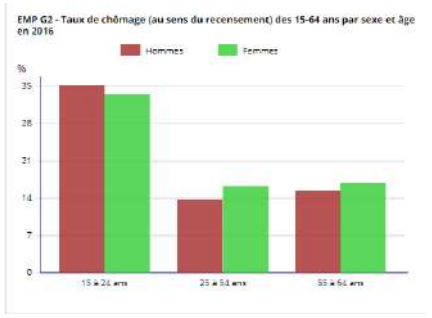
F. POPULATION ACTIVE ET ÉVOLUTION DU CHÔMAGE

Le taux d'actifs ayant un emploi sur la commune est resté stable entre 2009 et 2013, avec 61,8 %, tout comme le taux de chômage qui se maintient à 9,5 %.
En 2016, on note une baisse du taux d'actifs ayant un emploi de 1,5 points (60,3%). Parallèlement le taux de chômage augmente de 9,5% à 12,5% en 2016. Ce taux est supérieur à celui de l'unité urbaine (11,6% en 2016).

A noter sur cette période une augmentation de 0,2 % de retraités ou préretraités sur la commune, ainsi qu'une légère diminution de la part des étudiants de 0,2 %. Au recensement de 2016, la part des retraités a fortement diminué : ils représentent 9,6 % de la population en 2016, contre 13,9% en 2010.
Le chômage touche plus particulièrement les femmes.
Ces tendances démographiques sont à considérer dans l'évolution de la commune, en jouant sur différents leviers essentiels tels que le développement économique ou l'offre d'habitat.







Population de 15 à 64 ans par type d'activité.
Source RP INSEE 2011-2016

G. ENJEUX IDENTIFIES AU NIVEAU DÉMOGRAPHIQUE

- ***Les éléments clefs du constat :***

La commune doit faire face à l'image des autres communes du cœur d'agglomération à des tendances démographiques défavorables avec :

→ des disparités territoriales fortes en termes d'attractivité démographique tant à l'échelle régionale qu'au niveau local. Un phénomène de périurbanisation très actif en direction de communes qui bénéficie d'une attractivité résidentielle plus forte et d'une offre foncière plus importante adaptée à une demande orientée fortement vers l'individuel ;

→ un déclin démographique du cœur de l'agglomération avec une perte de 1441 habitants entre 2006 et 2016 sur Roanne et de 220 habitants sur la commune du Coteau. Une évolution qui s'explique par un solde naturel en baisse constante depuis les années 1970 et un solde migratoire trop faible pour compenser les pertes du déficit naturel. On note toutefois une amélioration de la situation du Coteau sur les 5 dernières années avec une augmentation sensible du solde migratoire qui devient positif ;

→ un territoire affecté par le vieillissement, la paupérisation des ménages et une ségrégation socio-spatiale qui touche particulièrement le cœur d'agglomération et n'épargne pas Le Coteau ;

→ un phénomène de desserrement des ménages entraînant un besoin plus important en petits logements ;

→ des objectifs de développement fixés au SCoT qui paraissent très ambitieux au regard des projections démographiques malgré un ralentissement du déclin. Des objectifs relayés par le PLH.

→ une ville très intégrée au centre d'agglomération et qui dispose d'atouts résidentiels certains.

- ***Les enjeux***

Le Coteau doit mettre en place une politique volontaire pour contrecarrer les tendances à la dégradation de sa situation démographique et en même temps de celle du cœur d'agglomération et répondre aux évolutions sociales. La commune doit répondre à trois enjeux principaux :

→ **Contribuer au renforcement du centre de l'agglomération en attirant de nouvelles populations tout en maintenant les résidents Costellois**. Pour répondre à cette problématique, la commune doit proposer une offre de logements plus importante conformément aux orientations du PLH qui prévoit un rythme de 70 logements par an sur le Coteau. Cette offre doit être diversifiée pour toucher un éventail large de types de ménages. Elle doit prendre en compte la part importante des locatifs sociaux et les évolutions du marché avec :

- une orientation encore très marquée de la demande vers l'individuel qui alimente le phénomène de péri-urbanisation ;
- une difficulté à attirer des investisseurs sur des programmes collectifs en accession qui se traduit par une baisse significative de la part des collectifs dans la production de logements.
- Pour atteindre ces objectifs, la commune doit jouer sur 3 leviers :
- produire une offre foncière adaptée à une demande individuelle pour attirer au cœur d'agglomération des ménages avec enfants ;
- poursuivre ses efforts en matière de renouvellement urbain ;
- attirer des investisseurs en renforçant son attractivité résidentielle par le maintien et le développement d'une bonne offre de services, commerces, équipements, la consolidation des emplois et l'amélioration du cadre de vie.

- → **Répondre aux évolutions sociales et aux besoins des ménages.** Le PLU doit être conçu pour permettre la réalisation de différents types de produits, en location ou accession. Son parc de logements offre une diversité typologique qu'il convient de conforter. La mise en place de mesures en faveur de la recomposition de certains îlots centraux, le maintien d'un potentiel foncier sur les Plaines et la maîtrise communale de terrains stratégiques, comme par exemple le site Bourrat permettra de répondre à cet objectif diversification de l'habitat. Comme indiqué ci-dessus cet objectif de diversification doit concerner également l'offre foncière en individuel.
- → **Prendre en compte les difficultés économiques des ménages**. Le Coteau doit maintenir une activité de production de logements locatifs sociaux pour tenir son taux de logements sociaux aujourd'hui conforme aux obligations règlementaires. Une politique sociale de l'habitat est à conforter sur la commune, déjà active en la matière, pour la rendre d'autant plus attractive pour les ménages moins favorisés.

5. LES GRANDES DYNAMIQUES EN TERMES DE LOGEMENT

A. PAYSAGE DE LA CONSTRUCTION À L'ÉCHELLE DE ROANNE AGGLOMÉRATION

Le Coteau s'inscrit dans un territoire aux dynamiques contrastées en matière de logements et de développement de l'habitat. Le Coteau présente une part importante de résidences principales, contrairement à d'autres communes telles que Saint-Rirand ou encore Arcon, affichant une part importante de logements secondaires et un taux de vacance important (*voir carte page suivante*).

Les communes présentant le plus fort taux de résidences principales se situent autour de Roanne et Le Coteau, affichant une dynamique de l'habitat sur ces communes.

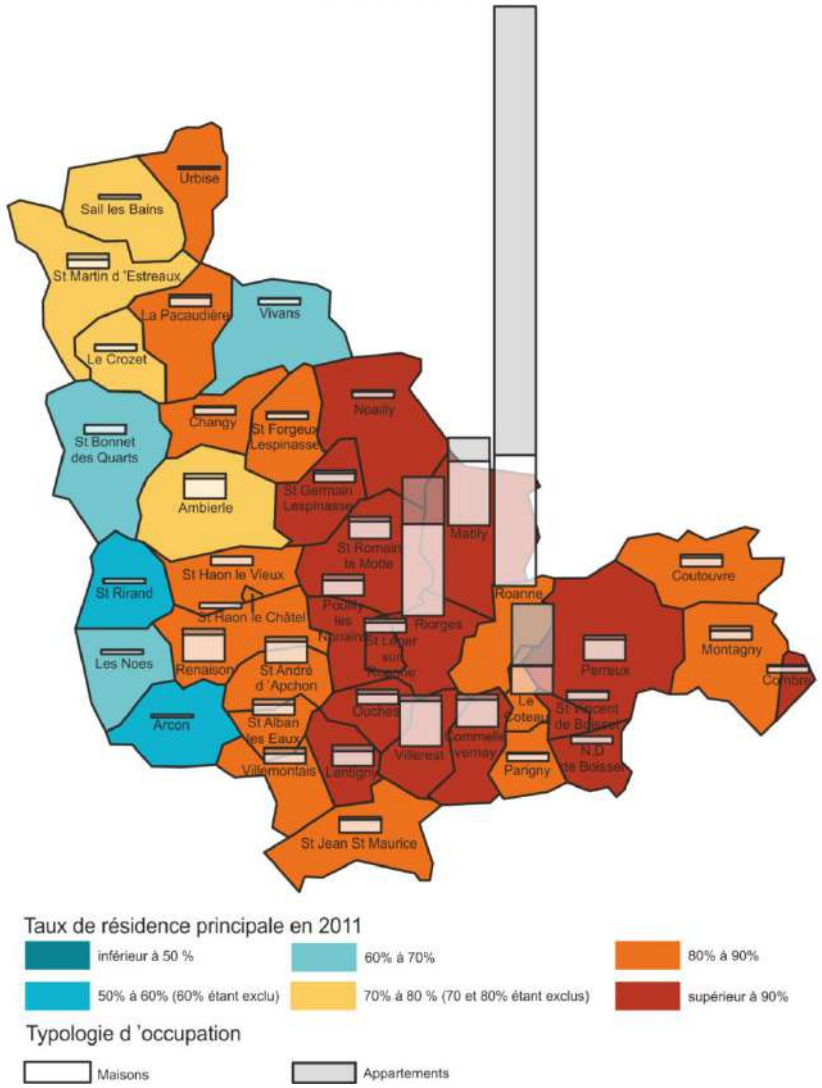
Les communes présentant la plus forte part de logements collectifs dans les typologies bâties sont Roanne, avec plus de 76,8% de logements collectifs, Le Coteau avec une part importante de logements collectifs, à près de 63,7%.

Riorges et Mably affichent quant à elle des taux respectifs de 29,8% et 26,4% concernant le logement collectif.

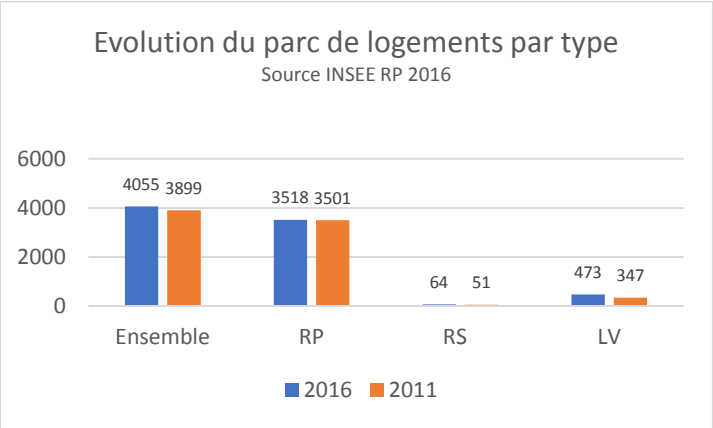
Les communes plus éloignées de l'aire urbaine concentrent, quant à elles, une part considérable de logements individuels, signes d'une périurbanisation présente sur le territoire, comme dans beaucoup d'autres.

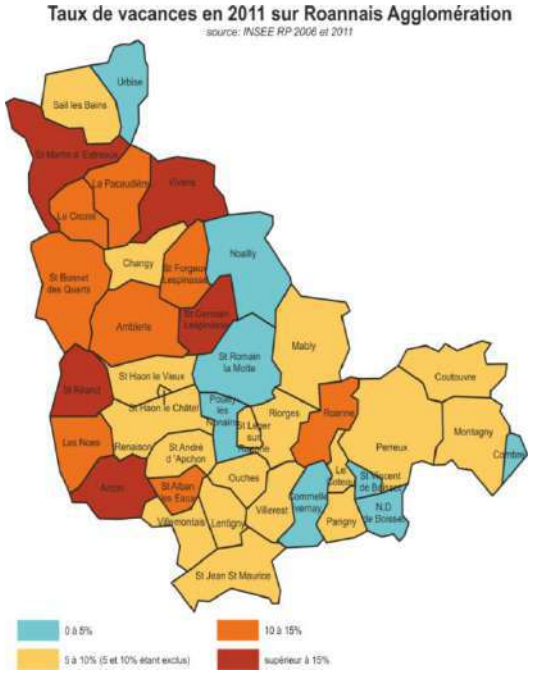
Taux de résidence principale et répartition par types de logements en 2011 sur Roannais Agglomération

source: INSEE RP 2006 et 2011

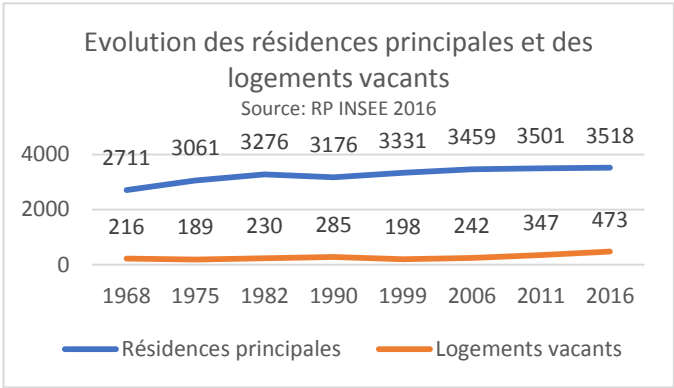


B. ÉVOLUTION DES TYPES DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DU COTEAU





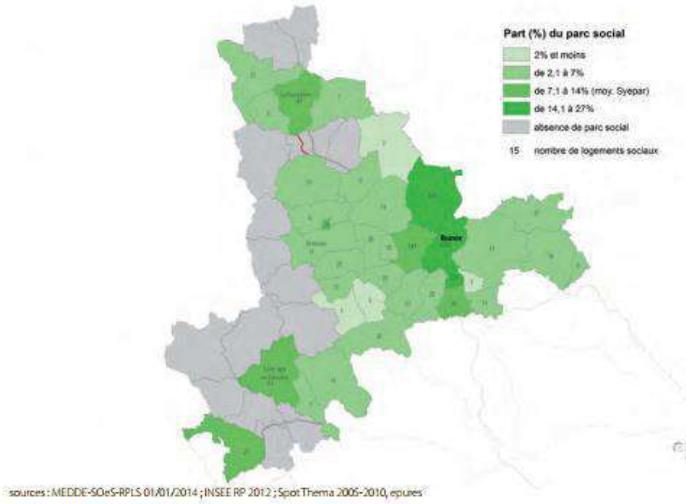
Entre 2011 et 2016, la commune du Coteau connaît une augmentation de son parc de logements (+4%). Les résidences principales augmentent très légèrement (+ 17 unités soit + 0,4 %, ainsi que de logements secondaires ou occasionnels (+13 unités soit 25,5%). Cette évolution est comparable à la période 2008-2013.
Les évolutions les plus marquantes concernent le taux de vacance qui passe de 8,9% à 11,7% du parc total. Les logements vacants augmentent de 126 logements (+36%), inscrivant la commune dans une problématique connue de nombreuses collectivités d'un parc d'habitat vieillissant dans la majorité des cas ou de situations d'héritages non résolues, ou de baux commerciaux dans d'autres cas. Cette vacance touche essentiellement le centre-ville, avec une part importante localisée sur les débuts de l'avenue de la Libération et les rues attenantes, sur le quartier du centre et des Balmes notamment.
Le phénomène de vacance est partagé sur l'aire du SCoT et sur la Communauté d'Agglomération de Roanne (10%) mais il ne reflète pas le même degré de gravité. Il est de 11% sur les polarités de rang 1, 12% sur les polarités de rang 3 et 8% sur les communes hors polarité (taux identique à celui de la Région et de l'Inter-SCoT). Le taux sur le département de la Loire est de 9%.
Sur le pôle urbain, les situations sont très contrastées, en 2016, avec un taux plus important sur Roanne (15,51%), similaire sur Riorges (8,6 %) et moindre sur Mably (5,8 %). Une vacance inférieure à 7 % est considérée comme normale, elle est liée dans la plupart des cas au turn-over des logements. Au-delà de ce pourcentage, la vacance peut être structurelle et révéler des problèmes de fond plus significatifs.



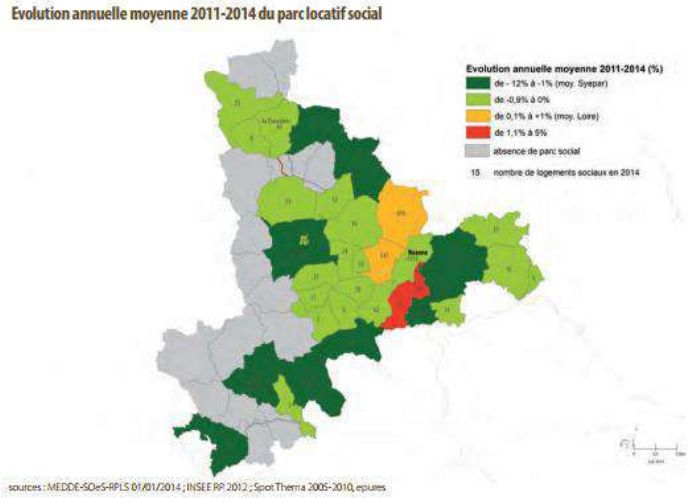
C. UN HABITAT SOCIAL CONCENTRE SUR LE PÔLE URBAIN.

L'aire du Scot Roannais compte 7 082 logements sociaux publics en date du 1er janvier 2014 soit 14% du parc de résidences principales du territoire (INSEE 2012) et 12% du parc social ligérien.
Ce parc est très concentré dans les 4 communes urbaines du territoire, en premier lieu Roanne qui accueille 61% du parc social du Scot Roannais, Mably 12%, le Coteau 10% et Riorges 8%.
Le parc a régressé de -1% en moyenne par an entre 2011 et 2014 (contre +1% dans la Loire). Cette situation s'explique par la réalisation d'opérations de démolition.
Seules les communes du Coteau (+1,1%) et de Commelle-Vernay (+5%) enregistrent une hausse moyenne annuelle de leur parc (+32 logements pour Le Coteau).
La commune du Coteau compte 1164 logements sociaux au 1er Janvier 2019 soit 17 logements de plus qu'au 01/01/2016 (1117) qui représente un taux supérieur à 30% du parc de résidences principales (31% au 1er janvier 2016). C'est un des plus forts taux du pôle urbain.
La commune du Coteau est celle qui présente le taux d'évolution le plus élevé de l'aire du SCoT. Deux nouveaux programmes ont été autorisés en 2018 et 2019 pour 28 logements représentant 63% des demandes de PC logements, augmentant mécaniquement la part de logements locatifs sociaux.
La vacance du parc locatif social régresse (-24% entre 2011 et 2014), sur l'aire du SCoT, avec moins de 400 logements sociaux vacants proposés à la location en date du 1er janvier 2014. Cela représente 5% du parc social, soit légèrement inférieur à la Loire (6%).

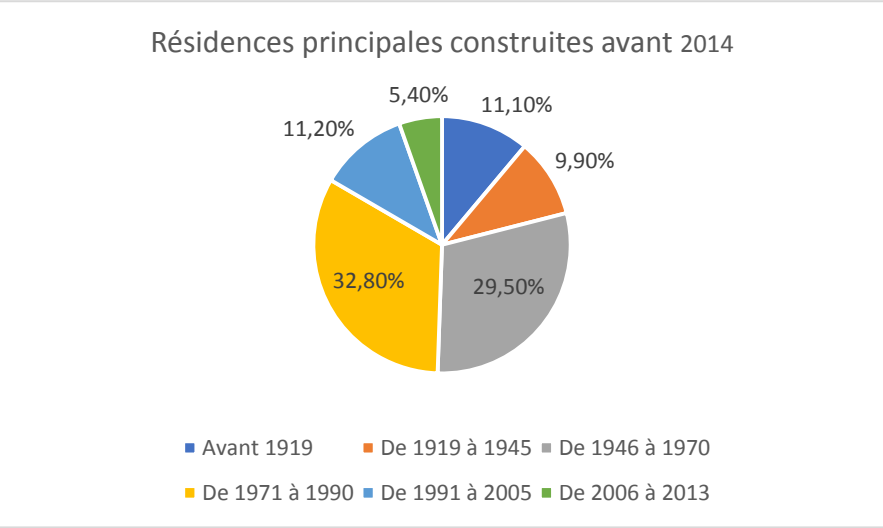
Part (%) du parc locatif social au 01/01/2014 dans les résidences principales 2012

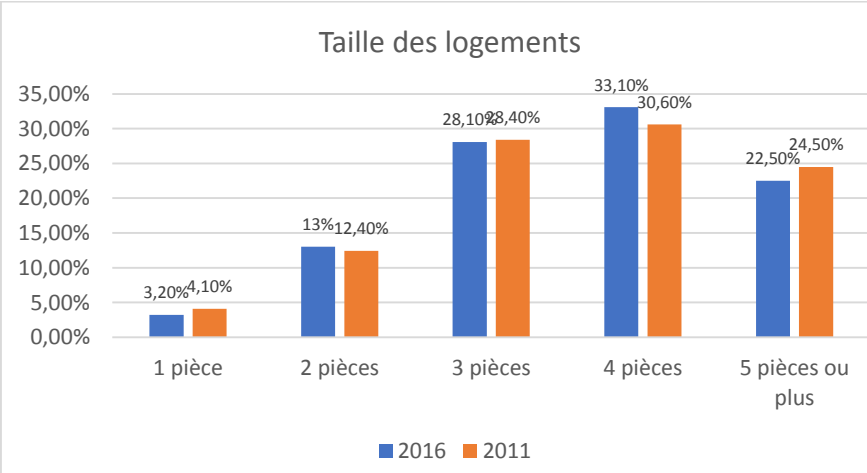


Evolution annuelle moyenne 2011-2014 du parc locatif social



D. CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS SUR LA COMMUNE





- ***Ancienneté des constructions***

La commune du Coteau possède un parc de logements relativement récent, avec près de 62,30 % des constructions édifiées entre 1946 et 1990. Ce parc nécessite néanmoins, dans la plupart des cas, des adaptations énergétiques en termes d'isolation principalement, ou de mises aux normes handicapés.

A noter que 21 % du parc de logement a été construit avant 1946, marquant une part de logements nécessitant de lourdes réhabilitations. Ces logements sont essentiellement présents en centre-ville et sur le quartier des Balmes et Pincourt.

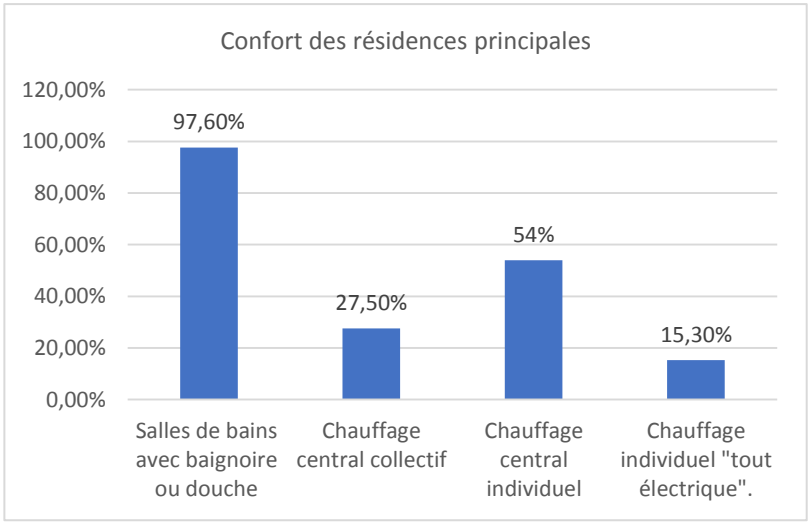
- ***Nombre de pièces moyen des logements***

La commune connaît une légère augmentation des logements de petites pièces et des 4 pièces, et une diminution de la part des logements d'1 pièce et des 5 pièces ou plus. Cette dynamique s'inscrit dans le phénomène de desserrement des ménages et le besoin croissant de petits logements.

- ***Confort énergétique des logements***

En 2016, la commune du Coteau affiche plus de 97,6 % des logements équipés en salle de bain avec baignoire ou douche. Le chauffage central individuel au gaz représente la plus grande part de moyen de chauffage.

15,3 % des logements sont en système individuel « tout électrique », représentant une part importante de foyer chauffés par des systèmes de chauffage onéreux.



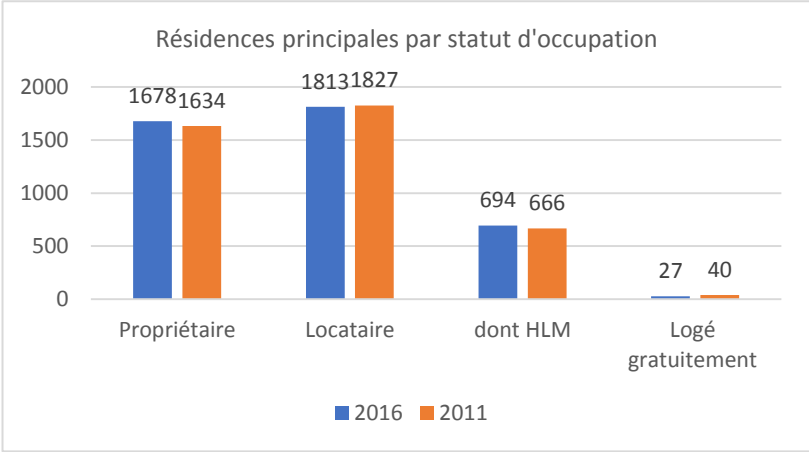
E. STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

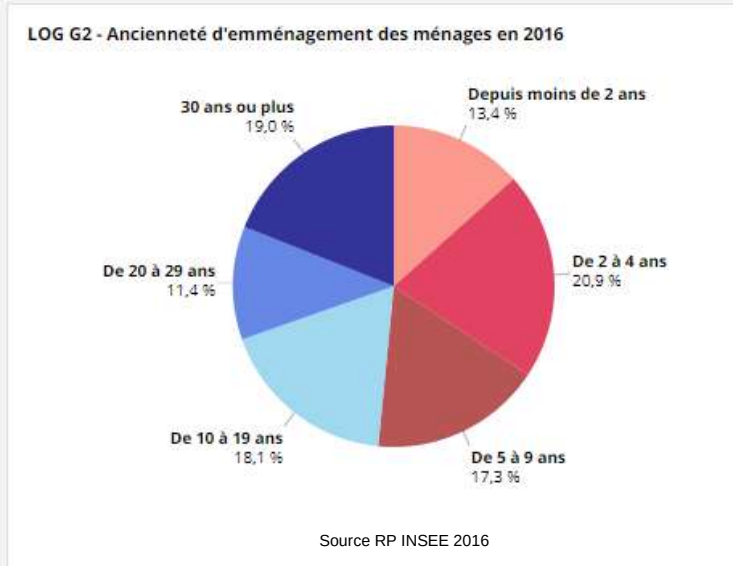
En 2016 , 46,5 % des occupants de résidences principales sont propriétaires de leur logement, un taux en hausse au recensement de 2015 (47,7 %).

Dans une même mesure, 52,4 % des occupants de résidences principales sont locataires (taux en baisse de 0,9 point en 2015).

Les résidents de location sociale représentent 19 % de l'ensemble des résidents de la commune (19,7 % en 2015).

La part des locataires est donc majoritaire sur la commune, avec une part importante à relever de locataires de logements sociaux.





Source RP INSEE 2016

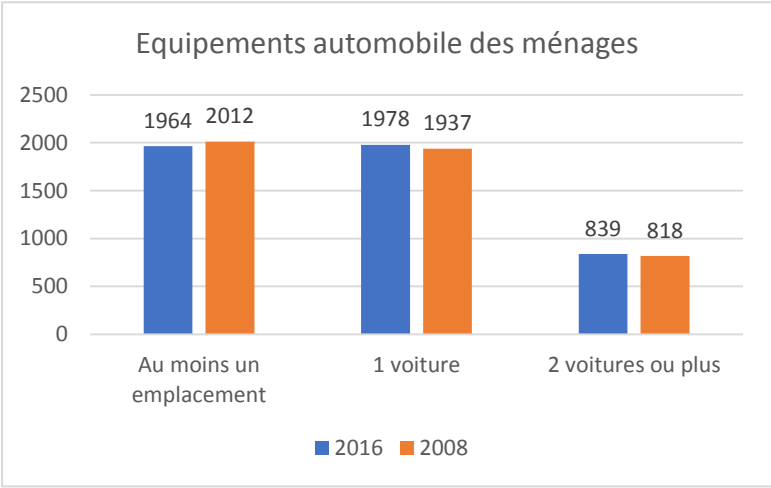
- ***Mobilité résidentielle des ménages sur la commune***

Près de 50 % des ménages vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans. Un peu plus d'un tiers (34,3%) des ménages sont dans leur habitation depuis moins de 4 ans, permettant de relever une mobilité résidentielle non majoritaire mais importante sur la commune.

La part importante de locataires sur la commune, croisé avec l'ancienneté d'emménagement des résidents permet de mettre en avant le « turn-over » résidentiel présent sur la commune. L'offre et la diversité d'habitat proposée doit permettre cette flexibilité résidentielle indispensable au bon fonctionnement et à une offre d'habitat renouvelée.

- ***Équipement automobile des ménages***

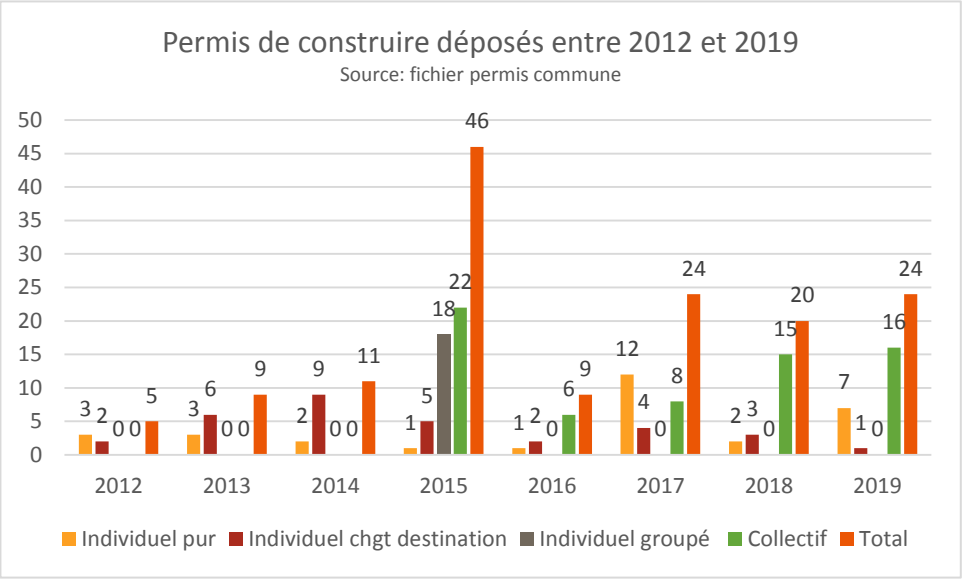
En 2016, 80 % des ménages ont une voiture dont 23,8% 2 voitures ou plus. 55,8% des résidences possèdent un emplacement réservé au stationnement, pouvant être fermé, couvert ou non.



F. DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION

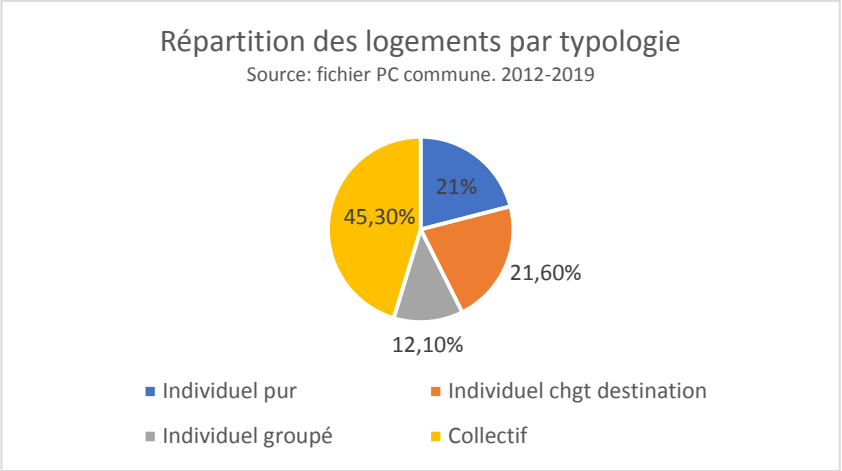
- ***Une consommation foncière essentiellement orientée en zone urbanisée***

La commune du Coteau a connu entre 2003 et 2013 une demande de 446 permis de construire environ soit un rythme de l'ordre de 40 logements par an, pour une superficie d'environ 10 ha de terrains concernés. 2.5 ha de terres agricoles sur le secteur des Plaines ont été consommés pour l'extension pavillonnaire.
Sur la période 2014-2019*, le rythme de production de logements (source fichier PC communal) baisse de moitié (22 logements par an).
Il convient de noter que l'activité sur Le Coteau est très liée à des opérations de renouvellement urbain comme Pincourt et plus récemment Porcher.
La densité moyenne des permis de construire déposés sur 2003-2013 est de l'ordre de 36.5 logements/ha et de 60,5 logements/ha sur le secteur de la gare (périmètre de 800 m autour de la gare).
Le Coteau affiche donc une densité moyenne importante. Elle est d'ailleurs relativement en accord avec les objectifs fixés par le SCoT d'avril 2012 de densité moyenne de 40 logements/ha en zone urbaine et 60 logements/ha sur un périmètre de 800 m autour de la gare.
*****De Janvier à Novembre compris*



- ***Le logement collectif et le logement locatif social largement représenté***

Entre 2003 et 2013, le logement collectif représente près de 60 % des permis de construire et la construction individuelle neuve 24% se répartissant de manière équilibrée entre l'individuel pur et l'individuel groupé. A noter l'importance des changements de destination (16%).
Cette répartition évolue sensiblement sur la période 2014-2019 avec une moindre part des collectifs (50%), une stabilisation des individuels groupés (12,10%) et une augmentation sensible des individuels purs (21%) qui est due à la réalisation du lotissement des Genêts. Les changements de destination augmentent (21,60%).
Les logements sociaux représentent plus de la moitié (55%) de la production entre 2015-2019 et un peu moins sur 2012-2019 (46%).





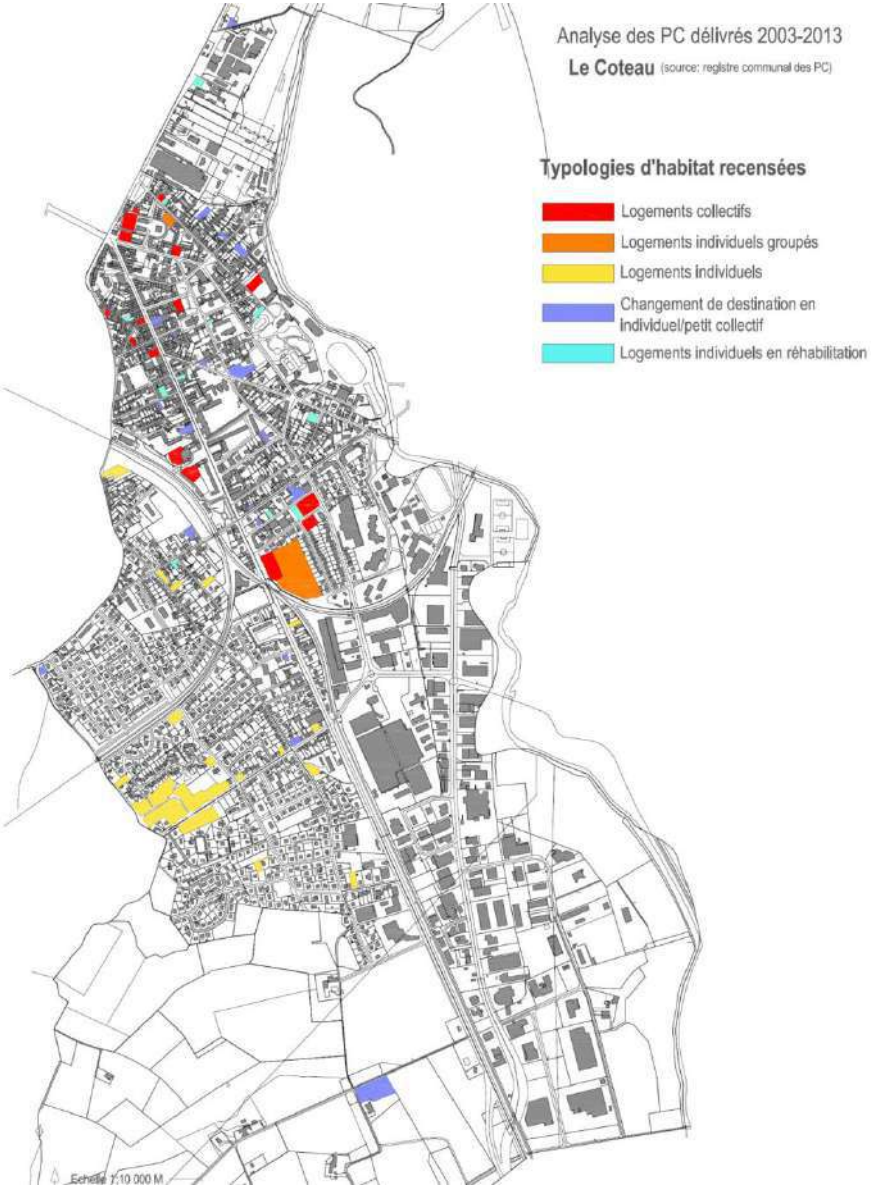

ZAC de Pincourt/ logements collectifs site Porcher




Individuels groupés site Porcher/ logements collectifs « les jardins du sud » Nexity




Individuels groupés ZAC de Pincourt/ réhabilitation d'anciens bâtiments industriels en shed pour des logements individuels groupés



G. LES PROJETS DE LOGEMENTS COLLECTIFS SIGNIFICATIFS SUR LA COMMUNE

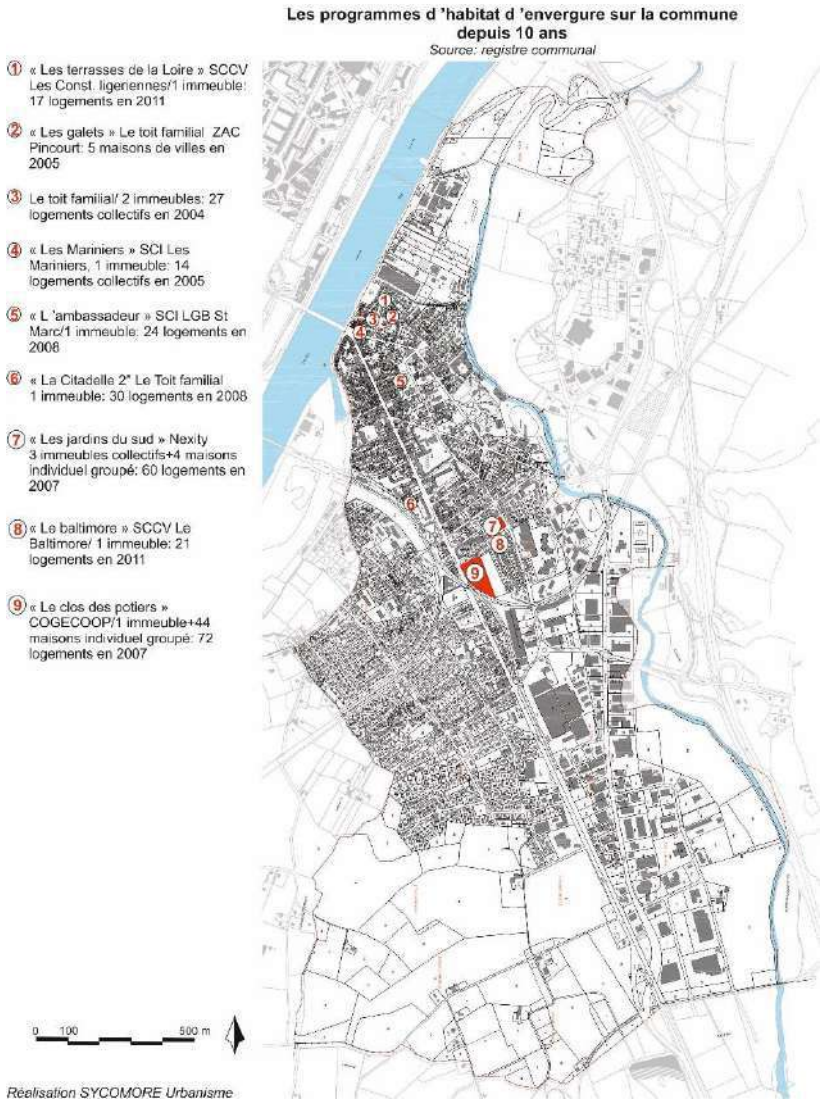
La commune du Coteau connaît un dynamisme de la construction. Sur les 10 dernières années, plus de 250 logements collectifs ont été créés, représentant la tendance constructive sur la commune. Le Coteau affiche son ambition de proposer différents produits d'habitation : des formes à des programmes individuels localisés sur le secteur des Plaines essentiellement.

- ***Intervention en secteur urbanisé***

La commune du Coteau intervient majoritairement en secteur urbanisé pour développer des programmes d'habitat.

- ***D'anciens sites industriels mobilisés***

Le renouvellement urbain de sites industriels est une particularité de la commune du Coteau. L'opération la plus importante est la ZAC de Pincourt, située en centre-ville.
Des secteurs comme le site de Bourrat, ancien site construit pour les besoins du chemin de fer à l'origine et transformé en scierie jusqu'en 1960, ou le site de Porcher, ancienne Tuilerie, représentent des sites à proximité directe de la gare SNCF au potentiel affiché de développement de l'habitat.
Le site Porcher est reconverti en totalité. Une première phase de construction a permis de créer 28 logements collectifs et une dizaine de maisons individuelles groupées.
Le site Bourrat, quant à lui, a déjà fait l'objet de premières études de faisabilité mais son potentiel reste à développer, avec notamment la mise en place dans le PLU d'orientations d'aménagement et de programmation. Ce site représente près de 1,2 ha mobilisable, en façade ouest de la gare SNCF. Ce site représente un réel enjeu dans le renforcement du quartier de la gare.



H. ENJEUX IDENTIFIES EN TERMES DE LOGEMENTS

• *Les éléments clefs du constat*

La commune du Coteau s'inscrit dans un territoire aux dynamiques contrastées en matière de logements et de développement de l'habitat. Le profil de la commune se caractérise :

- → une proportion forte de résidences principales ;
- → une production de logements essentiellement orientée sur le périmètre urbanisé avec une part significative de logements collectifs (60% sur la période 2003-2013);
- → une densité moyenne de 36,5 logements/ha qui passe à 60,5 logements dans le périmètre de 800 m de la gare proche des prévisions du SCoT;
- → une part importante de logements vacants, essentiellement en centre ancien, dû à un parc vétuste et nécessitant d'importantes rénovations ;
- → une évolution sensible sur les 5 dernières années avec une baisse de la part des collectifs (50% sur 2014-2019), une augmentation des individuels purs (21%) et une stabilisation des individuels groupés , une part significative de création de logements par changement de destination (20%).
- → une part importante de logements de 3 et 4 pièces, n'offrant pas une diversité typologique suffisante pour capter l'ensemble des ménages ;
- → une part de locataires en augmentation sur la commune ;
- → un manque de diversité typologique sur le secteur des Plaines qui concentre une offre pavillonnaire;
- → une dépendance importante à l'automobile (plus de 80% des ménages possèdent 1 voiture ou plus), avec un impact sur la ville, au détriment des espaces publics piétons.

• *Les enjeux*

Le développement de la commune du Coteau dans la durée se caractérise par une politique équilibrée entre renouvellement urbain et extension. Trois facteurs obligent à reconsidérer les termes de cette équation :

- → le renforcement des contraintes règlementaires en matière de consommation foncière ;
- → la réduction des marges de manœuvre financières des collectivités qui limitent les possibilités d'engager des opérations de restructuration lourde du tissu (type ZAC de Pincourt) qui deviennent de plus en plus risquées au regard des conditions du marché.
- → la difficulté à attirer des investisseurs sur des produits accession privée en collectif.

Dans ce contexte, la commune devra s'attacher à :

- → **Réduire la vacance dans le parc ancien notamment sur l'avenue de la Libération et les rues adjacentes.** La commune doit prendre en compte dans sa politique du logement la question de la vacance structurelle. Sur l'avenue de la Libération, cette vacance est parfois liée à une vacance commerciale (le logement faisant partie du bail commercial) mais aussi au parc vétuste. Des opérations de rénovations sont à entreprendre dans certains cas, ou des restructuration complète des parcelles et ilots concernés.

- → **Optimiser le potentiel des sites mutables**. Plusieurs îlots stratégiques ont été identifiés (Carnot, passage Damon, Bourrat, Pincourt…). L'aménagement de ces sites se heurte à plusieurs types de contraintes selon les sites :
  - morcellement du foncier sur Carnot, imposant une action foncière dans la durée ;
  - contraintes de marché sur Bourrat. Ce site proche de la gare doit être affecté préférentiellement à des programmes collectifs qui sont aujourd'hui complexes à

faire sortir. L'opération de reconversion du site Porcher où une partie du programme a dû être réaffectée à du logement social le montre).

- contraintes économiques sur le passage Damon où la libération du site est liée au transfert de l'activité commerciale ;
- contraintes économiques et foncières sur le site de Pincourt qui par ailleurs est affecté par un risque d'inondation.

Ces sites constituent néanmoins un potentiel foncier en devenir qu'il convient de préserver tout en mettant en place les conditions de leur mutation.

→ **Poursuivre ses efforts en matière d'offre foncière pour répondre aux besoins des ménages en diversifiant les typologies d'habitat dans une logique de mixité sociale**. La commune doit concrétiser son objectif de diversification de l'offre d'habitat tant en termes de typologie (collectifs/individuels) que de produits (accession et locatif privés, accession sociale et locatif social) avec des tailles de logements actualisés aux besoins des ménages. La commune doit valoriser des logements de plus petite taille, en-dessous de 3 pièces.

Le futur PLU doit veiller à renforcer la mixité des programmes. Le secteur des Plaines, quartier en majorité résidentiels avec l'implantation de maisons individuelles, doit pouvoir se diversifier avec des programmes plus denses, individuels groupés jusqu'aux petits collectifs. Cette variété typologique valorise une mixité d'habitat sur la commune, déjà présente sur d'autres secteurs de la ville. Il s'agit de ne pas amplifier cette dichotomie présente sur la commune avec d'un côté des programmes denses de logements collectifs en centre-ville, et d'autre part des pavillons individuels consommateurs d'espace.

→ **Maintenir l'engagement en faveur de la modération de la consommation foncière**. La nature de la production de logements dans les 10 dernières années avec une concentration de la production à l'intérieur du périmètre urbanisé et une forte proportion de collectifs est conforme aux orientations règlementaires. La poursuite de cette action se heurte à plusieurs contraintes foncières, financières et de marché dans un contexte où le SCoT et le PLH impose une augmentation du rythme de production de logements. Toutefois, Le PLU de 2005 apparait surdimensionné par rapport aux besoins.

→ **Mettre en œuvre une stratégie de localisation des programmes favorable au développement des modes alternatifs à la voiture.** La commune supporte des flux automobiles importants source de nuisances et de pollution avec un impact fort sur l'espace public dans certains secteurs. Ce trafic est induit par les mouvements pendulaires générés par les autres communes périphériques, par la zone économique et par les résidents. Plusieurs modes d'actions sont envisageables :

- la localisation de l'habitat au plus près des emplois et des services ;
- le renforcement de l'attractivité des transports en commun, en lien avec le schéma de transports publics de l'agglomération Roannaise.
- l'amélioration des conditions de sécurité et d'agrément des mobilités douces ;
- le maintien du niveau d'équipements, de services et d'emplois sur la commune.

6. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES À LA POPULATION

La commune du Coteau présente une offre importante d'équipements et de services à la population.

A. ÉQUIPEMENTS

• *Services publics*

Le Coteau compte notamment les services publics suivants :

- → Mairie ;
- → Services techniques ;
- → Bureau de poste ;
- → Relais assistance maternelle, un local petite enfance ;
- → 2 crèches.

• *Équipements sportifs*

Le Coteau compte de nombreux équipements sportifs, parmi lesquels :

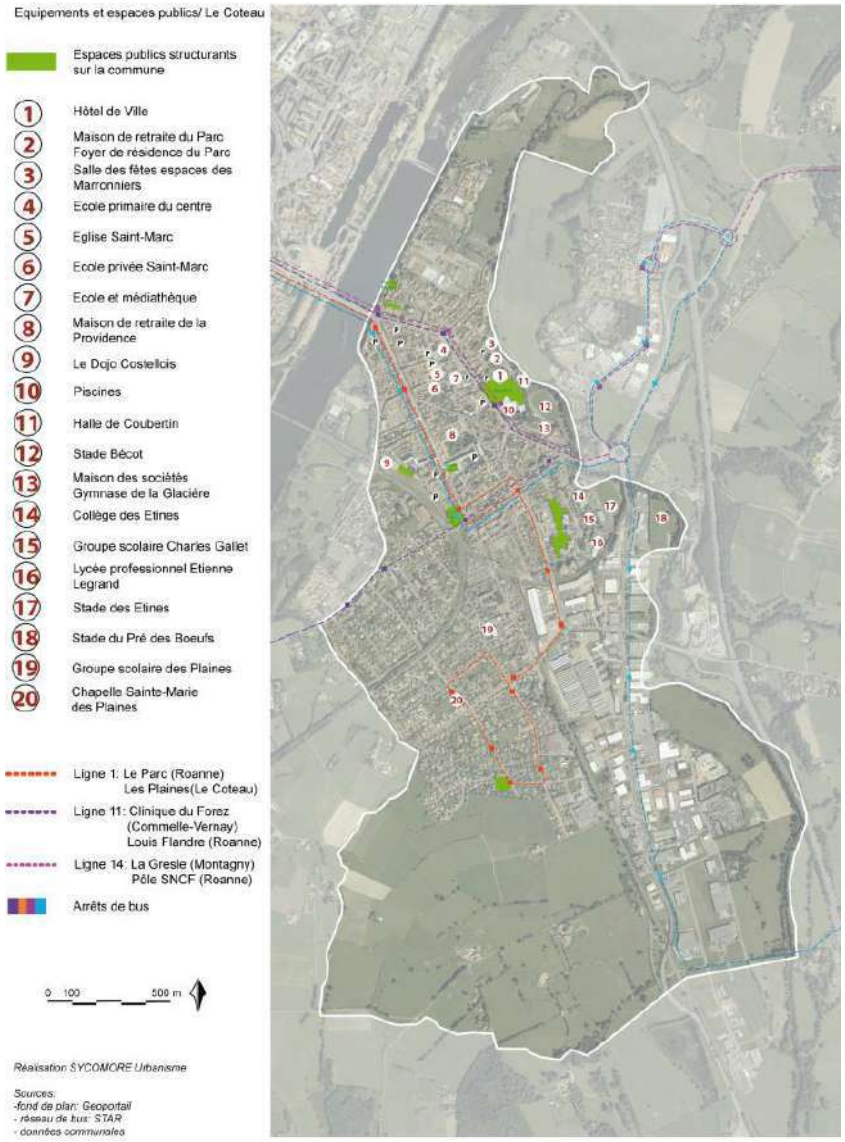
- → 4 gymnases (halle Pierre de Coubertin, la Glacière, les Etines, les Plaines) ;
- → 4 salles de sport, 3 stades ;
- → Une piscine extérieure et une piscine couverte. Toutefois, la piscine extérieure est fermée et une incertitude pèse sur le devenir de la piscine couverte qui fonctionne toujours actuellement.

Des opérations de réhabilitation récentes s'observent dans le cas du Dojo Costellois, ancien bâtiment SNCF reconverti en activité sportive, permettant de dynamiser les abords de la gare.

• *Équipements culturels et de loisirs*

Le Coteau présente une offre importante d'équipements culturels, dont notamment :

- → une médiathèque ;
- → un centre musical ;
- → une salle des fêtes, l'espace des marronniers, récemment rénové, à proximité de l'Hôtel de Ville.






L'aménagement de la place de la Gare




Médiathèque communale/ salles des fêtes des marronniers




Espace Public de la ZAC de Pincourt/ Église Saint-Marc

- ***Équipements de santé***

Le Coteau compte 2 maisons 2 retraites :

→ La maison et le foyer de retraite du Parc à proximité de l'Hôtel de Ville et des équipements culturels majeurs ;

→ Une maison de retraite de la Providence.

- ***Vie associative***

La commune du Coteau compte environ 69 associations dont :

→ 30 associations sportives ;

→ 22 associations de culture et de loisirs ;

→ 30 associations sportives.

B. ATTRACTIVITÉ COMMUNALE

- ***Hébergement touristique***

Le Coteau compte 3 hôtels recensant 152 chambres, répartis de la manière suivante :

→ 1 hôtel 3 étoiles comportant 71 chambres ;

→ 2 établissements non classés recensant 81 chambres.

- ***Espaces publics***

Des espaces publics structurent la commune, avec le Parc Bécot notamment, espace public majeur du Coteau où sont proposés jeux pour enfants et déambulation sous couvert arboré. La commune attache une importance au traitement des espaces publics avec des opérations récentes sur la ZAC de Pincourt par exemple.

- ***Établissements scolaires***

La commune comptabilise près des 27% de personnes de moins de 30 ans, avec 14% de moins de 18 ans.

La commune compte en 2010 :

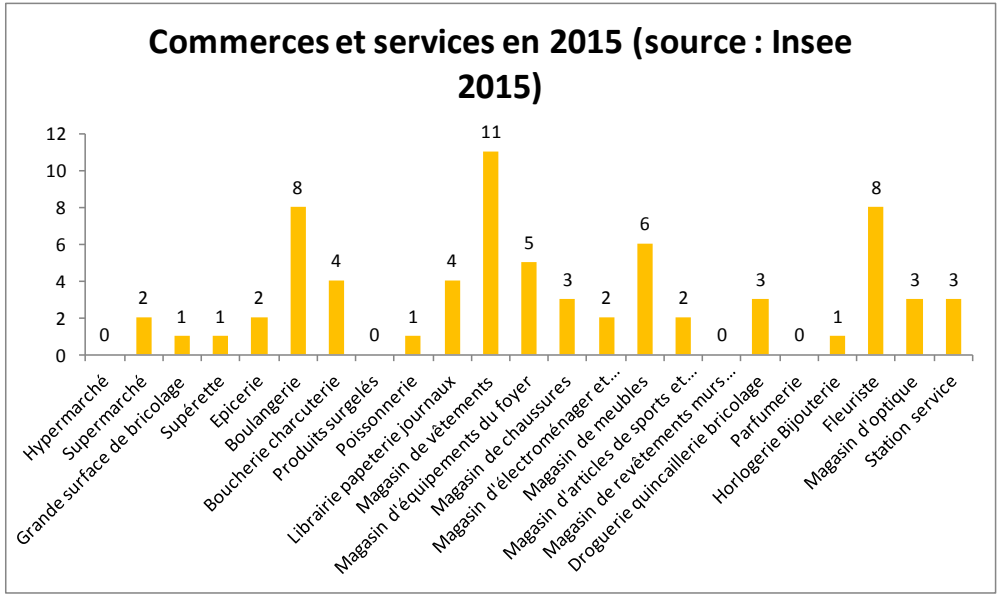
- → 2 écoles maternelles avec cantines ;
- → 4 écoles élémentaires avec cantines ;
- → 1 collège avec cantine rassemblant 572 élèves ;
- → 1 lycée professionnel avec cantine et internat, avec 279 élèves ;
- → 1 Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole (CFPPA) ;
- → 2 centres de formation des apprentis agricoles.

C. COMMERCES ET SERVICES

La commune concentre donc un bon niveau de services et de commerces, avec une part importante dédiée au vestimentaire. Sur les commerces et services recensés en 2012, près de 21% concerne l'habillement. Parmi les autres services fortement présents sur Le Coteau, on retrouve 11% de boulangeries et de boutiques d'ameublement.

Le Coteau présente une densité commerciale de l'ordre de 23 commerces pour 1 000 habitants (15 commerces pour 1000 habitants à l'échelle de l'Agglomération). L'avenue de la Libération regroupe environ 120 commerces.

Ces services et commerces se retrouvent en centre-ville, au sud de la commune sur le secteur mixte des Plaines, le long de l'avenue de la Libération, et sur la Zone Industrielle des Guérins.



D. ENJEUX IDENTIFIES EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

• *Les éléments clefs du constat*

Le Coteau est en capacité de proposer à la population une offre de commerces, services et équipements de bon niveau. Cette structure se caractérise par :

- → une absence de centre fonctionnel clairement identifiable du fait d'une configuration historique de faubourg lié au pont et de diffusion des équipements dans la ville ;
- → une densité commerciale de 23 commerces pour 1000 habitants ;
- → un éventail large de l'offre avec une structure de commerces alimentaires diversifiée et une présence significative d'établissements dédiés à l'équipement des personnes ;
- → une répartition sectorisée de l'offre commerciale et de services à l'échelle de la commune avec une présence importante des commerces le long de l'avenue de la Libération, et des secteurs ne présentant que très peu voire aucun commerce.

Le DAAC définit un cadre imposé en matière d'évolution commerciale à intégrer au PLU.

• *Les enjeux*

Le PLU doit intégrer plusieurs enjeux :

- → préserver la fonctionnalité et l'attractivité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération qui est très étiré ;
- → orienter le développement de l'habitat à proximité des pôles d'équipement et de commerces centraux ou périphériques ;
- → faciliter une diversité programmatique plus importante sur certains secteurs ne présentant pas une offre suffisante en commerces, services ; équipements, notamment à l'ouest sur le secteur de Varennes et des Plaines ;
- → renforcer les connexions entre les secteurs ouest (les Plaines et les Varennes) et le centre-ville. Mettre en valeur le rôle de pivot du secteur de Bourrat ;
- → Certains secteurs pivot comme la gare et les projets futurs associés au site Bourrat pourront permettre de décloisonner les secteurs de Varennes et des Plaines pour les lier au reste de la ville.

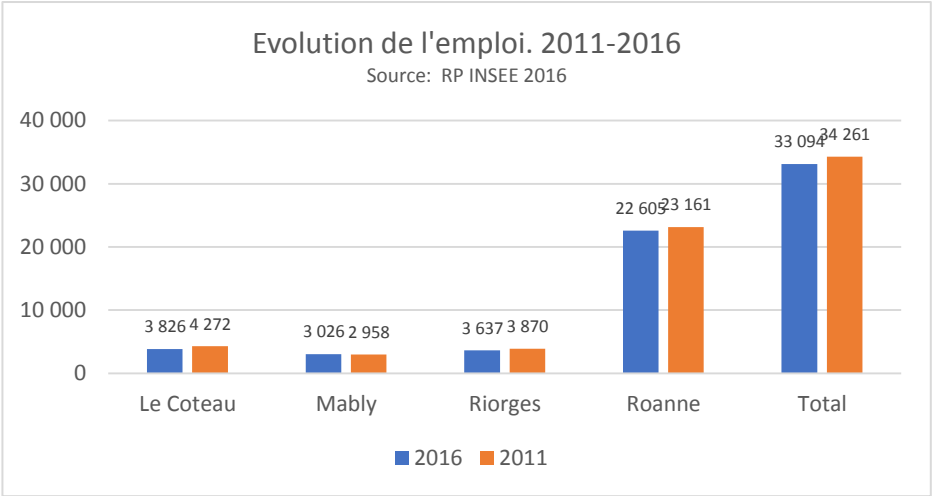
7. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

A. ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

- ***Dynamiques en termes d'emploi***

Le diagnostic du SCoT met en évidence plusieurs caractéristiques :

→ Des évolutions contrastées selon les périodes avec 3 périodes :
  - 1990-1999. Une majorité de communes avec une baisse du nombre d'emplois ;
  - 1999-2007. Une poursuite de la baisse des emplois dans la ville centre au profit de la périphérie. Le début des années 2000 (1999-2007) est marqué par une baisse de l'emploi au sein du Scot Roannais (- 1,4 %), mais de façon plus modérée.
  - 2007-2012. Une évolution plus uniforme mais une fragilité générale. L'évolution de l'emploi entre 2007 et 2012 est tout d'abord marquée par la baisse largement moins soutenue des effectifs au sein de la ville de Roanne (-110 emplois contre plus de 1 500 sur les périodes précédentes. Par contre Le Coteau affiche une baisse importante de ses effectifs, soit une perte de 350 emplois en cinq ans



→ Une situation délicate sur Roanne et le Coteau, pôles industriels historiques.
→ Une périurbanisation des emplois qui est impulsée par la création de nouveaux sites comme la Villette ou les zones commerciales de Mably et de Riorges.
→ Des exceptions : Renaison (+ 240 emplois), Saint-Alban-les-eaux (+290 emplois), Les Salles (+120 emplois).

L'analyse des données sur la période 2011-2016 montre une dégradation de la situation sur le pôle urbain qui perd 1167 emplois ce qui représente une baisse de -3,4 %. La ville de Roanne représente près de la moitié de ces pertes (-556) et Le Coteau 38% (-446). Riorges perd 233 emplois sur cette période. Seule Mably gagne des emplois mais de façon modérée (+68).

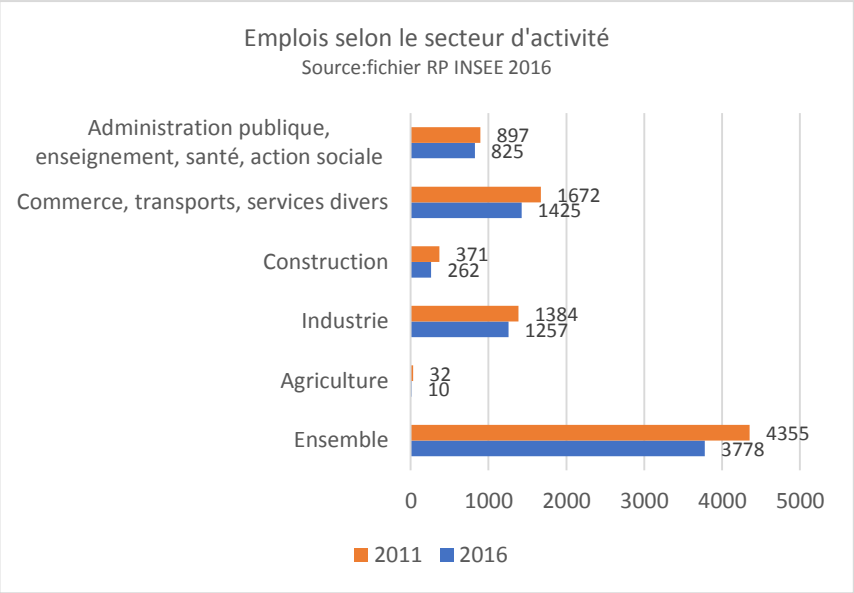
On constate une baisse des emplois sur l'unité urbaine moins importante que celle constatée sur le pôle urbain (1115 soit -2,9%). Sur l'aire urbaine la baisse est moins importante (-2,5%), ce qui signifie que les communes hors pôle urbain gagnent des emplois. Toutefois, l'évolution reste minime en valeur absolue avec 52 emplois en plus, le pôle urbain concentrant la majeure partie des emplois de l'unité urbaine (90%).

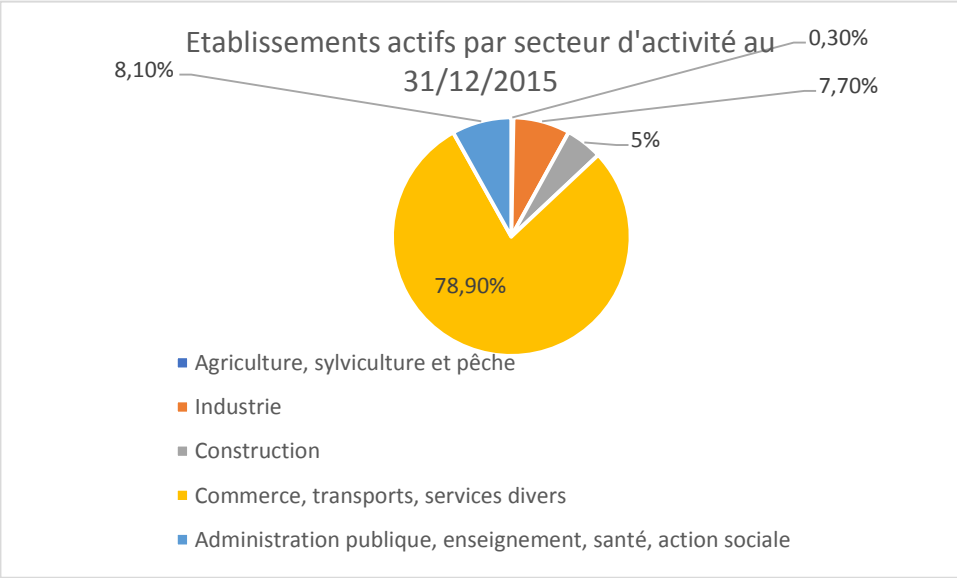
- ***Dynamiques par secteurs d'activités***

Le secteur du commerce/transports et services divers représentent près de 80% des établissements actifs et plus du tiers de la création des établissements actifs (35%) avec les services marchands aux entreprises (36,7%) en 2018.

L'industrie reste présente avec 7,7% mais ses effectifs sont en repli entre 2011 et 2016 et la création d'établissements actifs représente une part minime (3,3%). Globalement on assiste à un déclin relatif de la création d'entreprises. Sur l'année 2012, 60 entreprises ont été créées contre 40 en 2015 et 49 en 2018.

A noter que le taux de création des entreprises individuelles est sensiblement le même en 2012, 2013 et 2018, avec respectivement 27, 22 et 25 créations. Les entreprises de plus grande taille sont les cibles de ce déclin économique.





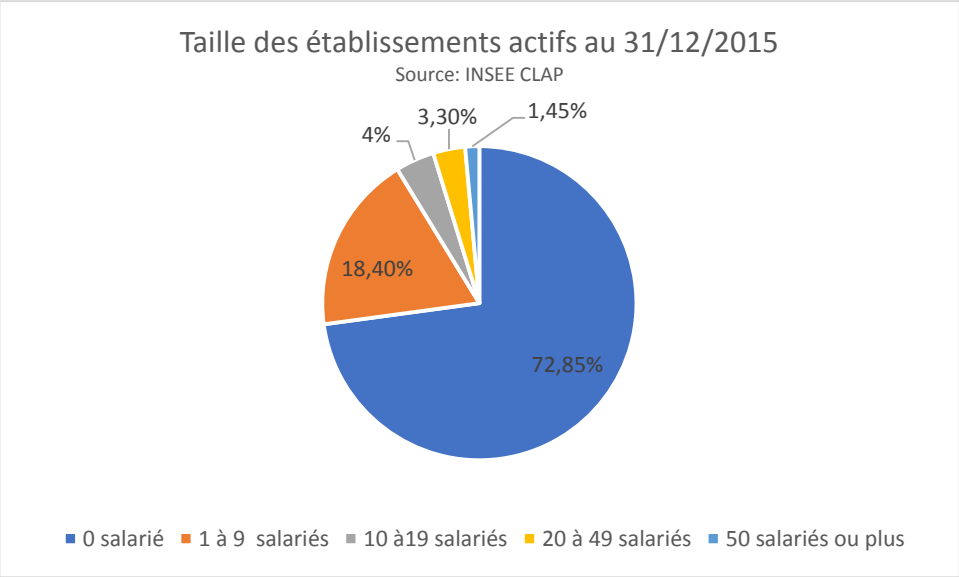
B. PROFIL DES ENTREPRISES

- ***Age des entreprises***

La commune recense 35% d'entreprises ayant été créées il y a plus de 10 ans. A noter que 47,3% des entreprises créées sur Le Coteau ont moins de 5 ans, et que 26,9% de celles-ci ont moins de 2 ans. La commune recense une part importante de jeunes entreprises sur son territoire.

- ***Taille des entreprises***

Le tissu économique est constitué essentiellement d'établissements actifs de petite taille. Près des 4/5 des établissements sont des entreprises individuelles et 18,40% ont moins de 10 salariés.





Entreprise Devernois



Secteur industriel des Guérins

C. LES SECTEURS D'ACTIVITÉS ARTISANALES ET INDUSTRIELLES PRÉFÉRENTIELS SUR LA COMMUNE

- ***L'industrie textile, témoin de l'activité du tissage Roannais***

Devernois, emblème du textile, implanté sur la commune dans les années 1930, est une figure mondiale majeure dans l'industrie de la maille. Elle s'affiche comme activité économique compétitive, permettant de créer une dynamique d'emplois à l'échelle communale.

- ***Le secteur Pincourt***

Le secteur de Pincourt est à mettre en avant avec l'implantation du groupe Bongrain sur le site depuis les années 1970. Le groupe a fusionné les sociétés Révillon et Favier-Millat pour créer la Chocolaterie du Coteau, premier producteur mondial de papillotes.

- ***La Zone Industrielle des Guérins***

L'arrivée dans les années 1960 de la société Beka France sur la Zone Industrielle des Guérins marque un tournant pour l'économie Costelloise. La Zone s'étend peu à peu avec des entreprises telles que les Produits Métallurgiques Roannais, Traquelet, Bonnabaud…

D. UNE AGRICULTURE EN DÉCLIN

- ***Le secteur des Plaines sous pression***

La commune est inscrite dans l'AOC Bœuf de Charolles, se développant sur le secteur des Plaines. Le Recensement Général Agricole de 2010 fait état de deux exploitants résidant sur la commune qui pratiquent le poly-élevage et la polyculture. Il ne resterait qu'une seule exploitation actuellement suivant l'avis de la Chambre d'Agriculture.
En 1988, ils étaient 10 et 4 en 2000. Le déclin de l'activité agricole durant ces dernières années a été important, au profit du développement de l'industrie et de l'expansion de l'urbanisation.

Le secteur des Plaines est particulièrement sous pression. Situé au sud-ouest de la commune, il représente la seule réserve foncière communale pour l'expansion et le développement du Coteau. Le site présente des qualités paysagères importantes, par le biais des trames bocagères notamment.

- ***La problématique inondabilité permettant de sauvegarder certaines terres agricoles***

Certaines zones en secteur inondable le long du Rhins à l'est ou sur le secteur de Pincourt au nord permettent de sauvegarder certaines terres agricoles d'un développement de l'urbanisation. Mais ces terres représentent une part très réduite de la surface nourricière de la commune.



Secteur agricole des Plaines



Secteur en bordure du Rhins au nord

E. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

• *Les éléments clefs du constat*

La commune du Coteau constitue un des pôles économiques structurants de l'agglomération qui conserve l'empreinte d'une activité industrielle importante insérée au tissu urbain aujourd'hui en déclin mais qui est renouvelée par la création de nouvelles zones d'activités économiques au sud. Le développement de l'urbanisation a réduit fortement sa vocation agricole qui demeure néanmoins au sud-ouest de la commune. Il en résulte plusieurs traits caractéristiques :

- → un secteur important dans les équilibres économiques de l'agglomération et le rapport habitat/emplois, du fait :
  - de la masse critique de la Zone des Guérins, une zone largement urbanisée mais présentant des secteurs à requalifier ;
  - de la diversité des entreprises présentes
  - de sa situation en rive droite sur une entrée d'agglomération.
- → des secteurs industriels anciens en attente de reconversion notamment le site de Pincourt au nord ;
- → un potentiel de densification et de renouvellement urbain lié à la relocalisation d'activités dont le développement et le fonctionnement sont aujourd'hui contraints par leur environnement urbain (accessibilité, stationnement, aires d'évolution, conflit de voisinage…)
- → un espace agricole couvert par une AOC « bœufs de Charolles », à valoriser à l'échelle du territoire. Un ensemble de terrains formant une entité continue mais fragilisée par la pression de l'urbanisation.
- → une augmentation du besoin en services liée notamment au vieillissement de la population à prendre en compte.

• *Les enjeux*

Le maintien d'une vocation économique forte sur la commune est un enjeu fort à l'échelle de l'agglomération.

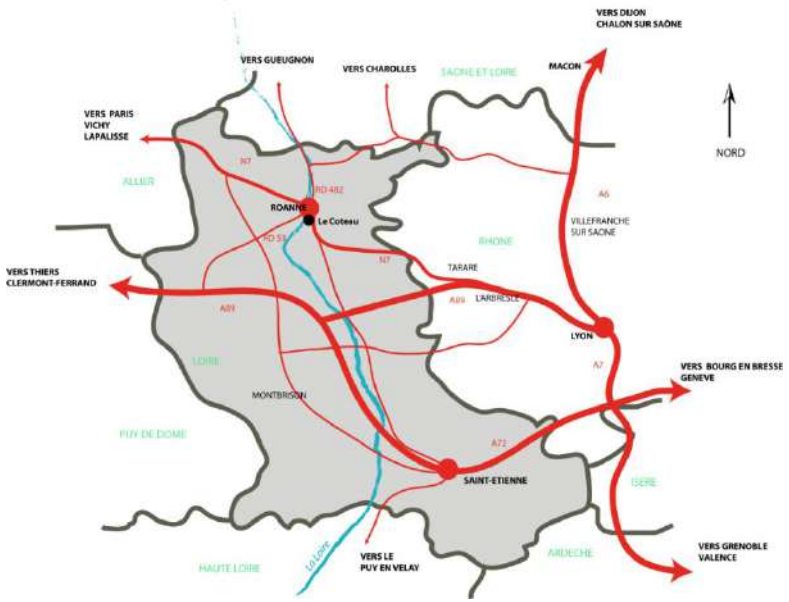
- → La commune du Coteau doit tirer profit de ses spécificités en valorisant notamment les grandes entreprises présentes sur son territoire et en maintenant un tissu dense et diversifié d'activités économiques ;
- → apporter une réponse aux besoins de développement des activités artisanales et de services insérées dans le tissu urbain et favoriser la mutation et le renouvellement de ces tissus ;
- → Bien que limitée dans ses perspectives de développement par la réduction de ses espaces et la proximité de l'habitat, la vocation agricole de la commune, en déclin, doit être prise en compte comme composante de l'économie, du paysage et de l'image de la commune.

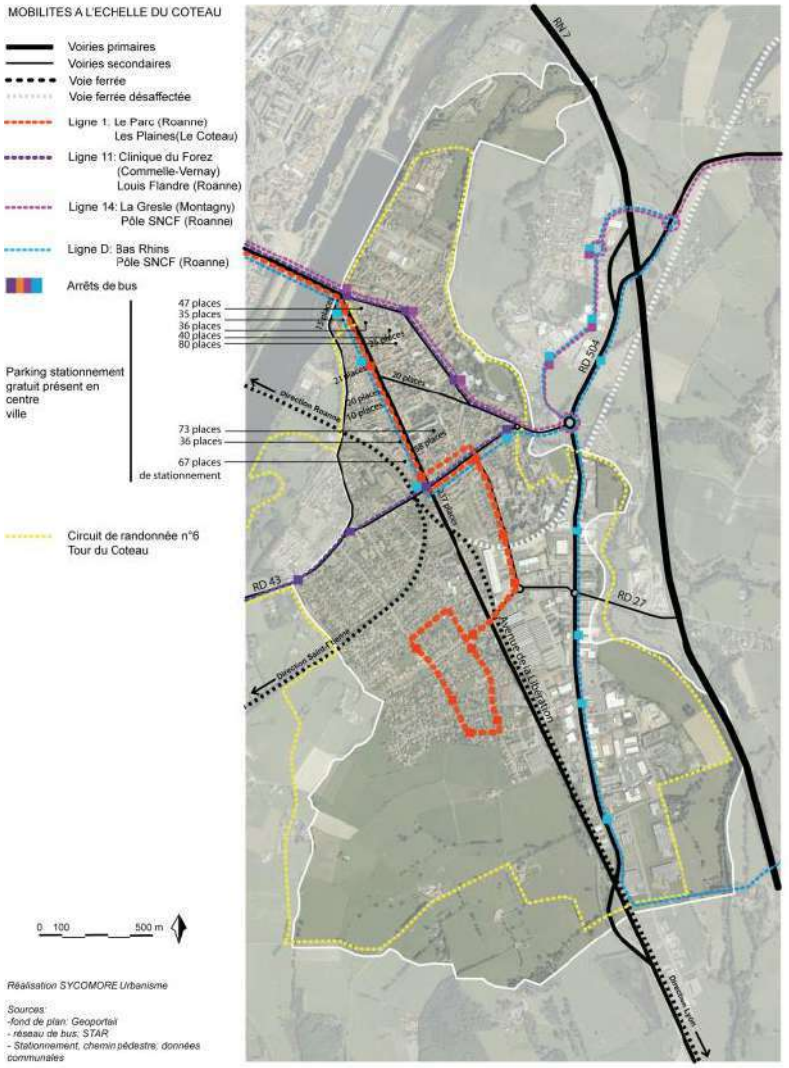
8. MOBILITÉS

A LA COMMUNE DU COTEAU INSCRITE DANS SON TERRITOIRE

Le Coteau s'inscrit dans son territoire avec des infrastructures majeures. La desserte ferroviaire est importante, avec des liaisons fréquentes pour se rendre sur Roanne, ainsi que Lyon, Saint-Etienne, et dans une moindre mesure, Clermont-Ferrand. En voiture, il est possible de rejoindre :

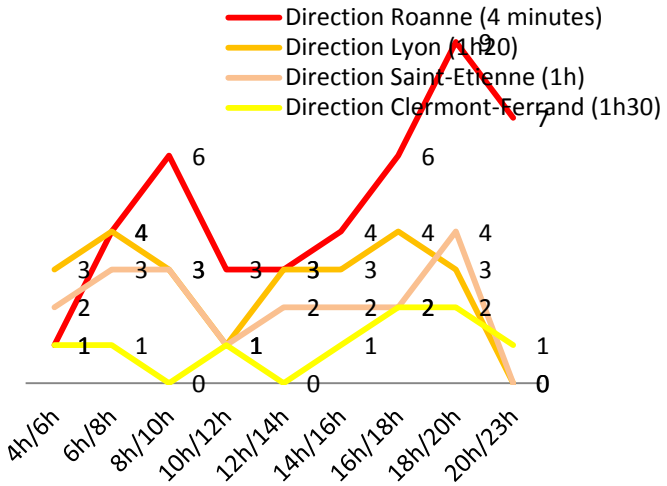
- → Lyon en 1h20 par la RN 7 ;
- → Paris en 4h30 ;
- → Saint-Etienne en 1h par la RN 7 et la RN 82 ;
- → Clermont-Ferrand en 1h20 par la RN 7 et l'A72.





Fréquence des trains depuis Le Coteau

Source: Données SNCF, cadencement moyen en semaine





Le Coteau inscrit dans le réseau SNCF

Source : site SNCF

- ***Réseau SNCF***

Le Coteau dispose d'une gare s'inscrivant dans le réseau Roanne/Clermont-Ferrand, Saint-Etienne et Lyon. La desserte ferroviaire permet de rejoindre Roanne en 4 minutes environ de trajet de gare à gare, pour un tarif équivalent au réseau de bus urbain (1,40€ en moyenne sans réduction éventuelle). Les trains reliant Le Coteau/Roanne commencent à circuler à 4h37 du matin, jusqu'à environ 22h30. Dans le sens Roanne/Le Coteau, les premiers trains circulent à 5h environ, jusqu'à 23h.

Le Coteau s'inscrit dans son territoire avec un cadencement important en direction de Lyon et Saint-Etienne, avec des temps de trajets respectifs d'environ 1h20 et 1h, en trajet direct, dans la majorité des cas. Les fréquences sont moins importantes en direction de Clermont-Ferrand, où le temps de trajet est d'environ 1h30, avec une correspondance sur Roanne *(voir graphique page suivante)*.

Le cadencement suivant s'observe, en moyenne, sur les trajets en semaine :

→ Le Coteau/Roanne : environ 43 trains par jour ;
→ Le Coteau/ Lyon : environ 24 trains par jour ;
→ Le Coteau/ Saint-Etienne : environ 19 trains par jour ;
→ Le Coteau/ Clermont-Ferrand : environ 9 trains par jour.

Dans le sens Roanne/Le Coteau, il faut compter en semaine environ 40 trains par jour.

La gare du Coteau s'inscrit donc dans un territoire plus vaste, avec une desserte ferroviaire conséquente. De façon plus large, la gare du Coteau représente un enjeu urbain de plus grande ampleur. En effet, des emprises foncières sont disponibles à proximité de la gare, permettant d'envisager une densification future. Les programmes d'habitat seraient en lien direct avec le pôle de la gare, privilégiant les mobilités durables.

- ***Transport en Commun***

Le Coteau s'inscrit dans le réseau de Transport en Commun (TC) de Roannais agglomération, la STAR. Le schéma de TC a été révisé fin 2014 et propose des dessertes et lignes renouvelées sur la commune :

- La ligne 1 correspond à la ligne régulière du réseau STAR desservant Le Coteau, reliant le Parc des Sports au Coteau plaines/ Zone Industrielle. Cette ligne offre un cadencement toutes les 20 minutes.

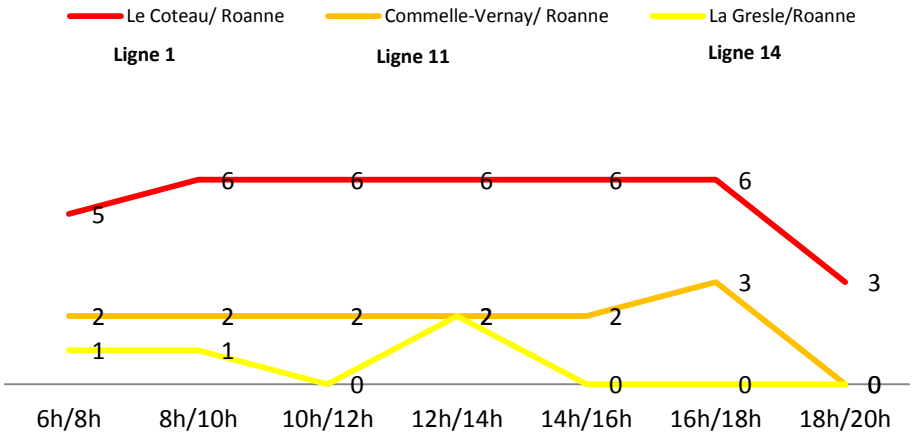
- S'ajoute ensuite les lignes périphériques, la ligne 11 reliant la clinique du Forez (Commelle-Vernay)/ Louis Flandre (Roanne) et 14 reliant La Gresle (Montagny)/ pôle d'échange SNCF (Roanne). Le cadencement est plus restreint sur ces lignes, avec environ 2 bus toutes les 2h pour la ligne 11 et 4 bus de 6h à 14h pour la ligne 14.

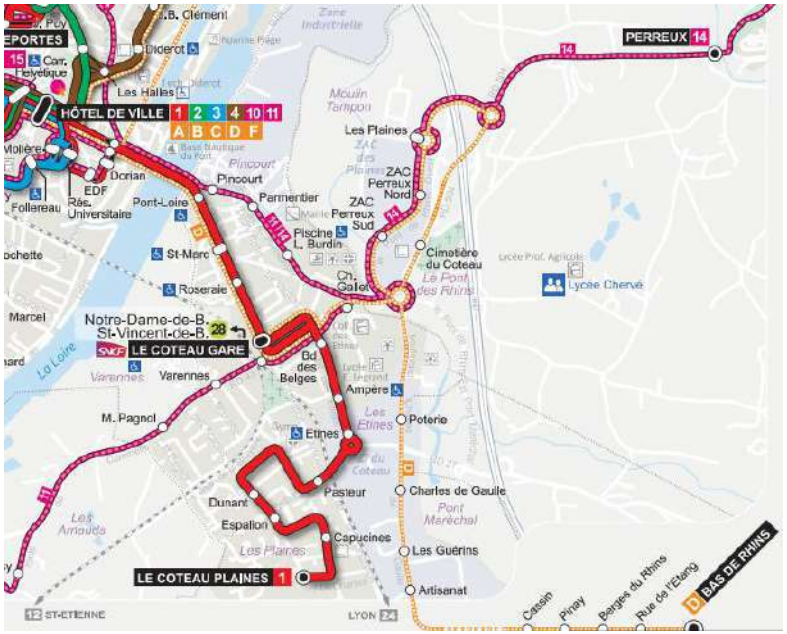
- Vient s'ajouter à cette offre permanente en transport en commun la ligne D, sur réservation, reliant Bas-de-Rhins au pôle d'échange SNCF de Roanne.

La Zone Industrielle du Coteau est donc peu desservie, avec un service sur réservation. L'avenue de la Libération ainsi que la zone pavillonnaire au sud-ouest sont quant à elles bien desservies.

Fréquence de la desserte TC du Coteau

Source: données réseau TC STAR





Source : site TC STAR de l'agglomération Roannaise




Entrée depuis Roanne sur Le Coteau




L'avenue de la Libération / zone commerçante




L'avenue de la Libération en partie sud

- ***Réseau TIL Transport Interurbain de la Loire)***

3 lignes réseau TIL (Loire) permettant de rejoindre Balbigny/Le Gresle/Saint-Just-en-Chevalet

- ***Infrastructures laissant une place majeure à la voiture***

Les infrastructures routières laissent une place prépondérante à la voiture sur Le Coteau. Les flux engendrés y sont important, principalement sur l'avenue de la Libération. Le Coteau s'inscrit comme la porte sud de l'agglomération Roannaise, engendrant des flux interurbains mais surtout de transit sur l'agglomération.

Sont recensés (source CDES) :
- sur la RD 27 Le Coteau/Pradines : 670 véhicules/ jour ;
- sur la RD 43 Commelle-Vernay/Le Coteau : 2 531 véhicules/jour ;
- sur la RD 207 l'hôpital-sur-Rhins/ Le Coteau : 3 959 véhicules/jour ;
- sur la RD 504 Le Coteaux/Perreux : 9 036 véhicules/jour.

La commune du Coteau compte environ 40 km de voirie, dont 33 km de voies communales, 4.7 km de routes départementales et 2 km de chemins ruraux.

- ***Gestion du stationnement***

Le Coteau compte 8 parkings en centre-ville, permettant le stationnement gratuit de 414 véhicules. A cela s'ajoutent des stationnements sur voirie, pouvant accueillir 169 places environ. Là encore le stationnement est gratuit sans limitation de temps, excepté sur l'avenue de la Libération et sur la rue Auguste Bousson, zone de stationnement située en zone bleue, où la durée de stationnement est limitée à 1h30.

- ***Mobilités douces***

Un circuit pédestre (numéro 6 : « tour du Coteau ») permet un bouclage de la commune en passant par différentes ambiances urbaines et rurales (*voir tracé carte page introductive du chapitre Mobilités*). Partant du Parc Bécot, à proximité de la mairie, le cheminement longe notamment le Rhins (*voir photos ci-contre*). Le parcours permet ensuite de découvrir le paysage bocager de la commune en partie sud-ouest (*voir chemin des côtes sur les photos ci-contre*).

La place donnée aux cheminements cyclables est peu importante, malgré un effort observé sur les opérations récentes du « clos des potiers » le long de la rue Adrienne Picard. Les stationnements vélos sont présents à proximité des équipements publics (mairie, médiathèque, piscine…) mais leur présence est presque inexistante le long des axes principaux, notamment l'avenue de la Libération, concentrant une part importante de l'activité commerciale.

Sur la Zone Industrielle des Guérins, des cheminements piétons sont présents, sécurisés des voies de circulation par une bande verte. Cet effort observé pourrait être valorisé sur d'autres secteurs, en donnant une place au piéton plus importante.





De gauche à droite : place du vélo le long de l'avenue sud, opération récente « le clos des potiers » le long de l'avenue de la Libération



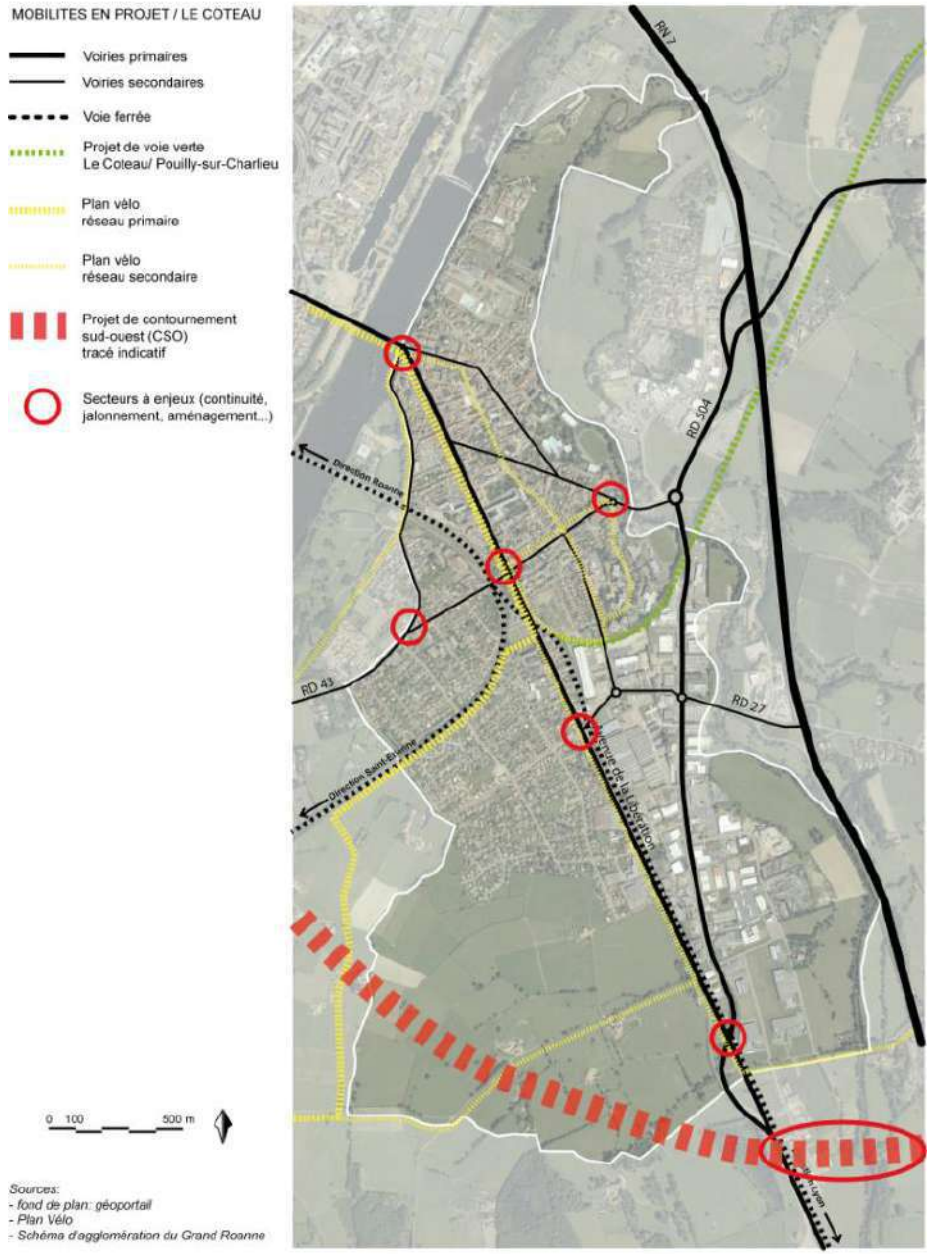


Cheminements en bordure de Rhins





De gauche à droite : cheminement en Zone Industrielle, chemin des côtes



- ***Les projets esquissés***

Des projets sont en cours de réflexion et influeront sur le développement urbain de la commune.
Le SCoT intègre le projet de contournement sud-ouest, projet à long terme post 2030, destiné à achever le bouclage périphérique du cœur d'agglomération en reliant la RD 53 et la RN7. Cet ouvrage permettrait de dévier une partie du trafic interne et de relier les 4 principales zones d'activités.
Ce projet impacte fortement le paysage bocager du Coteau, questionnant fortement son devenir et le développement du paysage urbain.
Dans son avis sur le PLU, le SYEPAR a demandé de *« supprimer les références au contournement sud-ouest »* qui faisait l'objet d'un fuseau reporté au zonage.

A noter également le projet de 2x2 voies sur la RN 7, avec un raccordement des flux du Coteau sur la commune de Saint-Vincent de Roisset.

Un projet de reconversion de l'ancienne voie ferrée Le Coteau/Pouilly-sous-Charlieu en voie verte est en cours de réflexion.

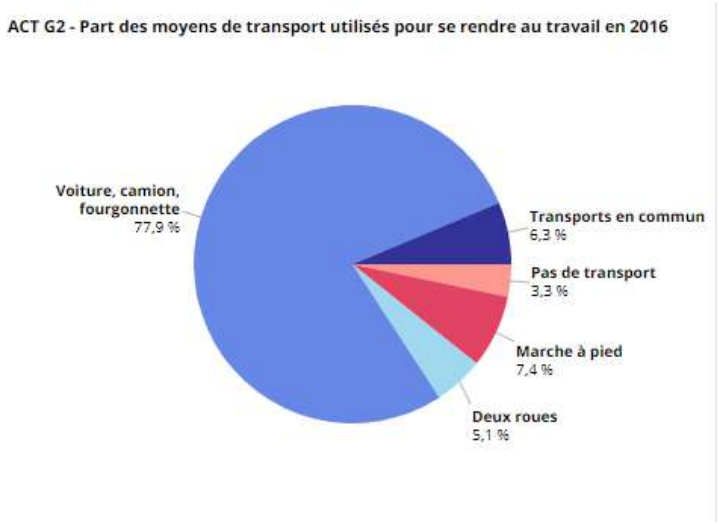
B LES MOBILITÉS ET ÉVOLUTIONS DES RYTHMES DE VIE

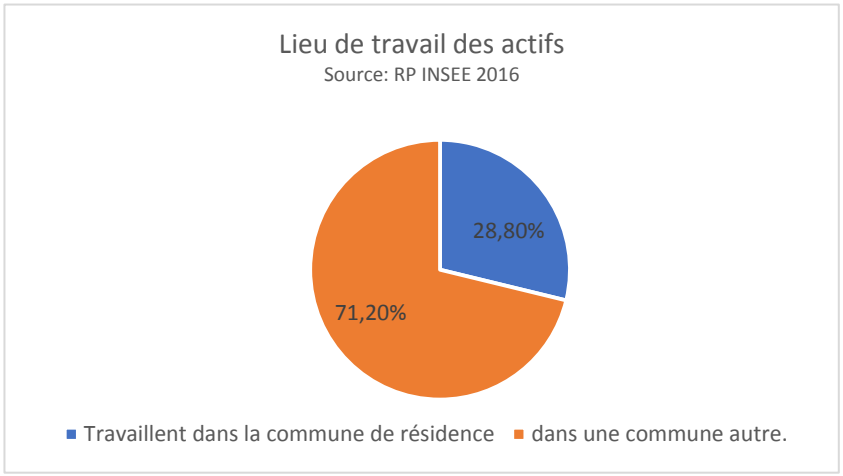
- ***Migration pendulaire croissante***

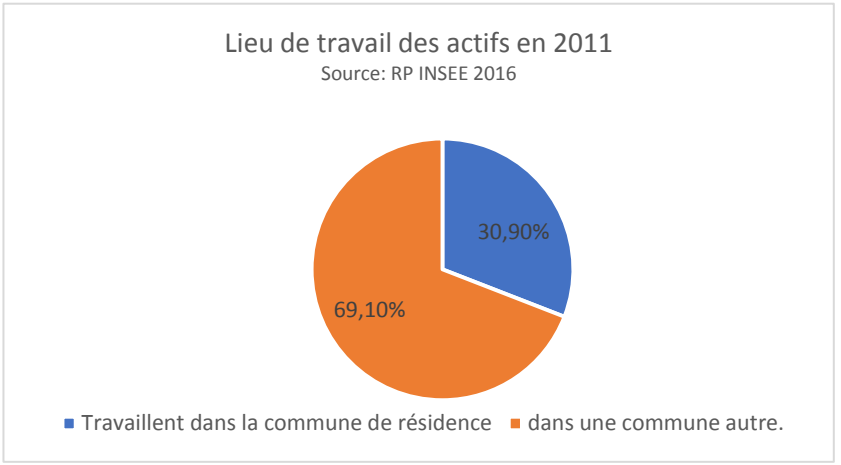
En 2008, 32,8 % des actifs de plus de 15 ans vivent et travaillent au Coteau. En 2013, ce chiffre passe à 30,9 %, traduisant une augmentation des migrations pendulaires, dynamique confirmée en 2015 ou le taux passe à 28,7 %

- ***Une dépendance importante à la voiture***

La part des actifs résidant et travaillant sur la commune diminue entre 2008 et 2013. Cette tendance se confirme entre 2011 et 2016.
La voiture occupe une place prépondérante dans les usages et moyens de transports privilégiés. En effet, en 2016, 77,9 % des actifs utilisent la voiture comme moyen de locomotion. Cette part a augmenté depuis 2013 au détriment de la marche à pied qui passe de 8% à 7,4% (-0,6 point).
Les transports en commun et les deux-roues représentent une part faible.







C ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE MOBILITÉS

- ***Les éléments clefs du constat***

La commune du Coteau joue un rôle majeur dans la gestion des flux de l'agglomération du fait de sa vocation historique de lieu de franchissement de la Loire. Ce rôle a été amplifié par la péri-urbanisation et le développement des espaces économiques. Ces flux sont à la fois facteur de développement économique et sources de nuisances et de pollution. Le PLU doit intégrer plusieurs constats :

→ des flux automobiles importants qui génèrent des dysfonctionnements dans la ville. Plusieurs secteurs à enjeux identifiés sur la commune ; avenue de la Libération, Rue Carnot, carrefour du pont sur la Loire, croisement de l'avenue de la Libération et de l'avenue Parmentier. Leur requalification pourrait permettre des fonctionnements facilités et une mise en valeur des espaces publics ;

→ un réseau dédié aux mobilités douces notamment les voies et pistes cyclables sont peu présentes sur la commune malgré un potentiel important de cheminements et d'arpentage urbain, avec notamment les berges de la Loire et celles du Rhins. Actuellement affiché sur le circuit pédestre « le tour du Coteau », le parcours est parfois peu identifiable et pourrait être valorisé à l'échelle de la commune ;

→ Une part modale de la voiture très importante sur la commune. L'offre en Transport en Commun doit permettre de proposer un service concurrentiel à la voiture. L'offre actuelle en TC est raisonnable sur la commune mais pourrait être amplifiée.

→ un projet de contournement sud-ouest sur le secteur des Plaines dont la réalisation reste à confirmer mais qui doit être pris en compte au PLU.

- ***Les enjeux***

→ Assurer une meilleure gestion des flux dans la ville pour limiter les nuisances sur la vie urbaine.

→ Renforcer l'attractivité du réseau dédiée aux modes actifs et autres alternatives à la voiture. Permettre de connecter la commune au reste du territoire, par des itinéraires de mobilités douces et un réseau de pistes et voies cyclables. Le Coteau doit valoriser dans les opérations futures des itinéraires alternatifs à la voiture, en anticipant les changements à amener en matière de mobilité.

→ Favoriser le recours aux transports en commun notamment par une mise en valeur des potentiels fonciers aux abords de la gare et l'amélioration des accès piétons et vélos aux arrêts de TC ;

→ Assurer un meilleur équilibre entre les différents usages de l'espace public en allégeant la pression de la voiture notamment le long de l'avenue de la Libération. La tête de pont sur la Loire est un des lieux à enjeu majeur. La reconfiguration de l'espace permettrait de créer une place d'entrée de ville accompagnant l'action de valorisation des îlots adjacents.

DIAGNOSTIC MORPHOLOGIE URBAINE

1. UNE COMMUNE AUX DIFFÉRENTS VISAGES

La commune du Coteau présente des entrées de villes bien distinctes, au caractère plus ou moins urbain, la plus marquante étant l'arrivée depuis Roanne et le passage du pont de la Loire.

A LE FRANCHISSEMENT DE LA LOIRE

L'entrée historique sur Le Coteau est marquée par le franchissement de la Loire et la traversée de la commune par l'ancienne voie romaine, aujourd'hui avenue de la Libération. Cet axe forme la colonne vertébrale de la commune. L'avenue de la Libération présente des flux importants

B CONNEXION À LA ROUTE NATIONALE 7

Le Coteau est relié à la RN 7 par le biais de la RD 504 et la RD 27, permettant d'inscrire la commune dans son territoire. Les flux générés sur la commune sont importants en partie est de la ville, où les activités sont présentes.

C UNE ENTRÉE SUD MARQUÉE PAR UNE VÉGÉTATION STRUCTURÉE

L'accès au Coteau depuis le sud de l'avenue de la Libération est marqué par un caractère hétéroclite, entre voie de chemin de fer, activités éparses, logements collectifs et maisons individuelles. Cette entrée est fortement marquée par un alignement de platanes significatif à l'échelle de la commune.

D LES ENTRÉES DE VILLE DEPUIS L'EST

Une fréquentation beaucoup moins importante s'observe à l'est de la commune, sur la rue Michel Devillaine et sur la route des Arnauds plus particulièrement, permettant de relier Commelle Vernay au Coteau.

La commune est donc marquée par des entrées de ville aux visages contrastés, avec une affluence plus ou moins importante. A noter l'importance de l'avenue de la Libération dans les flux générés et le fonctionnement des circulations. L'avenue de la Libération marque l'entrée et sortie principale de la commune, et le passage à travers différentes séquences urbaines, permettant de donner une synthèse de cette commune restreinte géographiquement.

La première séquence de l'avenue de la Libération, au nord, est marquée par une activité commerciale importante, et un tissu de centre ancien. La deuxième séquence marque la présence de plus en plus diffuse des commerces et l'apparition de maisons individuelles de ville et de logements collectifs.

La dernière séquence est marquée par une végétation fortement présente, à contrario des précédentes. Des alignements de platanes de part et d'autre de l'avenue permettent d'apporter une structuration végétale intéressante, à travers un rythme urbain/rural représentatif. Cette séquence laisse la place à des paysages bocagers entrecoupés d'activités dispersées.

Le Coteau / Les entrées de Ville caractéristiques de la commune

1 Entrée sur la commune depuis Roanne

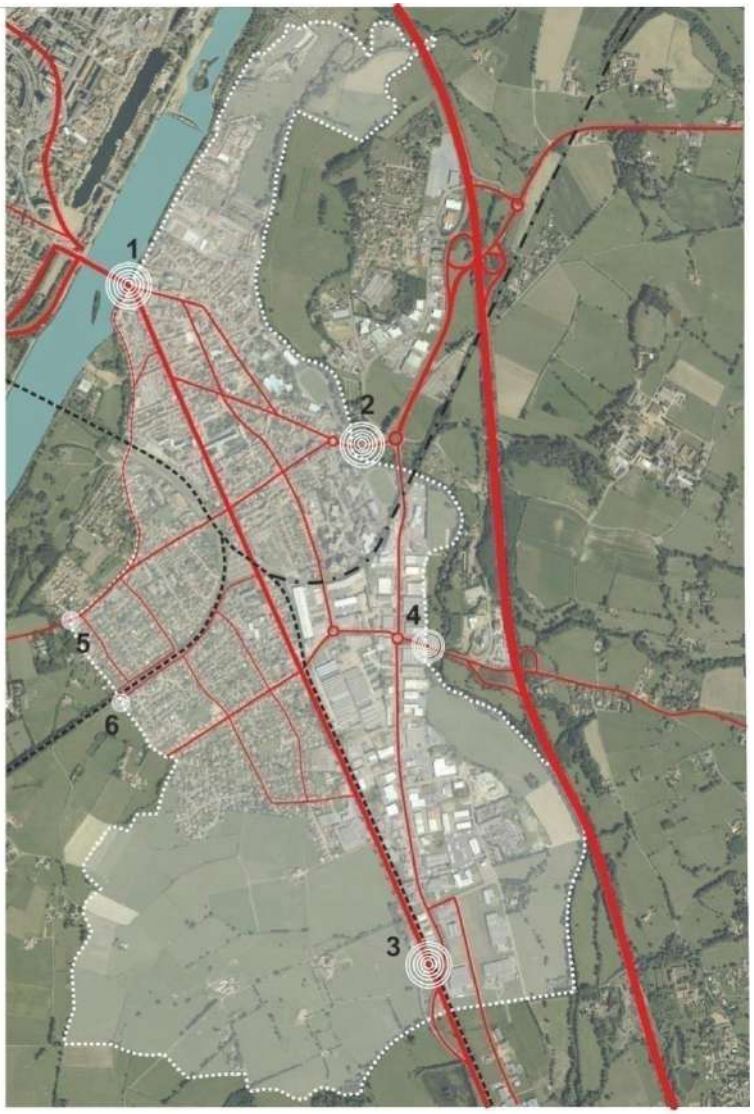
2 Accès depuis la Rn7 et la RD 504

3 Accès depuis la RN7 et la RD 504

4 Accès depuis l 'avenue de la Libération

5 Entrée depuis la rue Michel Devillaine

6 Entrée depuis la route des Arnauds



0 100 500 m

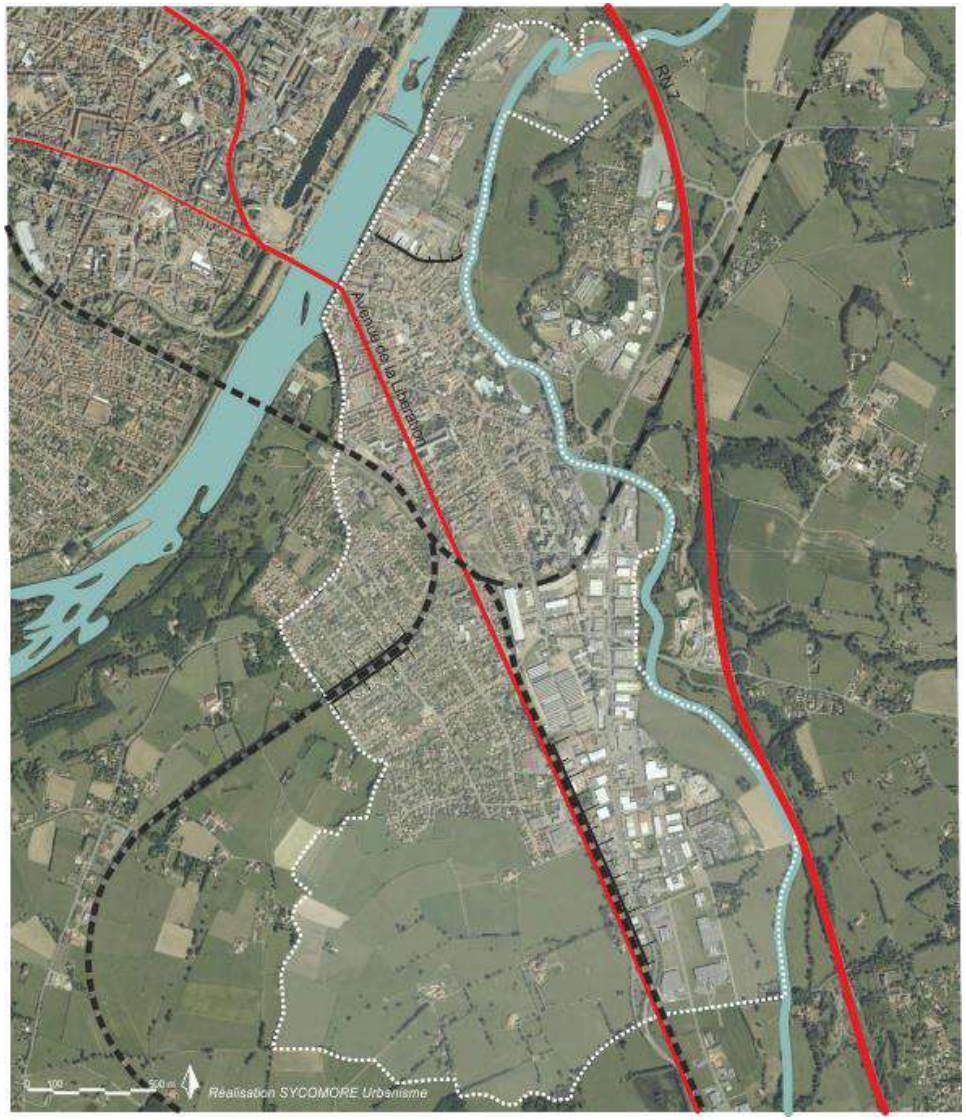
Réalisation SYCOMORE Urbanisme

E UNE COMMUNE FRACTURÉE

Le Coteau se développe de façon morcelée sur un territoire restreint. En effet, différents « quartiers » peuvent être identifiés à l'échelle de la commune, présentant des caractéristiques diversifiées. Ces ensembles urbains sont fractionnés de façon plus ou moins prononcée par les entités identifiées dans la carte ci-contre. La voie ferrée marque la fracture la plus importante sur la commune, en traversant celle-ci sur 3 voies. L'une d'entre elles est désaffectée, avec un projet de voie verte Le Coteau/Pouilly-sous-Charlieu. La voie ferrée est parfois surélevée, engendrant des morcellements doublement présents avec la présence de talus surélevant le chemin de fer, visible notamment sur le secteur de Varennes et des Plaines.

Les différences de niveaux entrainent là aussi des fractures urbaines, identifiables notamment à l'est de la commune, entre une zone d'habitat et un secteur d'activités industrielles. La Loire forme bien évidemment une fracture, l'accès aux berges est difficile et peu aménagé sur ce côté.

Un des enjeux identifiés est bien de composer l'évolution de la commune avec ces éléments de fracture. Il est question de créer des interactions plus importantes entre les différents quartiers morcelés et de convertir ces fractures en liens urbains, avec une cible majeure identifiée sur le quartier de la gare SNCF *(voir l'analyse par quartier).*













F UNE RICHESSE PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE

La commune du Coteau présente différents visages dans son développement urbain, dans ses formes architecturales et ses paysages remarquables.

- ***Des styles architecturaux témoins d'une histoire locale***

Le Coteau présente différents styles architecturaux avec certains éléments emblématiques, témoin d'un développement urbain successif, appartenant à différentes époques.

La commune présente quelques bâtiments de style bourgeois, témoin de l'ancien domaine du Rhins et des constructions associées. Ainsi, la mairie, l'école Saint-Marc en sont de bons exemples.

Le Coteau affiche aussi un passé industriel important, et le développement de quartiers liés à cette activité, avec le secteur des Balmes, plus ouvrier, ou le secteur des Etines avec les maisons de ville d'une grande qualité pour les employés de l'usine électrique de Pincourt.

Les bâtiments industriels présentent aussi une richesse architecturale intéressante. L'élément le plus emblématique étant l'usine Devernois, de style art déco, d'une très grande qualité. Des bâtiments industriels en toiture en shed reconvertis en logements par exemple atteste là aussi d'un passé industriel à valoriser et sauvegarder.
A noter la présence d'une ancienne station-service en entrée sud de la commune qui est un bon témoin de ce type de construction, malheureusement en mauvais état.

Enfin, le passé agricole de la commune et la présence de corps de fermes en pierre de Loire de couleur rosé sur le secteur des Plaines est à souligner comme valeur patrimoniale.

- ***Une richesse paysagère à valoriser***

Le Coteau présente une richesse et une diversité paysagère. Séparée de Roanne par la Loire, la commune possède un potentiel important de valorisation des berges qui pourrait permettre de créer et de donner accès à un paysage riche et singulier, propice à la flânerie et au recueillement. Les berges du Rhins présentent elles aussi un potentiel affiché de valorisation, déjà engagé par la commune. La ripisylve est dense et permet d'accueillir une diversité faunistique et floristique, avec cependant une expansion de la renouée du Japon détériorant les milieux. Les cheminements existants sur les berges sont plus ou moins lisibles à l'échelle de la ville mais permettent une promenade agréable à 2 pas du centre-ville.

Les paysages bocagers et agricoles sont aussi à relever sur la commune. Sur le secteur des Plaines, la trame bocagère a été affaiblie dans sa partie centrale mais il subsiste, au sud et à l'ouest, des éléments de qualité ainsi que des couverts arborés généreux.

Une nature plus structurée est présente dans la ville, valorisant le cadre de vie de la commune. Ainsi, le parc Bécot en premier lieu, le parvis de la gare, le square Kennedy sont des espaces verts publics de qualité, traités avec soin par la commune pour valoriser la nature en ville.

Des structures paysagères fortes sont à relever le long de l'avenue de la Libération, au sud, avec des alignements de platanes massifs amenant à une grande qualité paysagère.






2. ANALYSE MORPHOLOGIQUE DES DIFFÉRENTS QUARTIERS IDENTIFIÉS

1 secteur Varennes

2 secteur des Balmes

3 secteur du centre-ville

4 secteur de la gare

5 secteur des Etines

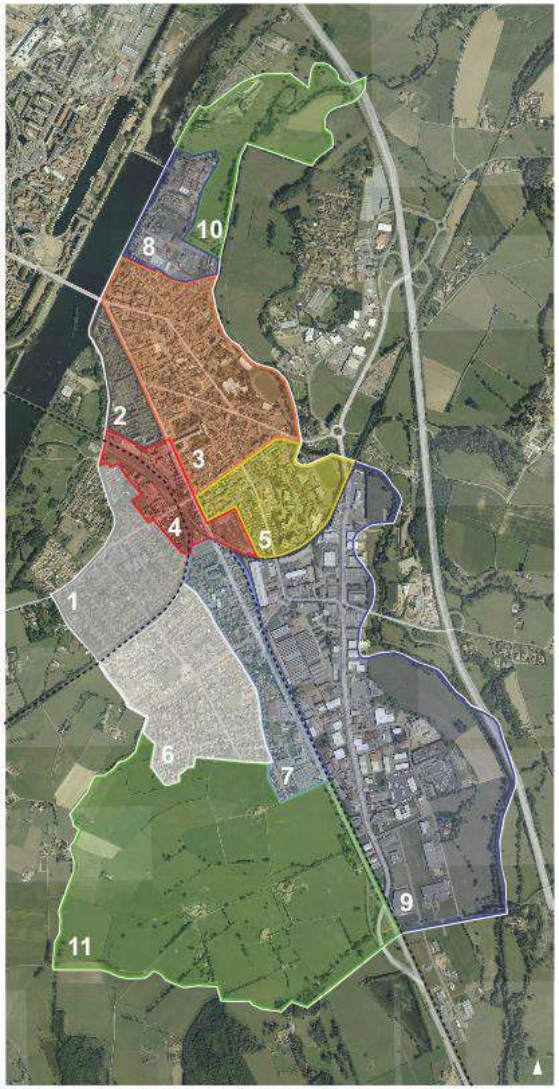
6 secteur d 'habitat des Plaines

7 secteur mixte des Plaines

9 Zone Industrielle des Guérins

10 secteur naturel et agricole de Pincourt

11 secteur naturel et agricole des Plaines



Secteurs morphologiques d 'études identifiés sur Le Coteau

La commune du Coteau présente différentes caractéristiques urbaines. On retrouve notamment :

- → des paysages ruraux et agricoles, en majorité au sud-ouest, et au nord-est du territoire ;
- → des secteurs d'activités économiques et industrielles présents au sud-est de la commune, ainsi qu'au nord-est dans une moindre proportion ;
- → des secteurs d'habitat ne présentant pas une grande diversité urbaine, à l'ouest du territoire ;
- → des secteurs présentant une hétérogénéité urbaine, en présence d'habitats, d'équipements et d'activités, le long de l'avenue de la Libération ;
- → le secteur ancien du centre-ville présentant un habitat dense ;
- → le secteur de la gare, révélé comme site stratégique de renouvellement urbain, présentant de nombreux potentiels urbains mobilisables ;
- → le secteur à l'est du centre-ville, présentant un tissu de faubourg aux mutations distinctes, ainsi que des équipements et des services.

L'ensemble de ces quartiers construisent l'identité propre de la commune du Coteau. Leur analyse à travers différents thèmes permet d'établir une feuille de route morphologique des différents secteurs identifiés. *Les données présentées ci-après, notamment en termes de potentiels de mutation et de densification sont à titre indicatif et ne relèvent pas du calcul mis en place dans le cadre du SCoT pour évaluer les besoins fonciers.*

A. SECTEUR DE VARENNES

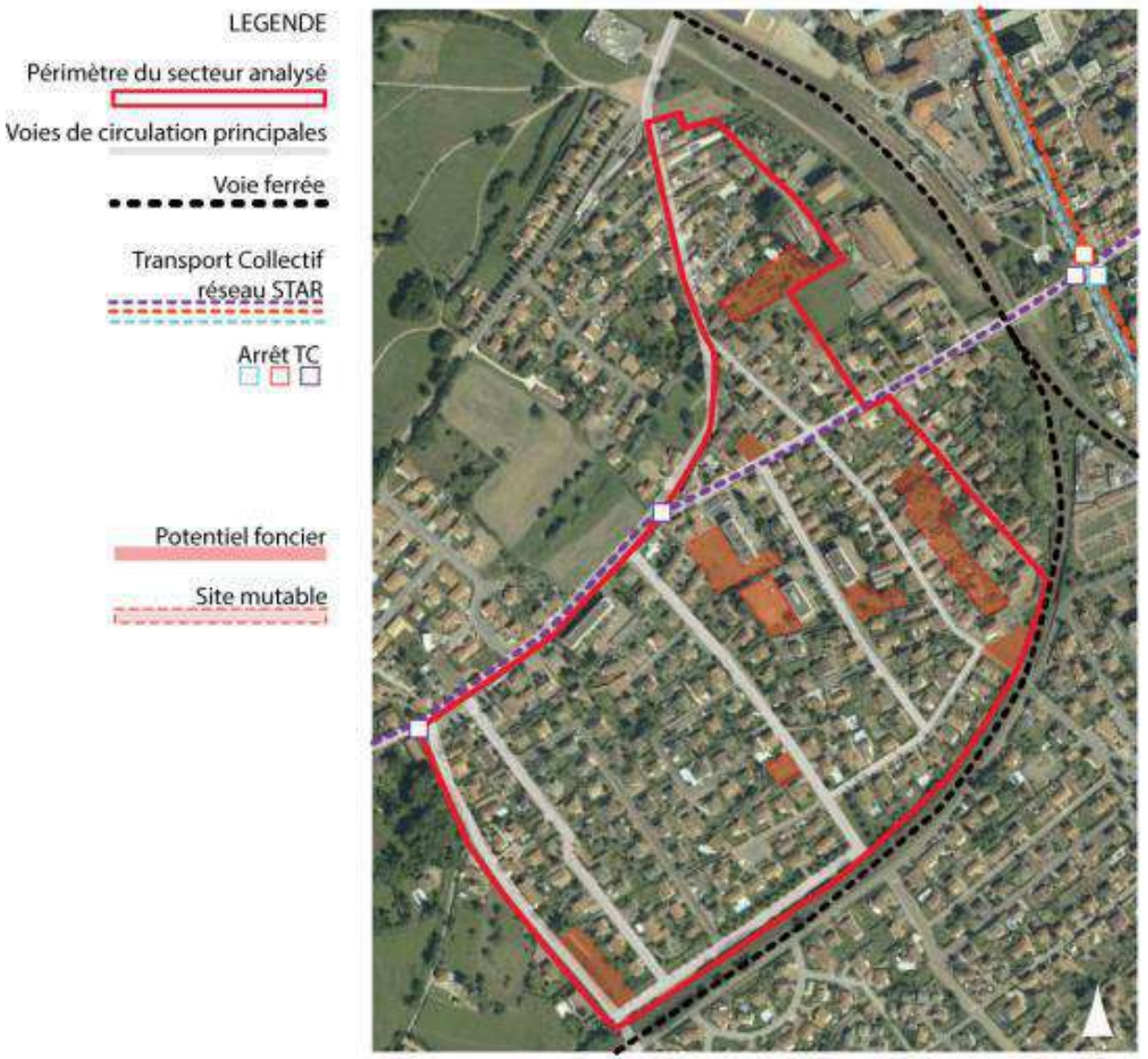
Le secteur de Varennes, est le quartier le plus ancien du Coteau. Il se situait à la frontière entre le Forez et le Beaujolais. Il existait 2 Varennes :

- → l'enclave Roannaise sur la rive droite ;
- → une entité appartenant au Coteau ;

Cette séparation administrative laisse pourtant la place à un seul et même quartier. La route historique joignant le nord et le sud de la France, ancienne RN 7, aujourd'hui RD 207, traverse le quartier de Varennes.

Le quartier est aujourd'hui mis à l'écart, involontairement produit par la mise en place du chemin de fer dans les années 1830. En effet, le quartier de Varennes est relégué en partie ouest de la commune, avec un réseau viaire ne permettant que peu d'échanges avec le reste de la commune. Les connexions piétonnes sont elles aussi minimes, avec une passerelle traversant la voie ferrée, créée en 1968, présentant aujourd'hui un caractère vétuste.

Le quartier, entièrement résidentiel, est composé en majorité de maisons avec jardins. A noter cependant quelques opérations de logements collectifs, dans les années 1970/1980.









De gauche à droite, de haut en bas :
- Rue de la Liberté
- Route de Commelle Vernay
- Route de Commelle Vernay

- ***Typologies bâties***

Le quartier de Varennes est composé d'un tissu assez homogène dans sa composition, avec une majorité de maisons avec jardins, ou de maisons accolées sur la route de Varennes principalement.

Le gabarit des maisons ne dépasse pas les R+1. A noter que quelques opérations de logements collectifs se sont implantées sur le quartier, permettant de diversifier ponctuellement les formes bâties.

Le quartier de Varennes contraste avec le quartier des Balmes, 2ème quartier urbanisé de la commune, où le bâti est dense avec des maisons de ville accolées en majorité.

Le secteur résidentiel du quartier de Varennes est d'autant plus marqué que la structuration de la voirie est complexe. En effet, le quartier, structuré notamment par la route de Commelle-Vernay et la rue de Varennes, laisse cependant la place à des rues en impasses ou au tracé difficile, en raison de la voie ferrée.

Le caractère intimiste ressort donc sur certaines rues peu circulées, comme la rue Gérard Philipe.

- ***Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif***

Ce fragment illustre la composition générale du secteur de Varennes.

→ Ilot 1 : maisons pavillonnaire avec jardins.

Ce tissu constitue la typologie principale du quartier de Varennes, maisons avec jardin.

→ Ilot 2 : évolution des formes urbaines avec l'implantation d'un programme collectif

L'ilot illustre les évolutions du tissu du quartier, avec la présence de maisons avec jardins, ancien bâtiment d'activité (bâtiments avec shed en toiture) et immeuble collectif en R+4.

→ Ilot 3 : implantation des maisons avec jardin le long de la voie ferrée

Cet ilot illustre l'implantation spécifique des maisons avec jardins par rapport à la voie ferrée. En effet, le quartier est marqué par la fracture franche formée par la voie ferrée, d'autant plus marquée que cette dernière est surélevée par rapport à la voie.



Fragment représentatif du secteur de Varennes

- ## *Évolution du quartier*

Le quartier présente une typologie d'habitat homogène, avec des évolutions ponctuelles dans son tissu par le biais de programmes de logements collectifs en R+3/R+4. Le quartier de Varennes s'est développé depuis ses tracés historiques de l'actuelle RD 207, en se développant ensuite sous forme de maisons avec jardins.

Le quartier n'a pas connu des évolutions récentes marquantes, comme certains autres secteurs tels que les quais de Pincourt ou le site Porcher. Le quartier est à même de connaître des changements futurs dû à sa proximité avec le site Bourrat, qui connaîtra, dans les années à venir, des mutations bénéfiques pour le quartier.



Rue de la Liberté









De gauche à droit, de haut en bas :
- Rue Nouvelle
- Rue de Varennes
- Rue J. de la Bruyère
- Chemin de la Fontaine

- ## *Potentiels de mutation et de densification*

Le quartier présente peu de potentiels de densification sur des parcelles libres de toute construction mais des sites mutables peuvent être identifiés. Ces espaces de mutation se situent sur des fonds de parcelles recomposables pour permettre l'implantation de programmes. Certains cœurs d'ilots verts peuvent permettre une densification mesurée avec des programmes de faible hauteur.

- ## *Déplacement et mobilité*

Le quartier présente des axes de circulations principaux, comme la rue de Varennes ou la route de Commelle-Vernay, permettant de rejoindre les autres quartiers de la commune. Le réseau interne de Varennes est beaucoup plus complexe et difficile d'accès. Les circulations y sont moins importantes, et se limitent principalement à la desserte des habitations.
Notamment en raison de la voie ferrée comme barrière physique, le réseau viaire se retourne sur lui-même et donne lieu à des impasses, et des itinéraire complexes, comme sur la rue Nouvelle ou Gérard Philipe par exemple.
La ligne 11 dessert le quartier sur la route de Commelle-Vernay, et permet de rejoindre Roanne (Louis-Flandre).



B. SECTEUR / QUARTIER DES BALMES

Le secteur des Balmes est l'un des plus anciens quartiers de la commune, avec le quartier de Varennes. Balme est une expression géographique désignant une côte peu élevée mais abrupte et escarpée. Le quartier s'est construit suffisamment en hauteur par rapport à la Loire pour ne pas subir les dégâts des crues et inondations du cours d'eau.

Empreint d'un passé ouvrier en lien avec l'activité maritime de la Loire, et d'activités de tissage avec l'usine Déchelette notamment, le quartier présente un tissu bâti morcelé et hétérogène.

Directement connecté au centre-ville et à l'avenue de la Libération, le quartier présente cependant des itinéraires encore tortueux avec des voies réduites, valorisant le caractère des lieux, tout en limitant son accessibilité. Préservé mais à proximité du centre du Coteau, les Balmes présentent des caractéristiques urbaines, architecturales à souligner.

- ***Typologie bâtie***

Marqué par son passé ouvrier et artisanal, le quartier des Balmes connaît un tissu urbain resserré avec des maisons accolées de petits gabarits, en RDC ou R+1.

Le quartier connaît une transformation, fin du XIXème et début du XXème, les voies s'élargissent et l'habitat évolue. L'activité artisanale disparaît du quartier, dû aux mutations économiques notamment, à la fermeture de l'usine Déchelette. Les rues s'élargissent, d'autres sont créées pour désengorger le quartier présentant une densité bâtie importante.

On retrouve donc, dans le paysage du quartier, différentes typologies bâties. Les immeubles donnant sur l'avenue de la Libération, d'une hauteur R+2/R+3 dans l'ensemble, laisse place à l'arrière de l'ilot, à des constructions plus anciennes, de moindre gabarit.

La façade donnant sur la Loire, le long du quai Pierre Sémard a connu des évolutions successives avec des opérations denses de logements collectifs. Le manque de lien entre les constructions et les berges de la Loire est à regretter, dû notamment à la différence de niveau, mais aussi au manque de cheminements rejoignant le cours d'eau.

Des bâtiments caractéristiques de l'activité industrielle sont à relever, comme sur la photo ci-contre avec le bâtiment en brique, témoin d'une architecture industrielle, rue Saint-Marc.






De gauche à droite, et de haut en bas :
- *Avenue de la Libération*
- *Quai Pierre Semard*
- *Immeuble rue Saint-Marc*
- *Quai Pierre Semard*



Fragment représentatif du secteur des Balmes

- ***Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif***

Le fragment présenté ci-contre permet d'illustrer les typologies d'ilots représentatives du quartier, avec 4 types différenciés :

Ilot 1 : ancien ilot d'activité industrielle reconverti en partie en activité commerciale

Une partie des bâtiments industriels présents ont été convertis en surface commerciale. L'emprise des bâtiments détruits permettent de générer une surface de stationnement importante. Un programme de logements collectifs, dans les années 1980 environ, donnant sur le Quai Pierre Sémard, permet une densité mesurée de l'ilot. Cet ilot est caractéristique de la reconversion d'emprises industrielles et artisanales importantes dans un tissu urbain resserré. De par leur localisation en centre urbain et leur superficie, ces ilots représentent un potentiel de mutation et de densification important, tout en intégrant les activités présentes utiles au quartier.

Ilot 2 : ilot encore marqué par de l'activité, ne présentant pas une densité importante

Cet ilot est représentatif d'une situation hybride, avec des traces d'activités résiduelles et quelques constructions d'habitat. On retrouve un ilot morcelé, avec des espaces peu qualifiés et de faible qualité.

Ilot 3 : différentes époques de construction imbriquées, avec une façade sur l'avenue de la Libération cohérente et un arrière d'ilot présentant une densité marquée, avec des constructions enchevêtrées

Cette situation révèle les différentes époques de constructions du quartier, avec une densité affichée en arrière d'ilot. Des interventions lourdes de dé densification et d'organisation de cœur d'ilot seraient intéressantes.

Ilot 4 : ilot présentant des constructions alignées en façade sur rue, libérant des jardins en cœur d'ilot, typologie aérée

Cet ilot marque une grande qualité urbaine ; en effet, la structure de l'ilot avec des maisons accolées et des cœurs d'ilot végétalisés et aérés apportent une qualité résidentielle en plein cœur de ville.

- ***Évolution du quartier***

L'utilisation des terrains de l'ancienne usine Déchelette marque un tournant majeur dans le caractère du quartier, avec peu à peu une perte de l'identité industrielle et artisanale.

La grande réhabilitation du quartier s'opère dans les années 1990, supprimant les traces de l'activité artisanale, avec cependant la subsistance de bâtiments caractéristiques.

Le quartier affiche une densité importante avec des ilots saturés, et à contrario, des ilots étant les témoins d'une emprise artisanale et industrielle passée.

Le quartier a déjà connu des évolutions importantes, en présentant aujourd'hui des potentiels d'évolutions futures.







De gauche à droite, et de haut en bas :
- Avenue de la Libération, entrée sur Le Coteau
- Passage Damon, vue sur le parking de Lidl
- Quai Pierre Semard
- Rue des Balmes
- Passage depuis l'Avenue de la Libération au cœur du quartier des Balmes







De gauche à droite, et de haut en bas :
- *Surface commerciale Lidl, rue des Balmes*
- *Passage Rivier*
- *Rue de Vernay*
- *Quai Pierre Semard*
- *Passage Rivier*

- ***Potentiels de mutation et de densification***

Les mutations du quartier pourraient être de plusieurs ordres :

→ des mutations en termes d'ilots par le bais d'opération de dé densification des ilots surchargés, présentant un bâti trop dense ;
→ des mutations sur les voies de circulation en valorisant les cheminements piétons, venelles…
→ des possibilités de densification sur des dents creuses et espaces mutables ;
→ des mutations possibles sur le quai Pierre Sémard, avec des infrastructures possibles et espaces publics permettant de valoriser les berges de la Loire ;

L'emprise du Lidl et du stationnement associé représente l'ilot principal de densification et de reconversion urbaine. Sans reléguer la surface commerciale sur un autre secteur, celle-ci pourrait s'intégrer dans une opération de reconversion de l'ilot, à travers un programme mixte. Ainsi, commerces, services et logements pourraient recomposer ce secteur.

Des opérations de dé densification et de réalisation de programmes de logements collectifs pourraient être mises en œuvre sur certains ilots trop denses. Le modèle du cœur d'ilot vert pourrait être privilégié, en densifiant sur rue, tout en préservant l'espace central pour la création d'espaces verts, publics ou privés.

- ***Déplacement et mobilité***

Les voies encerclant le quartier permettent une bonne circulation, correspondant au quai Pierre Sémard et à l'avenue de la Libération, où les flux automobiles sont importants.

Des percées internes permettent de relier ces 2 voies, par le biais des rues Ayel Salasse et Michelet notamment.

Le passage Rivier, quant à lui, illustre des situations d'accès beaucoup plus contraintes, mais participe à l'intimité et à la préservation du cœur du quartier au tout voiture. Les gabarits des voies sont réduits en sens unique dans de nombreux cas, avec une bande de stationnement latéral le plus souvent.

L'accès au Transport en Commun s'effectue sur l'avenue de la Libération, aucun transport public n'est visible au cœur du quartier.

Les mobilités douces sont peu représentées, l'espace dédié aux piétons est dans la plupart des cas insuffisant, dû notamment au gabarit des voies réduit. Le quartier prêterait à réfléchir sur des systèmes de circulation en voies partagées, donnant autant d'importance à la voiture qu'aux piétons, dans une zone limitée à 30 par exemple.







De gauche à droite, et de haut en bas :
- *Quai Pierre Semard*
- *Rue des Balmes*
- *Passage Rivier*
- *Passage depuis l'avenue de la Libération*
- *Passage Rivier*







De gauche à droit, de haut en bas :
- surface commerciale Lidl
- Vue sur les jardins familiaux depuis le Quai Pierre Semard
- Quai Pierre Semard

- ***Commerces et services***

Le quartier est essentiellement résidentiel. A noter cependant un super marché Lidl au centre du quartier, positionnement privilégié en centre-ville. Ce super marché est le seul à être implanté au centre-ville de la commune. La deuxième surface commerciale d'importance est implantée au sud de la commune, le long de l'avenue de la Libération.

- ***Nature et espace publics***

Le quartier des Balmes est en contact direct avec les berges de la Loire. Ces zones sont notamment utilisées par les habitants, avec la mise en place de jardins familiaux, marquant le paysage du lieu, sur la zone humide inscrite sur le territoire Roannais. Cependant, Le Coteau n'investit pas entièrement les berges de la Loire ; ce paysage est pourtant singulier et aux potentiels importants.

Le Quai Pierre Sémard donne lieu à un mail planté, donnant l'accès à un parc et à la base nautique de loisir de Roanne. Ce dernier permet l'appropriation par les habitants : jeux de boules etc.

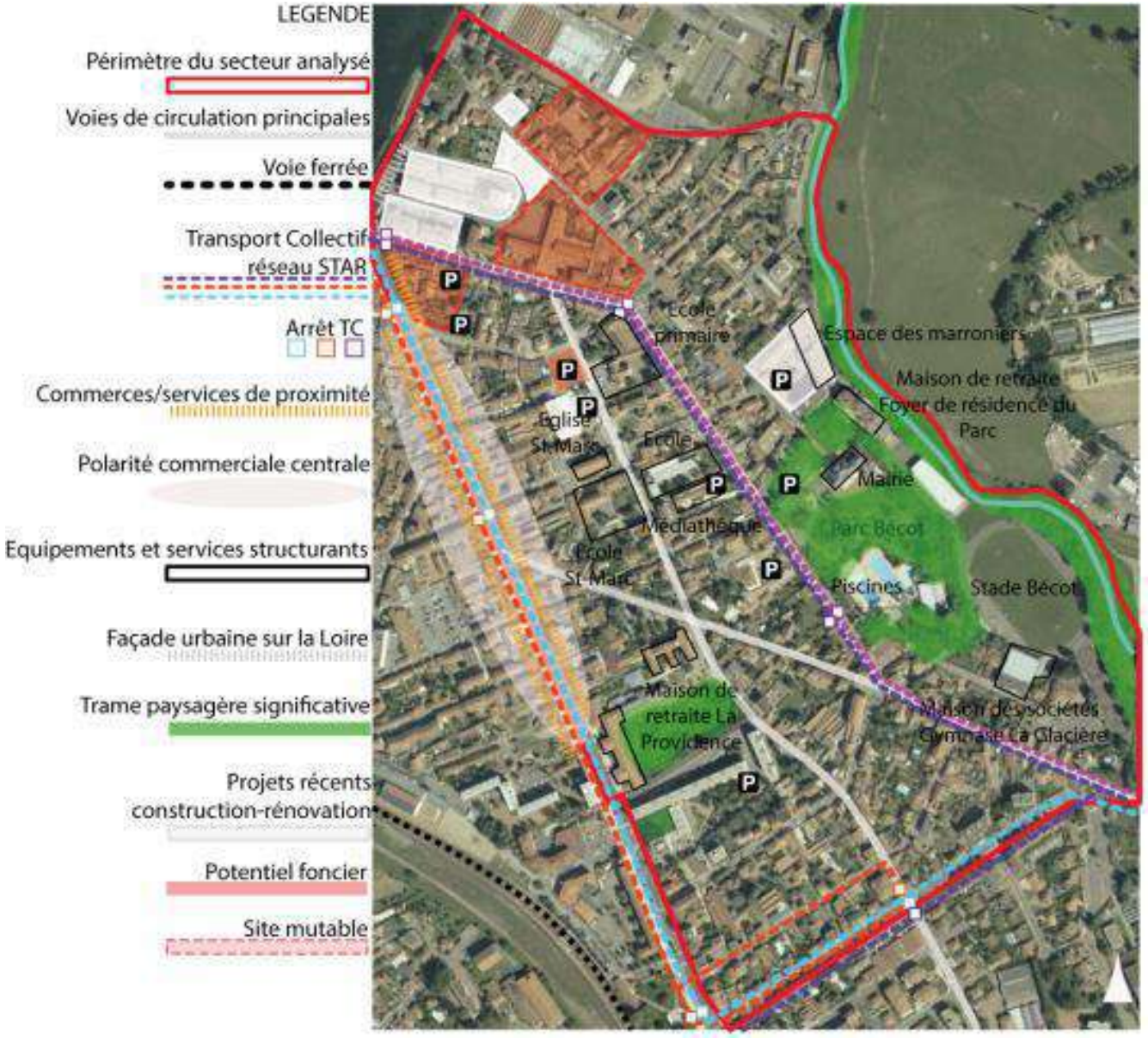
C. SECTEUR DU CENTRE-VILLE

Le secteur du centre-ville révèle différentes histoires et des développements successifs, mais se distingue par des mutations passées importantes, faisant la particularité du secteur.

Le quartier de Pincourt, au Nord, le long de la Loire, est le témoin d'une activité portuaire dans un premier temps, puis artisanale et industrielle. Une scierie s'y installe notamment, accompagnée de teintureries, des usines de tissage Déchelette, d'une usine électrique. Les prémices du quai de Pincourt ont donné ensuite lieu à des mutations importantes, par le bais notamment d'une ZAC d'habitat développées dans les années 2004/2005.

Le secteur est aussi marqué par le parc Bécot, la mairie, constituant pour partie le domaine de Rhins du marquis Louis de Tardy. Celui-ci possédait jusqu'en 1886 une grande partie des terres du Coteau, avec des cessions successives pour la construction de l'Église Saint-Marc, de l'école Saint-Marc, de la Providence, du chemin de fer…

Le secteur est aussi à associer à l'avenue de la Libération, véritable armature de la commune.









De gauche à droite, et de haut en bas :
-ZAC de Pincourt, logements collectifs
- ZAC de Pincourt, maisons individuelles groupées
- Avenue de la Libération
-Immeuble collectif récent rue Ledru Rollin
- Rue Condé

- ***Typologie bâtie***

Le secteur du centre revêt différents visages. Marqué par son histoire et son évolution, le centre présente un tissu ancien fragmenté, de nombreux secteurs ont connu des mutations majeures, notamment sur le quartier de Pincourt.

Les maisons de ville accolées en R+1, R+2, s'alignent sur les rues, avenue de la Libération, avenue de la République étant les axes les plus représentatifs. Des rues plus intimistes comme la rue de Condé proposent des maisons de plus petite hauteur, témoin de l'activité industrielle et portuaire et des populations venues s'y installer.

Des secteurs ont subi d'importantes modifications, sur des micros ilots, ou sur des sites de plus grande ampleur, comme le site de Pincourt. D'initiative publique, la reconversion d'anciens sites d'activités industrielles, l'implantation de programmes d'habitats diversifiés entre collectifs et individuels groupés est une réussite. Donnant sur la Loire, le programme d'habitat propose une façade sur le fleuve qualitative, avec une pénétrante végétale et des espaces publics qualifiés.

Le secteur est marqué par la coexistence d'habitats diversifiés dans leur typologie, d'équipement, services, et d'anciens sites d'activités économiques. Ces sites représentent des potentiels intéressants dans le devenir de la commune.

- ***Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif***

Le fragment nord du secteur du centre représente un échantillon intéressant dans sa typologie, sa composition et les évolutions rencontrées.

Ilots 1 et 2 : îlots présentant une mutabilité intéressante, mêlant bâtiments d'activités et habitats

Ces ilots présentent un tissu morcelé, mêlant habitats, bâtiments d'activités et garages. L'habitat présent est ancien, de type maisons de ville accolées en R+1/R+2. Les bâtiments d'activités sont en fonctionnement ou en attente de reconversion. Certains servent d'entrepôts, ou sont utilisés pour des services et commerces (ilot 2). Ce tissu représentatif permet d'envisager des mutations futures, amorcées notamment par la ZAC de Pincourt.

Ilot 3 : secteur d'entrée de ville présentant un habitat vétuste et une vacance présente, potentiels importants de mutation

Cet ilot représente un enjeu fort de requalification urbaine, d'ailleurs déjà pressenti par la municipalité. Cet ilot se situe en entrée nord du Coteau. Une refonte de l'ilot permettrait de recréer une façade urbaine depuis le pont de la Loire, de reconfigurer l'armature en pointe de la circulation, pouvant laissée place à un espace public, et de recréer des porosités entre l'avenue de la Libération et l'avenue de la République.

Ilot 4 : Opération de maîtrise publique récente, ZAC de Pincourt

La ZAC de Pincourt reflète une opération d'initiative publique réussie. En effet, ancien site d'activités en lien avec la Loire, la reconversion du site en programmes mixtes à majorité de logements, collectifs et maisons individuelles groupées, est un bon exemple de la volonté publique de faire évoluer la commune.



Fragment représentatif du secteur du centre







De gauche à droite, et de haut en bas :
-Rue de la Chocolaterie
-Impasse Giraud
- Rue Ledru Rollin
-Espace des marronniers, rue Anatole France
- ZAC de Pincourt, immeubles collectifs

- ***Évolution du quartier***

Le secteur du centre est le secteur qui a connu le plus d'évolutions dans son tissu. Parmi les évolutions récentes, on retrouve des requalifications en termes d'habitat avec la ZAC de Pincourt, le quartier des mariniers, ou des opérations de rénovation des équipements comme l'espace des marronniers.

La partie nord du secteur semble en attente, notamment sur les impasses Voltaire et Giraud, marquant la fracture entre 2 entités urbaines. Ayant connu des mutations profondes au sein de son tissu, ce secteur est empreint de son passé, visible notamment sur ces impasses (voir *photo ci-contre impasse Giraud*). Les habitations anciennes marquent la limite entre le secteur d'activités et la chocolaterie du Coteau appartenant au groupe Bongrain notamment.

Le parc Bécot et la Mairie sont les témoins de l'ancien domaine du Rhins, qui occupait une majeure partie de la commune. Le parc et les équipements de loisirs associés sont un réel vecteur de centralité à l'échelle communale. En effet, les équipements et les services proposés autour de la mairie permettent aux Costellois de se réunir et pratiquer la ville.

L'avenue de la Libération marque également la commune. Véritable lien entre les quartiers et formant l'identité traversée du Coteau, l'avenue est ponctuée de commerces et services, fédérant la polarité linéaire de la commune.

- ***Potentiels de mutation et de densification***

Le secteur a déjà connu des mutations importantes mais présente encore des sites potentiels de mutation intéressants. Les plus stratégiques se situent au nord de la commune, sur les ilots repérés dans le fragment représentatif. Ces ilots, en lien direct avec la ZAC de Pincourt, constituent un potentiel foncier de développement urbain, entre programmes d'habitat et services/commerces. L'amorce de la ZAC de Pincourt pourrait être poursuivie pour ainsi refonder l'identité d'ensemble du quartier, qui reste très hétérogène.

Des opérations plus restreintes pourraient voir le jour sous forme de micros interventions sur des parcelles cibles (anciens sites d'activités économiques présentant une façade sur rue peu qualitative, voir photo ci-contre) afin de requalifier l'ilot. Ces sites identifiés pourraient permettre de redonner une image cohérente aux rues.

Des densifications en cœur d'ilot pourraient s'opérer dans une moindre mesure. La priorité doit être donnée aux sites stratégiques mutables.






De gauche à droite, et de haut en bas :
- *Rue Carnot*
- *Avenue de la république*
- *Cœur d'ilot, rue Brossard*
- *Rue des mariniers*






De gauche à droite, et de haut en bas :
- *Avenue Parmentier*
- *Rue de l'Abattoir*
- *Rue des Écoles*
- *TC*

- ***Déplacement et mobilité***

Le secteur est marqué par l'avenue de la Libération en premier lieu, mais aussi l'avenue de la République, l'avenue Parmentier, le Boulevard des Belges, comme axes structurants du secteur. Ces axes concentrent un flux important, le plus significatif étant localisé sur l'avenue de la Libération, handicapant l'espace public et l'usage des mobilités douces.

Les avenues de la République et Parmentier concentre un flux moins important mais néanmoins présent.

Le réseau de Transport en Commun est largement représenté, avec les lignes 1 et D le long de l'avenue de la Libération, les lignes 1-D-11 sur le boulevard des Belges, et les lignes 11 et 14 sur l'avenue Parmentier. Le réseau de bus est le plus représenté sur ce secteur de la commune.

Le secteur compte de nombreux parkings et stationnements latéraux, en lien avec les équipements associés, ou simplement à proximité des commerces, pour permettre un accès facilité.

Les mobilités douces sont là encore peu représentées, avec des cheminements partiellement prévus le long du Rhins, ou étant difficilement identifiables. Les trottoirs dédiés aux piétons sont dans la majorité des cas de gabarit restreint, ne permettant pas une déambulation facilitée, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

- ***Commerces, services et équipements***

Ce secteur compte le nombre le plus important de commerces, services et équipements de la commune. On y recense, parmi les équipements les plus importants :
- la Mairie ;
- la médiathèque ;
- la salle des fêtes : espace des marronniers ;
- piscines et infrastructures de loisirs ;
- écoles.

Les commerces sont présents le long de l'avenue de la Libération principalement, avec cependant une part observée de vacance commerciale sur la partie nord de l'avenue.

- ***Nature et espaces publics***

Le parc Bécot représente le parc public communal de grande envergure. Le parc recense des essences d'arbres variées, des espaces aménagés aux différentes ambiances, des daims, et des espaces récréatifs pour les enfants avec des jeux variés.

En contraste de cette végétation et aménagements « artificiels », modelés par l'Homme, on retrouve une nature plus ordinaire, à la richesse préservée : le long du Rhins, les cheminements, couverts végétaux permettent de couper de l'urbanisation pour se recueillir le long de cette déambulation. Les qualités du Rhins et des cheminements le long de ses berges ne sont cependant pas valorisés entièrement. On note par exemple un manque de lisibilité des accès au Rhins sur certaines sections.











De gauche à droite, et de haut en bas :
- Parc Bécot et Mairie
- Piscine municipale
- École Saint-Marc
- Quai Amiral Jules le Bigot
- Chemin le long du Rhins, au nord



D. SECTEUR / QUARTIER DE LA GARE

Le secteur de la gare se distingue des autres secteurs par les nombreux potentiels fonciers présents sur le site, permettant d'appréhender les dimensions de renouvellement et de restructuration urbaine.

Une diversité urbaine s'observe sur le site, entre habitat individuel, nouveaux programmes de logements collectifs et individuels groupés. Ce secteur possède un potentiel de reconversion mis en valeur récemment sur le site Porcher, ancienne industrie de sanitaire céramique, et intéressant pour l'avenir sur le site de l'ancienne scierie Bourrat.

Site directement connecté au centre ancien de la commune sur la partie est, le secteur ouest est quant à lui mis à l'écart du développement urbain. En effet, la voie ferrée marque une rupture physique sur le secteur, où les liaisons sont peu visibles, hormis par la rue de Varennes au nord et la route de Commelle (D 43).

- ***Typologies bâties***

Le secteur de la gare présente une diversité architecturale et urbaine importante. On retrouve un tissu de faubourg, des formes pavillonnaires des années 1950, mais aussi des logements individuels plus récents en opération ponctuelle ou sous forme de programmes plus importants, comme la construction en 2007 de maisons individuelles accolées sur l'ancien site Porcher.

Ces formes individuelles s'accompagnent de formes urbaines plus denses avec des logements collectifs des années 1930, présents le long de l'avenue de la libération, ainsi que des opérations plus récentes telles que « la citadelle II » ou « l'origami », construction de logements collectifs en 2008 et 2013, situées à proximité de la gare.

On retrouve ainsi une diversité importante des typologies bâties entre habitat ancien et programmes plus récents, attestant d'un renouveau amorcé du secteur. D'anciens sites industriels (site Bourrat, site Porcher) complètent ces formes urbaines en laissant encore les traces d'une activité passée, où la question du renouvellement urbain est amorcée.







De gauche à droite, et de haut en bas :
-Immeuble de logements sociaux Avenue de la Libération
-Route de Commelle, tissu ancien
-Avenue de la Libération, le « clos des potiers » individuels groupés
-Logements collectifs rue A.Bousson
- Logements collectifs Avenue de la Libération

- ***Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif***



Fragment représentatif du secteur de la gare du Coteau

L'ancien site SNCF Bourrat, utilisé ensuite pour diverses activités artisanales, représente un potentiel urbain important, à proximité de la gare SNCF.

Récemment racheté par la commune, l'enjeu est de taille. D'une part par sa localisation, le site représente une aubaine pour le développement de programmes mixtes, avec une majorité de logements collectifs ; d'autre part, la maîtrise du site étant publique, il est primordial d'encadrer au mieux son développement. Le PLU peut servir d'outils d'accompagnement dans son développement, à travers le zonage et notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'emprise SNCF attenante, le long des voies ferrées, constitue une emprise supplémentaire pour permettre la création d'une réelle façade urbaine ouest à la gare du Coteau, à travers des programmes bâtis mais aussi des aménagements paysagers et des circulations valorisées, notamment les modes doux.

Des études urbaines ont déjà été amorcées pour réfléchir au renouvellement de cette zone. Celles-ci restent à approfondir.

- ***Évolution du quartier***

Le secteur de la gare a connu des évolutions notables sur les 10 dernières années, avec des programmes d'habitat diversifié, entre maisons individuelles groupées et logements collectifs. On distingue 3 programmes importants :

→ Sur l'ancien site Porcher, une opération de 72 logements a été entreprise en 2007, regroupant initialement 44 maisons individuelles groupées et 28 logements collectifs. Actuellement, le programme collectif et une dizaine de maisons groupées ont été réalisés. Cette opération, « le clos des potiers » urbanise la partie en front de rue le long de l'avenue de la libération et laisse la possibilité de densifier l'ancien site industriel en cœur de parcelle.
→ Deux opérations de logements collectifs à proximité de la gare, « citadelle II » et « Origami », réalisées en 2008 et 2013, comptabilisent 39 logements collectifs.
→ 'ancien quai couvert de la SNCF a été réhabilité pour permettre l'implantation d'un équipement sportif, le dojo costellois, en 2010.

Ces évolutions récentes du secteur reflètent l'importance du quartier en termes de positionnement à l'échelle communale ainsi que la présence de potentiels fonciers mobilisables pour conforter un renouvellement urbain en marche sur le secteur.






De gauche à droite, de haut en bas :
-Le Dojo Costellois, réhabilitation d'un ancien site industriel
-habitat collectif « la citadelle »
Rue Tardy
-habitat collectif « le clos des potiers »
Avenue de la Libération
-Aménagement du parvis de la gare






De gauche à droite, de haut en bas :
-site depuis la route de Varennes
-Impasse Bourrat
-Parvis de la gare
-Potentiel foncier route de Commelle

- ***Potentiels de mutation et de densification***

Le secteur connaît des mutations visibles dans son tissu urbain en apportant une diversité bâtie intéressante, par le biais des programmes d'habitats individuels groupés et collectifs. Les potentiels fonciers sont fortement présents sur le secteur, marqué par une activité industrielle et économique révolue. Ces sites en attente de reconversion et de densification peuvent permettre l'affirmation du « quartier » de la gare à l'échelle territoriale.

Ces lieux mutables peuvent trouver une cohérence d'ensemble dans le développement du secteur et dans son intégration au sein d'une dynamique urbaine plus élargie. Ces évolutions doivent prendre en compte la rupture urbaine actuelle de la voie ferrée et l'absence de développement de la partie ouest de la gare, ainsi que les nuisances engendrées par l'activité ferroviaire, impactant les types de programmes à développer sur le site ainsi que les implantations urbaines.

L'activité du chemin de fer laisse place à des ateliers de construction de wagons et écuries sur le site de Bourrat. En 1996, l'achat à la SNCF de l'ancienne cité des cheminots (au sud) et terrains de l'ancienne cour des marchandises (au nord) offre la possibilité d'une transformation complète du quartier. Le rachat récent par la commune du site permet d'envisager une maîtrise publique du secteur.

- ***Déplacement et mobilité***

Le secteur de la gare est parcouru par l'avenue de la libération, axe principal de circulation à l'échelle communale. Cette rue est fortement traversée par le trafic automobile mais présente aussi une affluence piétonne due aux nombreux commerces et services présents en linéaire RDC de l'avenue. La route de Commelle connaît elle aussi un trafic automobile important, permettant de relier les quartiers ouest au centre-ville.

Des stationnements sont présents le long de l'avenue de la libération, à proximité de la gare ainsi que des parkings publics (105 places dénombrées).
Une passerelle piétonne permet de relier les quais est et ouest de la gare mais cette dernière n'est pas mis en valeur et optimisée pour des liaisons piétonnes entre les deux parties scindées par la voie ferrée.

Les lignes de Transport en Commun permettent de relier le site à Roanne, avec par exemple un trajet de 7 minutes pour rejoindre la gare du Coteau à l'hôtel de ville de Roanne, Mably, le bourg de Commelle et de desservir la zone d'activités au sud-est de la commune ainsi que les quartiers d'habitats résidentiels à l'ouest, avec des trajets de moins de 10 minutes.

La gare du Coteau, quant à elle, permet de relier la commune à Roanne au nord en moins de 5 minutes. La voie ferrée comme lien entre les communes s'appréhende comme une véritable barrière à l'échelle locale, de part et d'autre de la voie ferrée. En effet, peu de liaisons existent entre ces deux secteurs.







De gauche à droite :
-Place de la gare
-Avenue de la libération
-Route de Commelle

L'ensemble de ces données permettent l'intégration du quartier à des échelles plus larges, à travers différents modes de transports, avec cependant l'utilisation de la voiture en dominante. A noter que les mobilités douces, voies piétonnes et cyclables, sont peu développées. Quelques emplacements vélos couverts sont présents à côté de la gare mais aucune piste cyclable n'est relevée sur le site.







De gauche à droite, de haut en bas:
-Rue A.Bousson
-Place de la gare
-Secteur rue Tardy

- ***Commerces, services et équipements***

Les commerces et services sont présents le long de l'avenue de la libération. On retrouve des services et commerces de proximité, restaurants. Cette offre commerciale se retrouve tout au long de cette avenue, dans le secteur du centre-ville, à travers une zone d'activités commerciales importante. Le secteur est directement connecté au centre-ville polarisant et à son attractivité. La présence de commerces, services, équipements, engendrent une présence importante du stationnement.

- ***Nature et espace public***

Une épaisseur végétale est présente le long de la voie ferrée. Cette trame pourrait être renforcée pour permettre une « barrière verte » à la voie ferrée et gérer les déplacements doux.

La place de la gare (square Pierre Fernier), reliée directement à l'avenue de la libération, a connu un aménagement paysager récent, en 1997 et une nouvelle zone d'habitat en 1998, contrastant fortement avec la partie ouest de la gare, ne présentant pour l'instant pas d'aménagement.

Les opérations récentes à proximité de la gare laissent place à des espaces publics parfois mal valorisés *(secteur rue Tardy par exemple).*

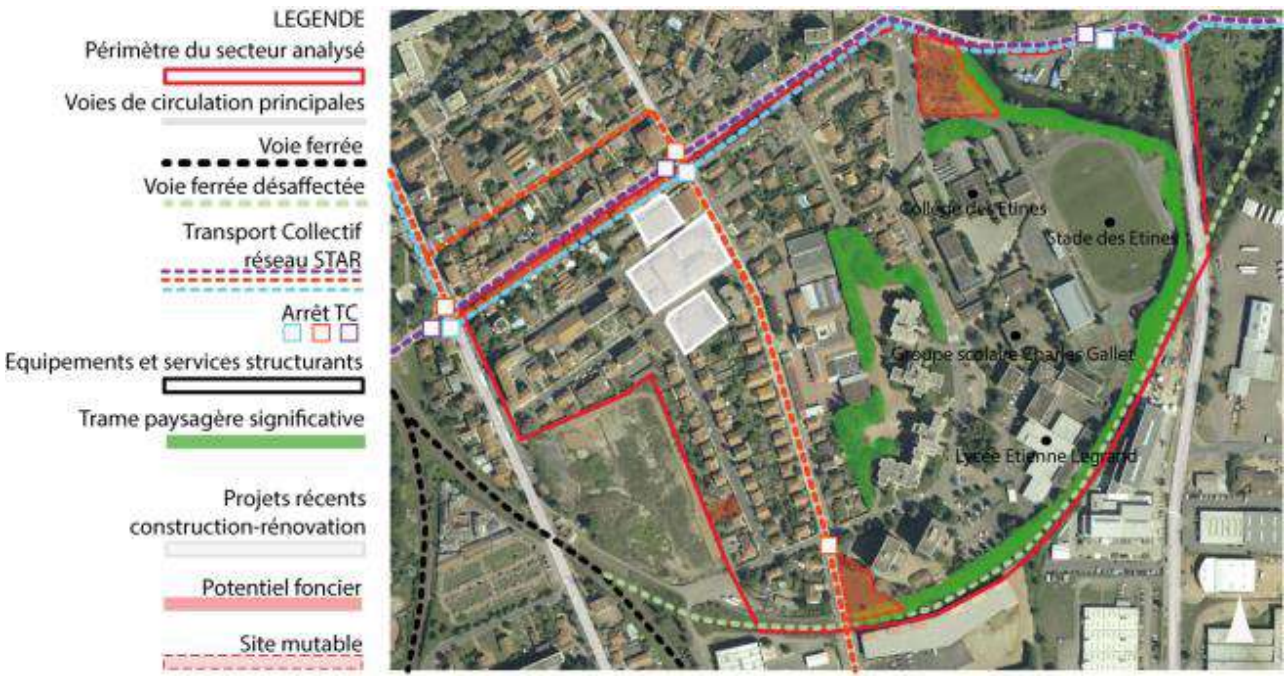
E. SECTEUR DES ETINES

Le secteur des Etines connaît une histoire particulière. Le quartier s'est construit sur un ancien domaine agricole, qui occupait le site jusqu'au début du XXème siècle, avant l'arrivée de l'industrie. L'activité industrielle s'implante d'abord sur la Grande Rue (avenue de la Libération).

Quelques maisons apparaissent rue Ampère, des maisons EDF pour la plupart, accueillant les cadres travaillant à l'usine électrique de Pincourt. Le reste du secteur reste en prairies et bocages, jusqu'au Rhins.

En 1927, Devernois s'implante sur le quartier ; encore aujourd'hui, l'activité Devernois est en marche, avec un bâtiment art déco au patrimoine remarquable.

Pendant la 2ème moitié du XXème siècle, le secteur se développe de façon brutale, entre projets d'habitat de grande ampleur, équipements scolaires et industriels.



En 1972 commence le grand chantier du quartier des Etines avec la construction d'immeubles collectifs, et d'équipements.

En 1982 se construisent les 4 immeubles de logements sociaux de Margalet, représentant près de 119 logements.

Les Etines se distinguent des autres quartiers par la présence sur un secteur réduit d'une importante mixité (logements individuels, collectifs, activités et équipements).

Le quartier connaît des évolutions par le biais de nouvelles opérations de logements ou de requalification d'espaces publics. La réhabilitation des logements existants et la requalification des espaces publics se révèlent des enjeux importants sur le quartier.

Le quartier des Etines connaît une problématique sociale forte, que la commune doit prendre en compte dans son développement.







De gauche à droite, de haut en bas:
-Rue Ampère
- Rue Abbé Prajoux
- Collectifs boulevard Gallet
- Collectifs boulevard Gallet
- Projet Nexity, boulevard des Etines

- ***Typologies bâties***

Le secteur des Etines se caractérise par une diversité importante.
On retrouve différentes époques de construction, avec des maisons de ville de qualité architecturale rue Ampère, construites dans les années 1920/1930. Des logements collectifs des années 1970/1980, permettent de créer un grand nombre de logements, et des opérations plus récentes de logements collectifs, individuels groupés.

Ces différentes typologies forment l'identité du secteur, avec cependant des interrogations quant au style architectural à adopter pour préserver l'image du quartier (exemple avec le projet de Nexity, peu empreint de l'identité locale).

Des projets ponctuels de réhabilitation d'anciens bâtiments industriels s'observent. Bâtiments en shed ayant une qualité architecturale importante, leur préservation et réhabilitation en logements doit être salué. Ces exemples de reconversion de bâtiments industriels permettent de conserver l'histoire du lieu tout en détournant les usages, permettant de renouveler la vie du quartier.

Les logements collectifs présentent des espaces publics importants, parfois mal qualifiés, qui pourraient être le support d'un vaste parc urbain avec une végétation généreuse. L'intervention sur les bâtiments collectifs est plus délicate, bien que des ajouts de balcons filants par exemple puissent être envisagés sur les « blocs » d'habitat arides.

- ***Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif***

Le fragment sélectionné permet de mettre en avant différents mécanismes d'évolutions urbaines.



Fragment représentatif du secteur des Etines

Ilot 1 : Entreprise Devernois et développement de l'habitat collectif, 2 époques de construction de la ville

Cet ilot révèle la coexistence entre activités et logements collectifs. L'entreprise Devernois s'implante dans les années 1930, dans une première étape d'extension de l'urbanisation sur des terres agricoles. Les logements collectifs de Margalet s'implantent dans les années 1980 sur les terrains laissés libres de l'ilot. L'ilot présente une juxtaposition de 2 entités urbaine, où la coexistence fonctionne. A noter cependant que les espaces publics pourraient être à penser en prenant en compte ces 2 entités, afin de retrouver un liant urbain plus prégnant.

Ilot 2 : Maisons de ville implantées dans les années 1930 et évolution de l'ilot vers le logement collectif

Les maisons de villes destinées à une population aisée, dans les années 1930, présentent une qualité résidentielle appréciable. En effet, les habitations s'implantent en bande le long de la voie pour laisser place à des jardins d'agrément ou potagers en fond de parcelle. Ces implantations permettent une certaine densité pour du logement individuel, tout en proposant une qualité urbaine.
En tête d'ilot, des programmes collectifs récents viennent apporter une densité supplémentaire. Ces programmes ne respectent pas tout le temps la spécificité de l'ilot « vert » et ferment parfois l'espace et les continuités vertes.

Ilot 3 : Projet récent de logements collectifs et individuels groupés, ilot « ouvert »

La typologie de l'ilot ouvert peut être intéressante dans les continuités vertes et les traversées visuelles qu'elle apporte. Cependant, la réalité laisse place à des linéaires de clôture, un « barricadement » peu qualitatif à l'échelle urbaine.











De gauche à droite, de haut en bas:
- Boulevard des Etines
- Entreprise Devernois, bâtiment style art déco remarquable
- Logements collectifs boulevard es Etines
-Réhabilitation d'anciens bâtiments industriels en shed
- Site Danjoux, site pollué en attente, à proximité du Rhins

- ***Évolution du quartier***

Le quartier des Etines a connu des évolutions successives dans son développement urbain, avec une extension par « strates » dans des temporalités et tendances distinctes. Le quartier est l'un des quartiers du Coteau présentant une grande mixité, entre habitat individuel, logement collectif, équipements scolaires structurants, activités industrielles.

L'un des enjeux du quartier est de permettre aux bâtis existants de perdurer dans le temps, tout en s'adaptant aux évolutions urbaines et architecturales. Certains espaces publics présentent un potentiel intéressant, pour la création d'un vrai parc urbain, pour le moment en attente.

Le quartier marqué par une activité industrielle en déclin, doit se reconvertir. Des exemples ponctuels s'observent, avec la requalification d'anciens bâtiments industriels en shed par exemple (*voir photo ci-contre*). Des logements individuels groupés sauvegardent l'identité du lieu et le passé historique, tout en explorant un nouvel usage.

- ***Potentiels de mutation et de densification***

Les potentiels de mutation et de densification sur le secteur des Etines sont limités. A noter au nord du quartier le site Danjoux, accueillant jusqu'en 1999 l'entreprise de teinturerie du même nom.
Actuellement en négociation pour racheter les terrains, la commune envisage un projet d'espace vert public, en lien avec le Rhins. Le site étant pollué, les projets s'en voient d'autant plus freinés.

- ***Déplacement et mobilité***

Le quartier est structuré par les axes principaux suivants : Le boulevard des Belges et le boulevard des Etines, constituant les axes les plus passants. Le réseau interne présente une circulation amoindrie, relevant de la desserte résidentielle.

Le réseau de Transport en Commun dessert le quartier par le biais de la ligne 1 sur le boulevard des Etines, le reste des lignes passant par le boulevard des Belges.

- ***Commerces et services***

Peu de commerces s'observent sur le quartier, et une part réduite de services sont présents. Le quartier se situe cependant à proximité de l'avenue de la Libération, offrant une gamme de commerces et services, ainsi que la zone d'activités des Guérins.

- ***Nature et espace public***

Les espaces publics aux pieds des immeubles collectifs ont déjà connu des rénovations pour partie. Des efforts pour une amélioration des espaces collectifs dans une plus large mesure sont à engager pour permettre de renouveler l'image du quartier et offrir des espaces verts qualitatifs et appropriables. Le secteur présente des potentiels intéressants d'espaces publics, qui sont pratiqués : les bords du Rhins, de façon plus ou moins informelle l'ancienne voie ferrée désaffectée, support d'une voie verte éventuelle. Ces espaces sont des trésors cachés pour la commune, qu'il s'agit de valoriser et aménager.




Boulevard Charles Gallet, aménagements récents espace public des collectifs




Espace récréatif non réaménagé, accès au bord du Rhins




Cheminement le long du Rhins, ancienne voie ferrée potentiel important pour le développement d'une voie verte



F. SECTEUR D'HABITAT DES PLAINES

La partie ouest des Plaines a connu un développement plus tardif, à partir des années 1960, en s'étendant sur des terres agricoles, ancien domaine Berger. Ce domaine qui existe encore actuellement, marque la frontière entre l'urbanisation et les terres agricoles subsistant au sud de la commune.

Le développement du secteur des Plaines s'est effectué par opérations successives, en différents lotissements, reflétant à chaque fois, une époque et une architecture différente.

Le secteur est essentiellement résidentiel, avec une majorité de logements individuels. Quelques opérations de logements collectifs sont présentes mais en minorité.

Le secteur est marqué par cette urbanisation au « coup par coup », qui se traduit par un réseau viaire peu cohérent et des réseaux de différentes nature et gabarit. Les voies sont de façon générale surdimensionnées, avec une place dérisoire donnée aux piétons. Certaines figures urbaines s'observent sur le quartier, détonant avec le caractère résidentiel. Le boulevard Pasteur en est l'exemple le plus probant, avec un gabarit hors d'échelle, une bande plantée en son centre séparant les voies.

- ***Typologies bâties***

Le secteur des Plaines est composé de pavillons avec jardins, construits à différentes époques.

Certaines opérations de collectifs sont présentes (voir photo ci-contre le long de l'avenue d'Espalion).

Il n'y a pas (ou peu) de cohérence architecturale et urbaine sur le secteur, qui offre une juxtaposition de lotissements successifs aux codes différents. Les pavillons s'implantent au milieu de la parcelle, avec cependant certaines exceptions (sur la rue Georges Clémenceau par exemple avec un programme de maisons individuelles groupées).

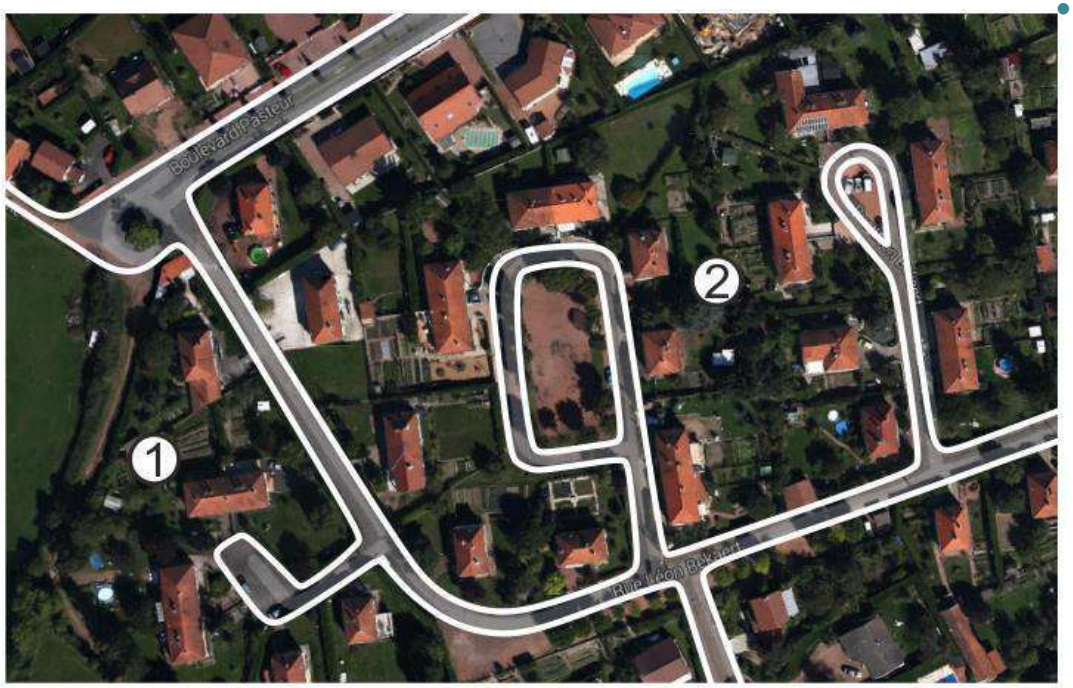
Le quartier des Plaines est le quartier symbolisant le caractère résidentiel et paisible de la commune. Il n'y a pas beaucoup de circulation ce qui permet de préserver la tranquillité des habitations. Le secteur, tenu entre espace agricole, voie ferrée et avenue de la Libération, se développe à l'écart des tumultes de la ville. Cependant, son aspect trop résidentiel et orienté sur le logement individuel ne reflète pas une grande richesse urbaine et sociale.







De gauche à droite et de haut en bas :
- Rue des lavandes
- Avenue du Dr Schweitzer
- Avenue d'Espalion



Fragment représentatif du secteur résidentiel des Plaines

Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif

Le fragment présenté ci-contre reflète bien l'urbanisation et la construction du quartier.

Ilot 1 : à la frontière entre paysages bocagers et pavillons individuels

Cette première situation urbaine illustre la limite entre espace agricole non encore urbanisé et logements individuels. L'ilot présente des logements individuels groupés avec des jardins bocagers en arrière de parcelle.

Ilot 2 : aménagement d'ilot avec systèmes en impasses

Cette situation illustre une donnée courante sur le secteur, avec une urbanisation par système en impasse, casquettes reliées à la voie principale de circulation. L'espace central des systèmes de retournement laisse place à des espaces peu qualifiés, permettant le stationnement sauvage. Les habitations se développent sur des parcelles assez généreuses avec des habitations accolées ou isolées sur la parcelle.

A noter la présence de jardins potagers dans de nombreuses parcelles.

- ***Évolution du quartier***

Le secteur résidentiel des Plaines s'est construit par ajouts successifs au détriment des terres agricoles. Les lotissements ont vu le jour sans une cohérence d'ensemble donnée au quartier. Contre toute logique consistant à dire que le secteur s'est urbanisé en strates successives depuis l'urbanisation déjà présente, les dernières opérations visibles sur le quartier se situent autour du Boulevard Pasteur, dans un tissu déjà constitué aux alentours.

Des opérations de logements collectifs peu nombreuses auraient pu amorcer l'implantation de nouvelles opérations plus denses. Des individuels groupés permettent de proposer d'autres modèles d'habitat, sans s'éloigner de la maison pavillonnaire.

Des évolutions sont à penser pour le devenir du quartier et pour limiter la consommation des terres agricoles, avec des formes plus denses que l'individuel. Des logements intermédiaires et petits collectifs en R+2, pensés avec des jardins pour chaque logement pourraient être introduit dans le quartier, afin d'apporter d'autres modèles d'habitat au secteur très mono-orienté.

- ***Potentiels de mutation et de densification***

Le secteur présente quelques parcelles mutables, notamment derrière la Chapelle Sainte-Marie des Plaines ou encore sur une ancienne emprise d'activités artisanales.






De gauche à droite et de haut en bas :
- Rue des capucines
- Chemin J.de la Fontaine
- Rue C.Claudel
- Chemin J.de la Fontaine








De gauche à droite et de haut en bas :
- Rue des Genêts - Rue des Capucines
- Rue des Lavandes - Rue des Genêts
- Boulevard Pasteur - Chemin J.de la Fontaine

- ***Déplacement et mobilité***

Le secteur est préservé des circulations et n'est pas parcouru par des axes passants. Les voies sont des axes de desserte, avec de nombreux systèmes en impasses, desservant le quartier sur sa cohérence globale. De nombreux axes sont en attente d'être continués dans un développement urbain futur.

Les gabarits de voies sont surdimensionnés par rapport à l'usage associé. La place du piéton et des mobilités douces est faiblement représenté. En effet, les trottoirs, quand ils existent, sont sous-dimensionnés. Quelques chemins s'observent sur les franges entre espace bocager et urbanisation pavillonnaire, mais sont parfois peu identifiables.

Le secteur est desservi par la ligne 1 de Transport en Commun, permettant de relier le quartier au centre-ville et à Roanne.

- ***Nature et espace public***

Le secteur présente une végétation privative, avec des systèmes de haies en limite de propriété et des masses arborées. Un parc public sur l'avenue d'Espalion est présent.

Una nature plus sauvage est présente en limite entre habitat et espace agricole, comme le long du chemin J.de la Fontaine par exemple.

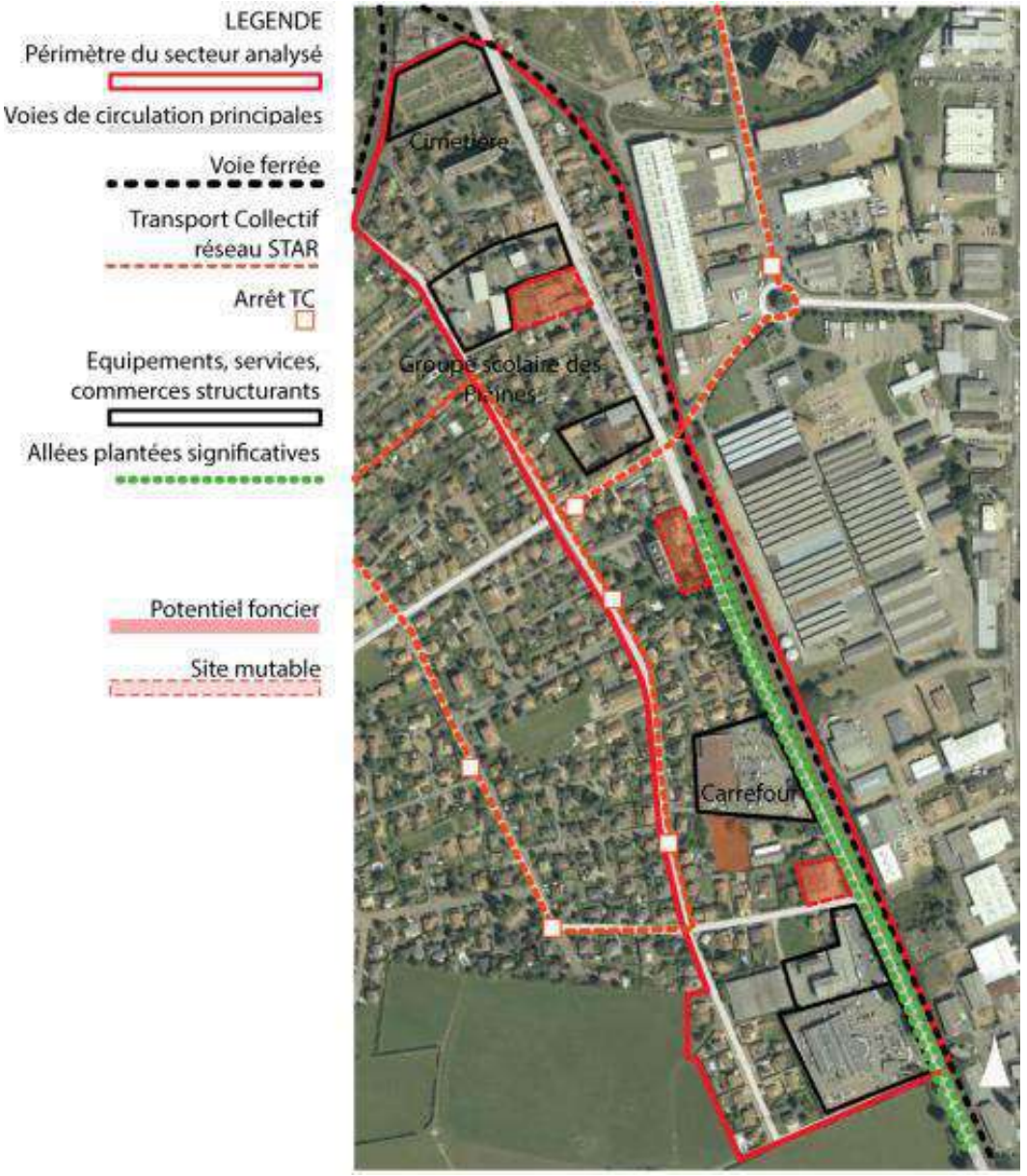
I. SECTEUR MIXTE DES PLAINES

Le secteur des Plaines se développe au début des années 1960 avec la construction à l'ouest de l'avenue de la Libération dans un premier temps, en lien avec le développement de la Zone Industrielle à l'est de l'avenue de la Libération et l'installation de la société Beka France en 1960. Des logements sont ainsi créés pour les employés de l'usine Beka à l'ouest de l'avenue, sous forme de petits collectifs et de pavillons.

Ce secteur marque un « entre-deux » entre le secteur résidentiel des Plaines et la Zone Industrielle des Guérins. On y retrouve une mixité intéressante, entre habitations collectives et individuelles, équipements publics, commerces et services.

Cette mixité fonctionne bien au niveau des équipements et habitations, mais des efforts de qualification restent à trouver pour les interfaces entre activités, commerces et habitations.

Le groupe scolaire des Plaines est créé en 1967.









De gauche à droite et de haut en bas :
- Rue Georges Clémenceau ;
- Chemin des Plaines ;
- Chemin des Plaines.

- ***Typologies bâties***

Le secteur mixte des plaines s'est développé dans un premier temps dans les années 1960 en lien avec l'implantation de l'usine Beka sur la Zone Industrielle des Guérins. Les maisons individuelles pour les employés se sont développées, ainsi que de petits immeubles, comme sur le rue G.Clémenceau par exemple.

Des équipements se sont ensuite implantés, avec le groupe scolaire des Plaines, amorçant la mixité du quartier. Des immeubles collectifs de plus grande hauteur ont été construits dans les années 1940/1950. Plus récemment, des pavillons individuels ont été construits. La zone commerciale plus au sud est venue s'installée ensuite avec un effort de qualification et d'insertion urbaine et paysagère encore à trouver.

Le secteur illustre une mixité de typologies et d'usages intéressante.

- ***Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif***

Ce fragment illustre la mixité d'usages présente sur le secteur. On retrouve sur cet échantillon urbain des pavillons individuels construits à différentes époques, les plus récents étant implantés dans l'encart blanc sur la photo ci-contre.

Ce fragment illustre aussi la juxtaposition des fonctions sans réel traitement qualitatif et recherche de transitions entre activités commerciales et habitat. Les commerces identifiables sur ce fragment concernent une carrosserie automobile plus au sud et un magasin d'ameublement avec entrepôt associé en arrière de parcelle, au nord.

Ce fragment permet de mettre en avant le grignotage en cours sur les terres agricoles encore présentes sur le territoire. A l'ouest du chemin des Plaines s'implante une rangée de pavillons, reflétant la pression foncière en place sur le secteur.



Fragment représentatif du secteur mixte des Plaines







De gauche à droite et de haut en bas :
- Avenue de la Libération
- Rue W.Churchill
- Avenue de la Libération

- ***Évolution du quartier***

Le quartier a connu des évolutions récentes avec l'expansion du logement individuel sur le secteur des Plaines. Des évolutions sont à pressentir sur les logements collectifs des années 1940/1950, à rénover, ainsi que sur les surfaces commerciales. Certaines sont à vendre, d'autres pourraient être améliorées pour une meilleure intégration dans le paysage alentour.

- ***Potentiels de mutation et de densification***

Le secteur mixte des Plaines présente peu de parcelles encore mobilisables. Cependant, des sites mutables peuvent être ciblés comme secteur à requalifier et à densifier.

- ***Déplacement et mobilité***

Le secteur est tenu par l'avenue de la Libération à l'est et par le chemin des Plaines, à l'ouest. L'avenue de la Libération présente des circulations importantes de transit et d'accès aux commerces présents sur le site. Le chemin des Plaines, quant à lui présente une circulation minime, avec des pics d'affluences aux horaires d'entrée et sortie scolaire, en lien avec le groupe scolaire des Plaines.

La place du piéton est peu représentée, avec des trottoirs, quand ils existent, de dimension réduite. Les 2 allées de platanes le long de l'avenue de la Libération laissent place à un cheminement piéton informel, d'une grande qualité paysagère.

La ligne 1 du réseau de Transport et Commun permet de desservir le secteur avec un bon cadencement et des points d'arrêts nombreux.

- ***Commerces et services***

Le secteur présente un bon niveau de commerces et services, avec notamment la présence en périphérie d'un supermarché Carrefour, venant compléter l'offre avec le Lidl implanté sur le quartier des Balmes, à proximité du centre-ville.

- ***Nature et espace public***

Le secteur présente une végétation privée avec des masses arborées importantes. L'espace vert le plus significatif du secteur concerne les allées de platanes plantées le long de l'avenue de la Libération, venant structurer cet axe et l'entrée sud sur la commune du Coteau.



Avenue de la Libération



J. SECTEUR D'ACTIVITÉS DE PINCOURT

Le secteur de Pincourt s'est développé en lien avec l'activité portuaire. Zone privilégiée pour les échanges commerciaux, les activités artisanales et industrielles s'y installent rapidement. Dans les années 1860 s'y implante une scierie, une teinturerie et l'usine de tissage Déchelette, ainsi qu'une importante usine électrique, fermée par la suite dans les années 1940.

Le secteur sud de Pincourt, rattaché au centre-ville, a connu des reconversions et requalifications urbaines majeures.

La partie nord reste empreinte de l'activité industrielle et artisanale. Le secteur concentre notamment la chocolaterie du Coteau, appartenant au groupe Bongrain, installée depuis 1972 sur le site, représentant une activité importante pour la commune. Une centrale électrique, un centre de recyclage des déchets sont aussi à relever sur le secteur.

Quelques habitations y sont implantées. Le secteur reste contraint, dû aux zones inondables de la Loire et du Rhins.

- ***Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif***

Cet échantillon permet de révéler la complexité du site, avec une construction urbaine d'ensemble peu cohérente.

Ainsi, on retrouve la centrale électrique au sud, quelques pavillons d'habitations présentant des parcelles en lanière, une part importante de jardins potagers, un centre de recyclage des déchets.

Les jardins potagers et parcelles non occupées représentent une part importante de ce fragment ; une partie pourrait être mobilisée pour des projets permettant de renouveler l'image du secteur, mais ces ambitions se heurtent à 2 problématiques majeures :
- site en zone inondable pour partie,
- proximité d'activités (site de recyclage, centrale électrique) générant des nuisances et des espaces peu qualitatifs d'un point de vue paysager.

Les programmes d'habitat sont donc difficilement mesurables sur ce secteur. Des potentiels de qualification des berges de la Loire existent le long du Quai du Général Leclerc par exemple, et l'implantation de services, commerces et activités artisanales est à penser.



Fragment représentatif du secteur









De gauche à droite et de haut en bas :
- Impasse Voltaire
- Zone Artisanale de Pincourt, quai du G.Leclerc
- Quai G.Leclerc
- Quai G. Leclerc

- ***Évolution du quartier***

Le secteur a connu de nombreuses évolutions dans son tissu, avec le renouvellement des activités industrielles et artisanales au fil des années.

Des évolutions sont à souhaiter pour requalifier ce secteur, avec un fort enjeu paysager et de pratiques des lieux.

- ***Potentiels de mutation et de densification***

Certaines parcelles vides ou servant à des jardins potagers pourraient être le support de projet, tout en sachant que l'inscription du site en zone inondable ne facilite pas les choses.

Le site à louer de la Zone Artisanale de Pincourt représente un potentiel important, qui pourraient attirer l'implantation d'activités renouvelant l'image du secteur.

- ***Déplacement et mobilité***

Le Quai du Général Leclerc et les bords du Rhins sont les seuls lieux qualitatifs pour le piéton, avec des efforts de qualification à trouver cependant. Le site présente un maillage en impasse important, avec peu de cohérence.

- ***Nature et espace public***

Le Quai du Général Leclerc et les bords du Rhins représentent un potentiel important, support d'espaces publics.

K. SECTEUR DES GUÉRINS, ZONE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE

La Zone Industrielle des Guérins tient son nom de l'exploitation agricole à l'origine sur le site. La ferme, toujours présente au sud-est du secteur, est peu à peu entourée d'activités industrielles. Le dernier projet en cours est localisé au sud de la ferme des Guérins.

Le secteur des Guérins s'est développé à partir des années 1960 avec l'installation de la société Beka France le long de la voie ferrée. Son implantation marque l'économie de la commune.

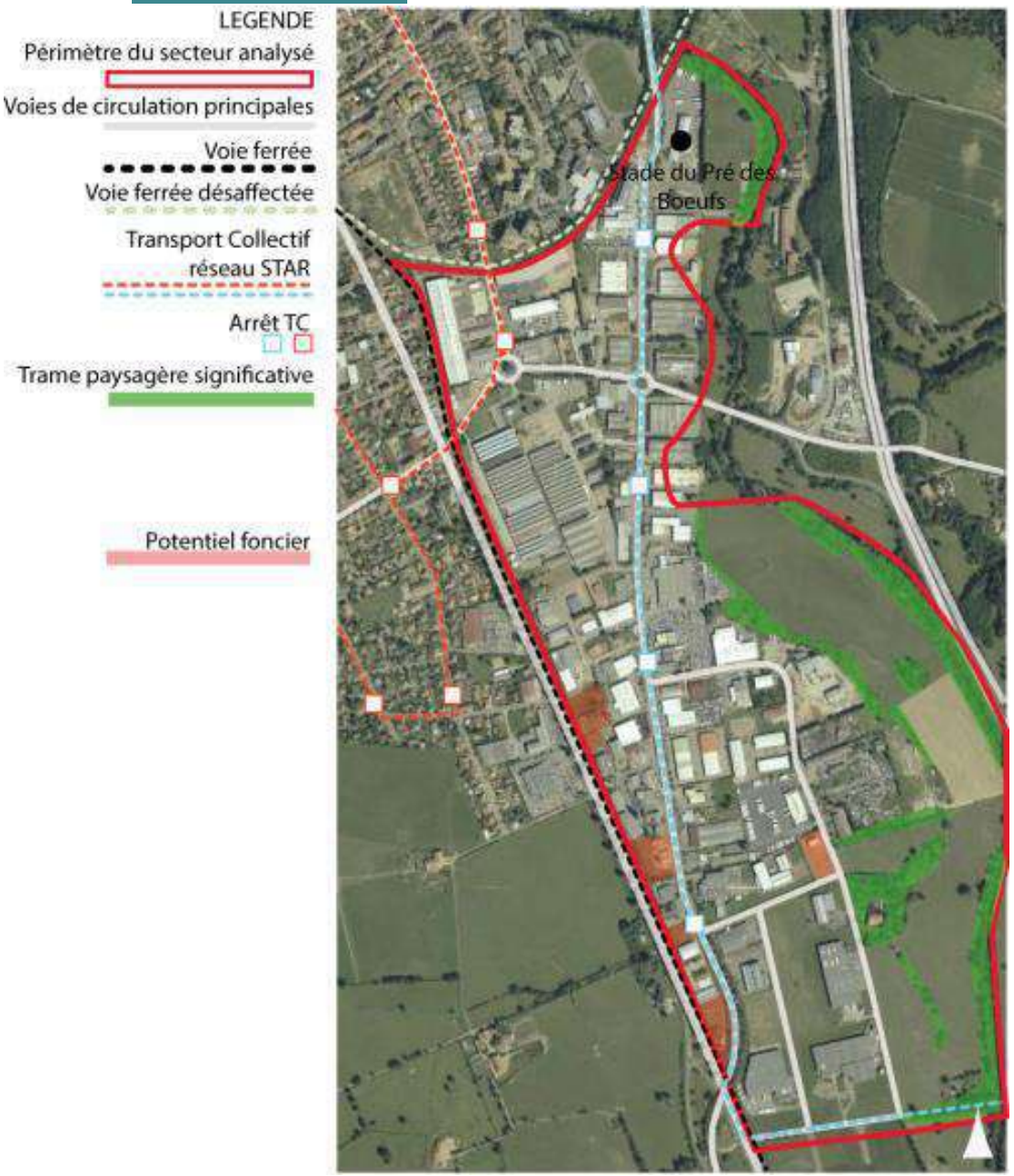
Dans les années 1980, 30 des 54 ha ont trouvé preneur, accueillant une trentaine d'entreprises et offrant près de 1180 emplois à cette période.

A la fin des années 1980, la Zone Industrielle s'étend d'avantage, en occupant 100 ha supplémentaires, au détriment de l'activité de la ferme agricole des Guérins.

Aujourd'hui, la Zone Industrielle se développe au sud de la commune, sur le foncier encore disponible.

Le secteur est dissocié du reste de la ville par la voie ferrée active et le bras désaffecté. Le site est monofonctionnel avec cependant la présence de l'ancienne ferme des Guérins et de terres agricoles situées en zone inondable. L'ancienne ferme connaît une pression foncière très importante, son avenir est plus qu'incertain.

Le trafic sur le site est très important, notamment sur le Boulevard Charles de Gaulle, avec des transits de camions conséquents.





Fragment représentatif du secteur des Guérins

- ***Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif***

Ce fragment permet de caractériser le secteur avec différentes dynamiques :

Ilot 1 : ferme des Guérins

L'ancienne ferme des Guérins est le témoin d'une activité agricole passée sur le secteur. La pression foncière est importante sur ce corps de bâtiment, le développement de la Zone Industrielle des Guérins empiétant peu à peu sur les terrains alentours de la ferme.

Ilot 2 : développement récent des activités sur l'ilot

Cet ilot s'est développé récemment, les terrains encore vides d'occupation sont en cours de projet pour une réalisation envisagée dans les prochains mois. Le site présente une homogénéité de traitement, sans pour autant faire partie d'une Zone d'Aménagement d'ensemble avec une charte architecturale définie. Il s'agit en fait d'un même concepteur pour l'ensemble des projets présents actuellement sur l'ilot.

Ilot 3 : Sites d'activités en attente de reconversion

Ce fragment illustre un site d'activités en déclin, nécessitant renouvellement. Plusieurs sites sur le secteur peuvent être identifiés comme potentiels de renouvellement des activités.

- ***Évolution du secteur***

Le secteur a connu des évolutions récentes avec l'expansion de la Zone Industrielle au sud du secteur.

- ***Potentiels de mutation et de densification***

Le secteur présente encore quelques potentiels fonciers mobilisables, surtout le long de la voie ferrée. Certaines parcelles peuvent être mobilisées pour le renouvellement des activités industrielles en prenant en compte la vacance des activités.

- ***Déplacement et mobilité***

Le secteur présente un trafic important, avec des transits réguliers sur le site. Les gabarits de voies sont importants avec des largeurs de voies considérables à l'intérieur de la Zone Industrielle. La place du piéton est représentée le long du Boulevard Charles de Gaulle, avec des cheminements dissociés de la voie circulable par une bande verte. Les lignes 1 et D permettent d'irriguer le site.

- ***Nature et espace public***

Le secteur présente une richesse paysagère le long du Rhins et des terres agricoles en bordure, situées en zone inondable. Le Boulevard Charles de Gaulle présente un traitement paysager vieillissant qu'il s'agit à remettre au goût du jour.







De gauche à droite et de haut en bas :
- Rue R.Cassin
- Rue R.Cassin
- Boulevard Charles de Gaulle
- Rue R.Cassin
- Boulevard Charles de Gaulle

LEGENDE
Périmètre du secteur analysé
Voies de circulation principales et accès
Equipements et services structurants
Trame paysagère significative



L. SECTEUR NATUREL ET AGRICOLE DE PINCOURT

Le secteur situé au nord de la commune, après le secteur de Pincourt, est traversé par le Rhins, l'inscrivant en majorité en zone inondable.

Les terres sont exploitées par l'activité agricole ou laissent place à des jardins potagers au sud du secteur.

Les bords du Rhins et sa ripisylve présentent une qualité paysagère importante, offrant des itinéraires de promenades intéressants. Le cheminement le long du Rhins fait partie du « tour du Coteau ».

Le secteur présente un équipement de loisirs, un karting en partie sur le territoire communal, pouvant générer certaines nuisances sonores, mais étant éloigné des habitations.

La RN 7 borde le site au nord-est.

Ce secteur, avec le secteur sud des Plaines, représentent les dernières terres agricoles de la commune. Ce site présente cependant mois de pression foncière au regard des risques d'inondation qui lui sont associés.

- ***Déplacement et mobilité***

Le Rhins ainsi que le Quai de Pincourt sont le support de cheminements piétons, plus ou moins lisibles. Le cheminement bordant le Rhins est peu indiqué mais offre une qualité d'ambiances paysagères à relever.

- ***Nature et espace public***

Le site présente des qualités paysagères importantes. Les masses arborées y sont généreuses et l'ambiance sonore avec le bruit du Rhins permettent de s'échapper des bruits de la ville, à 5/10 minutes à pieds de celui-ci.

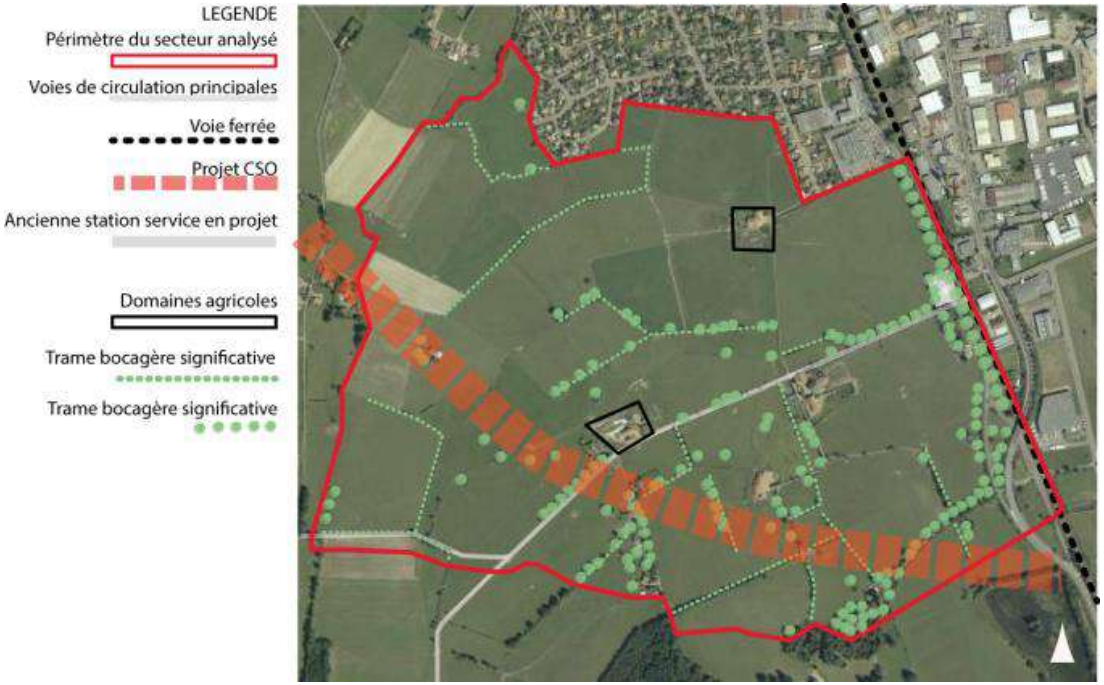
Ces paysages sont à valoriser à l'échelle de la commune, tout en préservant ces qualités intrinsèques. Ces espaces sont le support d'une diversité faunistique et floristique importante.





Haut en bas :
- Terres cultivées et ripisylve en arrière-plan
- Chemin longeant le Rhins au nord

M. SECTEUR NATUREL ET AGRICOLE DES PLAINES



Le secteur agricole des Plaines représente une superficie importante du territoire communal. Terre nourricières en partie des bovins AOC Bœuf de Charolles, ce secteur représente aussi malheureusement la seule ressource foncière de grande ampleur disponible pour l'expansion communale.

Une seule exploitation agricole est implantée sur la commune, d'autres exploitants venus de l'extérieur exploitent une partie des terres. L'exploitation historique reste le domaine Berger, au nord du secteur, qui possédait auparavant les terres aujourd'hui urbanisées du secteur des Plaines.

Ce secteur est traversé par l'itinéraire de randonnée « le tour du Coteau ». Le secteur propose des itinéraires agréables pour le piéton, sur le chemin des côtes ou des Arnauds. Cependant, la circulation automobile y est présente, des itinéraires exclusivement piétons manquent sur le secteur aux richesses paysagères remarquables.

Les haies bocagères, alignement d'arbres, sont autant de qualités paysagères et écologiques présentes sur le site.

Ces espaces agricoles pourraient être mis en valeur dans le PLU, au même titre que les espaces urbanisés : identification des éléments remarquables, haies, …
La limite sud de la commune est toujours concernée par le périmètre d'étude du projet de contournement sud-ouest.

- ***Typologies bâties***

Le secteur recense des bâtiments liés à l'agriculture, d'anciens domaines réhabilités en maisons ou servant encore à l'exploitation agricole. Ces corps de ferme sont d'une grande qualité architecturale, avec l'emploi de la pierre rouge de la Loire maçonnée et utilisation de la brique pour l'encadrement des ouvertures et arêtes des bâtis, témoignant d'une culture constructive locale.

Cette architecture est à sauvegarder tant elle témoigne d'un passé local.

- ***Potentiels de mutation***

Le secteur va évoluer dans les prochaines années, la pression foncière lui étant associée est trop importante pour sauvegarder ce secteur. Au-delà de la pression foncière affichée sur ce secteur, le projet territorial de Contournement Sud-Ouest (CSO) inscrit ces terres dans des mutations profondes à venir. L'impact d'un tel tracé sur le devenir du secteur est considérable. On peut facilement imaginer une urbanisation progressive le long de ce futur axe, grignotant peu à peu les terres agricoles et perturbant le paysage irrévocablement.

L'ancienne station-service désaffectée présente le long de l'avenue de la Libération, à l'architecture des années 1940 fait l'objet de discussions et projets pour exploiter son potentiel architectural.



- Anciens corps de fermes chemin des côtes







De gauche à droite et de haut en bas :
- Chemin des côtes
- Chemin des côtes
- Chemin des Arnauds
- Chemin des Arnauds

- ***Paysage remarquable***

Le secteur présente un paysage bocager remarquable, support d'une diversité faunistique et floristique incontestable.

Le chemin des côtes, une des voies principales du secteur, propose un couvert et en encadrement arboré d'une grande qualité, permettant certaines percées visuelles sur les alentours.

La structuration de ce paysage est à sauvegarder, que ce soit au niveau des haies bocagères, mais aussi des arbres isolés et des alignements significatifs, des buissons, clôtures etc. Ces éléments présentent une grande qualité paysagère et écologique.

L'avenue de la Libération présente un alignement de platanes à identifier comme structure végétale structurante, en entrée de ville sud.

La commune présente différents visages aux ambiances singulières. Le secteur agricole des Plaines transporte le promeneur hors du temps et de la ville, dans une atmosphère apaisée.

La richesse de la commune est bien ici, en alliant vie urbaine et entité rurale à portée de main.

NOM DU SECTEUR	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES	POTENTIELS DE MUTATION ET DE DENSIFICATION	LES ENJEUX DÉFINIS
Secteur de Varennes	-Secteur le plus ancien de la commune. - Quartier résidentiel, principalement composé de maisons individuelles. - Mise à l'écart du quartier par rapport au reste de la commune par la configuration de la voie ferrée comme fracture dans le territoire.	**- Potentiels réduits** - Quelques parcelles identifiées en cœur d'ilots, jardins.	- Désenclavement du quartier. - Connexion au secteur de la Gare à améliorer dans les projets associés sur le site de Bourrat notamment.
Secteur des Balmes	- 2ème quartier le plus ancien de la commune. - Maisons de villes accolées. - Gabarit de voies réduit, difficulté de circulation.	**- Site du Lidl identifié comme site stratégique.**	- Clarifier le quartier en lien avec le centre-ville. - Requalification des voies en voies partagées par exemple en donnant plus de place au piéton. - Lier le quartier au centre ancien.
Secteur du centre-ville	- Secteur ayant connu des mutations importantes, reconversion d'anciens sites d'activités. - Équipements nombreux, services, commerces, espaces publics.	**- Potentiels importants au nord du centre-ville notamment, en lien avec la ZAC de Pincourt.**	- Poursuivre la reconfiguration du centre-ville, notamment au nord. - Réduire les circulations sur l'avenue de la Libération et donner plus de place aux piétons et mobilités douces.
Secteur de la Gare	- Secteur aux évolutions récentes avec le réaménagement du parvis de la gare, opérations de logements collectifs, Dojo Costellois.	**- Important site à potentiels de densification et mutation pour reconnecter ouest et est de l'urbanisation.**	- Gare vecteur de centralité. - Programmes mixtes avec une densité à apporter autour de la gare.

NOM DU SECTEUR	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES	POTENTIELS DE MUTATION ET DE DENSIFICATION	LES ENJEUX DÉFINIS
Secteur des Etines	- Secteur mixte habitat individuel/collectif, équipements. - Évolutions récentes avec des programmes d'habitats collectifs et individuels en neuf ou réhabilitation d'anciens bâtiments d'activités.	**- Potentiel de densification réduit.**	- Requalifier les espaces publics, programmes collectifs anciens. - Valoriser les berges et cheminements le long du Rhins.
Secteur d'habitat des Plaines	- Secteur d'habitat individuel. - Lotissements construits successivement. - Gabarit de voie surdimensionné.	**- Potentiel de densification présent.**	- Amener à une mixité urbaine, en donnant une place plus importante aux piétons. - Requalifier d'un point de vue urbain et paysager le quartier.
Secteur mixte des Plaines	- Mixité habitat, commerce, activités et équipements.	**- Potentiel présent sur d'anciennes emprises commerciales, de service.**	- Amener à une meilleure intégration des activités dans le tissu urbain et paysager.
Secteur d'activités de Pincourt	- Site peu cohérent d'un point de vue urbain et paysager. - Zone inondable.	**- Potentiels présents sur la Zone Artisanale de Pincourt.** - Densification possible sur les jardins en arrière de parcelle.	- Requalifier le quartier en intégrant la problématique de zone inondable.
Secteur Zone Industrielle des Guérins	- Secteur d'activités représentant une superficie importante sur la commune. - Expansion récente au sud. - Secteur zone inondable du Rhins, terres agricoles.	**- Potentiels limités de mutation avec cependant des requalifications possibles d'anciennes activités.**	- Trouver une cohérence d'ensemble au secteur d'un point de vue urbain et paysager. - Valoriser la place du piéton.

NOM DU SECTEUR	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES	POTENTIELS DE MUTATION ET DE DENSIFICATION	LES ENJEUX DÉFINIS
Secteur naturel et agricole de Pincourt	- Secteur zone inondable. - Activité agricole présente et équipement de loisirs (karting).	**- Potentiels réduits.**	- Valoriser l'identité paysagère, la ripisylve du Rhins. - Valoriser les cheminements piétons le long du Rhins.
Secteur naturel et agricole des Plaines	- 1 ferme en activité sur la commune. - Richesse paysagère, diversité, trames bocagères qualitatives. - Projet CSO, terres agricoles sous pression.	**- Terres sous pression d'une future expansion urbaine.**	- Valoriser l'activité agricole tout en permettant le développement communal. - Sauvegarder l'identité paysagère du secteur.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été instaurée par la **Directive 2001/42/C (**pour les plans et programmes) **du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001** relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, directive transposée en droit français depuis 2005 par deux décrets et précisée en 2006 par deux circulaires d'application.
Elle est transposée en droit français par l'**ordonnance 2004-489 du 3 juin 2004.**

La démarche d'évaluation environnementale, déjà prévue par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, continue à s'appliquer à l'ensemble des documents d'urbanisme, qu'ils soient ou non soumis à la nouvelle procédure. En ce sens, l'ordonnance du 3 juin 2004 complète le dispositif mis en place par la loi SRU du 13 décembre 2000. L'ensemble de ces dispositions sont traduites dans le Code de l'urbanisme, notamment à ses articles L.121-10 à L.121-15 et R.121-14 à R.121-17.

→ Transposition législative
- Article L121-10 et suivants du code de l'urbanisme - Articles L122-4 à L122-12 du code de l'environnement

→ Transposition réglementaire et circulaires
- Décret 2005-613 du 27 mai 2005 modifiant le code de l'environnement et circulaire du 12 avril 2006
- Décret 2005-608 du 27 mai 2005 modifiant le code de l'urbanisme et circulaire 2006-16 UHC/PA2 du 6 mars 2006

A. CONTEXTE GÉNÉRAL

• *Détails des textes juridiques : contenu de l'évaluation environnementale*

Le **Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme** vient préciser le contenu du rapport de présentation du document lorsque celui fait l'objet d'une évaluation environnementale :

« 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

« 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

« 3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 414-3 à R. 414-7 du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

« 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

« 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1,

notamment en ce qui concerne l'environnement et la maîtrise de la consommation de l'espace ;

« 6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.
Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents. »

Le document suivant ne présente que l'état initial de l'environnement de la commune Le Coteau, ainsi que les enjeux environnementaux identifiés.

B. LE CAS PARTICULIER LIÉ À NATURA 2000

• *Contexte général*

Les sites Natura 2000 sont les zones de protection spéciale et les zones spéciales de conservation désignées par l'article L.414-1 du Code de l'environnement. Elles comprennent notamment des habitats naturels menacés de disparition, des habitats de faune ou flore sauvages rares ou menacés, ou encore des sites particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction des espèces d'oiseaux sauvages.
Les Plans Locaux d'Urbanisme concernant un territoire situé dans ou à proximité d'un tel site doivent donc faire l'objet d'une évaluation environnementale. En effet, en application du principe de précaution, le Juge, tant communautaire que national, est venu préciser que l'absence d'effet significatif devait être certaine, donc démontrée, et que les projets étudiés ne se cantonnaient pas à ceux envisagés au sein des sites, mais bien à l'ensemble des projets susceptibles de porter atteinte au site, donc présents dans son aire d'influence.
Dans cette situation, conformément à l'article R*123-2-1 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU reprend pour partie les exigences de l'article R*123-2 du même code et se voit enrichi de données complémentaires.

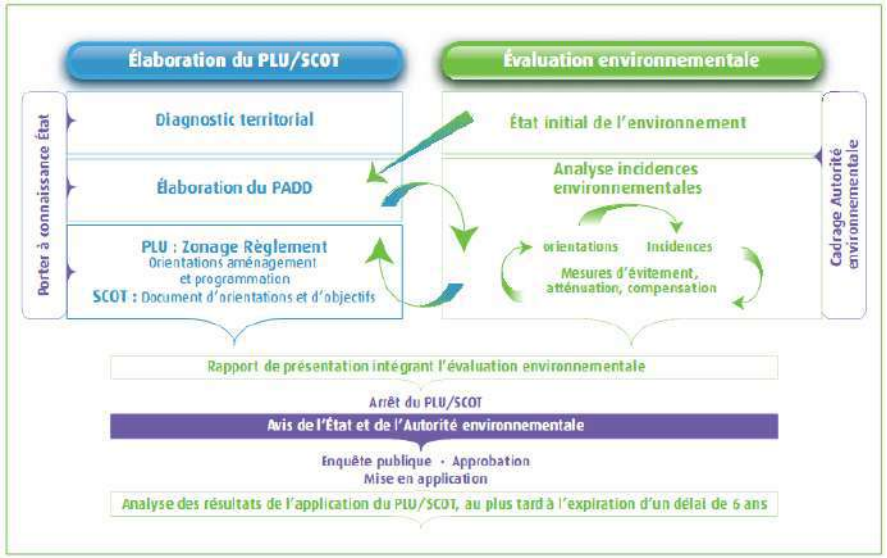
• *Contexte juridique sur la commune Le Coteau*

La nouvelle procédure s'applique au PLU de la commune Le Coteau au titre de l'article R*121-14-II-1° du Code de l'urbanisme. Le PLU est en effet susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000 FR8201765 « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire », Zone Spéciale de Conservation (ZSC) dont le DOCOB a été réalisé en 2010.

C. ARTICULATION DU PLU ET DU DOSSIER D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le PLU ayant pour vocation de tenir compte des enjeux environnementaux d'une part et étant susceptible de changer au regard des résultats de son évaluation environnementale d'autre part, il n'est pas toujours évident de distinguer la réalisation du PLU à proprement parler de son évaluation environnementale.
Ainsi l'évaluation environnementale du PLU est une démarche intégrée et itérative élaborée parallèlement à la démarche d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Elle commence très en amont avec l'analyse du diagnostic du PLU. A ce stade, elle doit également permettre d'anticiper le suivi du PLU dans le temps avec l'établissement ou la validation d'indicateurs de suivi. Elle continue ensuite pendant toute la durée d'élaboration du PLU avec l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du document et de ses orientations.
Le fait de mener ces deux démarches en parallèle permet de créer un jeu d'aller-retour entre le projet et les incidences sur l'environnement. Cet aller-retour présente une garantie objective de prise en compte d'objectifs environnementaux dans le PLU et, d'autre part, permet de vérifier que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les propositions d'orientation ont été correctement étudiés et s'inscrivent réellement dans une logique de développement durable. Enfin, l'évaluation environnementale permet de s'assurer que les incidences sur l'environnement des différentes orientations ont été analysées et font l'objet de mesures anticipées ou compensées.

Figure 1 : Démarche d'évaluation environnement en parallèle à l'élaboration du PLU (source : L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme Le Guide – COMMISSARIAT GÉNÉRAL AU DÉVELOPPEMENT DURABLE - Décembre 2011)



L'état initial de l'environnement est issu d'un travail collectif de synthèse des informations disponibles sur le territoire. Basé essentiellement sur un recueil des données bibliographiques, il a été complété par des repérages de terrain en particulier pour les thèmes liés à la biodiversité ou le paysage. Par ailleurs, des consultations ont été réalisées ponctuellement auprès de structures détenant des informations. Toutes les sources sont citées par thématique.

Le chapitre est structuré autour de plusieurs grands thèmes :

- → Des paysages caractéristiques de la plaine roannaise, mais marqués par l'urbanisation ;
- → Une Trame Verte et Bleue qui s'appuie sur les espaces agricoles et naturels ;
- → Des potentialités limitées en termes de ressources naturelles ;
- → Le climat, l'énergie et les émissions de GES ;
- → Un territoire soumis à des pollutions et des nuisances contrôlées ;
- → Des risques majeurs avec lesquels il faut composer.

Il apporte des éléments contextuels, des indicateurs d'état des lieux, et le cas échéant, lorsque la donnée était disponible, fait le point sur les tendances d'évolution. Le but est d'éclairer le lecteur sur « d'où on vient ? » et sur « où on va ? », un bilan dynamique devant aider les acteurs du territoire à définir un projet qui tienne le plus en compte les enjeux environnementaux.

2. CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE : ENTRE AGRICULTURE, COURS D'EAU ET MILIEUX URBAINS

En quelques mots : Le territoire communal se distingue par la présence de la Loire et le relief très peu prononcé. L'occupation des sols n'a que très peu évolué ces dernières années, même si la diminution des surfaces agricoles est un point qu'il faudra surveiller.

A. LA GÉOGRAPHIE ET LE RELIEF

Source : PLU de la commune Le Coteau - Rapport de présentation (2005)

Le territoire s'étend sur 490 hectares, ce qui fait du Coteau une commune d'assez petite taille, notamment au regard des autres communes du département, alors qu'elle occupe la 19ème place de la Loire en termes de nombre d'habitants.
Le relief, très peu marqué sur le territoire communal, est orienté du nord au sud. La zone la plus basse est située au nord de la commune (secteur de Pincourt) à une altitude de 250m, la plus haute étant de 320m, au sud. Cette situation est corrélée au fleuve Loire qui s'écoule à l'est de la commune, du sud au nord, et qui a permis la création de la commune sur des terrasses alluvionnaires fluviales.

B. LE CLIMAT

Source : PLU de la commune Le Coteau - Rapport de présentation (2005), Météo France, Infoclimat

Si le climat du département de la Loire est de type semi-continental (avec de fortes amplitudes thermiques), les contrastes d'altitude, d'exposition des versants et l'étirement en latitude induisent des nuances sensibles où l'on différencie les espaces de moyenne montagne, les plaines et le versant rhodanien.
La plaine roannaise, située à l'extrémité Nord du département est plus sensible aux circulations atmosphériques de Nord à Nord-ouest, alors que les perturbations venant du sud s'essoufflent généralement. La proximité du fleuve Loire favorise les brumes automnales.

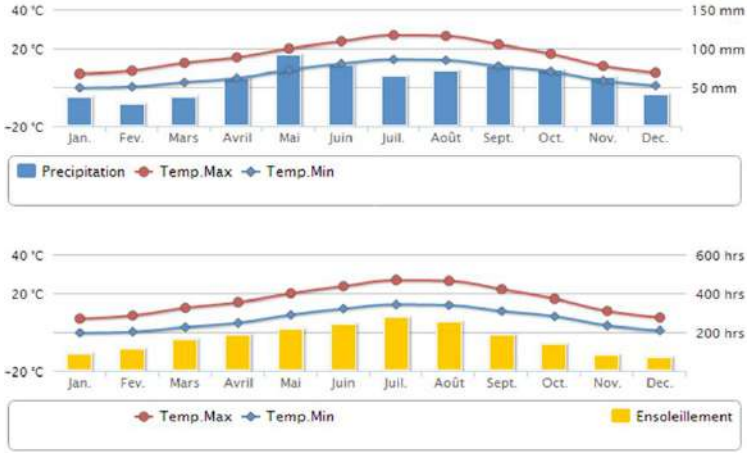


Figure 2 : Diagramme ombrothermique créé à partir des mesures moyennes de pluviométrie, températures et ensoleillement prise à Andrézieux-Bouthéon en 2013 (Source : Météo France)

La station météorologique la plus proche du Coteau est celle d'Andrézieux-Bouthéon qui est située à 80km plus au sud, toujours dans le département de la Loire (cf. fig ci-avant). La commune Le Coteau est donc caractérisée par un climat tempéré continental qui se traduit par de faibles pluies en hiver et un climat orageux marqué l'été (notamment en début et fin de saison). La grande partie de la saison pluvieuse se répartie entre mai et octobre. A l'opposé, les mois les plus secs sont en hiver, en février et mars.

La pluviométrie moyenne est de l'ordre de 30 à 50mm les mois d'hiver, mais peuvent dépasser les 70mm les mois d'été. La température varie de 0 à 5°c en moyenne au plus froid de l'année, pour atteindre près de 20°c au plus chaud de l'été. La température moyenne est de 11°c, avec 71j de gel par an, et la pluviométrie moyenne est de près de 710mm par an (cf. fig. ci-avant).

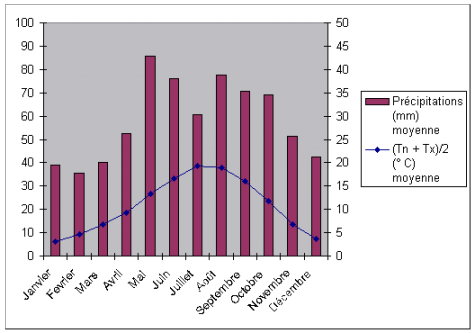


Figure 3 : Diagramme ombrothermique pour la période de 1980 à 2000 pour la ville de Roanne-Le Coteau (source L.E.G.T.A Roanne-Chervé).

C. LA GÉOLOGIE ET LA PÉDOLOGIE

Source : Bureau de recherches géologiques et minières et données communales

La commune Le Coteau est marquée par les cours d'eau, la Loire au nord-ouest et le Rhins à l'est, qui conduisent à la formation de sols caractéristiques des plaines alluviales, datant du quaternaire. Ce sont ces formations alluvionnaires (sables et graviers) qui constituent le sol de l'ensemble de la commune, à l'exception d'une petite incursion de solifluxion d'argiles, d'argiles sableuses et de sables intercalés, situés au sud de la commune, sur les terres agricoles. Ces sols sont peu épais et fortement perméables, rendant l'exploitation de la nappe phréatique facile mais augmentant par la même occasion le risque de pollution des eaux souterraines. Ces alluvions, d'origine fluviatile, comprennent des alluvions anciennes qui forment un ensemble de terrasses emboitées de part et d'autre de la Loire, et les alluvions actuelles, dernier stade du remblaiement fluviatile, largement représentés par des sables et graviers, notamment dans les lits mineurs de la Loire et des vallées secondaires, comme celle du Rhins (cf. fig. ci-contre).

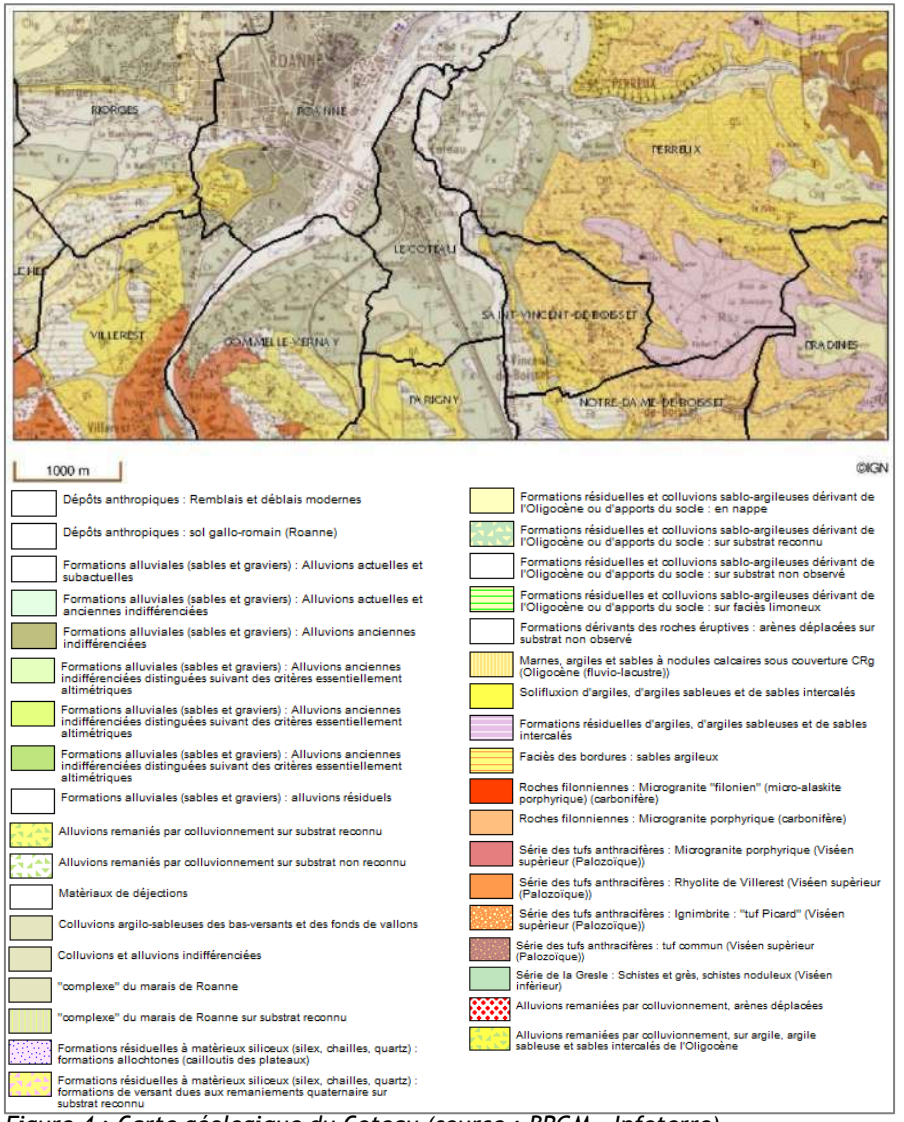


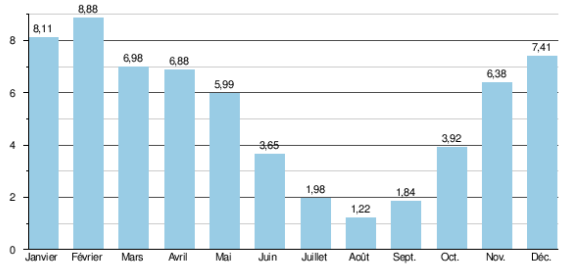
Figure 4 : Carte géologique du Coteau (source : BRGM – Infoterre).

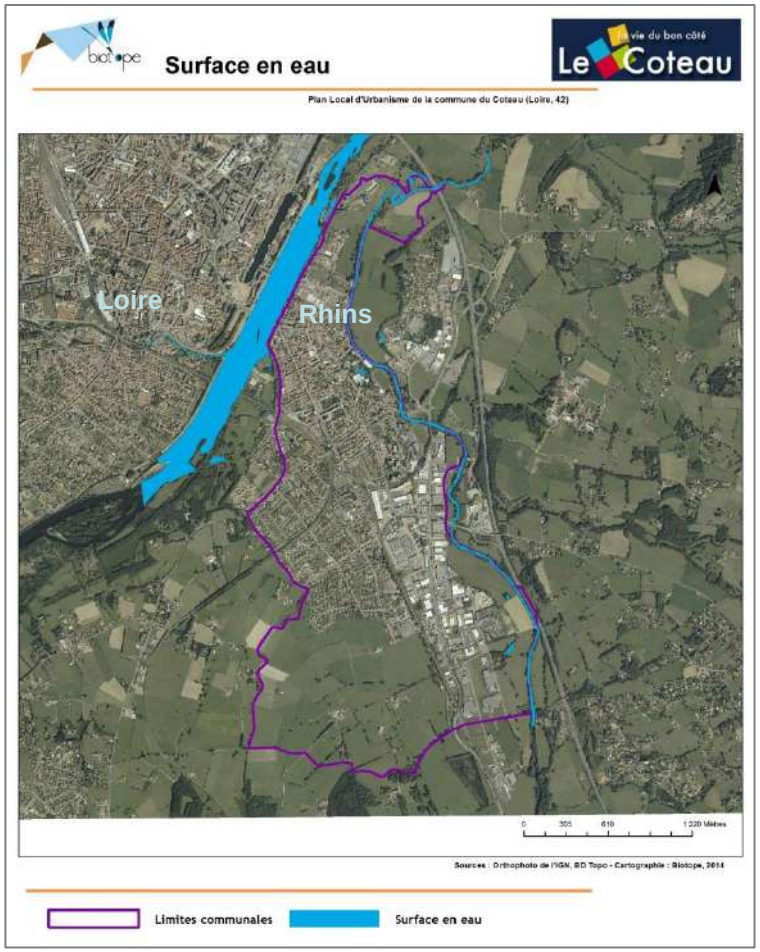
D. LES BASSINS VERSANTS ET L'HYDROGRAPHIE

Source : PLU de la commune Le Coteau - Rapport de présentation (2005)

La totalité de la commune est incluse dans le bassin versant de la Loire, qui la borde à l'ouest. Le fleuve possède une largeur d'environ 100 mètres. Cet étalement varie peu du fait de la présence de digues qui maintiennent la Loire dans son lit majeur.
La commune est également longée par le Rhins sur sa limite est, cours d'eau qui rejoint la Loire au nord de la commune. Le Rhins prend sa source dans les Monts du Beaujolais à Ranchal, localité du Rhône située à 15 kilomètres à l'ouest de la ville de Beaujeu et à une dizaine de kilomètres au sud-sud-est de Chauffailles. Il se dirige d'abord droit au sud, puis oblique vers l'ouest, et vers le nord-ouest en fin de parcours. Il conflue avec la Loire à Roanne. C'est une petite rivière assez abondante, avec un bassin versant de la rivière est de 427 km². Le Rhins présente des fluctuations saisonnières de débit assez fortes, avec des hautes eaux d'hiver-printemps. Ces hautes eaux sont suivies d'une chute rapide ce qui mène directement à la période d'étiage d'été, qui a lieu de juillet à septembre. Les crues peuvent être très importantes malgré l'étroitesse de son bassin versant. Le Rhins est une rivière abondante mais irrégulière, alimentée par des précipitations assez importantes surtout dans la partie supérieure de son bassin.

Figure 5 : Débit moyen mensuel (en m3/s) du Rhins, station hydrologique : Saint-Cyr-de-Favières.





Carte 1 : Hydrographie et surfaces en eau

La présence d'un plan d'eau au niveau du Parc Bécot est également à noter. C'est une zone verte au milieu de la ville, dédié à la détente familiale.

E. L'HYDROGÉOLOGIE

Source : Gest'eau, BRGM

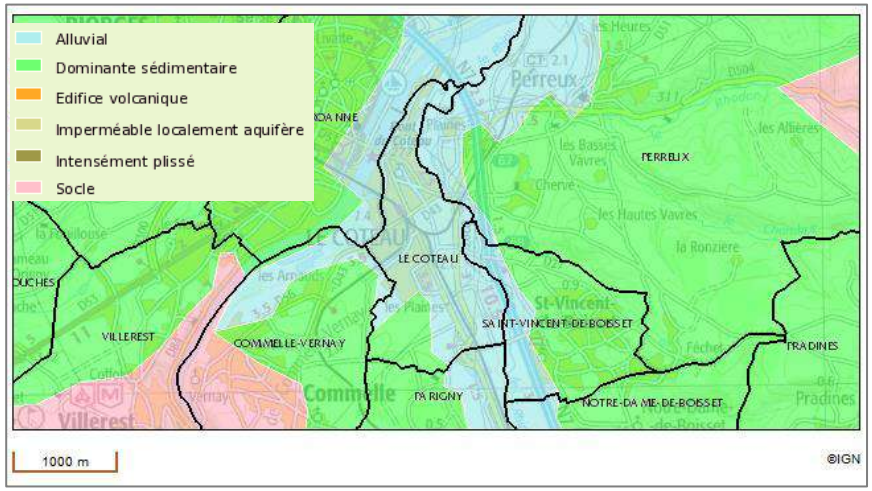


Figure 6 : Masses d'eau souterraines (source BRGM - Infoterre).

La commune Le Coteau se situe au niveau de deux masses d'eau :

- L'aquifère « alluvion loire du massif central » (code UE : FRGG047), il s'agit d'une zone de systèmes aquifères à nappes, essentiellement libres. La présence de seuils permet parfois à la Loire d'alimenter sa nappe, mais elle la draine en général. Les perméabilités sont importantes. L'essentiel du débit prélevé provient en fait de la Loire, ce qui contribue à sa vulnérabilité en cas d'étiage, de pollution, ou de colmatage du lit ;
- L'aquifère « Calcaires et sables du bassin tertiaire roannais » (Code UE : FRGG046) est en dominante sédimentaire, elle est donc alimentée par les eaux s'infiltrant de manière verticale dans le sol grâce à la porosité de ce dernier. Il s'agit d'écoulements majoritairement captifs. Ce phénomène est facilité par la présence de matériaux fins (alluvions), notamment en bord de Loire. La nappe se forme lorsque les écoulements rencontrent une couche d'argile perméable.

F. OCCUPATION DU SOL

Source : PLU de la commune Le Coteau - Rapport de présentation (2005) et données Corine LandCover

> Occupation actuelle des sols

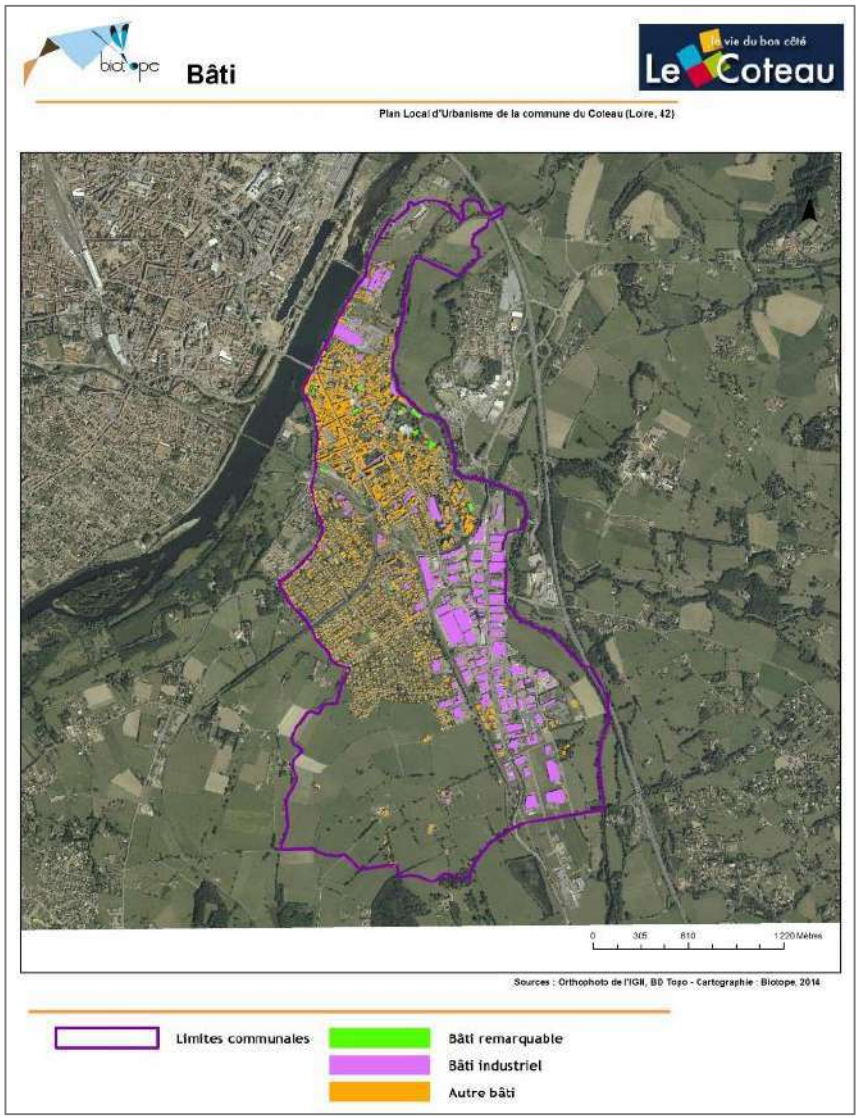
Le territoire de la commune est caractérisé par une répartition de la destination des sols, selon un zonage géographique :

- Une dominance de tissu urbain continu et dense dans le centre ancien et historique de la commune ;
- Un tissu urbain plus lâche, de type pavillonnaire, sur la zone de développement plus récent, au sud-ouest du centre ancien, en lieu et place de zone à vocation agricole ;
- Un secteur à vocation économique, industrielle… le long de la RD507 au sud-est de la commune ;
- Des espaces agricoles dans la partie sud-ouest de la commune, et quelques espaces naturels, notamment près de la Loire et du Rhins, au nord du territoire communal.

> Évolution de l'occupation des sols

Le développement de la commune s'est surtout réalisé au centre du village historique, au niveau de ce qui est aujourd'hui le centre-bourg. L'urbanisation s'est également étendue vers le sud-est le long des grands axes routiers. Ce développement n'est cependant pas récent puisque l'occupation des sols a peu évolué entre 1990 et 2006.
Ainsi, les zones urbanisées sont regroupées au nord et à l'ouest de la commune, et couvrent près des 2/3 du territoire. Le développement a été fait en continuité du centre ancien et en direction du sud-est, le long des axes routiers avec, à l'ouest, une zone résidentielle pavillonnaire, et à l'ouest de la route des zones industrielle et d'activités. Les zones agricoles, forestières et naturelles couvrent, elles, à peine 1/3 de la commune, principalement au sud-ouest, où se situent les exploitations agricoles, mais aussi le long du Rhins, jusqu'au nord de la commune, zones essentiellement naturelles et forestières. Les zones agricoles sont surtout de vastes prairies permanentes, dédiées à l'élevage, avec un réseau bocager déstructuré. En effet, la partie centrale de la zone agricole, autour du domaine Berger, ne comporte aucune haie. Il subsiste quelques linéaires au sud, en limite Parigny et à l'ouest du secteur des Plaines. La commune fait d'ailleurs partie de l'AOC Charollais. Cette disposition des zones urbaines et agricoles/naturelles permet d'éviter l'enclavement dans le tissu urbain et de préserver des paysages faisant partie du patrimoine naturel et de l'identité du secteur, ainsi que la continuité des zones ouvertes et sans urbanisation.

Carte 2 : Bâti sur la commune



G. SYNTHÈSE : CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES, TENDANCES ET ENJEUX

Forces	Faiblesses
- Surface agricole et naturelle peu morcelée - Peu de mitage urbain - Relief et climat favorable à l'agriculture - Terres propices à l'agriculture (milieux alluvionnaires, etc.) - Réseau hydrographique situé essentiellement au nord et à l'est du territoire et représenté par deux principaux éléments : le fleuve Loire et le Rhins	- Tissu urbain dense, en continuité de l'agglomération roannaise - Surface urbanisée importante, faible proportion de zones agricoles et naturelles - Ressource en eau souterraine sensible aux pollutions - Sensibilité des eaux de surface aux pollutions superficielles - Réseau hydrographique à proximité de la zone urbaine
Opportunités	**Menaces**
- Développement d'activités économiques et de logements sur des parcelles à urbaniser en continuité du tissu urbain existant	- Augmentation de l'urbanisation non contrôlée au détriment des surfaces agricoles ou naturelles

3. DES PAYSAGES CARACTÉRISTIQUES DE LA PLAINE ROANNAISE, MAIS MARQUÉS PAR L'URBANISATION

En quelques mots : Située à l'entrée de Roanne, la commune se caractérise par une importante urbanisation, du centre ancien vers le sud, avec un développement de zone d'activité le long des routes. Les espaces naturels et agricoles sont peu développés, au sud de la commune et aux abords des cours d'eau.

A. LES GRANDS PAYSAGES

Source : PLU de la commune et charte paysagère «Roannais Pays de Rhône Alpes»

Le Coteau se situe dans la plaine de la Loire et du Roannais. Cette dernière est délimitée par les Monts de la Madeleine et du Forez à l'ouest, les Monts du Lyonnais et du Beaujolais à l'est et le seuil de Neulise au sud. Cette Plaine bocagère marquée par de très belles prairies, où la conservation des haies, des arbres de haute tige, des arbres isolés, est particulièrement remarquable.

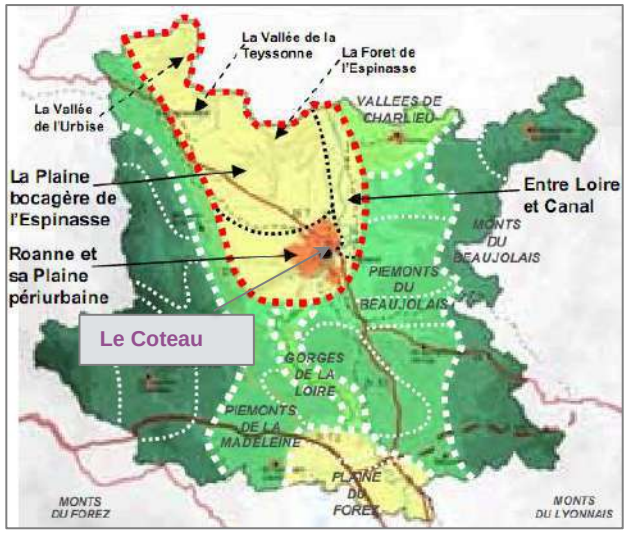


Figure 7 : Carte des unités paysagères (source : charte paysagère « Roannais Pays de Rhône Alpes », 2007).

Le Sud de la Plaine se trouve fortement marqué par l'urbanisation, les limites entre villes et campagnes deviennent de plus en plus floues. Depuis les années 70-80, l'agglomération roannaise a connu un déplacement important de ses habitants vers les communes périphériques, dont Le Coteau. L'espace agricole encore libre offre un paysage peu structuré et ouvert. Le maillage bocager y est très réduit, remplacé par des haies basses et broussailleuses, le parcellaire de grande taille. La perception et la caractérisation du paysage de cette périphérie de Roanne est brouillée par les extensions pavillonnaires. L'espace agricole recule au fur et à mesure que les pavillons s'essaiment le long des axes routiers. Depuis 25 ans, un étalement et un étirement de l'urbanisation le long des grands axes gomment peu à peu les limites entre ville et campagne. Un étalement urbain pavillonnaire lié à une forte expansion urbaine et un étirement le long des axes routiers caractérisent les paysages sur la commune avec le développement des espaces commerciaux et des zones d'activités le long des routes, prolongeant l'urbanisation du centre-ville et des faubourgs, cette urbanisation périurbaine offrant une image peu valorisante pour les entrées de villes.

B. LES COMPOSANTS ECOPAYSAGERS DU TERRITOIRE

Sur la commune, les paysages sont divisés en deux grandes catégories : les zones urbaines et les zones rurales. Ces dernières sont influencées par l'agriculture et caractérisées par un bocage de plus ou moins bonne qualité et celles plus naturelles et pouvant être davantage façonnées par l'intervention de l'eau. Les paysages urbains marquent l'entrée de Roanne, d'abord par des zones industrielles et d'activité d'une part, et des zones résidentielles pavillonnaire de l'autre, précédent le centre ancien, plus dense, en bord de Loire. Les zones urbanisées sont donc assez hétéroclites, divisées entre zones commerciales modernes comme les zones d'activité des Guérins, les quartiers résidentiels et le centre-ville.
Le centre historique est dense, avec un parc immobilier ancien et assez modeste (façade enduite), et du bâti plus récent, notamment en berges de la Loire. En périphérie directe du centre ancien se sont développés des logements collectifs hauts, voir des immeubles, de type « barres ». Coincé

entre la Loire et les zones d'activités, le centre n'a pu se développer que sur un axe nord-sud, le long de l'avenue de la libération.

Au-delà de cette urbanisation dense, ce sont des logements individuels, pavillonnaires, qui se sont donc développés, et qui représentent près de la moitié de la surface habitée de la commune, au sud du centre ancien. La zone d'activité, elle s'est logiquement développée le long des axes de circulation et présentent un caractère industriel assez dense également. Ainsi, en dehors du centre, la commune présente un tissu urbain disparate et dans réelle cohésion d'ensemble.

Figure 8 : Zone commerciale à l'entrée sud du village et nouveaux quartiers ©Biotope





Les zones non urbanisées se divisent en 2 ensembles : les zones agricoles et les zones naturelles. Le sud de la commune est ainsi marqué par le paysage ouvert de prairies agricoles, qui apporte une grande respiration paysagère ce territoire très urbanisé. Enfin, atout paysager et environnemental majeur de la commune, la Loire et le Rhins, la bordant à l'est et à l'ouest, apporte un patrimoine naturel très important dans cette zone à forte urbanisation.

C. LE PATRIMOINE BÂTI

Source : Commune du Coteau

Le patrimoine bâti du Coteau n'est pas recensé comme « Monuments Historiques classés » cependant certaines constructions de la ville présente un intérêt patrimonial à mettre en valeur et à préserver.
Sur la commune, 2 bâtiments remarquables sont recensés. Il s'agit de l'église et du château du Parc Bécot (Château de Rhins). L'église Saint-Marc est d'inspiration classico-baroque, reprise au XIXe siècle ; de plan longitudinal, la façade est surmontée d'une croix, et percée d'un portail carré et de deux portes symétriques. Ses lignes architecturales sont soulignées par des encadrements en pierre calcaire. Le clocher carré est à étage de baies géminées à abat-sons et à flèche de charpente polygonale.
Le château de Rhins, date du 17/18ème siècle et présente un corps de logis classique flanqué de deux pavillons, ainsi qu'un parc. La commune en a fait l'acquisition en 129, et la mairie y prend place actuellement. Les deux secteurs ont fait l'objet d'aménagements pour leur valorisation par la commune, tout comme le secteur des Balmes, près de la Loire.
Le Centre-ville était autrefois assez anarchique, sans réel style architectural. Toutefois, d'autres bâtiments présentent également des architectures typiques du territoire : pierres rouges, galets de la Loire, …
Enfin, d'autres éléments font également partie du patrimoine de la commune, telles que certains bâtiments spécifiques de la région roannaise le long de l'avenue de la libération.

Figure 9 : Église et Château du Parc Bécot ©Biotope





D. D. SYNTHÈSE : PAYSAGES ET PATRIMOINE, TENDANCES ET ENJEUX

Forces	Faiblesses
- Zones urbanisées continues, concentrées - Zones agricoles d'un seul tenant - Petit patrimoine caractéristique du territoire	- Paysages peu diversifiés, façonnés par l'urbanisation - Valorisation touristique du territoire peu développée - Faibles surfaces agricoles et naturelles - Augmentation des surfaces urbanisées - Peu de patrimoine bâti remarquable
Opportunités	**Menaces**
- Restauration et mise en valeur du patrimoine bâti - Valorisation des espaces verts, naturels et agricoles	- Dégradation du patrimoine paysager et bâti par une urbanisation non maitrisée - Dégradation des paysages naturels et agricoles

4. UNE TRAME VERTE ET BLEUE QUI S'APPUIE SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

En quelques mots : Le Coteau est concerné par la présence d'un site Natura 2000, d'une ZNIEFF I et une ZNIEFF II, jouant un rôle réserves de biodiversité. Avec une urbanisation dense et importante, les fonctionnalités écologiques sont concentrées autours des zones naturelles, des cours d'eau et des zones agricoles qui, bien que dégradées (peu de haies, bocages…), assurent un rôle important dans la trame verte du territoire. Les espaces verts de la commune font partie intégrante de cette trame verte en accueillant une faune et une flore locale.
La Loire et ses affluents sont des composants dynamiques de la trame bleue du territoire. Ce sont des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques notamment pour les poissons et l'avifaune.

A. LES INVENTAIRES ET PÉRIMÈTRES RÉGLEMENTAIRES

Certains sites et espaces remarquables sont susceptibles de faire l'objet d'une protection réglementaire. D'autres sont susceptibles d'avoir été inventoriés comme tels par des structures chargées de la gestion et/ou de la protection des milieux naturels. Enfin, il existe des sites désignés ou en cours de désignation au titre des Directives européennes, sur lesquels s'applique une réglementation particulière.

- ***Espaces faisant partie d'un inventaire de zones remarquables : les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)***

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

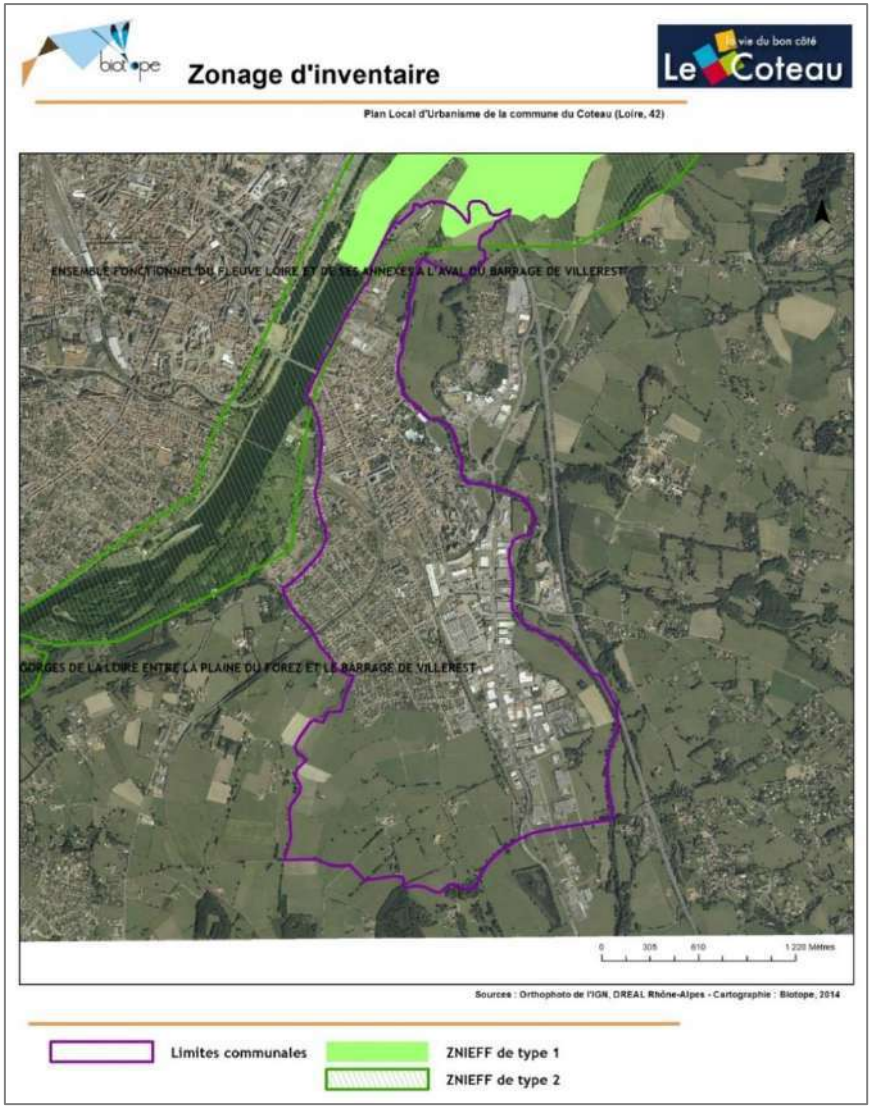
La commune Le Coteau compte une ZNIEFF de type I : 820032333 « Bords de Loire de Roanne à Briennon » et une ZNIEFF de type II : 820032335 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest ». Leurs principales caractéristiques sont présentées ci-après.





ZNIEFF de type I : 820032333 « Bords de Loire de Roanne à Briennon »	D'une superficie de 941ha répartis sur 9 communes, dont Le Coteau, elle s'étend sur la seconde plaine du département : celle du Roannais. Bordée à l'ouest par les monts de la Madeleine, à l'est par le Beaujolais et au sud par le seuil de Neulise, elle se prolonge au nord par la Sologne bourbonnaise. **La commune Le Coteau n'est concernée par cette ZNIEFF que par sa partie extrême sud**, **sur une toute petite partie des zones en bords de Loire.** La Loire la traverse du sud au nord. De l'agglomération de Roanne jusqu'à Briennon et Saint-Pierre-la-Noaille vers le nord, la Loire traverse un ensemble de prairies exploitées pour l'élevage bovin. **La Loire a conservé ici un caractère plus sauvage** qu'en plaine du Forez, lié notamment à la présence **de nombreux îlots de galets plus ou moins végétalisés et de milieux annexes riches (bras morts, anciennes gravières liées aux extractions massives de granulats, forêts alluviales)**. Aux abords, les prairies sont favorables au Vanneau huppé et au Courlis cendré en période de reproduction, tandis que les bancs de graviers et îlots nus peuvent accueillir le nid de l'Œdicnème criard et du Petit Gravelot. La Bécassine des marais hiverne régulièrement sur les grèves. Les anciennes gravières de Matel, du Quillonnet et de Mably, toutes d'âges et d'états différents, forment désormais de vastes plans d'eau également favorables à l'avifaune. En période de reproduction, ces plans d'eau abritent la rare Sterne pierregarin et la Guifette moustac. S'agissant de la flore, les herbiers aquatiques et les ceintures de végétation sont remarquables. On note des plantes rares comme la Laîche faux-souchet, qui forme des "touradons" en bordure de bras mort, ou l'Herbe de Saint-Roch. **C'est un lieu de reproduction privilégié pour de nombreux oiseaux mais également pour les poissons** comme le Brochet, le Hotu ou la Lamproie de Planer. On remarque enfin la présence dans cette vaste zone de **deux mammifères remarquables : le Castor d'Europe** qui s'installe sur les berges boisées, et **le Grand Murin, chauve-souris** s'abritant ici sous les ponts, dans les fissures où elle trouve un gîte appréciable.
ZNIEFF de type II : 820032335 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest »	D'une superficie de 3 754ha répartis sur 11 communes, dont Le Coteau, qui est **concernée par cette ZNIEFF le long des berges de la Loire**. Cet ensemble linéaire de la ZNIEFF délimite **l'espace fonctionnel formé par le cours du fleuve Loire à l'aval de ses hauts barrages**. Il inclut ses annexes fluviales : « gours », îles et grèves, prairies inondables Bien que la construction des barrages ait sensiblement modifié les écosystèmes, et que le fleuve ait été dans l'ensemble fortement éprouvé par les aménagements sur cette partie de son cours, cette section reste répertoriée parmi les principales zones humides fluviales du bassin Loire-Bretagne. De plus, le rétablissement progressif des conditions de circulation de la faune piscicole donne l'espoir d'une restauration partielle du riche patrimoine biologique initial. D'ores et déjà, une **reproduction importante de la Lamproie marine** a été mise en évidence en 2004 en aval du barrage de Roanne. Il subsiste des **éléments remarquables en ce qui concerne la flore** (Pulicaire annuelle, Renoncule scélérate, Patience maritime), mais **surtout l'avifaune** (colonies d'ardéidés, nombreuses espèces en hivernage, Huppe fasciée, Œdicnème criard, Petit Gravelot, Sternes naine et pierregarin). La faune piscicole (Lamproie de Planer) et les mammifères (Castor d'Europe, chiroptères) méritent également d'être pris en compte. **Le zonage de type II traduit les fortes interactions (notamment d'ordre hydraulique) liant les divers éléments de cet ensemble**, au sein duquel les secteurs biologiquement les plus riches sont retranscrits par plusieurs zones de type I (héronnières, bords de Loire). Il **souligne également particulièrement les fonctionnalités naturelles : hydraulique, préservation des populations animales ou végétales, zone de stationnement pour l'avifaune, et zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces.**

Carte 3 : ZNIEFF sur la commune



- ***Zones désignées ou en cours de désignation au titre des directives européennes : le réseau Natura 2000***

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique formé par les Zones de Protection Spéciale (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dans l'objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Dans ce réseau, les États membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les habitats et les espèces d'intérêt communautaire.

Ce réseau s'appuie sur deux directives européennes :

- ✓ *La Directive 79/409/CE du Conseil des Communautés européennes du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », modifiée par la directive du 8 juin 1994.*
- ✓ *La Directive 92/43/CEE du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992, dite directive « Habitats », concerne la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages.*

La Région Rhône-Alpes compte un réseau Natura 2000 composé de 131 sites « habitats » et de 35 sites « oiseaux » pour une superficie 494 000 ha, soit 11 % de la région (Source : DREAL Rhône-Alpes, septembre 2012).

La commune Le Coteau est concernée par la Zone Spéciale de Conservation n°FR8201765 « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire » qui s'étend sur 2 200 ha. Elle est concernée par ce site Natura 2000 au niveau de son linéaire fluvial, le long de la Loire. Cette zone de protection est très riche en habitats diversifiés qui sont au nombre de 64 sur la totalité de la surface.

Document d'objectifs (DOCOB) :
Le document d'objectifs (DOCOB) est une **application des directives Habitats et Oiseaux** en France**. Il a pour objet de faire des propositions quant à la définition des objectifs et des orientations de gestion et quant aux moyens à utiliser pour le maintien ou le rétablissement des habitats naturels et des espèces dans un état de conservation favorable.**
Le DOCOB du site Natura 2000 « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire », présent sur la commune, a été validé en 2013.

Neuf d'entre eux sont d'intérêt communautaire à savoir :

→ **Les eaux stagnantes** oligotrophes à mésotrophes. Cet habitat pionnier des vases présent uniquement sur les gravières est rare sur le site. Il est en état de mauvaise conservation notamment du fait de la colonisation des hélophytes qui ferment le milieu. Cet habitat est d'intérêt pour le développement de *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea*.

→ **Les lacs eutrophes naturels** favorables à une végétation composée de *Magnopotamion* ou de l'*Hydrocharition*. Ces habitats ne sont rencontrés que sur les anciennes gravières et ont tendance à être comblés par des apports de matériaux transportés par la Loire.

→ **Les Rivières avec berges vaseuses** qui sont des milieux instables et temporaires où peuvent se développer des roselières et saulaies lors de faibles inondations. La végétation recherchée dans le cadre de cette protection est composée de *Chenopodion rubri p.p*. et de *Bidention p.p*.

→ **Les mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et les étages montagnard à alpin**. Ces habitats sont assez communs mais sont rencontrés de manière très fragmentée et éparse. Leur présence sur le territoire n'est pas pérenne puisqu'ils sont progressivement remplacés par des boisements de Saules.

→ **Les Roches siliceuses** présentant une végétation pionnière de *Sedo-scleranthion* ou de *Sedo albi-Veronicion dillen*ii se rencontrent sur les zones les plus perturbées du territoire sous forme de parcelles très ponctuelles de faibles superficies.

→ **Les pelouses calcaires des sables xériques** qui sont en très mauvais état de conservation avec pour causes principales la fréquentation du site et la colonisation par des espèces exotiques.

→ **Les pelouses sèches semi-naturelles et les faciès d'embuissonnement sur calcaires** qui sont rares sur le site et qui tendent à disparaitre avec la fermeture du milieu. Ces habitats sont notamment favorables au développement de la communauté végétale *Festuco-Brometalia*.

→ **Les pelouses maigres de fauche de basse altitude**. Ces pelouses peu communes nécessitent un entretien régulier afin de conserver leur richesse (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis*) et leur intérêt communautaire.

→ **Les forêts alluviales** à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior,* qui sont majoritaires sur le site et se développent sur les berges de la Loire et dans les anciennes gravières.
→ **Les forêts mixtes** de *Quercus robur, Ulmus lævis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia* également présentes sur les berges du fleuve mais sur des sites faiblement inondables.

Plusieurs espèces d'intérêt communautaire sont également présentes sur le site :
→ *Marsilea quadrifolia* (Marsilée à quatre feuilles) : Habitats favorables rares
→ *Castor fiber* (Castor d'Europe) : espèce abondante sur le site.
→ Petromyzon marinus (Lamproie marine)
→ *Lampetra planeri* (Lamproie de Planer) : Régulière sur le site mais en faible effectif.
→ *Alosa alosa* (Grande Alose)
→ *Rhodeus sericeus* (Bouvière) : assez abondante sur le site.
→ *Lucanus cervus* (Lucane cerf-volant) : Population assez faible.
→ *Cerambyx cerdo* (Grand Capricorne) : Rare.
→ *Thersamolycæna dispar* (Cuivré des marais) : Rare sur le site.
→ *Eriogaster catax* (Laineuse du Prunellier) : Rare sur le site.
→ *Euplagia quadripunctaria* (Ecaille chinée) : Assez abondante.
→ *Coenagrion mercuriale* (Agrion de Mercure) : Très rare.

> Fiche synthétique de présentation du site Natura 2000

- Nom officiel du site Natura 2000 : « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire »
- Date site proposé éligible comme SIC : 31/07/2003
- Date site enregistré comme SIC : 26/01/2013
- Désigné au titre de la Directive « Oiseaux » 79/409/CEE : non
- Désigné au titre de la Directive « Habitats, faune et flore » 92/43/CEE : oui
- Numéro officiel du site Natura 2000 : FR8201765
- Localisation du site Natura 2000 : Département de Loire, Région Rhône-Alpes
- Superficie officielle (FSD) du site Natura 2000 au titre de la Directive européenne « Habitats, faune et flore » 92/43/CEE : 2 200 hectares
- Périmètre du site Natura 2000 et intérêt écologique : Le site s'étend le long du fleuve Loire, du barrage de Grangent au sud du département de la Loire à sa limite Nord avec le département de Saône-et-Loire. La plaine alluviale du fleuve est composée d'une mosaïque de milieux intéressants et variés, dont la répartition est perpétuellement remaniée en fonction des déplacements du cours d'eau et à cause d'activités anthropiques.
- Collectivité porteuse : Conseil Départemental de la Loire
- Opérateur ou Structure animatrice : DREAL Rhône-Alpes, Bureau d'études CESAME.
- Document d'Objectifs : validé en 2010



Carte 4 : Réseau Natura 2000 sur la commune

B. LA BIODIVERSITÉ DU TERRITOIRE

Source : Formulaire standard de données Natura 2000 et Conservatoire Botanique National du Massif Central

Sur la commune Le Coteau, la connaissance de la biodiversité faunistique et floristique est limitée et partielle. Quelques données connues sont présentées ici mais elles ne constituent pas une liste exhaustive des espèces rencontrées sur la commune.

La faune d'intérêt est surtout liée aux zones humides et en lien avec les cours d'eau. On peut ainsi trouver sur la commune de nombreuses espèces avifaunistiques, telles que des anatidés, des ardéidés, gravelots, sterne… susceptibles de fréquenter la commune. On peut également y trouver des espèces propres aux zones ouvertes de prairies, notamment au niveau des zones agricoles, comme par exemple des vanneaux, des alouettes…En termes de flore, les recensements du Conservatoire Botanique National du Massif Central sur la commune indiquent la présence de 155 taxons différents, dont notamment 9 présentant un statut particulier (dont 6 sont déterminantes pour les ZNIEFF en région, et 5 sont inscrites en liste rouge régionale).

C. LA TRAME VERTE ET BLEUE

Sources : Inventaire communal des enjeux agricoles, Muséum d'histoire naturelle : Formulaires standard de données Natura 2000 et ZNIEFF, DREAL Rhône-Alpes ; PLU de la commune de Mably (2009) ; SRCE Rhône-Alpes ; Roannais Agglomération

La commune Le Coteau est caractérisée par la présence de la Loire qui structure les habitats et paysages pouvant se trouver sur le territoire. Le fleuve est donc l'élément majeur orientant la constitution de la trame verte et bleue, ainsi que le Rhins, affluent de la Loire.

- ***Généralités sur la trame verte et bleue (TVB) et Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Rhône-Alpes***

Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Rhône-Alpes :
Le SRCE est le **document cadre à l'échelle régionale** de mise en œuvre de la trame verte et bleue.
Son objectif principal est l'identification du réseau écologique qu'il convient de préserver pour garantir à l'échelle régionale les déplacements des espèces animales et végétales.
En Rhône-Alpes, il est approuvé par arrêté du 16/07/2014.

La mise en place d'un réseau écologique national, nommé « Trame verte et bleue », est une mesure phare proposée par le Grenelle de l'environnement afin de préserver la biodiversité et les ressources naturelles. Cette TVB est déclinée à l'échelle régionale au travers des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE).

Les documents d'urbanisme doivent, ensuite, identifiés les éléments de la TVB à leur échelle et assurer leur préservation, notamment :

→ les **réservoirs de biodiversité** du SRCE et les réservoirs de biodiversité d'importance locale ;
→ pour les **corridors représentés par des fuseaux** : les PLU, PLUi et cartes communales les délimitent et les inscrivent à l'échelle cadastrale ;
→ pour les **corridors représentés par des axes** : les PLU, PLUi et cartes communales les inscrivent à l'échelle cadastrale ;
→ pour la **trame bleue** : les espaces de mobilité (ou espaces de liberté) et les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, les zones humides, les zones de frayères, les ripisylves, les têtes de bassins versants et les zones de confluences ;
→ les espaces constitutifs de la Trame verte et bleue urbaine.

Un **réservoir de biodiversité** constitue, à l'échelle du territoire d'étude, un espace où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Une espèce peut ainsi y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. De manière plus globale, les milieux naturels peuvent y assurer leur fonctionnement. Il s'agit donc soit d'espaces à partir desquels des individus d'espèces peuvent se disperser, soit d'espaces rassemblant des milieux de grand intérêt.
Un **corridor écologique** est une voie de déplacement, empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons fonctionnelles entre milieux naturels permettent la dispersion et la migration des espèces. On les classe généralement en trois types principaux :

→ les **structures linéaires** : haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, … ;
→ les structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges (mares, bosquets, …) ;
→ les matrices paysagères : type de milieu paysager dominant sur le territoire d'étude.

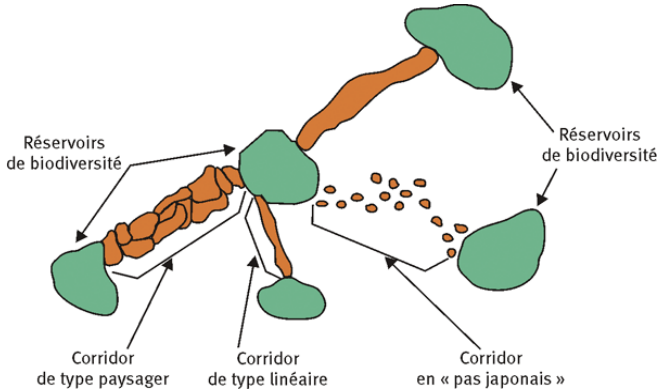


Figure 10 : Exemple d'éléments de la Trame verte et bleue : réservoirs de biodiversité et types de corridors terrestres (source : Cemagref, d'après Bennett 1991)

- ***Déclinaison locale de la trame verte et bleue (TVB)***

Le SRCE de Rhône Alpes reconnait le secteur du Roannais comme territoire d'intervention prioritaire pour lesquels le lancement d'un programme d'actions de remise en bon état des continuités écologiques apparaît prioritaire. Ce secteur, nommé « Secteur 12 - Plaines et collines Roannaises, piémont des Monts de la Madeleine », est donc éligible à la

mise en place de contrats vert et bleu (objectif 7.2 Faire émerger de nouveaux secteurs de démarches opérationnelles).
Ainsi, Roannais Agglomération a lancé, en 2017, une étude préalable à la mise en place d'un Contrat Vert et Bleu, qui établit notamment un diagnostic plus précis des continuités écologiques à l'échelle locale.

> Composantes de la Trame Verte

Le Coteau est la première barrière urbaine à l'entrée sud-est de Roanne. La traverse écologique est-ouest est faible du fait de l'urbanisation et de Roanne.
Cependant, sur le territoire, les zones naturelles créées par les espaces à la fois liés au Rhins et aux zones agricoles, constituent les continuités écologiques encore actives malgré la présence de la zone industrielle des Guérins.
Le Rhins et ses milieux boisés alluviaux constituent un corridor d'intérêt local. Sur la commune du Coteau, un deuxième corridor d'intérêt local, dont la fonctionnalité est altérée, est identifié à l'extrême sud. Il s'agit d'un alignement d'arbres situé entre la zone d'activités et des zones agricoles.
Dans le diagnostic préalable au contrat Vert et Bleu, les zones agricoles situés au sud du territoire communal sont également identifiées comme réservoirs de biodiversité pour la sous-trame des milieux agropastoraux et leur continuité forme un véritable corridor d'intérêt supra-communal. Deux secteurs sont particulièrement mis en avant dans le diagnostic préalable au contrat Vert et bleu, du fait de la très forte densité de haies qu'ils accueillent. Il s'agit des secteurs entourant le Domaine Berger. Il est à noter, toutefois, que le secteur situé à l'ouest du Domaine Berger ne compte que très peu de haies en réalité. La densité n'y est pas très forte.
Enfin, au sein du tissu urbain, une zone est également identifiée comme réservoir de biodiversité pour la sous-trame des milieux ouverts et semi-naturels dans le diagnostic préalable au contrat Vert et bleu. Il s'agit en partie d'une friche située entre la route, la voie de chemin de fer et des espaces construits. L'espace non bâti présente une surface très faible. Il ne s'agit à priori pas d'un espace très fonctionnel.

> Composantes de la Trame Bleue

La Loire et le Rhins sont les éléments structurant la trame bleue sur la commune. Déjà abordée dans le paragraphe précédent pour la richesse des milieux qui le bordent, la Loire offre également une diversité de milieux aquatiques et humides d'intérêt communautaire qui sont mis ou à mettre en valeur sur le territoire. Il s'agit d'un **véritable réservoir de biodiversité d'intérêt majeur, mais aussi un corridor important, grâce à leurs fonctionnalités piscicoles, à maintenir.** Les espaces de mobilité des cours d'eau sont constitués par les milieux alluviaux associés : zones de gravières, anciens bras morts, zones inondables, … L'enjeu principal concernant la trame bleue de la commune est donc d'intégrer ces fonctionnalités au développement, notamment en termes de préservation des milieux physiques, l'amélioration de la qualité des eaux ou la gestion des zones humides.

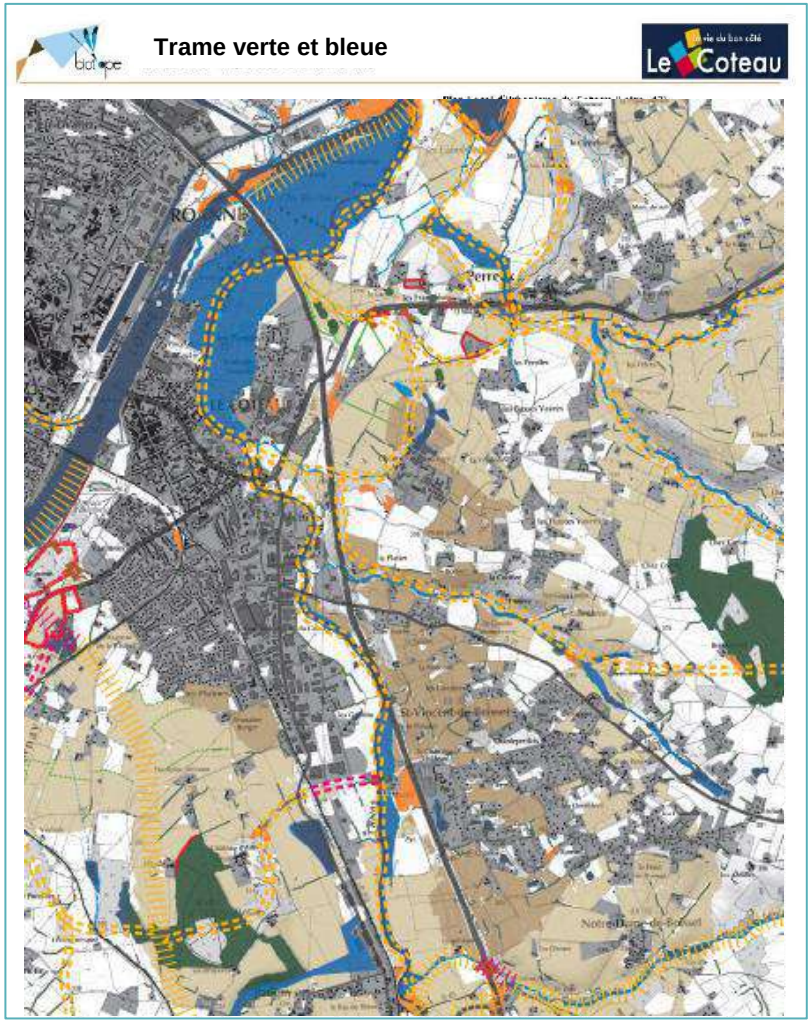
> Trame verte urbaine

En zone urbaine, des espaces naturels « relais » comme le parc Becot, le square Kennedy, le square du souvenir, le square des balmes, les jardins particuliers… sont également des éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire. Ces espaces verts, couvrant plus de 40ha, peuvent constituer des habitats de vie pour la faune et la flore du territoire. Ils ont également une fonction sociale importante.

> Éléments fragmentant

Les principaux éléments fragmentant sont les routes principales et l'urbanisation. Ainsi, les deux routes départementales forment des axes découpant le territoire et pouvant causer des ruptures de corridors écologiques. Cependant, le problème majeur reste l'urbanisation importante notamment dans le centre ancien, près de la Loire, à l'entrée de Roanne, mais aussi de manière plus fragmentée les constructions linéaires le long des axes routiers (zone résidentielle, zone industrielle des Guérins), qui peuvent former des zones moins favorables pour la circulation des espèces.

Carte 5 : Trame verte et bleue sur la commune



Source : Etude préalable à la mise en place d'un contrat vert.
Roannais agglomération. Charlieu Belmont Communauté. CC Pays d'Urfé.

D. SYNTHÈSE : PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE, TENDANCES ET ENJEUX

Forces	Faiblesses
- Plusieurs zones naturelles d'intérêt pour la biodiversité en bordure du territoire communal - Loire et Rhins favorables à la biodiversité - Patrimoine agricole constitutif de la trame verte du territoire : corridor écologique diffus	- Pression de l'urbanisation sur les zones agricoles de la commune au sud de la commune. - Axes routiers fragmentant le territoire - Urbanisation diffuse et peu cohérente en-dehors du centre - Barrière formée par l'urbanisation
Opportunités	**Menaces**
- Renforcement de la Trame Verte et Bleue en ville - Préservation des cours d'eau - Amélioration des connaissances et alimentation des bases de données régionales	- Intensification de l'agriculture et dégradation du bocage - Urbanisation non maitrisée - Atteinte au bon état des cours d'eau et de leurs milieux associés

5. DES POTENTIALITÉS LIMITÉES EN TERMES DE RESSOURCES NATURELLES

En quelques mots : Le territoire communal du Coteau, de par sa taille et son organisation, ne présente pas de ressources naturelles abondantes. L'eau constitue la ressource la plus marquante. Les espaces agricoles sont peu présents et en constante régression.

A. LA RESSOURCE EN EAU : USAGES, QUALITÉ ET GESTION

Sources : D360-Etude stratégique Alimentation en Eau Potable (AEP) de l'Interscot Roannais Sornin, SDAGE Loire-Bretagne, SAGE de la Loire, Agence de l'eau Loire-Bretagne, Gest'eau et Porter à connaissance du Conseil Général pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune Le Coteau (2012), Porter à connaissance de l'ARS de la commune Le Coteau (2013), Mairie Le Coteau, http://www.roannaise-de-leau.fr, Porter à connaissance PLU – Note de situation et d'enjeux concernant les infrastructures d'alimentation en eau potable, l'assainissement et l'environnement, DDT 42 – service Eau et Environnement, janvier 2013

Les cours d'eau de la Loire et du Rhins constituent les ressources en eau superficielles du territoire, respectivement sur la frange nord-ouest et la frange est de la commune. Les ressources souterraines de la commune ne constituent pas des ressources en eau potable à usage collectif ou privé. La commune ne possède donc pas de captage AEP, et bien que l'un d'eux soit situé à proximité, la commune n'est pas concernée par son périmètre de protection.

• *Usages*

L'eau présente sur le territoire est principalement destinée à des fins de navigation ou récréatives. Les bordures des cours d'eau présentent des sentiers piétons et cyclables. Les bords du Rhins sont notamment en lien avec le parc Bécot qui accueille un plan d'eau.
Les activités agricoles du territoire n'ont pas une forte influence sur l'utilisation de la ressource en eau. En effet, les parcelles sont principalement cultivées en prairies temporaires ou permanentes ne nécessitant pas d'irrigation. Par contre, l'activité industrielle de la commune est à l'origine de prélèvements sur cette ressource (présence d'une teinturerie, d'entreprises de traitement de surface).

• *Qualité*

En page suivante est proposé un récapitulatif des qualités des différentes masses d'eau présentent au niveau de la commune.
Concernant les eaux superficielles, il est à constater que la Loire et le Rhins présentent tous deux un état écologique et biologique moyen alors que les deux cours d'eau présentent un état physo-chimique différent : la Loire affiche un état mauvais pour ce paramètre, le Rhins un état moyen.
Ces données indiquent que la ressource en eau superficielle de ce secteur est vulnérable aux pollutions.
Concernant les eaux souterraines, les masses d'eau en présence sont de bonne qualité.

Tableau 1 : États écologique et chimique des masses d'eau rivières (source : Agence de l'eau Loire-Bretagne)

		MASSE D'EAU – cours d'eau	
		FRGR0004b LA LOIRE DEPUIS LE COMPLEXE DE VILLEREST JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LE TRAMBOUZAN	FRGR0179 LE RHINS DEPUIS LA CONFLUENCE DU GAND JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LA LOIRE
ETAT DES MASSES D'EAU	État Écologique validé	3	3
	Niveau de confiance validé	3	3
	État Biologique	3	3
	État physico-chimie générale	5	3
	État Polluants spécifiques	2	
OBJECTIF	Objectif écologique	Bon Potentiel	Bon État
	Délai écologique	2021	2015

	Objectif chimique	Bon État	2015
	Délai chimique	Bon État	2027

Tableau 2 : États quantitatif, qualitatif et chimique des masses d'eau souterraines (source : Agence de l'eau Loire-Bretagne)

		MASSE D'EAU – aquifère	
		FRGG046 Calcaires et sables du bassin tertiaire roannais	FRGG047 Calcaires et marnes du Jurassique du Beaujolais
État quantitatif	*État* actuel	2	2
	Objectif Bon *État*	2015	2015
État qualitatif	*État* actuel	2	2
	Objectif Bon *État*	2015	2015
État chimique	*État* actuel	2	2
	Objectif Bon *État*	2015	2021

- ***Gestion de la ressource en eau***

> Au niveau supra-communal

La gestion de la ressource en eau du territoire est définie de manière générale à plusieurs échelles :

→ A l'échelle de bassin hydrographique, au travers du SDAGE Loire-Bretagne : Le SDAGE a été validé pour une période de 6 ans (2016-2021) et est porté par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne. Il définit la stratégie de la gestion de la ressource en eau à l'échelle du bassin hydrographique ;

→ A l'échelle de l'unité hydrographique de la Loire en Rhône-Alpes (SAGE) : Le SAGE approuvé par arrêté inter-préfectoral du 30 août 2014 est un outil de réglementation et de planification de la politique de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente. Il est conçu en collaboration avec différents utilisateurs de la ressource en eau dans un objectif de développement durable.

⇨ Ces documents établissent un diagnostic, des objectifs et un programme d'actions pour la préservation ou la remise en état des masses d'eau.

> Au niveau communal

La commune adhère au syndicat Roannaise de l'Eau pour toutes ses compétences depuis le 1er janvier 2007. Roannaise de l'Eau dispose des compétences suivantes :

→ production, transport et distribution de l'eau potable ;

→ collecte, traitement et évacuation des eaux usées et pluviales ;

→ contrôle et entretien des installations d'assainissement individuel.

> Fonctionnement

L'eau potable provient des rivières de la Tâche, le Rouchain, les Crêches et l'Avoine qui prennent leur source dans les tourbières des Monts de la Madeleine. Ces rivières serpentent entre les forêts et prairies et alimentent nos deux barrages. Le barrage du Chartrain, situé sur la commune de Renaison, est le plus ancien avec une mise en service en 1892. Celui du Rouchain se trouve sur la commune des Noës, il date de 1976.
Les eaux de ces barrages, très douces et faiblement minéralisées, sont ensuite traitées dans l'usine d'eau potable située au pied du barrage du Rouchain, pour être ensuite distribuée sur le réseau public géré par Roannaise de l'Eau. L'usine d'eau potable mise en service en novembre 2014 a une capacité de 40 000 m^3/jour. L'eau est distribuée à partir d'un réseau d'une longueur de 596 km dont 43 km sur la commune du Coteau.
La commune du Coteau est en cours de définition d'un schéma de distribution d'eau potable déterminant les zones desservies par le réseau de distribution public, prescrit par l'article 540 de la Loi sur l'Eau. Cette définition reste à faire.

> Sécurisation qualitative et quantitative

Dans le cadre de la règlementation sur l'eau, les ressources en eau potable doivent être protégées par des périmètres de protection (périmètre de protection immédiat, périmètre de protection rapproché et périmètre de protection éloigné). Ce sont des espaces réservés dans lesquels les activités artisanales, agricoles et industrielles sont réglementées, voire interdites, par arrêté préfectoral. Roannaise de l'Eau a mis en place ces périmètres de protection autour de ses deux barrages, dont les périmètres correspondent aux bassins versants.

Roannaise de l'eau bénéficie de ressources excédentaires, ce qui lui permet d'assurer l'alimentation en eau potable en secours de plusieurs collectivités voisines. Cependant compte tenu des développements envisagés sur le territoire et des besoins des collectivités voisines, Après 2 ans d'études et 3 ans de travaux, une nouvelle usine d'eau a pris le relai de l'ancienne le 27 novembre 2014. Grâce à sa capacité de traitement de 40 000 m³/jour, elle répond aux besoins en eau actuels et futurs recensés (estimés à 35 000 m³/jour à l'horizon 2028) et aux objectifs fixés en termes de sécurisation et de qualité.

B. UNE AGRICULTURE PEU PRÉSENTE ET EN RÉGRESSION

Sources : ASP, Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, Recensement agricole 2010 (DRAAF Rhône Alpes).

L'activité agricole sur le territoire du Coteau a déjà été abordée au sein d'autres thématiques mais il s'agit ici de préciser la diversité de cette activité sur la commune.
L'activité agricole est peu présente sur la commune :

- elle représente 27% de la superficie du territoire communale en 2000 (Superficie agricole utilisées en 2000 : 132 ha, ce chiffre n'est pas disponible pour 2010) ;
- une seule exploitation a son siège sur la commune alors que 10 étaient recensées en 1988 ;
- le travail dans les exploitations agricoles a diminué de 13 unités de travail agricole en 1988 à 3 unités en 2000 (le chiffre en 2010 n'est pas disponible dans le recensement agricole).

L'activité agricole a connu ces dernière année une réorientation, alors qu'en 2000 l'activité était tournée en priorité vers les bovins viande, elle est à présent principalement tournée vers la polyculture et le poly-élevage :

- le cheptel est en nette régression, il a diminué de 25% sur la période 1988-2000 ;
- par contre la superficie toujours en herbe a progressé de 34% sur la période 1988-2000.

La carte Registre Parcellaire Graphique témoigne de la typicité de l'activité agricole en présence.
L'Appellation d'Origine Protégée (AOC) est un label européen accordé aux produits agricoles ou agroalimentaire dont les caractéristiques résultent de la combinaison d'une aire géographique et d'un savoir-faire précis.

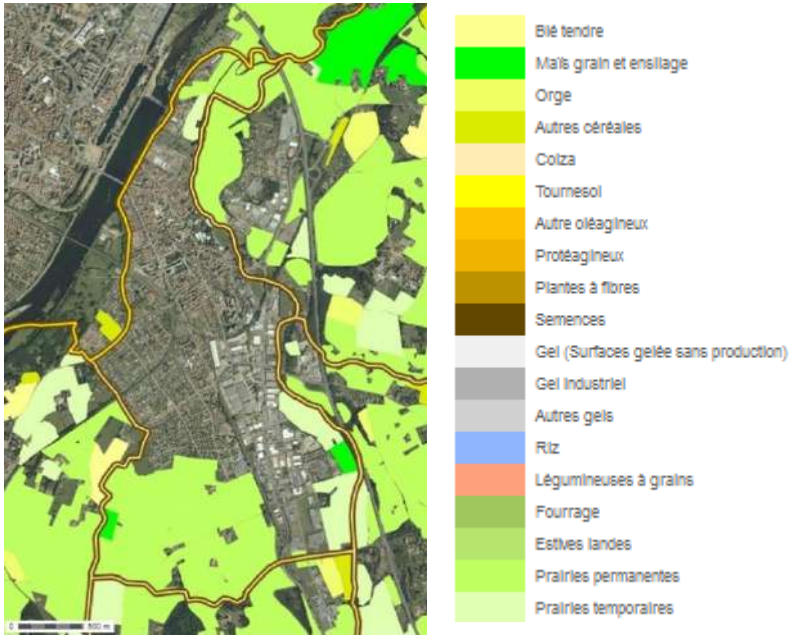


Figure 11 : Ilots de culture - source : geoportail, RPG 2012

Il vise à limiter la réalisation d'un produit à l'aire géographique dont il est originaire et selon un cahier des charges précis pour la production et la transformation
Le respect de ces critères autorise le producteur à nommer le produit avec le label AOC.
La création d'une AOC sur un territoire entraine donc des contraintes strictes sur l'activité agricole qui sont gage de qualité.
La commune Le Coteau est partiellement incluse dans l'aire géographique d'une AOP : l'AOP « Bœufs de Charolles » qui correspond à une appellation de production de viande bovine de race charolaise

C. LA RESSOURCE MINERALE

Source : Préfecture de la Loire

- ***La ressource en Rhône-Alpes***

La région Rhône-Alpes possède de nombreuses carrières sur son territoire permettant de produire environ 50 millions de tonnes de matériaux chaque année depuis 10 ans malgré la fermeture de nombreux sites. La production est principalement orientée sur des matériaux sédimentaires alluvionnaires. La production du département de la Loire est inférieure à de nombreux départements de la région et se focalise en opposition sur d'excavation de roches éruptives.

Schéma départemental des carrières de la Loire
Le schéma départemental des carrières définit les objectifs et orientations en matière de politique des matériaux.
Dans la Loire, il a été approuvé le 05/11/2005.

- ***La ressource sur la commune***

Aucune carrière n'est présente sur le territoire de la commune

D. LES MILIEUX FORESTIERS ET LA RESSOURCE EN BOIS

Source : Inventaire forestier national, Les résultats pour la région Rhône-Alpes (inventaire de 2005 à 2009)

- ***La ressource en Rhône-Alpes***

La couverture forestière de la région est assez abondante, 38% (1 677 000 hectares) contre seulement 29,2% pour la moyenne nationale. Cette différence peut s'expliquer par le relief parfois important qui limite les projets d'aménagement susceptibles de détériorer les milieux naturels. Ces forêts sont principalement des domaines privés destinés à la production. Le département de l'Ardèche possède le plus haut taux de boisement de la région (52% soit 292 000 hectares) alors que la Loire, du fait de son urbanisation importante n'est couverte que sur 27% (130 000 hectares) de son territoire par des boisements. Les volumes produits en feuillus et en résineux sont équivalents avec une dominance de l'Épicéa commun pour cette dernière catégorie et du hêtre pour les espèces caduques.

- ***La ressource sur la commune***

La commune ne possède pas de boisement exploité.

E. SYNTHÈSE : RESSOURCES NATURELLES, TENDANCES ET ENJEUX

Forces	Faiblesses
- Espace agricole d'un seul tenant, peu de mitage - Spécialisation dans l'élevage de race Charolaise - Masses d'eau souterraines en bon état	- Qualité des eaux de la Loire à remettre en « bon état » (SDAGE) - Pas de ressource forestière - Diminution régulière de la surface agricole et du nombre d'exploitants depuis plusieurs années
Opportunités	**Menaces**
- Diversification de l'agriculture et installation de nouveaux exploitants - Cadrage de l'occupation des sols avec le PLU (enrayer la perte de terres agricoles, le mitage…) - Augmentation des surfaces boisées	- Dégradation de la qualité de la ressource agricole par l'intensification de l'agriculture - Réduction des surfaces agricoles pour répondre aux besoins d'urbanisation - Pollution des eaux superficielles

6. LE CLIMAT, L'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS DE GES

En quelques mots : Les principales sources d'émissions de GES sont les transports, de par la proximité avec l'agglomération roannaise et la présence d'axes fréquentés sur la commune. Les énergies principalement utilisées sont principalement le fuel, le gaz et l'électricité. Les énergies renouvelables sont en cours de développement sur le territoire communal.

A. LES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

Source : SRCAE Rhône-Alpes, Plan Éolien de la Loire

• *Le SRCAE*

Les projets de SRCAE Rhône-Alpes (Schéma Régional Climat Air Énergie) en matière de lutte contre le changement climatique et d'économie d'énergie pour 2020 sont les suivant :

- → Diminuer de 32 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020 par rapport à 2005 ;
- → Réduire de 30 % la consommation énergétique finale d'ici 2020 par rapport à 2005 et de 75% d'ici 2050 par rapport à 1990 ;
- → Les énergies renouvelables devront produire 29% de la consommation d'ici 2020 ;
- → La qualité de l'air devra être améliorée par diminution de 25% du PM10 et de 38% du NOx présent dans l'air d'ici 2015 par rapport à 2007
- → Réaliser un bilan gaz à effet de serre (GES) territorial pour identifier les principaux postes d'émissions et intégrer les enjeux climatiques et énergétiques dans les outils de planification et de gestion ;
- → Former des élus locaux, des décideurs et des services techniques.
- → Afin de réaliser ces objectifs, le Conseil Départemental a établi une liste d'orientations à suivre par secteur :
- → Dans les domaines du bâtiment, du résidentiel et du tertiaire, la rénovation du bâti est primordiale et les nouvelles constructions devront répondre à de nouvelles réglementations en termes d'énergie.
- → En ce qui concerne l'urbanisme et les transports, le CG de la Loire encourage un changement dans les modes de déplacements vers un système plus durable et souhaite préserver les zones rurales d'une urbanisation excessive et non maîtrisée. Les transports en commun de Mably sont gérés par la Communauté d'Agglomération du Roannais.
- → L'industrie devra également procéder à un certain nombre de changements permettant d'augmenter l'efficacité énergétique et de diminuer les pollutions.
- → L'agriculture souvent dénoncée dans le cadre des émissions de gaz à effet de serre, doit se tourner progressivement vers un système plus durable proche des consommateurs, économe en ressources en eau et en énergie.
- → Le tourisme doit se développer de manière compatible avec les nouveaux enjeux environnementaux.

Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de Rhône-Alpes :
Le SRCAE est un document structurant et déterminant définissant les grandes orientations et objectifs régionaux, en matière d'adaptation au changement climatique, de réduction de la pollution atmosphérique et de valorisation du potentiel énergétique terrestre renouvelable et de récupération.
Le conseil régional Rhône-Alpes a approuvé le SRCAE en sa séance du 17 avril 2014.
Le Préfet de la région a arrêté le SRCAE le 24 avril 2014.

Afin d'avoir une production énergétique de plus en plus durable, il est nécessaire d'encourager les nouveaux projets basés sur les énergies renouvelables et de moderniser les installations existantes.
La prise en compte de la qualité de l'air dans les politiques publiques permettra de diminuer les risques d'émission de polluants et d'augmenter les connaissances en termes d'action.
L'adaptation au changement climatique doit se faire à l'aide d'une planification des projets et de l'utilisation des ressources sur du long terme.
La diffusion et l'augmentation des connaissances sur le sujet sont également des atouts majeurs permettant une adaptation plus facile et rapide.

- ***Le PCET***

La loi Grenelle 2 (art. L. 229-26) prévoit l'élaboration de Plans Climat Énergie Territoriaux pour les départements, les communautés urbaines et autres collectivités de plus de 50 000 habitants. Le PCET a deux principaux objectifs :

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de la Loire :
Le Plan Climat Énergie Territorial est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par la loi Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire.
Dans la Loire, il a été adopté en 2013.

→ L'atténuation, qui consiste à limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant l'émission de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective de diviser par quatre les émissions d'ici 2050.
→ L'adaptation, qui consiste à réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

En 2009, les émissions totales de la Loire s'élevaient à 5 700 000 tonnes CO2e soit une estimation moyenne de 7,3 tonnes CO2e/habitant/an. Les sources d'émission de gaz à effet de serre sont :
→ les immobilisations qui représentent 29% des émissions du Conseil Départemental ;
→ 71% des gaz sont émis par l'énergie des bâtiments (22%), les achats (18%), le fret (16%), les déplacements (15%) ;
→ les déchets, l'énergie des machines et les émissions non énergétiques qui produisent moins de 1% des émissions du territoire.

L'objectif principal du Conseil Départemental est de diminuer de 18% ses émissions de GES d'ici à 2020. Pour cela 38 actions vont être appliquée dans les domaines suivant :
→ l'administration générale ;
→ l'agriculture et de l'environnement ;
→ l'aménagement du territoire ;
→ la mobilité ;
→ le service à la personne ;
→ l'énergie dans les bâtiments ;
→ l'adaptation et la gouvernance.
→ Tout comme le SRCAE, le PCET a une faible portée juridique. Il doit être compatible avec le SRCAE régional, c'est-à-dire qu'il ne doit pas présenter des objectifs contradictoires à ce document.

- ***Le PCAET***

Le PCAET est une démarche de planification, à la fois stratégique et opérationnelle de coordination de la transition énergétique sur le territoire d'un établissement de coopération intercommunale. Il concerne tous les secteurs d'activité.
Il a pour objectifs :

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Roannais Agglomération :
Roannais Agglomération a adopté un PCET en 2009 qui a été évalué en 2014. En 2013, l'agglomération s'est engagée dans un programme innovant dit de "Territoire à Energie Positive" (TEPos) - valant PCAET qui a abouti à un plan d'actions en janvier 2016, pour la période 2016-2021.

→ De réduire les émissions de GES du territoire ;
→ D'adapter le territoire aux effets du changement climatique, afin d'en diminuer la vulnérabilité ;
→ De prévenir ou réduire les émissions de polluants atmosphériques : Les sources de polluants atmosphériques sont, pour partie, semblables à celles qui génèrent les émissions de GES (en particulier les transports, l'agriculture, l'industrie, le résidentiel, le tertiaire).
→ De réduire la part d'énergies fossiles et la consommation d'énergie L'énergie est le principal levier d'action dans la lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air avec 3 axes de travail : la sobriété énergétique, l'amélioration de l'efficacité énergétique et le développement des énergies renouvelables.

Le contenu du PCAET est développé au chapitre « cadre législatif et règlementaire ».

B. LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

- ***Sur la région Rhône-Alpes***

La consommation énergétique de la région Auvergne est principalement alimentée par des produits pétroliers. La consommation annuelle s'élève à 17Mtep soit 2,8 tep/habitant/an. Cette consommation est légèrement supérieure à la moyenne nationale qui est de 2,6 tep/habitant/an et à tendance à se stabiliser depuis 2000. Les principaux consommateurs sont l'industrie (31%), les transports (28%) et le résidentiel (26%). Le tertiaire n'utilise que 13% de l'énergie et l'agriculture 2%.
La production de gaz à effet de serre de la région en 2005 était égale à 47,8 MteCO_2. Un chiffre pour la première fois en baisse depuis 1990. Ces émissions sont principalement issues des transports (31%). L'industrie, le résidentiel et l'agriculture ont une part plus ou moins égale dans la production de GES avec respectivement 21%, 19% et 17%. Enfin le tertiaire (9%) et le traitement des déchets (3%) représentent une faible part des émissions.

- ***Sur la commune Le Coteau***

Les installations et le réseau énergétique sur la commune sont gérés par le "Syndicat Intercommunal d'Électricité du département de la Loire" créé en 1950. Il s'agit d'une collectivité territoriale publique de la Loire qui est associée avec 327 communes, 42 structures intercommunales et le Conseil Départemental. Cette collectivité est également chargée des travaux, de la maintenance et des études relatifs au réseau d'énergie.

C. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

- ***Sur la région Rhône-Alpes***

Entre 2005 et 2008, la production régionale était supérieure à la moyenne nationale cependant une forte baisse a pu être observée en 2009, principalement liée à la variabilité de la production d'énergie hydraulique qui couvre près de 70% de la production d'énergie renouvelable en Rhône-Alpes.
La production d'énergie renouvelable représentait près de 15% de la demande énergétique en 2005 soit une production de 2,5Mtep et 18,1% de la production nationale. Mis à part l'énergie hydraulique, le bois représente une part importante de la production (26,3%). L'incinération des déchets urbains (3,3%), le biogaz (0,5%) et l'éolien (0,2%) sont des moyens de production largement minoritaires. D'ici 2020, il est prévu que la part de l'hydraulique diminue au profit de l'énergie solaire et de l'éolien.

- ***Sur la commune du Coteau***

Un Schéma Régional Éolien de la Loire a été publié en 2010 pour faire un état des lieux des gisements existant sur le territoire et des enjeux qui y sont rattachés. Des recommandations ont également été formulées. Le Coteau et l'agglomération roannaise n'ont cependant pas été identifiés comme des secteurs prioritaires pour l'installation de parcs éoliens.
D'une manière générale, les dispositifs mettant en œuvre l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés par la commune (panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, système géothermique, etc.) et doivent être intégrés de manière harmonieuse au bâtiment.
Le Coteau a mis en place en 2010 une installation d'une centrale photovoltaïque de 430 m² sur le dojo costellois.

D. SYNTHÈSE : CLIMAT, ÉNERGIE ET ÉMISSIONS DE GES, TENDANCES ET ENJEUX

Forces	Faiblesses
- Gestion collective de l'électricité avec le "Syndicat Intercommunal d'Électricité du département de la Loire" - Efforts réalisés pour réduire la consommation énergétique de la collectivité	- Pas de gisement de vent - Pas de filière bois - Utilisation importante de la voiture individuelle
Opportunités	**Menaces**
- Développement des énergies renouvelables	- Augmentation importante des besoins en énergie et des émissions de GES avec la construction de nouveaux logements et l'installation de nouvelles entreprises

7. UN TERRITOIRE SOUMIS À DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES CONTRÔLÉES

En quelques mots : La commune se partage entre activités commerciales et industrielles, ces activités économiques qui dynamisent un territoire sont également à l'origine de pollution et de nuisances : pollution de l'eau qui doit être traitée par des équipements correctement dimensionnés, pollutions de l'air et nuisances sonores notamment liés aux flux de circulations que les activités engendrent, pollution des sols.

A. L'ASSAINISSEMENT

Sources : Site internet de la Roannaise de l'eau, Loi sur l'eau (1992), Porter à connaissance PLU - Note de situation et d'enjeux concernant les infrastructures d'alimentation en eau potable, l'assainissement et l'environnement, DDT 42 - service Eau et Environnement, janvier 2013

Dans le cadre de la protection des ressources en eau, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, confère aux collectivités locales, notamment aux municipalités, des responsabilités accrues en matière d'assainissement. Ainsi, les communes ou leurs groupements sont tenues de délimiter, après enquête publique (Art. L224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales = Art 35-111 de la Loi sur l'eau) :

- → Les zones à assainissement collectif, où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et de stockage, l'épuration et le rejet, ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- → Les zones d'assainissement non collectif, où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, et, si elles le décident, leur entretien.

Conformément aux textes en vigueur, la commune du COTEAU a fait réaliser son zonage d'assainissement par le cabinet EURYECE en 2005. Suite à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, Roannais Agglomération, au titre de sa compétence assainissement, a confié à Roannaise de l'eau la révision du zonage d'assainissement du COTEAU. La révision du zonage d'assainissement a permis de mettre à jour la carte du zonage d'assainissement avec le réseau public existant et d'intégrer les projets d'aménagement prévus au titre du PLU. Les zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement non collectif ont été redéfinies. En application des articles R2224-8 et 9 du Code Général des Collectivités Territoriales, la nouvelle carte de zonage, associée à sa notice explicative, ont été soumises à enquête publique qui s'est déroulée du 29 Octobre 2018 au 4 Décembre 2018. Le schéma directeur assainissement a été approuvé par le Conseil Communautaire du 26 Mars 2019.

• *Assainissement des eaux usées*

> Assainissement collectif

Le Syndicat Roannaise de l'eau dispose de la compétence d'assainissement collectif sur le territoire communal. Le service public d'assainissement collectif dessert **93 647 habitants en 2016,** soit + 0,38 % par rapport à 2015 (93 285). Le nombre d'abonnement sur la commune du Coteau est de 2024 en 2016. Environ 70% de la surface communale est desservie par un réseau d'assainissement collectif.
Les eaux usées collectées sont dirigées vers la station d'épuration communautaire. Cette dernière est située au Nord de l'agglomération, entre la Loire et le canal, en aval du pont de la rocade Est.
Elle appartient à Roannais Agglomération qui en a confié la gestion à Roannaise de l'Eau. Construite en 1986 par la ville de Roanne avec un financement intercommunal et mise en service en 1987, le traitement est basé sur une filière biologique de type boue activées fonctionnant à faible charge massique (0.1kg DBO5/kg MES/jour) avec déphosphatation biologique et zone d'anoxie.
Pour dégrader les matières biodégradables présentent à 95% dans les eaux usées domestiques, les stations d'épuration à boues activées utilisent les bactéries contenues dans les eaux usées Celles-ci une fois concentrées et aérées possèdent la propriété de se regrouper en flocons

(boues activées). Les boues activées vont se nourrir du carbone, de l'azote et du phosphore contenus dans l'eau usée dans des conditions d'aération précises. L'élimination biologique du phosphore peut être complétée par l'ajout d'un coagulant métallique. Lorsque ces flocons formés décantent, il est alors possible de les séparer de l'eau épurée.
La capacité « constructeur » de la station d'épuration de Roanne (1986) est de 142 000 EH. Elle permet de traiter les eaux usées domestiques acheminées par un réseau unitaire ou séparatif. L'exutoire de l'unité de traitement est le fleuve La Loire. Les capacités de la station ont été réévaluées en 2010 suite à une étude. Elles sont de :

Débit	DBO5	MES	DCO	NTK	Pt
35 000 m3/j	8 500 kg/j	6 780 kg/j	19 700 kg/j	1 700 kg/j	265 kg/j

Depuis 2009, Roanne Assainissement, filiale de la société Lyonnaise des eaux intégrée au groupe Suez, exploite la STEP de Roanne. D'après le rapport annuel de 2014, le fonctionnement global de la station est satisfaisant. Les résultats d'analyses attestent que les rendements d'abattement de DBO5, DCO, MES, NG et Pt sont conformes à la règlementation.
Le débit journalier moyen traité est de 25 270 m3/j (<<35 000 m3/j) et la charge moyenne de DBO5 traitée est de 5 610 kg/j (<<8 500kg/j), équivalent à 93 500 EH (<<142 000 EH).
Sur ce dernier point, la station fonctionne donc à 66 % de sa capacité nominale. Par ailleurs, une démarche est en cours visant à réévaluer à la hausse la capacité de la station au vu des résultats de traitement de l'année 2014. En parallèle, ont été définis les travaux à réaliser pour accroître la capacité de la station afin de rester en mesure de traiter les apports futurs.
Le traitement des eaux usées en station d'épuration produit une eau épurée, rejetée dans le milieu naturel, et des boues d'épuration. Roannaise de l'Eau a choisi de valoriser ces boues au sein de filières agronomiques (épandage agricole et compostage). 10 000 tonnes de boues chaulées sont produites chaque année en moyenne dont 30 à 40 % sont valorisées en agriculture.

> Assainissement non collectif

C'est également le Syndicat Roannaise de l'eau qui est en charge de cette compétence sur la commune Le Coteau. Il assure le contrôle des installations ainsi que la vidange des équipements à la demande des usagers (matières de vidange traitées à la station d'épuration de Roanne). 12 installations de ce type sont dénombrées sur la commune. Il s'agit notamment des secteurs suivants : Bras Mort, Domaine Deveau et Château d'Ailly. Roannaise de l'eau a effectué des contrôles d'installation non collective sur 12 habitations.
Les installations notées P3 et P4 présentent un bon état de fonctionnement et ne nécessitent pas de réhabilitation contrairement aux installations notées de PO à P2 qui nécessitent une réhabilitation plus ou moins urgente.
Le diagnostic P0 signifie que l'installation est absente, et P1 que l'installation présente un risque sanitaire et environnemental. Il en ressort le constat suivant :

Nombre de logements diagnostiqués	12	
Installations classées P0	0	0 %
Installations classées P1	5	42 %
Installations classées P2	0	0 %
Installations classées P3	5	42 %
Installations classées P4	2	16 %

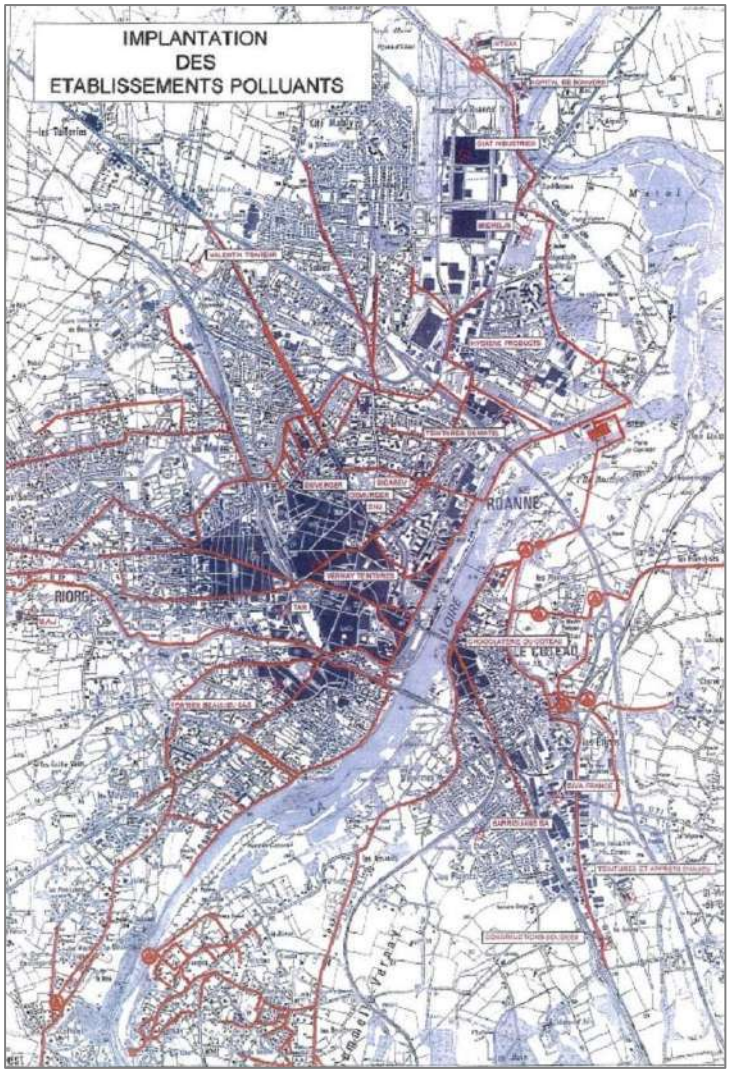


Figure 13 : Localisation des établissements polluants sur la commune Le Coteau (source : DDT Loire - Service Eau et Environnement)

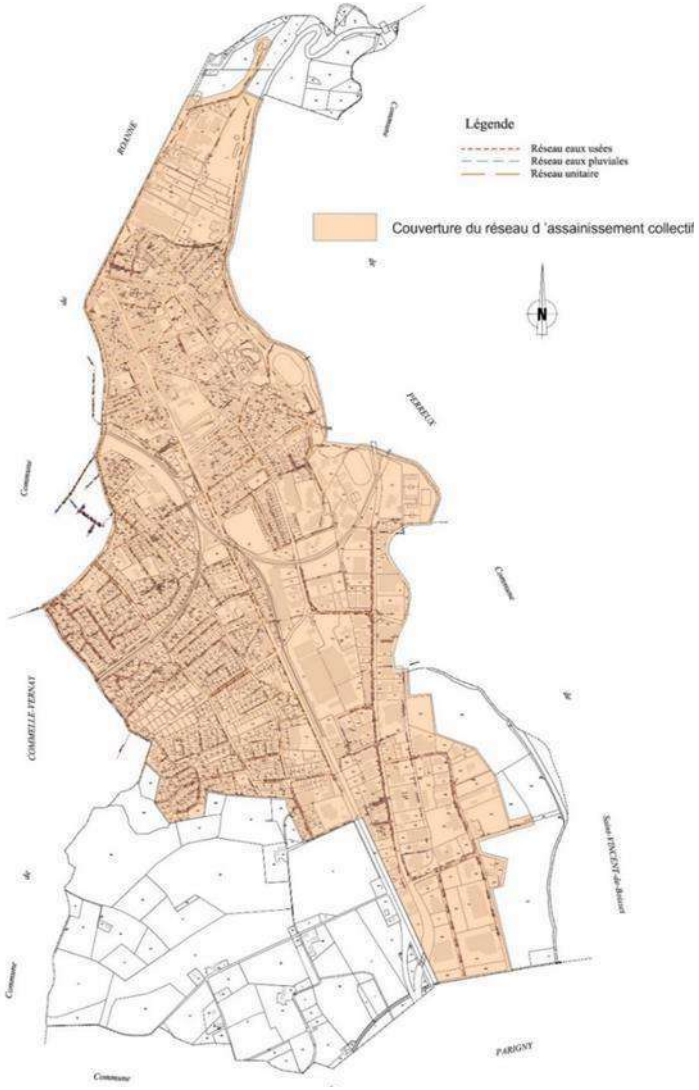


Figure 12 b : Le réseau d'assainissement collectif (source : Roannaise de l'Eau. Schéma Directeur assainissement.

- ***Eaux pluviales***

Roannaise de l'Eau intervient sur l'ensemble du cycle de l'eau : l'eau potable, l'assainissement, les milieux aquatiques, la protection contre les inondations, les eaux pluviales.

Roannaise de l'Eau intervient sur les communes ayant adhéré à une ou plusieurs compétences, étant rappelé que le syndicat exerce la compétence
Assainissement (collectif et non collectif) pour le compte de Roannais Agglomération sur l'ensemble de l'intercommunalité. Les réseaux pluviaux de la commune sont entretenus par le Syndicat Roannaise de l'eau. Pour autant, Roannais Agglomération détient des compétences spécifiques liées à l'assainissement pluvial.
Un zonage d'assainissement pluvial a été élaboré à l'échelle du territoire de Roannaise de l'Eau. Il a été approuvé par le conseil syndical du 21 Décembre 2016.
Il comporte :

- Une carte définissant :
  - Les zones de prescriptions de deux types : les zones sensibles et les zones peu sensibles ;
  - Les corridors d'écoulement à conserver et à protéger : axe de ruissellement, cours d'eau, zones humides ;
  - Les secteurs de prise en compte du ruissellement pluvial : les zones d'accumulation et les zones de passage.
- Les prescriptions à intégrer dans le règlement du PLU ;
- Une annexe explicative de gestion des eaux pluviales exposant notamment les principes de conception des dispositifs de gestion des eaux pluviales avec des cas concrets.

Lors de l'établissement de son schéma directeur, le Syndicat Roannaise de l'eau a fait réaliser une modélisation de son réseau. Le cabinet en charge de cette étude a simulé le fonctionnement des infrastructures au regard d'évènements pluviométriques orageux de périodes diverses. Les résultats de ces simulations ont permis d'identifier les secteurs pour lesquels les réseaux étaient insuffisants et où des risques inondations pourraient avoir lieu. Sur la commune Le Coteau, plusieurs secteurs ont été identifiés, ils sont présentés sur la carte suivante.

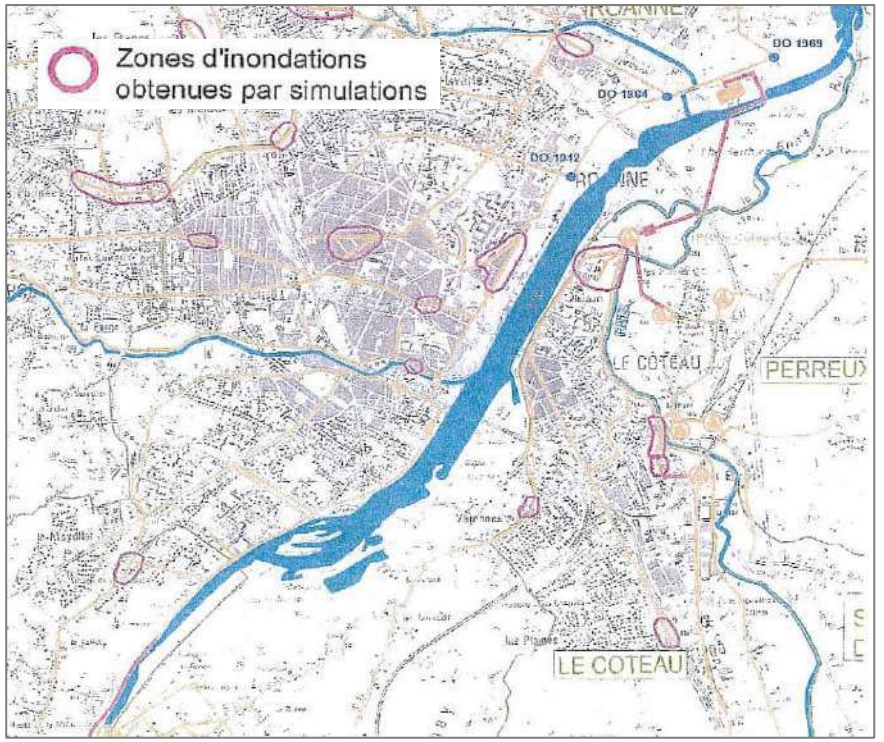


Figure 14 : Dimensionnement des réseaux eaux pluviales - Localisation des secteurs présentant un risque inondation pour pluie 10 ans, sur la commune Le Coteau (source : DDT Loire - Service Eau et Environnement)

B. POLLUTION LUMINEUSE

Sources : Ministère de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Écologie, magazine municipal de la Ville du Coteau- n°80, novembre 2014.

L'expression « pollution lumineuse » désigne les émissions de lumière artificielle. Cette lumière c. pourquoi la loi Grenelle I (article 41) préconise une réduction, voir une suppression de ces perturbations. Cette loi vise également à réduire le gaspillage d'énergie.

L'ensemble de la voirie communale est éclairée par environ 2000 points d'éclairage public. Le programme pluriannuel de modernisation de l'éclairage public (avec pour mesures phare : la suppression des lampes à mercure et l'abaissement des puissances), qui s'est déroulé sur 5 ans, s'est achevé sur la commune Le Coteau pendant l'hiver 2014. Ce programme a été mené avec l'appui du SIEL (Syndicat Intercommunal d'Énergie du département de la Loire).

Une étude, confiée au SIEL, est actuellement en cours d'élaboration afin d'établir un Schéma d'Aménagement Lumière (SDAL). Dans un premier des temps, des mesures effectuées sur le terrain permettront au SIEL d'émettre un diagnostic. Puis, des propositions d'amélioration seront énoncées : abaissement de puissance, extinction, détection automatique …). Un programme pluriannuel sera enfin établi pour mettre en œuvre les améliorations retenues.

C. NUISANCES SONORES

Sources : Loi sur la prévention des nuisances sonores (1992), Porter à connaissance de l'ARS

Le niveau sonore des infrastructures de transport est réglementé par la loi « bruit » de décembre 1992 afin de réduire les nuisances, notamment à proximité des habitations. Le niveau de bruit émis permet de classer les transports en cinq catégories qui permettront ensuite de déterminer leur impact sur l'environnement à proximité (tableau 6).

Tableau 3 : Catégories définies pour les transports sur la base de la nuisance sonore qu'ils engendrent

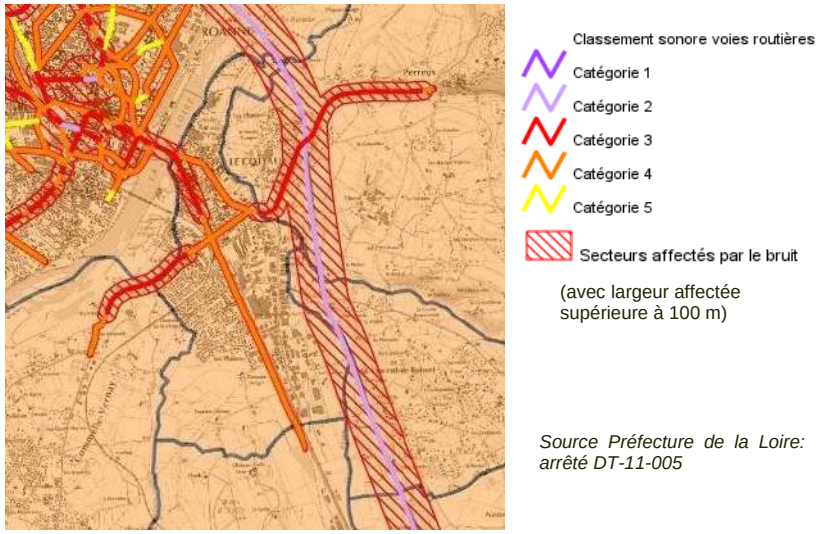
Catégorie	Niveau sonore en période diurne en dB(A)	Niveau sonore en période nocturne en dB(A)	Zone maximum affectée par le bruit (en m)
1	83	78	300
2	**79**	**74**	**250**
3	73	68	100
4	68	63	30
5	63	58	10

L'arrêté préfectoral n°DT-11-005 répertorie sur la commune Le Coteau plusieurs infrastructures de transports présentant des nuisances sonores.

Tableau 4 : Infrastructures de transports présentant des nuisances sonores sur la commune Le Coteau (données ARS, complément BD DREAL RA)

Nom	Catégorie	Largeur affectée par le bruit (en m)
RD43*	**3 et 4**	**100 et 30**
RD504*	**3 et 4**	**100 et 30**
Avenue de la Libération	**4**	**30**
Voie SNCF ligne n°75000	**3**	**100**
Voie SNCF ligne n°783000	**4**	**30**

***selon portions (voir carte en suivant)**



Source Préfecture de la Loire: arrêté DT-11-005

Figure 15 : Classement sonores des voies routières - source : DREAL RA

Le positionnement de la commune à proximité de Roanne la place dans un secteur de forte circulation. De plus, elle est traversée par de nombreuses routes nationales et départementales, ce qui cause une réelle nuisance pour les habitants.

Une réelle volonté de réduction des nuisances a été mise en avant par la municipalité qui souhaite mettre en place des réductions de vitesse à proximité des habitations et des protections antibruit pour limiter les gênes occasionnées par la circulation.

Une source ponctuelle de bruit est également présente sur le territoire, il s'agit du Karting localisé au nord de la commune. La commune a réalisé un mur et une butte antibruit afin de minimiser les nuisances sonores au vu de la fréquentation importante de ce site qui occasionnait diverses gênes de voisinage.

D. AIR ET POLLUANTS

Source : Air Rhône-Alpes, IREP

Le territoire est couvert par le réseau de surveillance de la qualité de l'air en Rhône-Alpes. La commune Le Coteau ne dispose cependant pas de station de mesure. La station la plus proche est localisée sur la commune voisine, elle est utilisée comme référence dans le cadre de cette analyse, il s'agit de la station urbaine de Roanne ouverte depuis 2012.
La qualité de l'air sur le territoire est relativement bonne. La quantité d'ozone dans l'air peut cependant poser des problèmes de pollution pendant l'été, lorsque la concentration est élevée.

<

Figure 16 : Évolution de la concentration des principaux polluants atmosphérique au cours d'une année (2014) sur la commune de Roanne (Source : Air Rhône-Alpes)

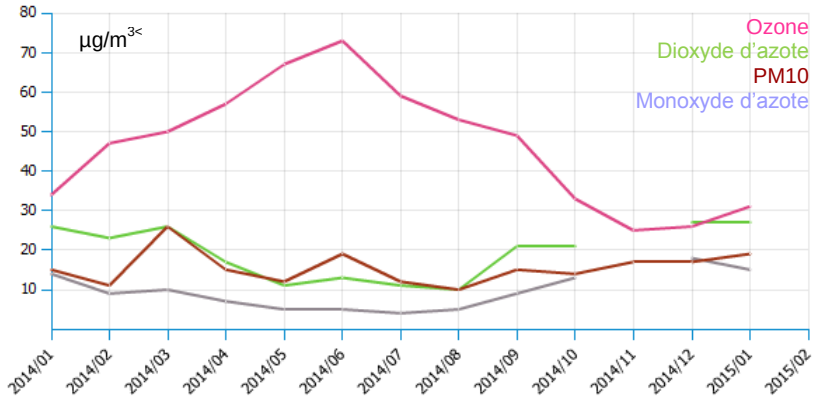
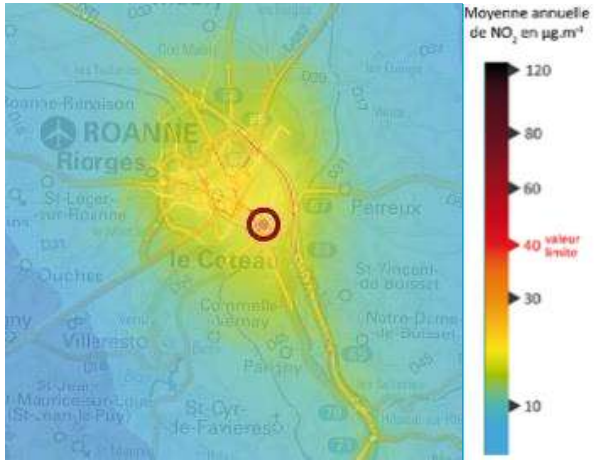


Figure 17 : Extrait de la carte d'exposition à la pollution atmosphérique en Rhône-Alpes et sur les grandes agglomérations rhônalpines en 2012 (Source : Air Rhône-Alpes)



La pollution est concentrée au niveau des voiries supportant un trafic d'importance. Le Registre Français des Émissions Polluantes (IREP, 2014) ne présenta pas d'industrie polluant l'air sur la commune Le Coteau.
Les populations potentiellement exposées à la pollution de l'air sont donc réparties le long des voiries les plus fréquentées notamment la RD43 (avenue de la Libération) et la RD504 (avenue Antoine Parmentier). Les populations les plus sensibles sont représentées par : les enfants, les personnes âgées, les personnes malades et les sportifs qui sont particulièrement regroupés au niveau d'établissement recevant du public. En bordure de de ces voiries, Au niveau des voiries concernées, la présence de plusieurs écoles est à noter.

E. DÉCHETS

Sources : Porter à connaissance du Conseil Départemental pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune Le Coteau (2012), PDEDMA Loire, www.seedr.fr

En juillet 2010, le Conseil Départemental de la Loire a revu son Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) datant de 2002. Cette mise à jour avait pour objectif de répertorier les gisements de déchets présents sur le territoire (qualité et quantité), de permettre l'application des nouvelles réglementations et de servir d'outils d'aide à la décision pour la mise en place de nouveaux centres de collecte et de tri. Une évaluation environnementale a également été effectuée dans ce cadre afin de mieux prendre en compte cette problématique en amont, au cours de la mise en place et en aval des projets à venir.

La gestion des déchets est en partie assurée par le SEEDR (Syndicat d'Etudes et d'Élimination des Déchets Roannais) qui est un syndicat mixte qui regroupe 5 communautés de communes et la communauté d'agglomération de l'arrondissement de Roanne. Les collectivités membres du syndicat assurent la collecte des déchets des ménages et la gestion des déchèteries, et perçoivent à ce titre la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères. Elles ont délégué au SEEDR la compétence traitement. Concrètement, il passe des marchés, des conventions, des contrats avec des prestataires pour assurer le traitement ou la valorisation des déchets produits par les ménages.

La problématique des déchets est bien prise en compte sur la commune. Le tri sélectif est encouragé, le territoire elle dispose pour se faire d'une déchèterie et de nombreux points de tri. La commune Le coteau accueille également un centre de tri DAE de déchets des entreprises.

F. SOLS ET SOUS-SOLS

Sources : Bases de données BASIAS et BASOL

La banque de données d'anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) recense 4 sites ou activités sur la commune Le Coteau.

Tableau 5 : Inventaire de sites industriels et activités de services présents sur la commune Le Coteau (source : BASIAS)

Raison sociale	Identi-fiant	Nom usuel	Adresse	État d'occupation du site	État de connais-sance
GILBERT Louis, déclarant	RHA42 00063	Dépôt de M. GILBERT	10 rue de l'Abbé Prajoux	Activité terminée	Inventorié
Gay, Junod, Meilleuret	RHA42 00065	Teinturerie de MM. GAY, JUNOD et MEILLEURET	Chemin des Etines	Ne sait pas	Inventorié
Sté CANARD & Cie	RHA42 00067	Teinturerie CANARD & Cie	Quai de Pincourt	Ne sait pas	Inventorié
Société Loire Essence	RHA42 00068	Dépôt Société Loire Essence	RN 7	Ne sait pas	Inventorié
Chagnier, déclarant	RHA42 00064	Teinturerie de M. CHAGNIER		Ne sait pas	Inventorié
S.A. de Teinture, Impression et Apprêts de Thizy	RHA42 00066	Teinturerie S.I.A.T.		Ne sait pas	Inventorié

Deux sites ou activités sont identifiés comme site ou sol pollué (ou potentiellement pollué) dans la base de données BASOL :
PORCHER : il s'agit d'une ancienne usine comportant 2 unités industrielles distinctes : l'une datant du début du siècle, l'autre de 1983. Les activités industrielles exercées ont été définitivement arrêtées début 1999. Préalablement cet établissement fabriquait des articles sanitaires en céramique. Les installations et machines ont été presque entièrement démontées et emmenées hors du site. Les stocks de produits utilisés ont été emmenés hors du site (émaux, argile…). Le site a fait l'objet d'une opération de reconversion à des fins d'habitat qui est aujourd'hui achevée. Préalablement, ont été réalisés des travaux de dépollution sur la base d'un diagnostic approfondi.
Des servitudes conventionnelles entre la ville du Coteau et l'état ont été mises en place le 11 Juillet 2011. Ces servitudes définissent les conditions d'utilisation du site. La commune du Coteau doit poursuivre la surveillance des eaux souterraines, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 Mars 2006.

→ Usine de Teintures et Apprêts DANJOUX Usine située en zone urbaine. Une partie du site se trouve sur la commune Le Coteau, l'autre sur la commune de Perreux. Le site est occupé par deux groupes de bâtiments :
  - le premier, comprend une habitation, des ateliers de thermofixation et traitements mécaniques des textiles, un réfectoire et le local de transformation du courant électrique ;
  - le second est constitué par un atelier d'entretien mécanique, une cuve de fuel aérienne, une chaufferie, des ateliers de production, des stockages de tissus et de machines à lainer en sous-sol, un stockage de produits chimiques et des bureaux. Ce second groupe de bâtiments a été en grande partie détruit par un incendie le 6 août 1999. Immédiatement après l'incendie, le site a été entièrement clos et l'approche des bâtiments a été interdite. Les installations, matériels et produits récupérables ont été enlevés hors du site (vers la nouvelle usine de la société). Les produits chimiques, en particulier, ont été emmenés vers une autre usine de la société. Ce site est en cours de dépollution. Il doit faire l'objet d'aménagement en espace vert.

G. SYNTHÈSE : POLLUTIONS ET NUISANCES, TENDANCES ET ENJEUX

Forces	Faiblesses
- Peu de pollution lumineuse et efforts engagés par la commune - Qualité de l'air dans les normes - Tri sélectif mis en place sur la commune - Tissu urbain continu favorisant le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et de distribution d'eau potable	- Nuisances sonores liées au réseau routier et à la ligne ferroviaire - Pas de plan de zonage des eaux pluviales, problématique d'inondation avec le réseau actuel - Eaux superficielles et souterraines sensibles aux pollutions - Nombreux sites industriels
Opportunités	**Menaces**
- Diminution de la quantité de déchet grâce au tri sélectif - Nouveaux projets d'aménagement en continuité du tissu urbain - Connexion du lieu-dit l'Epoux au - Mise aux normes de l'ensemble du réseau d'assainissement - Amélioration du réseau d'eaux pluviales - Réduction de la pollution lumineuse	- Implantation de nouvelles activités, sources potentielles de nuisances ou pollutions - Augmentation potentielle de la population et des risques de pollution et nuisances - Augmentation du trafic routier

8. DES RISQUES MAJEURS AVEC LESQUELS IL FAUT COMPOSER

En quelques mots : Le passage de la Loire sur le territoire place une partie de la commune en terrain inondable. Ce risque est accentué par une éventuelle rupture du barrage de Villerest situé en amont du village. Un risque de transport de matières dangereuses existe également du fait du réseau routier qui traverse la commune.

A GENERALITES

Risque majeur = événement d'origine naturelle ou anthropique dont les conséquences peuvent, en fonction de la gravité, mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société. Les risques majeurs se caractérisent par une probabilité faible et par une gravité importante.
Cette définition du risque ramène à deux notions essentielles, celle d'aléa et d'enjeu, illustrées ci-après :

- Aléa : événement potentiellement dangereux (phénomène naturel ou accident technologique).
- Enjeu : personnes, biens, équipement ou environnement susceptible de subir les conséquences d'un événement.

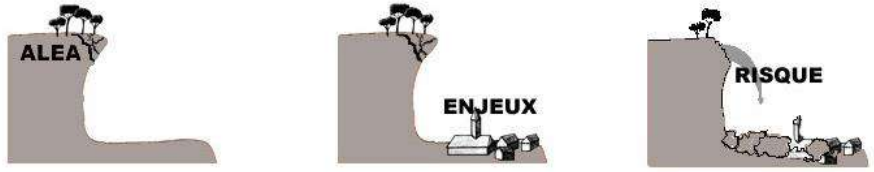


Figure 18 : Illustration le risque, combinaison de l'aléa et des enjeux

B. LES RISQUES NATURELS

Sources : Plateforme de la Prévention des Risques Majeurs Prim.net, Dossier Départemental des Risques Majeurs - Actualisation 2014, préfecture de la Loire, http://cartorisque.prim.net, http://www.georisques.gouv.fr.

La commune Le Coteau est concernée par trois risques naturels :

- le risque sismique,
- le risque inondation,
- le risque de mouvement de terrain.

A. • *Le risque sismique*

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Il provient de la fracturation des roches en profondeur ; celle-ci est due à l'accumulation d'une grande énergie qui se libère, créant des failles, au moment où le seuil de rupture mécanique des roches est atteint. Les dégâts observés en surface sont fonction de l'amplitude, la fréquence et la durée des vibrations. Se distingue les séismes :

- d'origine tectonique, les plus dévastateurs (secousses, raz-de-marée...) ;
- d'origine volcanique ;
- d'origine humaine (remplissage de retenues de barrages, exploitation des sous-sols, explosions dans les carrières...).

En fonction de sa magnitude et de son éloignement par rapport à l'épicentre, un séisme peut être ressenti dans une commune, un canton, un ou plusieurs arrondissements, ou encore dans plusieurs départements.
Le territoire national est divisé en 5 zones de sismicité, allant de 1 (zone d'aléa très faible) à 5 (zone d'aléa fort). Le territoire communal présente une sismicité faible (zone 2).

- ***Le risque inondation***

Le risque d'inondation est important sur la commune Le Coteau du fait de la présence de la Loire et du cours d'eau Rhins. Les arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sont au nombre de 7 en ce qui concerne le risque inondation (sur la période 1988-2008).
L'atlas des zones inondables précise la localisation des zones potentiellement inondables sur le territoire.

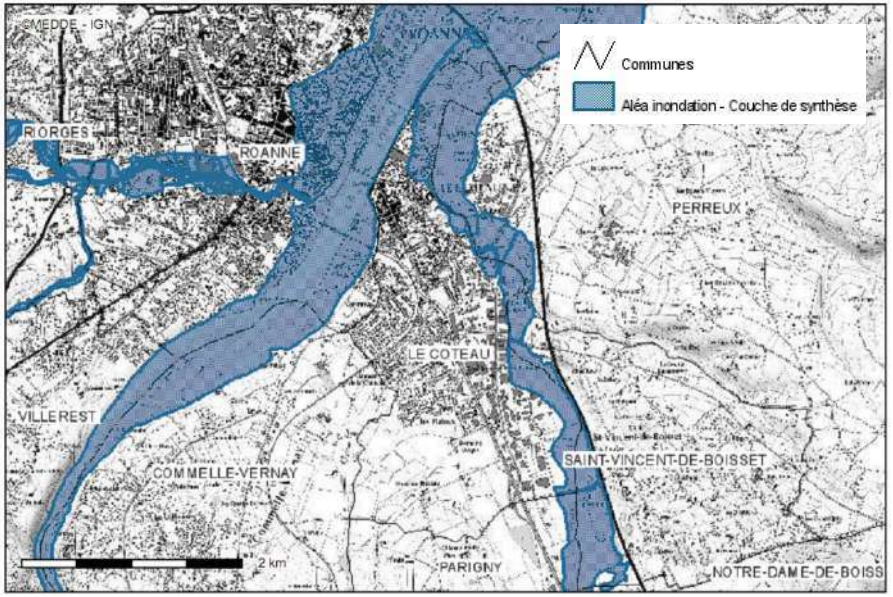


Figure 19 : Atlas des zones inondables - source http://cartorisque.prim.net

La commune est ainsi concernée par le PPRN Inondation du Rhins et Trambouze approuvé le 29 décembre 2009.
La carte de zonage est présentée page suivante, les éléments suivants sont à noter :

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) est un dossier réglementaire qui permet d'identifier les risques potentiels sur le territoire étudié et de mettre en place des mesures permettant de réduire ces risques ou leurs impacts

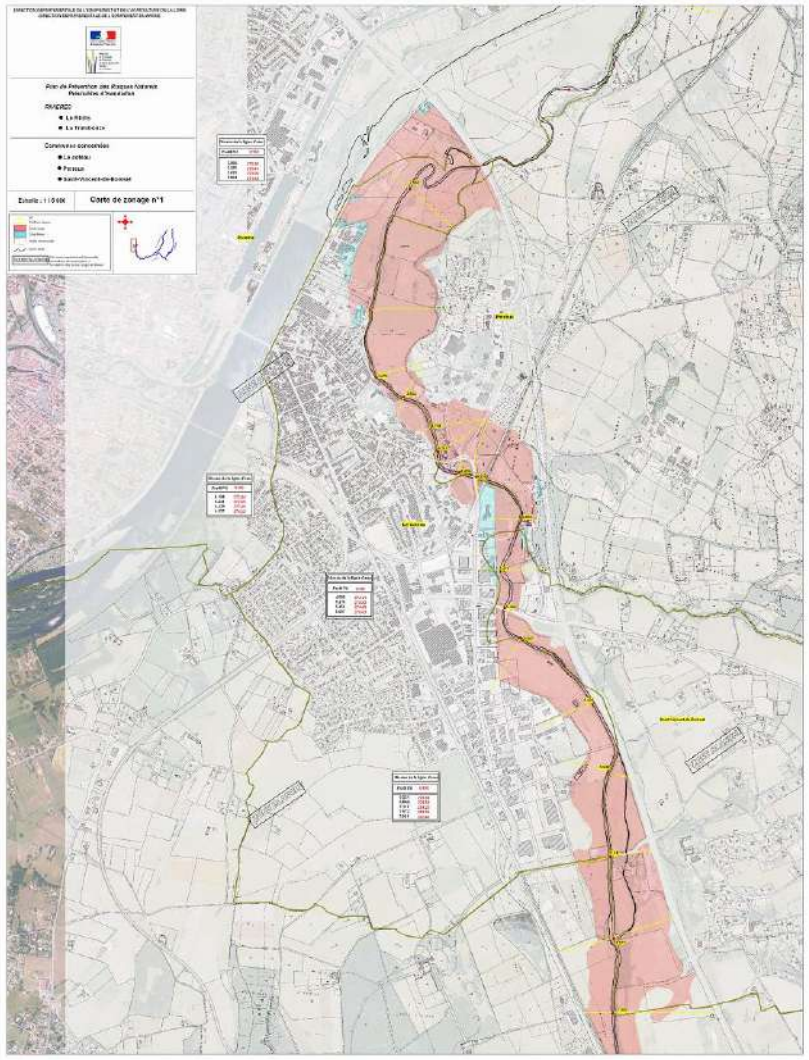
→ **Zone blanche** : il s'agit d'une zone qui n'est pas exposée au risque de débordement direct du Rhins, cependant certains aménagements qui seraient implantés dans la zone blanche pourraient aggraver le risque d'inondation actuel dans les zones exposées. A cette zone correspond une prescription de rétention des eaux pluviales concernant les projets d'urbanisation.

→ **Zone rouge** : il s'agit d'une zone qui est soumise à des risques forts ou qui est, compte tenu des objectifs de préservation des champs d'expansion des crues, vouée à être préservée de l'urbanisation. De ce fait, les travaux, constructions, installations sont strictement réglementés, en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, de maintenir les capacités d'expansion des crues.

→ Zone bleue : il s'agit d'une zone qui est soumise à un risque d'inondation faible ou moyen, et qui est déjà urbanisée. L'urbanisation future y est autorisée, sous le respect de certaines conditions. Afin de permettre le maintien et le développement des activités sur les communes, les bâtiments à usage d'activités économiques en zone industrielle ne sont soumis, dans cette zone à aucune contrainte concernant le coefficient d'emprise au sol.

Concernant la Loire, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) existe depuis 1994 mais il a été annulé par décision du tribunal administratif de Lyon en 2006. L'objectif est de réaliser un document cohérent à l'échelle du bassin versant. Le 24 avril 2013, le Préfet de la Loire a publié un porté à connaissance des zones inondables du fleuve Loire à l'aval du barrage de Villerest. Ce document doit être utilisé comme base lors de la rédaction de nouveaux PPRI.

Figure 20 : Zonages PPRi Rhins – source : préfecture de la Loire



Le risque de mouvements de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol en fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution, d'érosion ou de saturation des sols, qui sont favorisés par l'action du vent, de l'eau, du gel ou de l'homme.
L'Inventaire départemental des mouvements de terrain de la Loire a recensé en 2005 un mouvement de terrain au niveau du Stade Bécot, il s'agit de l'érosion des berges en bordure du Rhins.

C. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Source : Sources : Plateforme de la Prévention des Risques Majeurs Prim.net, Dossier Départemental des Risques Majeurs - Actualisation 2014, préfecture de la Loire, http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr

La commune Le Coteau est concernée par trois risques technologiques :

- → le risque industriel,
- → le risque de rupture de barrage,
- → le risque lié au transport de marchandises dangereuses.

Le risque industriel

Selon la base de données recensant les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, la commune Le Coteau comprend 13 établissements présentant donc un risque de pollution pour l'environnement si les normes ne sont pas respectées. Il convient donc d'effectuer des contrôles réguliers pour limiter l'apparition de tels risques :

Tableau 6 : Inventaire des ICPE présents sur la commune Le Coteau (source : http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr)

Nom établissement	Code postal	Régime	Statut Seveso
CARTONNAGES DU ROANNAIS SA	42120	Autorisation	Non Seveso
DIRICKX 42 SA	42120	Régime inconnu	Non Seveso
DIVA FRANCE	42120	Autorisation	Non Seveso
ELECTROZINC SARL	42120	Autorisation	Non Seveso
GAMWAY	42120	Autorisation	Non Seveso
GGM RECYCLAGE	42120	Autorisation	Non Seveso
IDEAL STANDARD	42120	Régime inconnu	Non Seveso
PURFER	42120	Autorisation	Non Seveso
REVILLON CHOCOLATIER	42120	Autorisation	Régime inconnu
SOROME	42120	Autorisation	Non Seveso
TEINTURES ET APPRETS DANJOUX	42120	Autorisation	Non Seveso
TENDANCE LOG	42120	Enregistrement	Non Seveso
V2M SARL	42120	Enregistrement	Non Seveso

- ***Le risque de rupture de barrage***

Le risque est constitué par la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale et rapide du niveau de l'eau à l'aval du barrage. Celle-ci occasionne d'énormes dommages par sa force intrinsèque. L'inondation et les matériaux transportés, issus du barrage et de l'érosion intense de la vallée, causent des dommages considérables.
La commune Le Coteau, située à l'aval du barrage de Villerest est assujettie à ce risque. Un Plan Particulier d'Intervention a été rédigé pour cette construction hydraulique afin de donner l'alerte en cas de danger et de mettre en place les plans d'évacuation avec l'aide des secours. La surveillance du barrage est permanente pour de ne pas se retrouver dans une telle situation.

- ***Le risque lié au transport de marchandises dangereuses***

Le risque de transport de marchandises dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisation. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement sur toutes les voies de transport du département. Cependant certains de ces axes présentent une potentialité plus forte que les autres du fait de l'importance du trafic.
Le risque lié au transport de marchandises dangereuses se présente sous trois aspects au niveau de la commune :

→ par la présence de la route nationale 7 et de nombreuses routes secondaires qui connaisse des flux de circulation notable ;
→ par l'existence de plusieurs voies ferrées transportant du fret ;
→ par une canalisation souterraine pour le transport de gaz naturel, elle est localisée dans la pointe nord du territoire communal.

Les dangers principaux sont l'explosion ou le départ d'un incendie suite à un choc ou à une fuite de la marchandise sur la voie publique ou dans l'environnement. La prévention de ce genre de risque est difficile mais un programme d'évacuation est prévu si nécessaire.

- ***Le risque lié à une infrastructure de transport de gaz.***

La commune du Coteau est concernée par deux ouvrages de transport de gaz qui font l'objet de servitudes d'utilité publique.

→ Ouvrages traversant la commune.

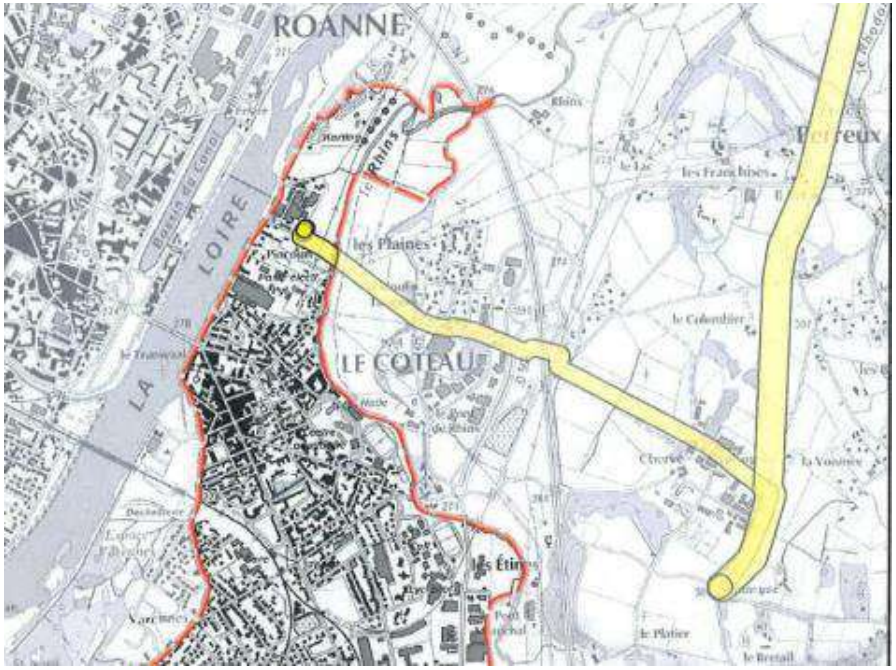
Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Alimentation LE COUTEAU DP	40	150	27	enterré	30	5	5
Alimentation LE COUTEAU DP	40	150	205	enterré	30	5	5

→ Installation annexes.

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
LE COTEAU DP	25	5	5

Des dispositions sont définies pour garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages, limiter l'exposition des riverains aux risques et maîtriser l'urbanisation à proximité des ouvrages. Ces dispositions sont à intégrer aux différentes pièces du PLU :

- → au titre des servitudes d'utilité publique ;
- → au PADD. Il faut veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements à proximité des ouvrages ;
- → au règlement. Il convient :
  - d'autoriser les travaux sur les ouvrages dans toutes les zones ;
  - de rappeler les règles d'interdiction et d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi) ;
  - d'exempter les ouvrages de certaines règles du PLU (hauteur, implantation…) ;
  - de rappeler la règlementation anti-dommagement.



D. SYNTHÈSE : RISQUES MAJEURS, TENDANCES ET ENJEUX

Forces	Faiblesses
- PPRI du Rhins approuvé et PPRI de la Loire en cours de réalisation - Très faible couverture forestière et donc faible risque d'incendie de forêt	- Forte sensibilité aux inondations - PPRI de la Loire annulé et donc non effectif sur la commune - Nombreuses industries, dont certaines pouvant constituer des risques pour l'environnement - Nombreux axes routiers et ferroviaires traversant le territoire
Opportunités	**Menaces**
- Réhabilitation des secteurs d'expansion naturelle des crues	- Rupture du barrage de Villerest - Risque de pollution industrielle - Accentuation de certains risques (tempêtes, inondations, incendies) avec le changement climatique - Risque inondation pouvant évoluer en fonction de l'aménagement/urbanisation du bassin versant

9. SYNTHÈSE ET HIÉRARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

Les enjeux environnementaux sont définis en fonction de l'état initial de l'environnement et de ses perspectives d'évolution. Des enjeux sont identifiés pour l'ensemble des thématiques environnementales :

- → Forces : atouts internes du territoire vis-à-vis de la thématique ;
- → Faiblesses : faiblesses du territoire vis-à-vis de la thématique.

Les tendances, c'est-à-dire l'évolution du territoire ou l'orientation vers laquelle il tend, y sont également analysées.

Une seconde étape consiste à hiérarchiser ces enjeux en fonction de leur importance. Une distinction est donc faite entre les thèmes à enjeu faible, à enjeu moyen et à enjeu fort ou prioritaire sur le territoire :

- → Thème à enjeu faible : les tendances ne montrent pas d'évolution négative de la thématique,
- → Thème à enjeu moyen : les tendances montrent une dégradation de la thématique mais celle-ci n'apparait pas prioritaire,
- → Thème à enjeu fort : les tendances montrent une dégradation de la thématique et les impacts sur l'environnement et le cadre de vie sont forts, la thématique est prioritaire

Tableau 7 : Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire								
Thématique	**Forces**	**Faiblesses**	**Tendances**	**Menaces potentielles**	**Enjeu**			
					Faible	**Moyen**	**Fort**	
Environnement physique								
Occupation du sol	- 1/3 du territoire en surface agricole - Surface agricole et naturelle peu morcelée, peu de mitage ; habitat groupé	- Tissu urbain dense au nord en continuité de l'agglomération de Roanne - Surface urbanisée importante, faible proportion de zones agricoles et naturelles	- Développement de nouvelles activités économiques et de logements	Urbanisation non maîtrisée au détriment des zones agricoles et naturelles				
Géographie, pédologie et relief	- Relief très peu marqué et favorable à l'agriculture - Terres propices à l'agriculture (milieux alluvionnaires)	- -	- Pas d'évolution de la thématique	- -	-	-	-	
Hydrographie	- Réseau hydrographique bien développé - Réseau hydrographique marquant les limites communales au nord et à l'est du territoire	- Réseau hydrographique principalement présent en bordure de zone urbaine - Eaux souterraines et de surface sensibles aux pollutions	- Pas d'évolution de la thématique	-				
Climat	- Favorable à l'agriculture	- Forte pluviométrie à l'automne	- Pas d'évolution de la thématique	- -	-	-	-	
Paysages et patrimoine								
Paysages	- Intérêt paysager de l'espace agricole encore libre offrant un paysage peu structuré et ouvert	- Étalement périurbain	- Prise en compte et mise en place de mesures pour préserver le patrimoine paysager	- Dégradation des paysages par une urbanisation non maîtrisée	-	-	-	

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire												
Thématique	**Forces**		**Faiblesses**		**Tendances**		**Menaces potentielles**		**Enjeu**			
									Faible	**Moyen**	**Fort**
Patrimoine	-	Petit patrimoine caractéristique du territoire	-	Peu de patrimoine bâti remarquable	-	Intégration du patrimoine dans les nouveaux projets d'aménagement	-	Dégradation du patrimoine paysager et bâti par une urbanisation non maitrisée	-	-	-
Biodiversité et milieux naturels											
Inventaires et périmètres règlementaires	-	Une ZNIEFF de type II et une ZNIEFF de type I, un site Natura 2000, le long de la Loire, en bordure nord du territoire	-	Zone d'expansion de l'urbanisation de l'agglomération roannaise	-	Déclassement de certains boisements pour des besoins d'aménagement	-	Dégradation de zones naturelles d'intérêt par une urbanisation non maîtrisée	-	-	-
Trame verte et bleue	-	Corridors écologiques diffus au niveau des espaces agricoles	-	Éléments fragmentant : urbanisation, routes - Trame verte peu développée dans le tissu urbain	-	Amélioration de la Trame Verte en ville et de la qualité écologique des cours d'eau (Contrat rivière)	-	Augmentation de la fragmentation par une urbanisation non maîtrisée ou un mitage - Intensification de l'agriculture	-	-	-
Biodiversité	-	Habitats de la reconnus pour leur intérêt floristique et faunistique	-	Patrimoine écologique peu connu sur le territoire communal	-	Amélioration des connaissances et alimentation des bases de données régionales	-	Détérioration du bocage par une intensification des pratiques agricoles	-	-	-
Ressources naturelles											
Ressource en eau	-	Ressource en eau abondante et d'assez bonne qualité mais peu valorisée	-	Qualité des eaux de la Loire et du Rhins à remettre en « bon état »	-	Amélioration de la qualité des eaux	-	Pollution des eaux superficielles par l'activité humaine	-	-	-
Ressource minérale et forestière	-	-	-	Peu abondante	-	-	-	Dégradation ou réduction de la superficie des boisements existants	-	-	-
Ressource Agriculture	-	Espace agricole d'un seul tenant, peu de mitage - Spécialisation dans l'élevage de race Charolaise	-	Diminution régulière de la surface agricole et du nombre d'exploitants depuis plusieurs années	-	Agrandissement de la taille des exploitations restantes	-	Abandon de certaines parcelles qui ne seront plus valorisées comme des terres agricoles - Intensification de l'agriculture - Diminution des surfaces agricoles au	-	-	-

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire								
Thématique	**Forces**	**Faiblesses**	**Tendances**	**Menaces potentielles**	**Enjeu**			
					Faible	**Moyen**	**Fort**	
				profit de projets d'urbanisation				
Énergie et Gaz à effet de serre								
Énergies et GES	- Efforts déjà réalisés sur la réduction de la consommation énergétique pour l'éclairage public - Gestion collective de l'électricité par le Syndicat Intercommunal d'Électricité du département de la Loire	- Pas de gisement éolien Pas de filière bois	- Prise en compte des économies d'énergie et énergies renouvelables lors de la construction de nouveaux bâtiments	- Augmentation de la consommation suite à la construction de nouveaux lotissements ou entreprises	-	-	-	
Environnement urbain								
Pollutions de l'eau, de l'air, du sol, et nuisances sonores	- Qualité de l'air dans les normes	- Nuisances sonores dues à la circulation routière et à la ligne ferroviaire - Présence de sites pollués - Eaux superficielles et souterraines sensibles aux pollutions	- -	- Implantation de nouvelles activités, sources potentielles de nuisances ou pollutions - Augmentation potentielle de la population et des risques de pollution et nuisances - Augmentation du trafic routier	-	-	-	
Pollution lumineuse	- Pollution lumineuse réduite grâce aux efforts de la commune	- Proximité de la ville de Roanne	- Réduction de la pollution lumineuse sur la commune	- Implantation de nouvelles activités, sources potentielles de nuisances ou pollutions - Augmentation potentielle de la population et des risques de pollution et nuisances	-	-	-	
Assainissement	- Systèmes d'assainissement	- Pas de plan de zonage des eaux	- Amélioration des systèmes autonomes	- Augmentation potentielle de la	-	-	-	

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire								
Thématique	**Forces**	**Faiblesses**	**Tendances**	**Menaces potentielles**	**Enjeu**			
					Faible	**Moyen**	**Fort**	
	collectif conformes en termes d'efficacité du traitement - Stations d'épuration aux capacités suffisantes - Schéma directeur d'assainissement existant	pluviales, problématique d'inondation avec le réseau actuel	- Projets d'aménagement en continuité du réseau d'assainissement collectif	population et des risques de pollution et nuisances				
Traitement des déchets	- Une déchèterie et de nombreux points de tri - Un centre de tri DAE de déchets des entreprises	- -	- Réduction de la production de déchets	- -	-	-	-	
Risques naturels et industriels								
Risques d'inondation	- PPRI du Rhins approuvé et PPRI de la Loire en cours de réalisation	- Absence de plan de gestion des eaux pluviales - PPRI de la Loire annulé donc non effectif sur la commune -	- Mise à jour du PPRI de de la Loire - Réhabilitation des secteurs d'expansion naturelle des crues	- Risque inondation pouvant évoluer en fonction de l'aménagement/urbanisation du bassin versant et évolutions prévisibles liées au changement climatique - Rupture du barrage de Villerest	-	-	-	
Risque de mouvements de terrain	- -	- Un mouvement de terrain au niveau du Stade Bécot, il s'agit de l'érosion des berges en bordure du Rhins	- -	- Évolutions prévisibles liées au changement climatique	-	-	-	
Risque incendie	- Couverture forestière très réduite	- Risque d'incendie dû aux milieux boisés présents	- -	- Évolutions prévisibles liées au changement climatique	-	-	-	

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire								
Thématique	**Forces**	**Faiblesses**	**Tendances**	**Menaces potentielles**	**Enjeu**			
					Faible	**Moyen**	**Fort**	
Risques industriels	- Recensement des industries à risque	- Nombreuses industries pouvant représenter un risque pour l'environnement - Nombreux axes routiers et ferroviaires traversant le territoire	-	- Risque de pollution industrielle - Augmentation de l'exposition aux risques suite à l'installation de nouvelles industries	-	-	-	

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE

APP
Décembre 2019

1.1

J.MARIE FREYDEFONT
URBANISTE

62,Av Edouard Michelin
63100 Clermont-Ferrand
Tél : 04.73.92.44.88
Fax : 04.73.90.22.15

GROUPE SYCOMORE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 2. Justification du projet

REVISION

PRESCRIPTION
Délibération du Conseil Municipal du 05/07/2012

ARRÊT DU PROJET
Délibération du Conseil Municipal du 18/10/2018

APPROBATION
Délibération du Conseil Municipal du 19/12/2019

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

SOMMAIRE

RAPPORT DE SYNTHÈSE

INTRODUCTION 4

1. LE CONTEXTE DE LA RÉVISION 4
   A. Un cadre législatif nouveau 4
   B. Contexte territorial 6
   C. SYNTHÈSE DES CONSTATS ET ENJEUX DE LA RéVISION 9
   D. LES GRANDES PROBLÉMATIQUES DE LA RÉVISION 11

2. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 12
   A. Rappel des grandes orientations du PADD de 2005 12
   B. Présentation du PADD révisé 12

3. les Orientations d'Aménagement et de Programmation 22
   A. Les sites couverts par une oap 22

4. LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES 24

   A. Axe 1. Développer une ville active, dense et compacte 24
   B. Axe 2. Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre 26
   C. Axe 3. Préserver et valoriser le lien vIlle-nature. 28

5. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT 29

6. TABLEAU RÉCAPITULATIF DE L'ÉVOLUTION DES ZONES 32

JUSTIFICATION DU PROJET

1. SYNTHÈSE DES CONSTATS ET ENJEUX 35
   A. ENJEUX IDENTIFIES AU NIVEAU DÉMOGRAPHIQUE 35
   B. ENJEUX IDENTIFIES EN TERMES DE FONCIER ET DE LOGEMENTS 36
   C. ENJEUX IDENTIFIES EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES 38
   D. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 39
   E. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE MOBILITÉS 40
   F. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE 40
   G. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT 42
2. LES GRANDES PROBLÉMATIQUES DE LA RÉVISION 43
3. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 44
   A. LES GRANDES ÉTAPES DE LA CONCEPTION DU PADD 44
   B. MÉTHODOLOGIE 44
   C. LE CADRE RÈGLEMENTAIRE DU PADD 45
   D. LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 50
   E. PRÉSENTATION DU PADD 58
4. JUSTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER ET OBJECTIFS DE MODÉRATIONS DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE 89
   A. RAPPEL DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES 89
   B. ANALYSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE SUR 10 ANS 92
   C. LES PRÉVISIONS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS ET DE FONCIER 96
   D. BILAN DU PLU AU REGARD DES OBJECTIFS DE MODéRATION DE LA CONSOMMATION FONCIèRE 107
1. RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES 110
2. DÉFINITION DES SITES COUVERTS PAR UNE OAP 111
3. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUS LES SITES 112
4. LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX SITES 114
   A. OAP CARNOT 114
   B. OAP PASSAGE DAMON 122
   C. OAP DES PLAINES 127
   D. OAP DU DOMAINE BERGER 132
1. Traduction règlementaire 139
   A. PRÉAMBULE 139
   B. Rappel des axes du PADD 139
   C. Les emplacements réservés 183
2. Justification du règlement 187

RAPPORT DE SYNTHÈSE

INTRODUCTION

La ville du Coteau est située au nord du département de la Loire, dans l'agglomération Roannaise.
Par délibération du Conseil Municipal en date du 05 juillet 2012, la commune du Coteau a engagé la révision de son PLU approuvé le 19 mai 2005 et modifié à plusieurs reprises (15 mai 2007, 24 juin 2010, 16 décembre 2010).
La révision a pour objet de répondre aux orientations nouvelles nationales et locales en matière d'aménagement du territoire, tout en visant la redéfinition d'une stratégie communale de développement urbain.

1. LE CONTEXTE DE LA RÉVISION

A. UN CADRE LÉGISLATIF NOUVEAU

La révision doit intégrer plusieurs textes de lois qui modifient de manière substantielle le mode d'urbanisation à promouvoir au travers des documents d'urbanisme notamment :

- → Les lois Grenelle I et II du 23 juillet 2009 et du 12 juillet 2010 ;
- → La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;
- → La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ELAN) du 23 novembre 2018.

Ces textes ont une incidence directe sur la conception des PLU qui doivent intégrer de manière concrète plusieurs objectifs :

- → Mettre en œuvre un mode d'urbanisation plus économe en foncier et en ressources. Cela conduit à réduire fortement les espaces constructibles ;
- → Préserver les continuités écologiques à travers les trames vertes et bleues du territoire et de la biodiversité ;
- → Renforcer les mesures de protection contre les risques naturels notamment les risques inondation mais aussi les mouvements de terrain ;
- → Protéger les terres agricoles et permettre le développement de l'activité agricole ;
- → Favoriser une évolution des modes de déplacements au profit des modes alternatifs à la voiture (transports collectifs, marche à pied, vélos) ;
- → Assurer une bonne gestion du cycle de l'eau et notamment maîtriser les eaux pluviales ;
- → Garantir la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Le PLU doit aussi prendre en compte plusieurs documents supra-communaux :

- → LE SCOT. Le SCoT Roannais a été approuvé le 04 avril 2012. Il a été révisé le 4 Octobre 2017. Le PLU de la ville du Coteau doit être mis en compatibilité avec ce document en référence au diagnostic de convergences réalisé par l'Agence d'Urbanisme EPURES.
- → Le Programme Local de l'Habitat (PLH).
- → Le Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion de l'Eau (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE).
- → Du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

- ***Les grandes étapes de la conception du PLU***

→ Délibération du conseil municipal du 05/07/2012.
→ Réunion de lancement : 4/12/2013.

> **Réalisation d'un diagnostic**

→ Réalisation du diagnostic.
  - Atelier diagnostic « *Espace urbain* » 30/10/2014.
  - Atelier diagnostic « *Environnement et espace naturel* » 10/07/2014.

> **Élaboration du PADD.**

→ Définition d'une stratégie d'aménagement et de développement.
  - Atelier PADD1. *Réinterroger le PADD approuvé en 2005.* 25/02/2015.
  - Atelier PADD2. *Révéler les enjeux/problématiques des quartiers pour construire le projet communal.* 05/03/2015

→ Formalisation du PADD
→ Présentation aux PPA le 22/06/2015.
→ Débat au Conseil Municipal le 15/12/2015.
→ Organisation d'une réunion publique le 26/11/2015.

> **Formalisation des dispositions règlementaires.**

→ Ateliers zonage et règlement : 6 ateliers en 2016 et 2017.
→ Présentation du projet aux PPA -05/07/2018
→ Délibération du conseil municipal pour arrêt du projet. 18/10/2018.

> **Approbation du projet.**

→ Consultation des personnes publiques associées et consultées.
→ Avis de l'autorité environnementale du 21/06/2019.
→ Enquête publique du 23/09/2019 au 25/10/2019.
→ Délibération du conseil municipal du 19/12/2019.

B. CONTEXTE TERRITORIAL

Le Coteau appartient à l'aire urbaine Roannaise qui compte 107 401 habitants en 2016, dont 60 000 environ dans le pôle urbain composé des 4 communes de Roanne (34 685 habitants), le Coteau (6845 habitants), Mably (7689 habitants) et Riorges (10 669 habitants). La commune fait partie depuis le 1er janvier 2013 à la nouvelle Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération qui couvre 40 communes.

• *Les caractéristiques de l'agglomération roannaise.*

L'agglomération roannaise se caractérise - entre autres - par les points suivants :

- → un positionnement territorial émergeant au sein de l'aire métropolitaine lyonnaise, qui tend à s'affirmer par le renforcement des infrastructures de communication ;
- → une centralité urbaine qui rayonne sur tout le nord du département de la Loire et qui reste relativement autonome.
- → un véritable pôle d'emplois et de services centralisant un bassin de vie.
- → Une situation démographique et économique peu favorable :
  - > un déclin démographique de la ville centre ;
  - > des projections démographiques peu favorables.
  - > des dynamiques résidentielles particulièrement déséquilibrées au profit des communes périurbaines, induisant un étalement urbain en périphérie de l'agglomération ;
  - > un territoire touché par le vieillissement, la paupérisation des ménages et une ségrégation socio-spatiale ;
  - > un parc de logements qui se dégrade et dont le renouvellement reste insuffisant ;
  - > un bassin d'emplois autonome fragilisé par la désindustrialisation mais engagé dans une dynamique de mutation et de reconversion avec de nouveaux secteurs d'activités qui se développent ;
  - > un manque de positionnement économique et de lisibilité urbaine des différents espaces économiques et une offre en immobilier d'entreprises inadaptés aux besoins et insuffisante ;
  - > une attractivité commerciale rayonnante mais menacée d'évasion.
- → Un mode de développement déséquilibré
  - > un développement urbain très consommateur d'espaces agricoles et naturels et un potentiel de développement urbain en extension très important (environ 240 ha de zones à urbaniser à vocation résidentielle définies dans les PLU) ;
  - > un tissu urbain qui présente des potentialités importantes de densification et de renouvellement ;
- → Une accessibilité renforcée par l'amélioration des infrastructures.

→ Des mobilités gérées pour l'essentiel par la voiture du fait d'une offre en transport en commun peu concurrentielle et d'aménagements insuffisants en faveur des modes actifs (vélos et marche à pied) ;
→ Des espaces naturels de qualité et une biodiversité sur l'agglomération avec une présence de l'eau sur le territoire importante mais peu valorisée ;
→ Des espaces agricoles encore importants bien que fragilisés par le développement urbain.

- ***Les défis***

Quatre grands défis sont posés à l'agglomération roannaise :

→ Positionner le territoire dans l'aire métropolitaine lyonnaise et renforcer la centralité urbaine ;
→ Reconquérir un espace urbain offrant un fort potentiel de renouvellement pour améliorer l'image de la ville et son attractivité résidentielle, en visant une diversification de l'offre de logements répondant aux besoins de tous les ménages ;
→ Engager le rééquilibrage territorial des dynamiques de développement pour conforter la ville-centre ;
→ Définir un développement spatial économe en foncier et respectueux des ressources naturelles.

- ***Les objectifs du SCoT***

→ Gagner » 13 000 habitants » d'ici 2030.
→ Produire 13 000 logements entre 2012 et 2030 en recentrant le développement démographique sur le cœur d'agglomération[1] à hauteur de 70 %.
> Produire cette offre à 50 % au sein du tissu urbain existant pour valoriser le potentiel de renouvellement urbain de l'agglomération et maîtriser les extensions urbaines.
> Garantir l'efficacité foncière des opérations urbaines par des obligations en matière de densité et en privilégiant la construction de formes d'habitat dense (petit collectif, habitat intermédiaire) à hauteur de 50 % de la production de logements.

→ Promouvoir un développement économique spatialement organisé et maîtrisé en structurant l'offre foncière économique. Mettre en œuvre le schéma des espaces d'activités défini reposant sur une hiérarchie des zones selon trois niveaux d'importance.
→ Encadrer le développement commercial en définissant les zones de localisation préférentielle du commerce dans lesquelles seules les activités commerciales sont autorisées.
→ Assurer la transmission des qualités environnementales et paysagères du territoire en préservant les équilibres entre espaces urbains et espaces naturels.
> Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, préserver les espaces agricoles et forestiers et assurer leurs conditions de développement.
> Garantir la pérennité des ressources naturelles.
> Encourager la qualité urbaine, architecturale et environnementale des projets.

[1] Composé de Roanne, la ville centre, et de ses trois pôles urbains Riorges-Mably-Le Coteau.

> Assurer la place de la nature en ville. Préserver l'identité paysagère du territoire.

- ***Les incidences du SCoT sur la révision du PLU du Coteau***

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une analyse des convergences SCoT/PLU réalisée par Epures. Cette note a mis en évidence plusieurs points à intégrer dans la révision.

> **Mettre en œuvre un mode de développement plus économe en foncier**
- → Préciser les outils à mettre en œuvre en matière de :
  - renouvellement urbain et de réhabilitation (absence de zonage spécifique pour les secteurs situés dans un périmètre de 800 m autour de la gare, contenu des OAP à détailler, intégration de nouvelles OAP nécessaires sur des secteurs à enjeux notamment Bourrat…) ;
  - diversification des formes d'habitat (pas d'objectifs de production de logements affichés) ;
  - maintien du taux de logements sociaux (absence de prévisions de production de LLS au PLU ni d'objectifs minimum dans les OAP, pas de servitudes de mixité sociale) ;
  - maîtrise foncière ;
  - modération de la consommation foncière. Le potentiel foncier constructible est jugé surdimensionné par rapport aux objectifs du SCoT. Un recalibrage du potentiel foncier en extension établi sur la base de la quantification du potentiel en zone urbaine est nécessaire pour mieux prendre en compte les prévisions du SCoT et répondre aux exigences de protection des espaces agricoles.
- → Phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones.
- → Intégrer **des objectifs qualitatifs** en matière de densités, de typologies d'habitat, de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

> **Intégrer les orientations du schéma directeur des zones d'activités et du DAAC**
- → Conduire une réflexion sur la requalification urbaine de la Zone d'Activités Economiques des Guérins ;
- → Réduire la zone AUc1 et changer sa dénomination ;
- → Intégrer des contraintes en matière de qualité environnementale des bâtiments ;
- → Etablir un zonage spécifique pour les Zones de Localisation Préférentielle des commerces.

> **Favoriser une évolution des modes de déplacements**
- → Décliner la hiérarchie du réseau viaire définie au SCoT.
- → Renforcer le lien entre urbanisme et transports notamment en facilitant la densification urbaine.
- → Traduire le plan vélo. Le principal constat fait au diagnostic réside dans une prise en compte insuffisante des modes actifs dans l'aménagement de l'espace public.
- → Inciter dans les OAP à la réalisation de cheminements doux.

> **Mieux prendre en compte les ressources naturelles.**
- → Renforcer les mesures de protection des espaces agricoles. Reconsidérer les prévisions de zones à urbaniser sur le secteur sud-ouest en veillant à la prise en compte de l'identité paysagère du lieu.
- → Mieux prendre en compte la gestion des eaux pluviales et notamment d'assurer la maîtrise des risques de pollution des eaux superficielles.

→ Intégrer la problématique des déchets.

➢ **Améliorer la connaissance du patrimoine architectural, naturel et paysager**

→ Intégrer des réflexions sur les vues, le bocage et les haies ;
→ Repérer les vues à préserver sur les éléments patrimoniaux et les paysages remarquables ;
→ Développer les références à la nature ordinaire.
→ Faire une analyse plus approfondie du patrimoine architectural.

C. SYNTHÈSE DES CONSTATS ET ENJEUX DE LA RÉVISION

Constats	Enjeux
• ***Démographie***	
- Des disparités territoriales fortes en termes d'attractivité démographique alimentées par un phénomène de périurbanisation très actif. - Un déclin démographique du cœur de l'agglomération avec une perte de 3389 habitants entre 1999 et 2013 sur Roanne. - La commune du Coteau comptait 8 488 habitants en 1975, contre 6 845 habitants en 2016, soit une perte moyenne de 40 habitants/an depuis 40 ans. On note toutefois une amélioration sur les 10 dernières années notamment entre 2011 et 2016 avec un solde migratoire positif. - Un territoire affecté par le vieillissement, la paupérisation des ménages et une ségrégation socio-spatiale qui touche particulièrement le cœur d'agglomération et n'épargne pas Le Coteau ; - Un phénomène de desserrement des ménages entraînant un besoin plus important en petits logements ; - Des objectifs volontaires de développement fixés au SCoT relayés par le PLH ; - Une ville très intégrée au centre d'agglomération et qui dispose d'atouts résidentiels certains ;	- Contribuer au renforcement du centre de l'agglomération en attirant de nouvelles populations tout en maintenant les résidents Costellois : → Proposer une offre de logements plus importante et diversifiée conformément aux orientations du PLH qui prévoit un rythme de 70 logements par an sur le Coteau. → Répondre à une demande individuelle pour attirer au cœur d'agglomération des ménages avec enfants ; → Poursuivre les efforts en matière de renouvellement urbain ; → Attirer des investisseurs en renforçant son attractivité résidentielle. - Répondre aux évolutions sociales et aux besoins des ménages. Permettre la réalisation de différents types de produits, en location ou accession. - Prendre en compte les difficultés économiques des ménages. Maintenir une activité de production de logements locatifs sociaux pour tenir son taux de logements sociaux aujourd'hui conforme aux obligations règlementaires.
• ***Foncier et de logements***	
- Une production de logements orientée sur le périmètre urbanisé avec une part significative de logements collectifs (près des $^2/_3$). - Une densité moyenne de 36,5 logements/ha qui passe à 60,5 logements dans le périmètre de 800 m de la gare. - Une part importante de logements vacants en augmentation (+36%) entre 2011 et 2016. - Une augmentation du parc de logements entre 2011 et 2016 (+4%). - Un rythme de production de logements de l'ordre de 40 logements/an entre 2003 et 2013. Une baisse de l'activité sur les 5 dernières années (22 logts/an) avec une baisse de la part des collectifs de 60% à 50% entre 2003-2013 et 2014-2019. Une augmentation des individuels qui représente 24% de la production, une part significative de création de logements par changement de destination. - Une part importante de logements locatifs sociaux avec 1164 logements sociaux au 1er Janvier 2019 soit 17 logements de plus qu'au 01/01/2016 (1117) qui représente un taux supérieur à 30% du parc de résidences principales (31% au 1er janvier 2016). C'est un des plus forts taux du pôle urbain.	- Réduire la vacance dans le parc ancien notamment sur l'avenue de la Libération et les rues adjacentes. - Optimiser le potentiel des sites mutables : Carnot, passage Damon, Bourrat, Pincourt. - Poursuivre les efforts en matière d'offre foncière pour répondre aux besoins des ménages en diversifiant les typologies d'habitat dans une logique de mixité sociale. - Maintenir l'engagement en faveur de la modération de la consommation foncière - Mettre en œuvre une stratégie de localisation des programmes favorable au développement des modes alternatifs à la voiture.

Constats	Enjeux
• ***Equipements et services***	
- Une diffusion des équipements dans la ville. - Un éventail large de l'offre commerciale avec une structure de commerces alimentaires diversifiée et une présence significative d'établissements dédiés à l'équipement des personnes. - Une répartition sectorisée de l'offre commerciale et de services à l'échelle de la commune avec une présence importante des commerces le long de l'avenue de la Libération, et des secteurs ne présentant que très peu voire aucun commerce. - Un cadre imposé par le DAAC en matière d'évolution commerciale à intégrer au PLU.	- Préserver la fonctionnalité et l'attractivité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération qui est très étiré. - Orienter le développement de l'habitat à proximité des pôles d'équipement et de commerces centraux ou périphériques. - Faciliter une diversité sur certains secteurs ne présentant pas une offre suffisante en commerces, services ; équipements, notamment à l'ouest sur le secteur de Varennes et des Plaines. - Renforcer les connexions entre les secteurs périphériques et le centre-ville.
• ***Développement économique***	
- Un secteur important dans les équilibres économiques de l'agglomération et le rapport habitat/emplois. - Un potentiel de densification et de renouvellement urbain lié à la relocalisation d'activités. - Un espace agricole couvert par une AOC « bœufs de Charolles », à valoriser à l'échelle du territoire. Un espace fragilisé par la pression de l'urbanisation. - Une augmentation du besoin en services liée notamment au vieillissement de la population à prendre en compte.	- Maintenir un tissu dense et diversifié d'activités économiques. - Apporter une réponse aux besoins de développement des activités artisanales et de services, insérées dans le tissu urbain et favoriser la mutation et le renouvellement de ces tissus. - Prendre en compte la vocation agricole de la commune comme composante de l'économie, du paysage et de l'image de la commune.
• ***Mobilités***	
- Des flux automobiles importants qui génèrent des dysfonctionnements dans la ville. - Un réseau dédié aux mobilités douces, notamment les voies et pistes cyclables, peu présentes sur la commune. - Une part modale de la voiture très importante sur la commune. L'offre en transport en commun doit permettre de proposer un service concurrentiel à la voiture. - Un projet de contournement sud-ouest sur le secteur des Plaines prévu au SCoT à long terme dont la réalisation semble être abandonnée.	- Assurer une meilleure gestion des flux dans la ville pour limiter les nuisances sur la vie urbaine. - Renforcer l'attractivité du réseau dédié aux modes actifs et autres alternatives à la voiture. - Favoriser le recours aux transports en commun notamment par une mise en valeur des potentiels fonciers aux abords de la gare et l'amélioration des accès. - Assurer un meilleur équilibre entre les différents usages de l'espace public en allégeant la pression de la voiture.
• ***Paysage et de patrimoine***	
- Une image fortement déterminée par des axes urbains très empruntés du fait de leur rôle d'entrées d'agglomération. - Une hétérogénéité du paysage urbain accentuée par le morcellement engendré par les multiples fractures urbaines. - Des effets négatifs atténués par plusieurs facteurs : → un patrimoine architectural diversifié ; → la forte présence de l'eau dans le paysage urbain avec la vallée de la Loire et celle du Rhins ; → la préservation d'une partie du bocage ; → l'existence d'une structure de parcs urbains.	- Mettre en valeur la présence de l'eau dans la ville. - Préserver et conforter la trame verte urbaine dans sa diversité. Préserver les éléments structurants : alignement planté de l'entrée sud, ripisylve du Rhins et haies bocagères. Maîtriser les lisières urbaines au niveau de la zone agricole. - Maîtriser la mutation des sites stratégiques (îlot Carnot, passage Damon, Bourrat, Pincourt) qui peuvent être le support d'un projet de paysage global ; - Poursuivre l'action de requalification des espaces publics. - Elever le niveau de qualité des espaces économiques.

Constats	Enjeux
• ***Environnement***	
Le profil environnemental de la commune se caractérise par : - l'intérêt écologique de la vallée de la Loire reconnu par une zone Natura 2000, une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2. La vallée de la Loire est, avec le Rhins, l'élément majeur de la trame verte et bleue. Sa présence au cœur de l'urbanisation induit une fragilité certaine de ce milieu notamment en termes de qualité des eaux superficielles et de fragmentation des espaces ; - une forte exposition de la population aux risques inondation induits par la Loire et le Rhins avec un risque de rupture de barrage (Villerest) ; - une sensibilité aux nuisances et pollutions engendrées par la circulation sur les axes structurants. - la forte artificialisation et minéralisation des sols.	- Préserver les fonctionnalités des corridors écologiques des cours d'eau. Maîtriser les risques de fragmentation et de pollution des milieux naturels. - Poursuivre les efforts en matière de renouvellement urbain pour limiter le prélèvement d'espaces agricoles. - Conforter la continuité et la diversité de la trame verte urbaine. - Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances. - Eviter la dégradation du bocage par une intensification des cultures. - Promouvoir un mode d'urbanisation à moindre impact.

D. LES GRANDES PROBLÉMATIQUES DE LA RÉVISION

> **Comment répondre aux défis de l'agglomération roannaise en termes d'accueil de nouveaux habitants et de développement économique ?**
- → Contribuer au rétablissement des équilibres démographiques du cœur d'agglomération en prenant en compte la demande et les conditions du marché. Adapter l'offre aux évolutions démographiques et socio-économiques des ménages.
- → Conforter et renouveler le tissu d'entreprises. Affirmer le potentiel économique et le rôle structurant à l'échelle de l'agglomération de la zone économique des Guérins.

> **Réinterroger les modalités de développement de la ville : comment poursuivre et renforcer un développement compact ?**
- → Jouer jusqu'au bout la carte d'une ville compacte ? Se développer sans s'étaler ?
- → Conforter une centralité au droit de la tête de pont en renouvelant ses tissus, en renforçant ses liens avec les autres pôles, en préservant le rôle structurant de l'avenue de la Libération sur le plan commercial.

> **Comment considérer le lien ville/nature ?**
- → Composer la ville de demain avec la nature en renouant les liens avec la Loire et le Rhins, en confortant la densité et la continuité de la trame verte urbaine, en limitant les incidences des opérations nouvelles sur l'environnement.
- → Maintenir une ceinture agricole viable en préservant ses qualités paysagères et écologiques.

> **Comment passer à l'acte en matière de mobilités douces ?**
- → Se déplacer autrement dans la ville pour le bien-être de tous.
- → Mieux maîtriser les impacts des flux automobiles.

2. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

A. RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE 2005

> Les grands objectifs du PADD de 2005

→ Axe 1. Favoriser une croissance démographique maîtrisée par la mise en place d'une politique de l'habitat cohérente à l'échelle du territoire.
Axe 2. Encourager les actions en faveur du développement de l'économie locale afin de préserver le rapport habitat/emplois.

→ Axe 3. Garantir un cadre de vie de qualité et répondre aux besoins de la population en termes d'équipements publics, d'aménagement et de sécurité dans les déplacements

→ Axe 4. Maintenir un secteur à vocation agricole afin de préserver l'outil de travail des agriculteurs.

→ Axe 5. Protéger les milieux naturels et les éléments remarquables bâtis ou végétaux et les paysages

B. PRÉSENTATION DU PADD RÉVISÉ

La stratégie de développement s'inscrit dans une forme de continuité tout en intégrant des évolutions induites par les nouvelles dispositions règlementaires notamment en matière de prévisions foncières.

- ***Des constats toujours d'actualité.***

→ Une commune partie prenante du pôle urbain roannais, marquée par des problématiques de ville centre.

→ Un espace contraint qui a favorisé un développement compact.

→ Un espace fragmenté, marqué à la fois par une mixité fonctionnelle et une spécialisation de certains quartiers.

→ Un pôle d'emplois dont l'évolution semble offrir peu de marges de manœuvre.

→ Un espace rural relégué en arrière-plan de la ville, réserve foncière pour un développement futur.

→ Un environnement marqué par la Loire et le Rhins.

- ***Des éléments nouveaux nécessitant des ajustements.***

→ Une exigence d'optimisation foncière et de limitation de prélèvements de terres agricoles.

→ Une approche environnementale renforcée.

→ L'impérieuse nécessité de privilégier et développer les mobilités douces.

→ Un SCOT ambitieux en matière de production de logements mais un potentiel foncier excédentaire par rapport aux besoins dans un contexte de marché local peu tendu avec une commercialisation difficile de certains programmes de logements.

En conséquence, le socle des objectifs inscrits au PADD du PLU approuvé en 2005 restant valide, il n'y a pas de remise en cause fondamentale des grandes orientations du PLU actuel à l'exception majeure des prévisions foncières en extension qui intègrent un objectif de réduction de la consommation de terres agricoles.

- ***Le parti d'aménagement et de développement retenu.***

L'évaluation des 3 scenarii mis au débat et les conclusions des réflexions et échanges avec les Personnes Publiques Associés a conduit la collectivité à retenir un scénario qui préserve les possibilités de développement démographique et économique de la commune tout en s'inscrivant dans le cadre des textes règlementaires. Le projet d'aménagement et de développement urbain qui fonde le PLU prévoit de :

→ **Viser en priorité l'urbanisation** des 6,43 ha mobilisables en zone urbaine.

→ **Poursuivre l'effort en matière de renouvellement urbain** en mettant l'accent sur les îlots à fort potentiel (Carnot, passage Damon, site Bourrat et Pincourt).

> L'îlot Carnot est un site stratégique en raison de sa situation de tête de pont, à la croisée de deux axes urbains structurants en vis-à-vis de la ZAC de Pincourt. Il offre un potentiel de renouvellement significatif en partie maîtrisé par la collectivité. Sa recomposition peut s'opérer selon différentes modalités et temporalités. La recomposition de la tête d'îlot est une priorité du projet communal pour son rôle dans le renforcement du centre-ville.

> L'îlot du passage Damon présente l'intérêt d'une proximité avec l'axe commercial de l'avenue de la Libération. Sa mise en valeur dépend de l'évolution de la surface commerciale. L'aire d'intervention doit être élargie aux tissus adjacents.

> Le site de Pincourt est plus complexe à libérer du fait de la présence de plusieurs bâtiments en partie occupés. Ses possibilités de reconversion restent conditionnées au respect des dispositions du PPRNPI de la Loire en cours d'élaboration. L'objectif de la commune est de permettre à terme une reconversion urbaine de ce site dans le prolongement de la ZAC Pincourt.

> Le site Bourrat occupe une situation urbaine privilégiée en vis-à-vis de la gare. Le foncier est libre de toute construction avec une maîtrise publique. Les conditions d'un marché du logement peu tendu, alliées à une commercialisation difficile de programmes en accession libre collectif (exemple de la reconversion du site Porcher où des programmes ont dû être reconvertis en logements locatifs sociaux), ne permettent pas de réaliser un programme répondant aux exigences de densité et de diversification des formes urbaines et des types d'habitat. La commune souhaite prioriser la réhabilitation de l'îlot Carnot-Libération qui porte un enjeu de revitalisation du centre-ville. Il convient donc d'opérer une mise en veille de ce site dans l'attente d'une évolution du contexte économique. Ce site devra faire l'objet d'une réflexion pré-opérationnelle afin d'actualiser l'étude réalisée par EPURES permettant d'adapter le PLU à un projet viable par le biais d'une modification ou révision du PLU.

→ **Maintenir des capacités de développement du secteur des Plaines** avec une réduction des périmètres et un phasage d'ouverture à l'urbanisation. La redéfinition des périmètres en extension permet de répondre à l'obligation de recalibrer les besoins en foncier constructible pour les 10 ans à venir. Il est prévu de dégager à l'échéance de 10 ans, 5,97 ha en zone AUc opérationnelle sur le secteur des Plaines pour répondre aux engagements de production de logements en assurant une diversification de l'habitat. Les zones à urbaniser sont réduites de 43 ha au profit d'un reclassement en zone A pour préserver les terres à usage agricole dont une partie inscrite en zone agricole inconstructible pour ménager un espace tampon. L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Plaines doit répondre à des conditions de phasage, conformément au SCoT (voir ci-

après). Il est à noter que l'urbanisation du secteur des Plaines ne peut être opposée à celle de Bourrat dans la mesure où les types d'habitats projetés et les densités attendues sont très différents (dominante habitat collectif sur Bourrat et individuel sous toutes ses formes sur Les Plaines).

→ **Intégrer au règlement un phasage de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser en extension. Une première phase de l'ordre de 3ha pourra être engagée dans la période 2021-2024, la deuxième phase, également de l'ordre de 3ha, ne pourra être engagée qu'à partir de 2025 et lorsque la première phase sera totalement aménagée et commercialisée à 75%. L'aménagement de la troisième phase, de l'ordre de 6ha, ne pourra être engagé qu'à partir de 2029, lorsque la deuxième phase sera totalement aménagée et commercialisée à 75%, et que les réserves foncières non bâties en ville, disponibles à la date d'approbation du PLU soient construites a minima à 50 %.

→ **Maintenir le projet d'extension de la Zone d'Activités Economiques du Domaine Berger** avec une réduction de la superficie classée en zone à urbaniser à 7ha dont 2,5ha pour les activités commerciales et 4,5ha pour l'artisanat. Le maintien de ce projet, compatible avec le SCoT, est motivé par le constat d'une perte d'emplois. L'analyse des données sur la période 2011-2016 montre une dégradation de la situation sur le pôle urbain qui perd 1167 emplois ce qui représente une baisse de -3,4 %. La ville de Roanne représente près de la moitié de ces pertes (-556) et Le Coteau 38% (-446). Riorges perd 233 emplois sur cette période. Seule Mably gagne des emplois mais de façon modérée (+68). Il convient d'observer que la maîtrise foncière de cette zone est assurée par Roannais Agglomération. De plus, ce projet répond à deux objectifs complémentaires :

> offrir des possibilités de relocalisation à des activités insérées dans le tissu urbain et contraintes dans leur développement par l'exiguïté de leur emprise, les problèmes d'accès et d'aires d'évolution et de stockage, les conflits d'usage avec les riverains. Le maintien d'un artisanat de service au cœur de l'agglomération dense va dans le sens d'une meilleure maîtrise des impacts environnementaux de l'urbanisation ;

> permettre le renouvellement urbain d'îlots dégradés ou d'emprises foncières sous utilisées.

Le choix du scénario est justifié par les motifs suivants :

→ Le pôle urbain doit faire face à des tendances lourdes et toujours actives de périurbanisation tant sur le plan démographique (perte de 1441 habitants entre 2011 et 2019 pour un gain de 624 habitants entre 2006 et 2016 sur l'unité urbaine.) qu'économique. L'aire urbaine hors communes du pôle urbain gagne des emplois (Renaison : + 240 emplois, Saint-Alban-les-eaux : +290 emplois, Les Salles : +120 emplois), alors que le pôle urbain perd 1167 emplois entre 2011 et 2019 dont 446 sur la commune du Coteau. Cette dynamique est alimentée par le développement d'un habitat individuel, très consommateur d'espace, sur les communes de deuxième et troisième couronne et la création de nouvelles zones d'activités périphériques qui accentue le processus de déqualification des sites de première génération comme les Guérins sur le Coteau.

→ La commune du Coteau a un rôle majeur à jouer dans le renforcement du cœur d'agglomération.

> Elle est une composante historique du cœur d'agglomération avec un lien étroit avec Roanne et une dimension urbaine affirmée ;

> Elle possède un niveau d'équipements et de services à la population étoffé, favorable à la mise en œuvre d'un urbanisme de proximité, permettant de limiter les déplacements. Le maintien de cette structure passe par un rétablissement de la dynamique démographique et l'amélioration de ses équilibres internes ;

> Elle dispose d'une desserte en transports collectifs qui maille bien les quartiers d'habitat ;

> Elle est en capacité d'offrir une offre de logements diversifiée couvrant l'ensemble du parcours résidentiel des ménages, y compris une offre en logements individuels qui alimente l'étalement urbain en deuxième et troisième couronne ;

> Elle possède un parc de logements sociaux important (1164 logements sociaux au 1er Janvier 2019 soit plus de 30% des résidences principales) et bien répartis dans la ville. Elle accueille deux équipements d'hébergement des personnes âgées ;

> Elle bénéficie d'un environnement de qualité avec la présence des vallées de la Loire et du Rhins et des espaces agricoles qui se prolongent sur la commune voisine de Parigny ;

> Elle dispose d'un pôle d'emplois important qu'il convient de conforter face à l'émergence de nouvelles zones économiques ;

→ Le SCoT et le PLH confirment ce rôle en définissant un niveau de production de l'ordre de 70 logements par an supérieur à l'activité des 10 dernières années.

→ Les actions en matière de renouvellement urbain ne sont pas suffisantes pour couvrir un éventail large de la demande et notamment la demande individuelle. A l'exception du site de Bourrat, la maîtrise foncière des sites mutables concernés est complexe et **nécessite des anticipations sur le plan règlementaire, la mise en œuvre d'une veille foncière dans la durée et des engagements financiers importants.**

→ Les objectifs de densification se heurtent à un marché peu tendu et une absence d'investisseurs sur le segment collectif en accession libre. Cet état de fait est une contrainte forte à l'aménagement des sites en renouvellement très centraux et notamment du site de Bourrat qui exige une densité élevée et donc une part significative de typologies en collectif ou intermédiaire.

Pour répondre à ces engagements la commune doit dégager les moyens fonciers adaptés à ces engagements, quantitativement et qualitativement.

- ***Un projet/3 axes stratégiques/13 objectifs.***

Le PADD traduit la volonté communale de poursuivre un développement équilibré répondant aux orientations du SCoT et du PLH en matière de logements tout en intégrant les exigences règlementaires en matière de consommation foncière et de protection renforcée des espaces agricoles.
Ce projet se décline en 3 axes et 13 objectifs.

→ **Axe 1. Développer une ville dense et compacte**

> Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique.

> Promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace.

> Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification de secteurs stratégiques.

> Renforcer la compétitivité du pôle d'activités Sud de l'agglomération Roannaise.

→ **Axe 2. Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre**

> Préserver l'animation commerciale du centre-ville et veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville.

> Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.
> Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.
> Protéger le patrimoine architectural urbain.
> Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.

→ **Axe 3. Préserver et valoriser le lien ville-nature**

> Renouer le lien avec le fleuve Loire et la rivière Rhins en intégrant le risque inondation.
> Préserver et valoriser le végétal en ville.
> Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement.
> Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.

- ***Synthèse des principales évolutions par rapport au PADD de 2005***

Les principales évolutions sont les suivantes :

> **Un engagement en faveur du renouvellement urbain et des objectifs de modération de la consommation foncière renforcés et précisés.**

Le PADD révisé confirme la volonté communale de mettre en œuvre un mode d'urbanisation moins consommateur d'espace. La stratégie de développement s'inscrit dans une forme de continuité avec le PLU de 2005 en amplifiant l'engagement en faveur du renouvellement urbain et de la densification des tissus avec la mise en place de moyens règlementaires plus précis sur les îlots à enjeux.

→ Emplacements réservés pour réalisation de programmes contribuant à la mixité de l'habitat avec l'indication d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux ;
→ Mise en place de périmètre en attente d'un projet d'aménagement permettant de maîtriser les évolutions du bâti afin d'assurer une cohérence de la recomposition urbaine, de réduire les situations d'habitat indigne et de garantir des conditions d'habitabilité attractives ;
→ Elaboration d'OAP avec la mise en place d'une densité minimale et d'un % de formes urbaines denses ;
→ Phasage des disponibilités foncières en extension.

Dans le même temps, les prévisions en matière d'extensions urbaines sont réduites de manière drastique tant en matière d'habitat que d'activité (réduction de 45,5 ha pour l'essentiel reclassés en zone agricole, une parcelle de l'ordre de 0,9 ha étant reclassée en zone U car urbanisée) ce qui répond aux obligations des textes en vigueur et du SCoT en termes d'efficacité foncière et de maîtrise des prélèvements opérés sur les espaces naturels et agricoles.

> **Des objectifs précisés en matière d'habitat.**

La commune du Coteau est confrontée à des tendances démographiques défavorables à l'image du centre de l'agglomération. Le PADD affirme la volonté de soutenir l'activité de production de logements et de diversification de l'habitat « pour relancer la dynamique démographique et préserver les équilibres sociaux de la ville.
Le PADD prévoit la réalisation de l'ordre de 660 logements dont 618 en construction neuve. Il précise les modalités de prise en compte de l'enjeu de diversification de l'offre.

La stratégie définie repose sur la mise en valeur du potentiel restant dans l'aire urbanisée (parc vacant, friches urbaines, emprises industrielles sous-occupées.) avec la mise en place d'obligations dans les OAP en termes de diversification des types d'habitat et de production de logements locatifs sociaux.

> **L'affirmation de la volonté de maintenir un équilibre emplois/habitat.**

Le PADD réaffirme un objectif en faveur du développement de l'économie locale inscrit au PLU de 2005 en confirmant la possibilité d'étendre la ZAE des Guérins dans le prolongement immédiat de l'existant. Les prévisions foncières sont néanmoins réduites de moitié conformément aux prescriptions du SCoT.

> **Des mesures plus volontaires de maîtrise des évolutions en matière commerciale.**

Le PLU de 2005 comportait des mesures règlementaires visant à encourager la mixité urbaine par l'interdiction de changement de destination des locaux à usages professionnels et commercial avenue de la Libération. Cette orientation est confirmée au PLU révisé.
Conformément aux exigences du SCoT, un objectif de maîtrise renforcée des implantations de commerces est prévu au PADD avec la localisation des zones préférentielles d'implantation des commerces.

> **Un parti de développement urbain favorable aux modes de déplacements alternatifs à la voiture.**

En orientant la production de nouveaux logements sur le périmètre urbanisé et des îlots à enjeux situés à proximité des équipements et services à la population et d'une desserte en transport en commun, le choix retenu en faveur d'une ville dense et compacte est un facteur favorable à une évolution des modes de déplacements au profit des modes actifs et des transports en commun.
L'intensité des effets de ces mesures en matière de report modal dépendra de l'amélioration des conditions de sécurité, de confort et d'agrément des déplacements piétons et vélos qui sont insuffisantes aujourd'hui.
Le PADD révisé met l'accent sur des actions d'aménagement de l'espace public permettant d'assurer un meilleur partage de la voirie au profit des déplacements piétons et des autres usages. Il conforte des dispositions générales en faveur des déplacements piétons en renforçant le maillage des cheminements dans l'aire urbanisée notamment par le biais des OAP et la mise en place d'emplacements réservés. Une des actions les plus significatives est la création d'un cheminement piéton/vélo sur l'emprise de la voie ferrée désaffectée.

> **Une protection du patrimoine naturel, paysager et architectural renforcée.**

Le diagnostic de convergence SCoT/PLU a montré que le PLU de 2005 assurait une bonne protection des milieux et espaces naturels à enjeux écologiques et paysagers notamment les vallées de la Loire et du Rhins. Le PADD révisé confirme la nécessité de protéger les vallées qui constituent des milieux humides sensibles et des corridors écologiques importants à l'échelle du territoire. Il renforce les moyens de maîtrise des évolutions des emprises industrielles de Pincourt pour constituer un front bâti plus qualitatif sur la Loire. Il renforce les mesures de protection de la vallée du Rhins.
Le bilan du PADD de 2005 mettait l'accent sur la nécessité de mieux protéger l'espace agricole composante majeure de l'image de l'entrée sud de l'agglomération et élément de connexion entre la vallée de la Loire et la vallée du Rhins. L'enjeu est de maintenir une vocation agricole viable tout en préservant les éléments d'identité paysagère du bocage.
La suppression de 43 ha de zones à urbaniser affichée au PADD sur la ceinture verte agricole est une évolution positive déterminante. Cette suppression est assortie d'une maîtrise de la constructibilité sur les secteurs agricoles bordant les quartiers d'habitat, limitant les risques de conflits d'usage entre agriculture et habitat, sujet qui connait une certaine actualité.
La réduction de moitié des surfaces prévues pour l'extension des activités s'accompagne de mesures permettant d'assurer une maîtrise de l'urbanisation aux abords de l'avenue de la Libération. Cette orientation répond aux attentes du SCoT.
Le PADD intègre plusieurs dispositions visant à assurer une meilleure qualité du paysage urbain : mise en place d'OAP sur des sites à enjeux, protection des îlots de nature dans la ville, protection des trames végétales en limite d'urbanisation et de la trame verte urbaine, inscription d'éléments caractéristiques du paysage et du patrimoine.

> Une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans les démarches d'aménagement et de construction.

Des avancées significatives sont affichées au PADD en faveur d'une ville durable et respectueuse de l'environnement. Le PADD affiche des objectifs sur les principales thématiques concernées avec des mesures environnementales intégrées au règlement et de manière plus fine sur les secteurs faisant l'objet d'OAP qui constituent des leviers d'une mise en œuvre d'un développement plus durable. Ces dispositions répondent aux attentes des textes règlementaires notamment en termes de maîtrise des eaux pluviales, de déplacements, de limitation des émissions de GES, de développement des énergies renouvelables et de gestion économe des ressources naturelles notamment de l'eau, de biodiversité, de déchets.

• *Justification des prévisions en matière de logements et de foncier*

> Les objectifs démographiques

Ils sont définis en fonction de l'objectif fixé au SCoT qui vise à contrecarrer une perte annoncée de 7000 habitants d'ici 2030 et à attirer 6000 habitants supplémentaires soit un objectif de + 13 000 habitants. Cette croissance est orientée à hauteur de 70 % dans le pôle urbain. La révision du SCoT a maintenu le scénario initial sur le plan démographique et de production de logements.
L'objectif visé par la commune **est d'atteindre 7400 habitants soit de l'ordre de 600 nouveaux habitants** à l'échéance du PLU en 2029 pour assurer un renouvellement démographique et participer au renforcement de la polarité de rang 1 de l'agglomération roannaise.

> Estimation des besoins en logements

Pour répondre à ces objectifs, il sera nécessaire de créer 661 logements nouveaux dont 618 en construction neuve (voir tableau ci-contre).

> Les objectifs de production de logements locatifs aidés.

Il convient de rappeler que le taux de logements locatifs aidés au 01/01/2019 est supérieur à 30 % du parc de résidences principales. Le SCoT définit un objectif de 20% de logements locatifs aidés. Le PLH prévoit la réalisation de 85 logements locatifs aidés sur la période 2016-2021. Il est à noter que 87 logements ont été achevés ou autorisés depuis la mise en vigueur du PLH dont une part significative sur le site Porcher). Ces logements représentent 55% des PC délivrés entre 2015- 2019. La commune aurait donc rempli son contrat par anticipation. Si on considère la durée du PLU, ce sont 61 logements qu'il faut construire sur la base de 10%. Les obligations prévues aux OAP et aux ER mixité sociale permettent de réaliser, au minimum, le 1/3 de l'objectif. Reste le potentiel en zone urbaine. Il faut prendre en compte que la commune dépasse largement le taux de 20%.

Le Coteau. Estimation des besoins en logements à l'horizon 2027

1er facteur : desserement des ménages

A - Taille des ménages en 2015 :	1,85	C - Nombre estimé d'habitants en 2017 :	6790
B - Taille des ménages en 2027 :	1,8	D - Nombre d'habitants en 2027 :	7400

E - Nombre de résidences principales estimé en 2017	3500
F - Nombre de logements nécessaires en 2027 : C/B =	3771
G - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E =	**271**

2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants

Scenario proposé :

+ 610 hab soit + 61 hab/an .

H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2027 : D - C =	610
I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour répondre à l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =	**338**

3ème facteur : renouvellement du parc de logements existant

J - Nombre de résidences principales construites avant 1946:	1738
K - Nombre de logements du parc existant qui sera à renouveller : J x 3% =	**52**

(0,3% = chiffre SCoT pour le cœur métropolitain)

L - Nombre total de logements à créer pour la période 2017 à 2026 : G + I + K =	**661**

Besoin en constructions neuves

M - Nombre de logements vacants dans le parc total en 2015 :	432
N - Objectif : remettre 10 % de logements vacants sur le marché soit :	43
O - Nombre de logements neufs à construire sur la période 2017 - 2026 : L - N =	**618**

> Les besoins en foncier (habitat).

La définition des besoins fonciers et le phasage respecte les prescriptions du SCoT détaillés dans le guide de l'habitat. Il convient d'appliquer une densité de 60logts/ha dans le périmètre de 800 m par rapport à la gare et de 40logts/ha au-delà. Si on considère le potentiel foncier existant dans le périmètre des 800m, la clef de répartition est 30%/70%.

Le calcul du potentiel foncier doit prendre en compte :

→ la rétention foncière évaluée à 20% ;

→ le potentiel constructif lié à la divisibilité des parcelles à hauteur de 50% (calcul effectué sur la base des parcelles inférieures à 1800 m2 en zone agglomérée et destinée à l'habitat). Ce potentiel est estimé à 0,7 ha.

Le calcul est établi sur la base de l'hypothèse retenue de 618 logements neufs

¤	Volume de logements à produire ¤	Densité 60logts/ha ¶ 30%¤	Enveloppe foncière nécessaire¤	Densité 40logts/ha¶ 70%¤	Enveloppe foncière nécessaire ¤	Enveloppe foncière¶ globale¤	Avec rétention¤	Déduction du potentiel lié à la division des parcelles	Besoins fonciers ¤
Total échéance PLU¤	618 ¤	185¤	3,1 ¤	433¤	10,8¤	13,9¤	16,68¤	-0,70¤	16¤

> le potentiel foncier défini au PLU révisé

Le potentiel foncier habitat dégagé au PLU révisé s'élève à 18,19 ha (18,51 ha avec le passage Damon). La superficie dégagée à l'échéance du PLU est de 12,54 ha. Ce potentiel se décompose de la manière suivante :

	Superficie en ha	
Périmètre urbanisé	6,75	
Zone urbaine		3,95
Zone à urbaniser		2,8
Sites en extension	11,76	
Zone AUc opérationnelle		5,97
Zone AU fermée		5,79
Total	18,51	

→ 6,75 ha sont insérés dans le périmètre urbain.

- 3,95 ha classés en zone urbaine. Il s'agit pour l'essentiel de parcelles en dents creuses réparties de manière diffuse dans le tissu urbain. La plus grande partie est située à l'ouest de l'aire urbaine sur des secteurs classés en Uca ou Ucb au PLU révisé. La maîtrise foncière publique est limitée. Dans cet ensemble il faut noter le cas particulier de 2 parcelles représentant une surface totale 8 988 m² soit près du quart du potentiel en zone urbaine. La libération de ces emprises est incertaine et soumise à des conditions :
  - La libération de l'emprise foncière correspondant au Lidl (3 176 m²) dépend du transfert de l'activité ;
  - L'emprise foncière contigüe à la chapelle (5 812 m²) constitue une zone non aedificandi. La mobilisation de cette parcelle dépend de l'accord du diocèse.
- 2,8 ha correspondant au site en renouvellement urbain de Bourrat qui fait l'objet d'une maîtrise foncière publique. L'urbanisation de ce site doit respecter une densité minimale de 60 logements/ha ce qui implique une part significative de programmes collectifs. La densité imposée correspond à un ratio de 133 m2 par logement (après déduction du pourcentage de rétention et d'espaces publics). Pour atteindre cette densité moyenne, il faudrait programmer une part importante de logements collectifs et/ou intermédiaires (plus de 80%). Si la production de collectifs peut être assurée en locatif social et éventuellement, pour une part limitée, en accession sociale, ce serait beaucoup plus difficile en accession libre dans les conditions actuelles du marché (voir opération Porcher). Ce site doit faire l'objet d'études pré-opérationnelles avec une étude de marché permettant de définir un programme et les conditions de sa faisabilité économique et financière.

→ 11,76 ha correspondent à des extensions urbaines sur le secteur des Plaines. Elles sont classées en zone à urbaniser.

- 5,97 ha en zone AUc opérationnelle programmée en deux phases ;
- 5,79 ha en zone AU fermée qui nécessite une modification ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

> Bilan du potentiel foncier et de production de logements

Le volume foncier dégagé au PLU permet de réaliser environ 595 logements auxquels il faut rajouter 43 logements en réhabilitation. Il convient de prendre en compte également les changements de destination qui représente une part non négligeable de la production de logements (environ 4 logements par an entre 2012 et 2017). Toutefois le potentiel de changement de destination pourrait être amené à se réduire au fil du temps. Le PLU est calibré de manière cohérente avec les objectifs de développement qui ont été réduits par rapport au SCoT et au PLH.

	Phase 1 2018-2023	Avec coefficient de rétention	Potentiel logts neufs	Phase 2	Avec coefficient de rétention	Potentiel logts neufs	Total des surfaces phase 1 et 2	Au-delà de 2028
Zones U[1]	**3,63 ha**	**2,9 ha**	**217**	**/**			**3,63 ha**	**/**
Carnot[2]						**60**		
Passage Damon[3]				**0,3176**	**0,2540**	**30**	**0,3176**	
Zone AU Opérationnelle								
Zone AUc1 des Plaines[4]	**2,9 ha**	**2,32 ha**	**60**				**2,9 ha**	**/**
Zone AUc2 des Plaines				**3,07 ha**	**2,45 ha**	**60**	**3,07 ha**	
Zone AU fermée								
Zone AU de Bourrat[5]				**2,8 ha**	**2,24 ha**	**168**	**2,8 ha**	
Zone AU des Plaines								**5,79 ha**
Total	**6,53 ha**	**5,22 ha**	**277**	**6,18ha**	**4,94 ha**	**318**	**12,71**	**18,51 ha_**

Le calcul du potentiel est effectué sur les bases suivantes :
1/ Densité de 60 logts/ha motivée par le fait que l'essentiel du potentiel foncier est situé dans le périmètre de 800m de la gare.
2/ Densité de 80 logements/ha et d'une superficie prenant en compte le projet de coulée verte (20m de large) intégrant des espaces paysagers, une voie vélo et une voie nouvelle d'accès à la gare.
3/ Densité de 95logts/ha.
4/ Densité de 20logts/ha qui prend en compte la vocation individuelle du site.
5/ Densité de 60 logements/ha et d'une superficie intégrant le projet de coulée verte (15m de large) et de voie nouvelle qui est déduite de la surface aménageable.

3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

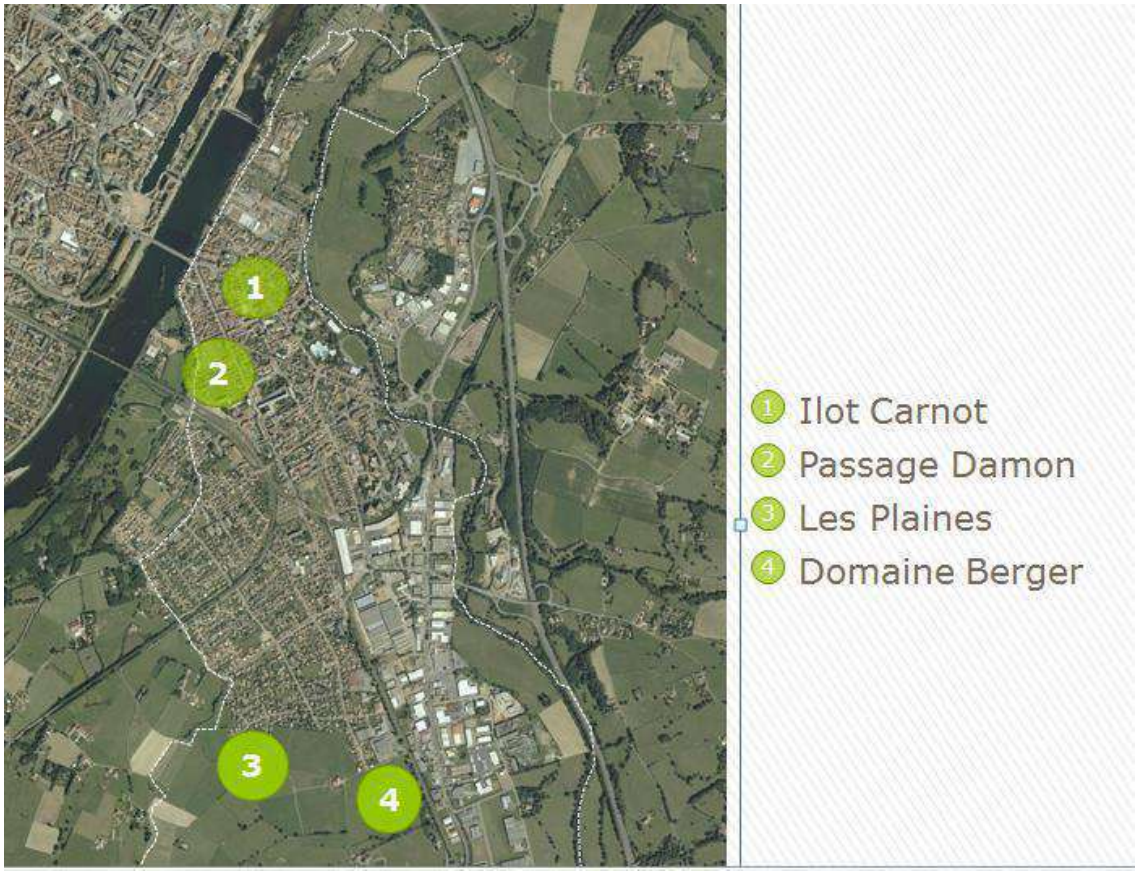
A. LES SITES COUVERTS PAR UNE OAP

Les sites couverts par une OAP jouent un rôle majeur dans la mise en œuvre de la stratégie d'aménagement et de développement qui fonde le PADD. Ils permettent de concrétiser les engagements en matière d'habitat notamment et de développement économique.

Les OAP répondent à plusieurs objectifs :

- → Mettre en place les conditions de la recomposition urbaine des îlots Carnot et Passage Damon ;
- → Optimiser le potentiel foncier des Plaines par une densification raisonnée qui tient compte de la situation urbaine et de l'environnement bâti ;
- → Contribuer aux engagements de production de logements dans une logique de mixité sociale et de diversification des types d'habitat ;
- → Favoriser un changement des modes de déplacements en étoffant le réseau dédié aux modes actifs (piétons et vélos) ;
- → Maitriser la cohérence et la qualité paysagère et environnementale des opérations ;
- → Promouvoir un mode de développement plus durable.

La définition des périmètres d'OAP répond à la nécessité de garantir une bonne insertion des aménagements et des constructions dans leur environnement naturel et urbain.



- ***Les orientations générales applicables à tous les sites.***

Des orientations sont fixées en matière de développement durable sur tous les sites à OAP en termes :

→ **De gestion économe des sols :** Les OAP mentionnent des densités minimales à respecter qui varient selon les sites en fonction de leur situation urbaine ;

→ **De maîtrise des eaux pluviales** : Les dispositions visent à préserver la qualité de la ressource et à maîtriser les eaux pluviales pour prévenir les risques liés à l'intensification de l'urbanisation ;

→ **De limitation des impacts sur les sols :** Optimiser le foncier disponible. Limiter les délaissés et espaces improductifs. Rechercher un calage altimétrique du bâti permettant de limiter les mouvements de terres. Réutiliser sur place le plus possible les terres enlevées ;

→ **D'évolution des modes de déplacement :** les OAP intègrent des mesures visant à maîtriser l'impact de la voiture dans les opérations pour des motifs de sécurité et de nuisances. Elles incitent à privilégier les déplacements piétons et vélos dans les opérations d'aménagement par la mise en place d'un réseau de cheminements dense et attractif ;

→ **De préservation de la biodiversité ordinaire :** le choix d'un mode de développement privilégiant le renouvellement et la densification des tissus urbains a une incidence sur l'artificialisation accrue des sols avec un risque d'affaiblissement de la biodiversité, risque qui dépend de la conception des aménagements. Afin de limiter ces incidences, les OAP intègrent plusieurs prescriptions visant à conforter la place de la nature en ville.

> Préserver le plus possible et étoffer la trame végétale existante en favorisant une diversification des milieux et espèces, en confortant les continuités écologiques et en privilégiant le recours à des essences locales. Respecter un taux minimum de végétalisation dans les secteurs en extension. Privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers…).

> Maîtriser les risques de diffusion des espèces invasives. Exclure tous recours à des plantes allergènes ;

→ **De maîtrise des consommations énergiques et de développement des énergies renouvelables**. Les sites en extension présentent de bonnes conditions d'exposition et d'orientation du fait de l'absence d'effets de masque du relief et du bâti. La problématique est différente sur les sites en renouvellement urbain où les effets de masque et de formation d'îlots de chaleur sont plus importants. Les OAP préconisent de :

> garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions ;

> concevoir des aménagements et constructions économes en énergie ;

> contribuer au développement des énergies renouvelables ;

→ **De protection du patrimoine :** les prescriptions visent à répondre aux engagements du PADD en préservant les éléments caractéristiques du patrimoine local. Elles mettent l'accent sur la nécessité d'assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans le contexte urbain en prenant en compte les caractéristiques des tissus adjacents ;

→ **De risques et nuisances :** La conception de l'aménagement des sites et des constructions doit intégrer des dispositions permettant de ne pas aggraver les risques d'inondation sur la commune (voir les préconisations relatives à la maîtrise des eaux pluviales). Sur les sites centraux (Carnot-Damon) exposés aux nuisances sonores des principaux axes (avenues Carnot et de la Libération), des dispositions sont prévues pour préserver les espaces de vie des nuisances.

→ **De gestion des déchets.** Les dispositions prévues dans les OAP ont pour objet de faciliter le tri à la source et la collecte des déchets en incitant à réaliser chaque fois que cela sera possible des points de regroupement en accord avec les autorités compétentes.

4. LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES

A. AXE 1. DÉVELOPPER UNE VILLE ACTIVE, DENSE ET COMPACTE

→ **Réduction des zones à urbaniser en extension**. La principale mesure porte sur la réduction des zones à urbaniser prises sur des prairies bocagères. Cette réduction répond aux obligations règlementaires (loi ALUR) de maîtrise renforcée de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces naturels et de terres agricoles. Cette exigence est reprise au SCoT. Le diagnostic de convergence SCoT/PLU mentionne la nécessité de procéder à un recalibrage du potentiel foncier surdimensionné. La zone AU représentant une superficie de 33,5 ha est supprimée.

	Superficie en ha PLU de 2005	Superficie en ha PLU révisé	Superficie supprimée	%
Habitat				
Zone à urbaniser opérationnelle des Plaines	**16,2 ha**	**5,97 ha**		
Zone à urbaniser fermée des Plaines	**33,5 ha**	**5,79 ha**		
Total	**49,7 ha**	**11,76 ha**	**37,94 ha**	**76%**
Activités				
Domaine Berger	**13,2 ha**	**7ha**	**6,2 ha**	**47%**
Total général	**62,9 ha**	**18,76**	**44,14 ha**	**70%**

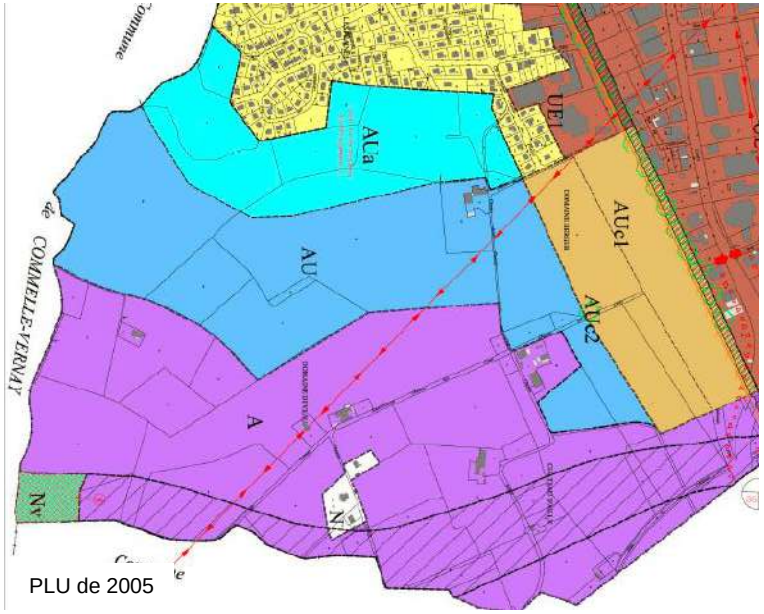
→ **Maîtrise renforcée du potentiel foncier en zone urbaine**. La commune a confirmé sa volonté en faveur du renouvellement urbain en adaptant ses modalités d'intervention au contexte socio-économique et en précisant les outils mobilisables pour mettre en œuvre cette orientation, conformément aux attentes de la note de convergence. Cette orientation va dans le sens d'une gestion économe des sols et des infrastructures. La stratégie consiste à porter l'effort sur des sites mutables à fort enjeux permettant de concrétiser deux objectifs principaux du parti d'aménagement :

- conforter et améliorer l'image du centre-ville en préservant la dynamique de ses fonctions commerciales et de services par un apport de nouveaux habitants ;
- favoriser un changement modal en faveur de la marche à pied et des vélos en mettant en œuvre un urbanisme de proximité. De plus les sites retenus sont desservis par des transports en commune.

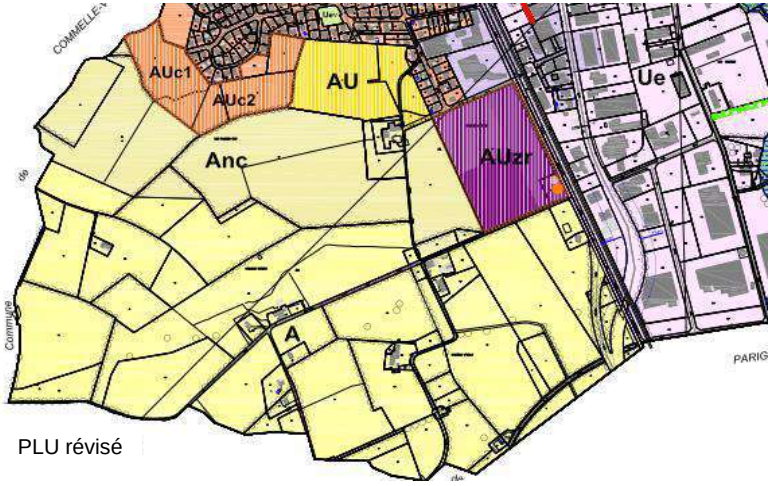
Quatre sites sont concernés : le site Carnot, l'îlot « passage Damon », le site Bourrat, la friche Pincourt.

→ **Maintien de zones à urbaniser en extension à vocation d'habitat** sur les Plaines avec une réduction des superficies et un phasage Le PADD affiche la volonté de la commune de poursuivre ses efforts en matière d'offre foncière pour répondre aux besoins des ménages en diversifiant les typologies d'habitat dans une logique de mixité sociale. Le PLU prévoit le maintien de zones à urbaniser en extension sur le secteur des Plaines en les redimensionnant pour intégrer les objectifs de modération de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles (voir ci-après).

→ **Maintien d'une offre foncière pour répondre aux besoins de développement des activités commerciale s, artisanales et de services.** Le PADD réaffirme un objectif en faveur du développement de l'économie locale inscrit au PLU de 2005 en préservant la vocation économique de la ZAE des Guérins, en optimisant ses capacités d'accueil et en prévoyant la possibilité de la conforter par le développement d'une offre foncière nouvelle dédiée aux activités commerciales et artisanales. Cet objectif se traduit au zonage par la création d'une zone AUzr. La superficie inscrite au PLU révisé est réduite de moitié par rapport au PLU de 2005, soit 7ha, conformément aux dispositions du SCoT. Cette prévision s'accompagne de mesures règlementaires inscrites à l'OAP et au règlement, mesures destinées à garantir un aménagement cohérent et à construire une entrée d'agglomération de qualité. La vocation économique de la ZAE des Guérins est confirmée au PLU révisé par un classement en zone Ue



PLU de 2005



PLU révisé

destinée à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales. Les zones d'implantation préférentielles des commerces définies au DAAC et au SCoT sont repérées au plan en zone Uz.

→ **Une protection renforcée de l'espace agricole.** La réduction drastique de la superficie des extensions urbaines sur ce secteur permet de restituer 43 ha de terres classées en zone AU ou AUc au PLU de 2005.

B. AXE 2. AMÉNAGER UNE VILLE FONCTIONNELLE ET AGRÉABLE À VIVRE

→ **Renforcement des mesures de préservation du linéaire commercial**. Le SCoT identifie la séquence nord de l'avenue de la Libération comme zone d'implantation préférentielle des commerces ainsi que deux secteurs de la zone d'activités des Guérins. La mise en compatibilité du PLU avec ces documents conduit à deux mesures :

- la création d'un secteur spécifique Ub* le long de l'avenue de la Libération (partie nord) où les activités commerciales sont autorisées. Elles sont exclues sur le reste de la zone Ub. Le zonage et le règlement sont modifiés en conséquence.
- la création d'une zone Uz dédiée spécifiquement au commerce. La zone Uz est définie au règlement comme un espace urbain "réservé aux activités commerciales".

→ **Création de zones spécifiques dédiée aux équipements publics et aux espaces verts publics**. Dans le PLU de 2005, les grands équipements publics et les parcs et jardins étaient classés en plusieurs zones : zone UL, zone Nl ou AUL voire en zone U (équipements scolaires, école de musique). Une clarification est proposée dans le cadre de la révision avec la création d'une zone Up pour les équipements publics et une zone Uev pour les parcs et jardins. Chaque zone dispose d'un règlement adapté à sa vocation. Les stades soumis au risque inondation sont classés en zone Ni. Les équipements publics insérés dans le tissu urbain comme l'école de musique ou la médiathèque restent classés en zone urbaine Ub ou Uc. Enfin la voie ferrée désaffectée qui doit faire l'objet d'un aménagement en coulée verte fait l'objet d'une zone spécifique, Ucv.

→ **Maîtrise renforcée des conditions de mutations d'îlots urbains en renouvellement**. La révision du PLU permet de mettre en œuvre plusieurs outils d'intervention (voir ci-dessus) sur les îlots mutables stratégiques en termes de développement mais aussi d'image. Les mesures nouvelles définies visent à procéder à une recomposition et une requalification du paysage urbain. Les principales évolutions concernent la mise en place en place de Périmètres en Attente d'un projet d'Aménagement sur Carnot et le site Pincourt et l'élaboration d'OAP sur les sites Carnot et passage Damon (site LIDL). Les périmètres des PAPA et des OAP figurent sur le plan de zonage (voir justification de l'axe 1 et justification des OAP).

→ **Actions en faveur de la qualité des entrées de ville**. Plusieurs mesures sont intégrées au zonage par rapport au PLU de 2005 sur l'entrée sud :

> classement en zone à urbaniser de l'extension de la Zone d'Activités Economique nécessitant une opération d'ensemble et impliquant l'élaboration d'un projet global ;

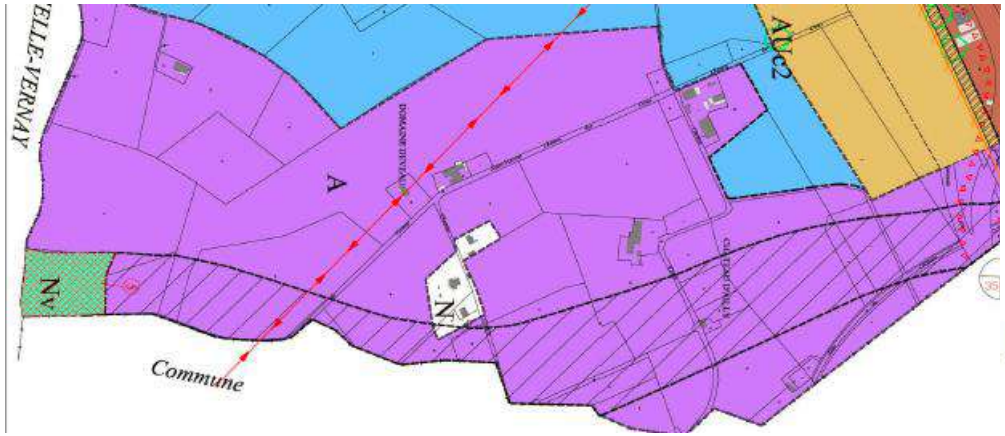
> Réduction du périmètre de l'extension de la ZAE des Guérins et de son linéaire de façade sur l'avenue de la Libération ;

- Classement en élément caractéristique du paysage de l'alignement de platanes bordant l'avenue de la Libération de la limite communale jusqu'à la voie ferrée, de l'alignement bordant la RD 27 en entrée de ZAE, de la haie bordant le chemin des Côtes qui constitue un écran visuel efficace, du réseau de haies bocagères structurant l'espace agricole ;
- Intégration d'une marge de recul sur la RD27 ;
- L'entrée est du Pont de Rhins fait l'objet d'une protection renforcée des abords du pont par un classement en zone N et Ni. L'aménagement de l'emprise de la voie ferrée désaffectée en coulée verte participe de cet objectif. Elle est classée en zone Ucv.

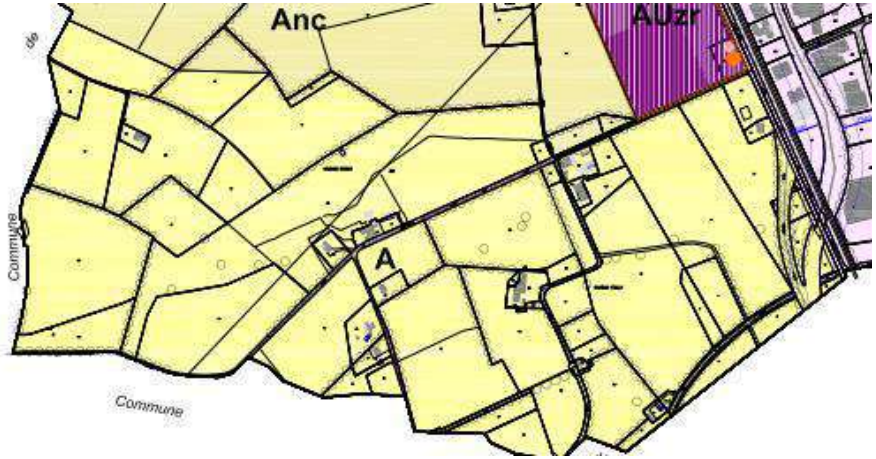
→ **Identification et protection renforcée des éléments du patrimoine architectural et urbain.** Conformément aux recommandations de la note de convergence SCoT/PLU, les éléments du patrimoine ont été recensés dans le cadre du diagnostic et sont repérés au document graphique par un numéro qui renvoie à une liste annexée au règlement ;

→ **Renforcement des mesures en faveur des modes actifs (piétons et vélos).** Des liaisons figurent dans les OAP ou peuvent être intégrées dans l'aménagement des zones AU comme Bourrat. Toutefois plusieurs prévisions sont inscrites au plan de zonage sous forme d'emplacements réservés ;

Nota. Contournement Sud-Ouest. Le PLU de 2005 prenait en compte ce projet traduit au zonage par le report du périmètre d'étude. Cette prévision maintenue au projet de révision du PLU arrêté conformément au souhait du Conseil départemental et conformément à la note de convergence SCoT/PLU est supprimé conformément à l'avis du SYEPAR émis dans le cadre de l'enquête publique.



PLU de 2005



PLU révisé

C. AXE 3. PRÉSERVER ET VALORISER LE LIEN VILLE-NATURE.

→ **Une protection renforcée des vallées.** Les mesures sont renforcées principalement sur la vallée du Rhins par une extension de la zone Ni au nord et au sud. De plus, sont prévus le classement en élément remarquable du paysage des lisières vertes de la ZAE des Guérins et de la limite du parc de la mairie, la création d'une zone AUi au sud du site de Pincourt. Ces terrains sont classés en zone UE au PLU de 200

→ **Une protection des qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole mieux assurée**. La zone agricole protégée est étendue. Le réseau de haies bocagères résiduel est classé en éléments caractéristiques du paysage (voir ci-dessus).

→ **Une prise en compte élargie de la trame verte urbai**ne. Le PLU de 2005 ne protégeait que les grandes structures végétales : la ripisylve du Rhins, l'alignement planté avenue de la Libération, un alignement planté dans la ZAE des Guérins, le parc Bécot et 2 ou 3 arbres isolés. En plus de la protection des haies bocagères évoquée ci-dessus, les mesures de protection de la trame végétale sont renforcées de deux manières :

- la création d'un zonage spécifique Uev intégrant les principaux espaces verts de la ville ;
- l'inscription en éléments caractéristiques du paysage de plusieurs alignements ou arbres isolés.





5. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT

NOTE DE CONVERGENCE SUR LA COMPATIBILITE DU PLU DE 2005 AVEC LE SCOT	PRISE EN COMPTE AU PLU
LOGEMENTS/FONCIER	
Absence d'objectifs de construction.	Le PADD affiche un objectif de construction d'environ 660 logements sur 10 ans dont 618 en construction neuve et 43 en sortie de vacance.
Potentiels constructibles surdimensionnés tant en matière d'habitat que d'activités. Absence d'objectifs de modération de la consommation foncière.	Affichage d'un objectif de modération de la consommation foncière. Recalibrage du potentiel foncier (réduction de 38 ha des zones en extension pour l'habitat) Inscription d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation au zonage et au règlement. Définition d'une densité moyenne (50 logts/ha), intégration d'objectifs de densité dans les OAP variable selon la situation urbaine des sites concernés, mise en place d'un pourcentage de type d'habitat dense.
Réduire les prévisions foncières en matière d'activités.	Réduction de la zone économique en extension sur le Domaine Berger de 15,60 ha à 7 ha.
Nécessité de préciser les outils de mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain et de réhabilitation (absence de zonage spécifique pour les secteurs situés dans un périmètre de 800 m autour de la gare, contenu des OAP à détailler, intégration de nouvelles OAP nécessaires sur des secteurs à enjeux notamment Bourrat…)	Identification au PADD des secteurs à restructurer (îlot Carnot, passage Damon, Pincourt…). Classement en zone AU du site de Bourrat. Le PADD affiche un objectif de réhabilitation du parc vacant. Mise en œuvre de plusieurs outils : périmètre en attente d'un projet d'aménagement, emplacements réservés, OAP sur les sites stratégiques. Affichage d'un objectif de renouvellement urbain à long terme de la ZAE des Guérins.
Nécessité de préciser les outils en faveur de la diversification des formes d'habitat	Le PADD affiche un objectif de diversification des types d'habitat avec des préconisations en termes de pourcentage de logements locatifs sociaux, de typologies à produire, et de formes urbaines denses qui sont déclinés dans les OAP.
Nécessité de préciser les modalités de maintien du taux de logements sociaux (absence de prévisions de production de LLS au PLU ni d'objectifs minimum dans les OAP, pas de servitudes de mixité sociale).	Maintien du taux de logements locatifs sociaux. Mise en place sur l'îlot Carnot d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une opération de logements contribuant à la mixité sociale (programme collectif mixte : accession libre et locatif aidé (10%°). Possibilités d'activités de services en RDC. Sur le secteur des Plaines, l'OAP prescrit une diversification de produits avec une offre de logements accessibles pour les jeunes ménages et une programmation de petits lots à bâtir. L'OAP impose un pourcentage minimum 10 % de logements locatifs sociaux dans chaque sous-secteur AUc1 et AUc2.
Préciser les outils de mise en œuvre d'une maîtrise foncière.	Mise en œuvre du DPU, la prévision d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes contribuant à la mixité sociale.
Détailler le contenu des OAP avec des objectifs qualitatifs.	Le PADD identifie les espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville. Le règlement et les OAP intègrent des dispositions en matière d'architecture et de paysage. Les OAP définissent des engagements à respecter sur plusieurs thématiques environnementales : gestion économe des ressources foncières, gestion de l'eau, réduction des consommations en énergie et incitation au recours aux énergies renouvelables, mise en place de cheminements piétons, prise en compte des nuisances sonores… Sur les sites urbains, l'OAP incite à respecter les caractères morphologiques et architecturaux du bâti environnant et à conserver les éléments du patrimoine.

ACTIVITÉS/ÉQUIPEMENTS/COMMERCES/SERVICES	
Etablir un zonage spécifique pour les secteurs de localisation préférentielle du commerce au zonage avec un règlement adapté à leur vocation. Interdire l'implantation de nouveaux commerces et limiter l'extension de l'existant en dehors des ZACO. Préserver la vocation économique des ZAE.	Incitation à mieux organiser la zone d'activités par le regroupement des activités selon leur nature. Repérage au PADD des zones préférentielles d'implantation des commerces traduit par un zonage et un règlement spécifique.
Définir de véritables projets de gestion durable et d'insertion paysagère des ZAE Intégrer des contraintes règlementaires en matière de qualité environnementale des bâtiments sur l'extension de la ZAE du Domaine Berger.	Affichage d'exigences fortes en matière de qualité environnementale et paysagère sur les espaces économiques et notamment le projet de zone artisanale et commerciale du domaine Berger. Ces exigences sont traduites au règlement et dans une OAP.
PATRIMOINE	
Faire une analyse plus approfondie du patrimoine architectural.	Le PADD intègre un objectif de préservation du patrimoine architectural. Un inventaire a été réalisé dans le cadre du diagnostic. Les éléments répertoriés sont inscrits au zonage au titre des éléments caractéristiques du patrimoine bâti. Le PADD préconise la conservation des éléments présentant un intérêt dans le cadre de la restructuration des îlots dégradés. Les éléments les plus significatifs sont repérés à l'OAP Carnot.
DÉPLACEMENTS	
Décliner la hiérarchie du réseau viaire définie au SCoT.	Le PADD intègre cet objectif. La commune a engagé une étude de circulation en cours de réalisation.
Renforcer le lien entre urbanisme et transports notamment en facilitant la densification urbaine. Pas d'incitation à la densification sur les secteurs proches des TC.	Le parti d'aménagement confirme l'orientation forte de la politique communale en faveur du renouvellement avec l'identification de plusieurs îlots mutables qui bénéficient d'un accès aisé au transport en commun. Ces îlots font l'objet de mesures assurant la maîtrise de leur aménagement (périmètres en attente d'un projet d'aménagement, emplacements réservés, OAP).
Favoriser les circulations douces.	L'amélioration des conditions de sécurité et d'agrément des modes actifs est un des objectifs prioritaires en matière de déplacement affiché par le PADD. L'accent est mis sur : > le renforcement des connexions entre les quartiers ; > le traitement des points de conflit entre les différents modes ; > l'amélioration de l'accessibilité au pôle de la gare et des liaisons à partir des quartiers. La principale action concrète inscrite au PADD est l'aménagement d'une liaison structurante ouverte aux piétons et vélos le long de la voie ferrée. Cet objectif est décliné dans les OAP et au zonage. La voie verte fait l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifique.
Réfléchir à une OAP sur la question des déplacements sur le secteur du pont de Rhins.	Le PADD mentionne ce secteur comme un des lieux à enjeux du point de vue de l'image urbaine. Il fixe comme objectif la dépollution de l'ancienne friche industrielle du site du Pont de Rhins pour créer un espace vert de proximité. Cet objectif se traduit par un zonage et un règlement spécifique.
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	
Le principal point d'incompatibilité réside dans la protection insuffisante de la ceinture verte au sud avec la présence d'une zone AU dont la superficie importante est à reconsidérer en veillant à la prise en compte de l'identité paysagère du lieu.	Le PADD affiche comme objectif prioritaire de préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole : > en réduisant la superficie des extensions urbaines ; > en limitant la constructibilité dans le secteur agricole ; > en assurant le maintien de la trame bocagère et des alignements d'arbres ; > en veillant à la fonctionnalité et au maintien des qualités paysagères des chemins agricoles. Ces objectifs font l'objet d'une transcription règlementaire : classement en zone A et Anc (inconstructible), inscription d'éléments caractéristiques du paysage au zonage, maintien et renforcement des alignements plantés et des haies, marges de recul plantées aux OAP.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	
Le diagnostic de convergence PLU/SCoT met l'accent sur la nécessité : - d'intégrer des réflexions sur les vues, le bocage et les haies ; - de repérer les vues à préserver sur les éléments patrimoniaux et les paysages remarquables ; - de développer les références à la nature ordinaire.	Des prévisions sont inscrites au PADD en faveur du maintien de la présence de l'arbre en ville qui fait l'objet de plusieurs mesures : > Préconisations de plantations ou de conservation de plantations dans les opérations de renouvellement urbain ou de densification ; > Mise en réseau des espaces verts de la ville ; > Transformation de la voie de chemin de fer désaffectée en coulée verte ; > Préservation de l'alignement planté sur l'entrée Sud ; > Mise en place d'une trame végétale sur l'extension de la zone d'activités. Le PADD affiche une volonté de développer la biodiversité ordinaire en favorisant la diversité des milieux, en densifiant et en diversifiant la trame végétale dans le cadre des opérations d'aménagement, en préservant les milieux humides, en renforçant les continuités entre la vallée de la Loire et la vallée du Rhins par la mise en valeur d'une coulée verte au niveau de l'ancienne voie ferrée.

6. TABLEAU RÉCAPITULATIF DE L'ÉVOLUTION DES ZONES

PLU avant révision		PLU révisé		
Zones urbanisées	**Superficie en ha**	**Zones urbanisées**	**Superficie en ha**	**Différence**
Ub	61,6	Ub	58,59	-3,01
Uca	45	Uca	58,62	13,62
Ucb	68,1	Ucb	45,45	-22,65
		Ucv	2,82	2,82
Ue	101,7	Ue	94,43	-7,27
		Ue*	0,9	0,9
		Uev	5,2	5,2
UL	7,9			-7,9
		Up	8,42	8,42
		Uz	11,39	11,39
Total zones U	**284,3**		**285,82**	**-1,52**
Zones à urbaniser	**Superficie en ha**	**Zones à urbaniser**	**Superficie en ha**	**Différence**
Aua	12,5	AUc1	2,92	-9,58
		AUc2	3,07	3,07
AUc1	7,8			-7,8
AUc2	7,8			-7,8
AUe	9,5			-9,5
AUL	3			-3
		Auzr	7,24	7,24
AU	38,5	AU	9,03	-29,47
Total zone AU	**79,1**		**22,26**	**-56,84**

PLU avant révision		PLU révisé		
Zones agricoles	**Superficie en ha**	**Zones agricoles**	**Superficie en ha**	**Différence**
A	66	A	82,11	16,11
		Anc	27,48	27,48
Total zones A	**66**		**109,59**	**43,59**

PLU avant révision		PLU révisé		
Zones naturelles	**Superficie en ha**	**Zones naturelles**	**Superficie en ha**	**Différence**
N	56,6	N	71,11	14,51
NL	4	NL	0,21	-3,79
Nv	1,3			-1,3
Total zones A	**61,9**		**71,32**	**9,42**
		Superficie communale 489		

JUSTIFICATION DU PROJET

1. SYNTHÈSE DES CONSTATS ET ENJEUX

A. ENJEUX IDENTIFIES AU NIVEAU DÉMOGRAPHIQUE

• *Les éléments clefs du constat*

La commune doit faire face, à l'image des autres communes du cœur d'agglomération, à des tendances démographiques défavorables avec :

- → des disparités territoriales fortes en termes d'attractivité démographique tant à l'échelle régionale qu'au niveau local. Un phénomène de périurbanisation très actif en direction de communes qui bénéficient d'une attractivité résidentielle plus forte et d'une offre foncière plus importante adaptée à une demande orientée fortement vers l'individuel ;
- → un déclin démographique du cœur de l'agglomération avec une perte de 1441 habitants entre 2011 et 2019 pour un gain de 624 habitants entre 2006 et 2016 sur l'unité urbaine. Une évolution qui s'explique par un solde naturel en baisse constante depuis les années 1970 et un solde migratoire trop faible pour compenser les pertes du déficit naturel ;
- → un territoire affecté par le vieillissement, la paupérisation des ménages et une ségrégation socio-spatiale qui touche particulièrement le cœur d'agglomération et n'épargne pas Le Coteau ;
- → un phénomène de desserrement des ménages entraînant un besoin plus important en petits logements ;
- → des objectifs de développement fixés au SCoT qui paraissent très ambitieux au regard des projections démographiques malgré un ralentissement du déclin. Des objectifs relayés par le PLH ;
- → une ville très intégrée au centre d'agglomération et qui dispose d'atouts résidentiels certains.

• *Les enjeux*

Le Coteau doit mettre en place une politique volontaire pour contrecarrer les tendances à la dégradation de sa situation démographique et en même temps de celle du cœur d'agglomération et répondre aux évolutions sociales. La commune doit répondre à trois enjeux principaux :

> **Contribuer au renforcement du centre de l'agglomération en attirant de nouvelles populations tout en maintenant les résidents Costellois.**

Pour répondre à cette problématique, la commune doit proposer une offre de logements plus importante conformément aux orientations du PLH qui prévoit un rythme de 70 logements par an sur le Coteau. Cette offre doit être diversifiée pour toucher un éventail large de types de ménages. Elle doit prendre en compte la part importante des locatifs sociaux et les évolutions du marché avec :

- → une orientation encore très marquée de la demande vers l'individuel qui alimente le phénomène de périurbanisation ;
- → une difficulté à attirer des investisseurs sur des programmes collectifs en accession qui se traduit par une baisse de la part des collectifs dans la production de logements.

Pour atteindre ces objectifs, la commune doit jouer sur 3 leviers :

- → produire une offre foncière adaptée à une demande individuelle pour attirer au cœur d'agglomération des ménages avec enfants ;

→ poursuivre ses efforts en matière de renouvellement urbain ;
→ attirer des investisseurs en renforçant son attractivité résidentielle par le maintien et le développement d'une bonne offre de services, commerces, équipements, la consolidation des emplois et l'amélioration du cadre de vie.

> **Répondre aux évolutions sociales et aux besoins des ménages.**

Le PLU doit être conçu pour permettre la réalisation de différents types de produits, en location ou accession. Son parc de logements offre une diversité typologique qu'il convient de conforter. La mise en place de mesures en faveur de la recomposition de certains îlots centraux et la maîtrise communale de terrains stratégiques, comme, par exemple, le site Bourrat permettra de répondre à cet objectif de diversification de l'habitat. Comme indiqué ci-dessus cet objectif de diversification doit concerner également l'offre foncière en individuel.

> **Prendre en compte les difficultés économiques des ménages.**

Le Coteau doit maintenir une activité de production de logements locatifs sociaux pour tenir son taux de logements sociaux aujourd'hui conforme aux obligations règlementaires. Une politique sociale de l'habitat est à conforter sur la commune, déjà active en la matière, pour la rendre d'autant plus attractive pour les ménages moins favorisés.

B. ENJEUX IDENTIFIES EN TERMES DE FONCIER ET DE LOGEMENTS

• *Les éléments clefs du constat*

La commune du Coteau s'inscrit dans un territoire aux dynamiques contrastées en matière de logements et de développement de l'habitat. Le profil de la commune se caractérise par :

→ une proportion forte de résidences principales ;
→ une production de logements essentiellement orientée sur le périmètre urbanisé avec une part significative de logements collectifs (près des $^2/_3$) ;
→ une densité moyenne de 36,5 logements/ha qui passe à 60,5 logements dans le périmètre de 800 m de la gare proche des prévisions du SCoT ;
→ une part importante de logements vacants, essentiellement en centre ancien, dû à un parc vétuste et nécessitant d'importantes rénovations ;
→ Une augmentation du parc de logements entre 2011 et 2016 (+4%).
→ une évolution sensible sur les 5 dernières années avec une baisse de l'activité (de 40 à 22 logts/an) avec une diminution de la part des collectifs de 60% à 50% entre 2003-2013 et 2014-2019 et une augmentation des individuels (24%) et une part significative de changements de destination. Une part importante de logements locatifs sociaux avec 1164 logements sociaux au 1er Janvier 2019 soit 17 logements de plus qu'au 01/01/2016 (1117) qui représente un taux supérieur à 30% du parc de résidences principales (31% au 1er janvier 2016).
→ une part importante de logements de 3 et 4 pièces, n'offrant pas une diversité typologique suffisante pour capter l'ensemble des ménages ;
→ une part de locataires en augmentation sur la commune ;
→ un manque de diversité typologique sur le secteur des Plaines qui concentre une offre pavillonnaire
→ une dépendance importante à l'automobile (plus de 79% des ménages possèdent 1 voiture ou plus), avec un impact sur la ville, au détriment des espaces publics piétons.

- ***Les enjeux***

Le développement de la commune du Coteau dans la durée se caractérise par une politique équilibrée entre renouvellement urbain et extension. Trois facteurs obligent à reconsidérer les termes de cette équation :

→ le renforcement des contraintes règlementaires en matière de consommation foncière ;
→ la réduction des marges de manœuvre financières des collectivités qui limitent les possibilités d'engager des opérations de restructuration lourde du tissu (type ZAC de Pincourt) qui deviennent de plus en plus risquées au regard des conditions du marché ;
→ la difficulté à attirer des investisseurs sur des produits accession privée en collectif.

Dans ce contexte, la commune devra s'attacher à :

> **Réduire la vacance dans le parc ancien notamment sur l'avenue de la Libération et les rues adjacentes.**

La commune doit prendre en compte dans sa politique du logement la question de la vacance structurelle. Sur l'avenue de la Libération, cette vacance est parfois liée à une vacance commerciale (le logement faisant partie du bail commercial) mais aussi au parc vétuste. Des opérations de rénovations sont à entreprendre dans certains cas, ou des restructuration complète des parcelles et ilots concernés.

> **Optimiser le potentiel des sites mutables.**

Plusieurs îlots stratégiques ont été identifiés (Carnot, passage Damon, Bourrat, Pincourt…). L'aménagement de ces secteurs se heurte à plusieurs types de contraintes selon les sites :

→ morcellement du foncier sur Carnot, imposant une action foncière dans la durée ;
→ contraintes de marché sur Bourrat. Ce site proche de la gare doit être affecté préférentiellement à des programmes denses qui sont aujourd'hui complexes à faire sortir ;
→ contraintes économiques sur le passage Damon où la libération du site est liée au transfert de l'activité commerciale ;
→ contraintes économiques et foncières sur le site de Pincourt qui par ailleurs est affecté par un risque d'inondation ;

Ces sites constituent néanmoins un potentiel foncier en devenir qu'il convient de préserver tout en mettant en place les conditions de leur mutation.

> **Poursuivre ses efforts en matière d'offre foncière pour répondre aux besoins des ménages en diversifiant les typologies d'habitat dans une logique de mixité sociale.**

La commune doit concrétiser son objectif de diversification de l'offre d'habitat tant en termes de typologie (collectifs/individuels) que de produits (accession et locatif privés, accession sociale et locatif social) avec des tailles de logements actualisés aux besoins des ménages. La commune doit valoriser des logements de plus petite taille, en-dessous de 3 pièces.
Le futur PLU doit veiller à renforcer la mixité des programmes. Le secteur des Plaines, quartier en majorité résidentiels avec l'implantation de maisons individuelles, doit pouvoir se diversifier avec des programmes plus denses, individuels groupés jusqu'aux petits collectifs. Cette variété typologique valorise une mixité d'habitat sur la commune, déjà présente sur d'autres secteurs de la ville. Il s'agit de ne pas amplifier cette dichotomie présente sur la commune avec d'un côté des programmes denses de logements collectifs en centre-ville, et d'autre part des pavillons individuels consommateurs d'espace.

> **Maintenir l'engagement en faveur de la modération de la consommation foncière**

La nature de la production de logements dans les 10 dernières années avec une concentration de la production à l'intérieur du périmètre urbanisé et une forte proportion de collectifs est conforme aux orientations règlementaires. La poursuite de cette action se heurte à plusieurs contraintes foncières, financières et de marché dans un contexte où le SCoT et le PLH impose une augmentation du rythme de production de logements.
Toutefois, le PLU de 2005 apparait surdimensionné par rapport aux besoins.

> **Mettre en œuvre une stratégie de localisation des programmes favorable au développement des modes alternatifs à la voiture.**

La commune supporte des flux automobiles importants, source de nuisances et de pollution avec un impact fort sur l'espace public dans certains secteurs. Ce trafic est induit par les mouvements pendulaires générés par les autres communes périphériques, par la zone économique et par les résidents. Plusieurs modes d'actions sont envisageables :

- → la localisation de l'habitat au plus près des emplois et des services ;
- → le renforcement de l'attractivité des transports en commun, en lien avec le schéma de transports publics de l'agglomération Roannaise ;
- → l'amélioration des conditions de sécurité et d'agrément des mobilités douces ;
- → le maintien du niveau d'équipements, de services et d'emplois sur la commune.

C. ENJEUX IDENTIFIES EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

• *Les éléments clefs du constat*

Le Coteau est en capacité de proposer à la population une offre de commerces, services et équipements de bon niveau. Cette structure se caractérise par :

- → une absence de centre fonctionnel clairement identifiable du fait d'une configuration historique de faubourg lié au pont et de diffusion des équipements dans la ville ;
- → une densité commerciale de 23 commerces pour 1000 habitants ;
- → un éventail large de l'offre avec une structure de commerces alimentaires diversifiée et une présence significative d'établissements dédiés à l'équipement des personnes ;
- → une répartition sectorisée de l'offre commerciale et de services à l'échelle de la commune avec une présence importante des commerces le long de l'avenue de la Libération, et des secteurs ne présentant que très peu voire aucun commerce.

Le DAAC définit un cadre imposé en matière d'évolution commerciale à intégrer au PLU.

• *Les enjeux*

Le PLU doit intégrer plusieurs enjeux :

- → préserver la fonctionnalité et l'attractivité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération qui est très étiré ;
- → orienter le développement de l'habitat à proximité des pôles d'équipement et de commerces centraux ou périphériques ;

→ faciliter une diversité programmatique plus importante sur certains secteurs ne présentant pas une offre suffisante en commerces, services ; équipements, notamment à l'ouest sur le secteur de Varennes et des Plaines ;

→ renforcer les connexions entre les secteurs ouest (les Plaines et les Varennes) et le centre-ville. Mettre en valeur le rôle de pivot du secteur de Bourrat. Certains secteurs pivot comme la gare et les projets futurs associés au site Bourrat pourront permettre de décloisonner les secteurs de Varennes et des Plaines pour les lier au reste de la ville.

D. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

• *Les éléments clefs du constat*

La commune du Coteau constitue un des pôles économiques structurants de l'agglomération, qui conserve l'empreinte d'une activité industrielle importante insérée au tissu urbain aujourd'hui en déclin mais qui est renouvelée par la création de nouvelles zones d'activités économiques au sud. Le développement de l'urbanisation a réduit fortement sa vocation agricole qui demeure néanmoins au sud-ouest de la commune. Il en résulte plusieurs traits caractéristiques :

→ un secteur important dans les équilibres économiques de l'agglomération et le rapport habitat/emplois, du fait :
  - de la masse critique de la Zone des Guérins, une zone largement urbanisée mais présentant des secteurs à requalifier ;
  - de la diversité des entreprises présentes ;
  - de sa situation en rive droite sur une entrée d'agglomération ;

→ des secteurs industriels anciens en attente de reconversion notamment le site de Pincourt au nord ;

→ un potentiel de densification et de renouvellement urbain lié à la relocalisation d'activités dont le développement et le fonctionnement sont aujourd'hui contraints par leur environnement urbain (accessibilité, stationnement, aires d'évolution, conflit de voisinage…)

→ un espace agricole couvert par une AOC « bœufs de Charolles », à valoriser à l'échelle du territoire. Un ensemble de terrains formant une entité continue mais fragilisée par la pression de l'urbanisation ;

→ une augmentation du besoin en services liée notamment au vieillissement de la population à prendre en compte.

• *Les enjeux*

Le maintien d'une vocation économique forte sur la commune est un enjeu fort à l'échelle de l'agglomération.

→ La commune du Coteau doit tirer profit de ses spécificités en valorisant notamment les grandes entreprises présentes sur son territoire et en maintenant un tissu dense et diversifié d'activités économiques ;

→ apporter une réponse aux besoins de développement des activités artisanales et de services insérées dans le tissu urbain et favoriser la mutation et le renouvellement de ces tissus ;

→ Bien que limitée dans ses perspectives de développement par la réduction de ses espaces et la proximité de l'habitat, la vocation agricole de la commune, en déclin, doit être prise en compte comme composante de l'économie, du paysage et de l'image de la commune.

E. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE MOBILITÉS

- ***Les éléments clefs du constat***

La commune du Coteau joue un rôle majeur dans la gestion des flux de l'agglomération du fait de sa vocation historique de lieu de franchissement de la Loire. Ce rôle a été amplifié par la périurbanisation et le développement des espaces économiques. Ces flux sont à la fois facteur de développement économique et sources de nuisances et de pollution. Le PLU doit intégrer plusieurs constats :

→ des flux automobiles importants qui génèrent des dysfonctionnements dans la ville. Plusieurs secteurs à enjeux identifiés sur la commune ; avenue de la Libération, rue Carnot, carrefour du pont sur la Loire, croisement de l'avenue de la Libération et de l'avenue Parmentier. Leur requalification pourrait permettre des fonctionnements facilités et une mise en valeur des espaces publics ;

→ un réseau dédié aux mobilités douces, notamment les voies et pistes cyclables, peu présents sur la commune malgré un potentiel important de cheminements et d'arpentage urbain, avec notamment les berges de la Loire et celles du Rhins. Actuellement affiché sur le circuit pédestre « le tour du Coteau », le parcours est parfois peu identifiable et pourrait être valorisé à l'échelle de la commune ;

→ une part modale de la voiture très importante sur la commune. L'offre en Transport en Commun doit permettre de proposer un service concurrentiel à la voiture. L'offre actuelle en TC est raisonnable sur la commune mais pourrait être amplifiée ;

- ***Les enjeux***

→ Assurer une meilleure gestion des flux dans la ville pour limiter les nuisances sur la vie urbaine.

→ Favoriser le recours aux transports en commun notamment par une mise en valeur des potentiels fonciers aux abords de la gare et l'amélioration des accès piétons et vélos aux arrêts de TC ;

→ Assurer un meilleur équilibre entre les différents usages de l'espace public en allégeant la pression de la voiture notamment le long de l'avenue de la Libération. La tête de pont sur la Loire est un des lieux à enjeu majeur. La reconfiguration de l'espace permettrait de créer une place d'entrée de ville accompagnant l'action de valorisation des îlots adjacents.

→ Renforcer l'attractivité du réseau dédiée aux modes actifs et autres alternatives à la voiture. Permettre de connecter la commune au reste du territoire, par des itinéraires de mobilités douces et un réseau de pistes et voies cyclables. Le Coteau doit valoriser dans les opérations futures des itinéraires alternatifs à la voiture, en anticipant les changements à amener en matière de mobilité.

F. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

- ***Les éléments clefs du constat***

Le taux d'urbanisation du territoire communal ayant réduit à une part congrue les espaces naturels, le paysage communal est fortement artificialisé. Les caractéristiques morphologiques et architecturales de la ville ont donc un impact fort sur l'image de la ville et ce d'autant plus, que la ville est traversée de part en part par des axes de circulation importants. Les enjeux paysagers se concentrent sur deux types d'espaces : les cours d'eau et les espaces agricoles résiduels situés au sud-ouest de la commune. La ville du Coteau se caractérise par :

→ une image fortement déterminée par des axes urbains très empruntés du fait de leur rôle d'entrées d'agglomération ;

→ un contraste fort entre :
  - le paysage économique de la séquence périphérique de l'avenue de la Libération qui relève d'un urbanisme de zone marqué par une architecture de « boîtes ». La conservation des alignements de platanes permet de « tenir » un environnement visuel éclaté et de caractériser un paysage banal, un effet renforcé par les vues sur le bocage ;
  - une séquence intermédiaire très hétéroclite mêlant habitat et activités ;
  - la séquence urbaine au tissu plus constitué avec un alignement continu animé par des commerces et des services ;

→ une hétérogénéité du paysage urbain accentuée par le morcellement engendré par les multiples fractures urbaines créées par les infrastructures routières et ferroviaires, la zone d'activités et les cours d'eau.

Des effets négatifs atténués par :

→ un patrimoine architectural diversifié avec des édifices emblématiques témoins du passé industriel de la commune comme l'usine Devernois, des équipements publics, une architecture de villas et quelques traces du passé agricole.

→ la forte présence de l'eau dans le paysage urbain avec la vallée de la Loire et celle du Rhins, plus confidentielle mais constituant un élément marquant de la charpente paysagère et de la structure urbaine de la ville ;

→ la préservation d'une partie du bocage ;

→ l'existence d'une structure de parcs urbains.

- ***Les enjeux***

→ Mettre en valeur la présence de l'eau dans la ville, notamment la vallée du Rhins qui présente une diversité d'ambiances paysagères et entretient des liens étroits avec la ville du fait de sa situation et de ses usages.

→ Préserver et conforter la trame verte urbaine dans sa diversité. Préserver les éléments structurants : alignement planté de l'entrée sud, ripisylve du Rhins et haies bocagères. Maîtriser les lisières urbaines au niveau de la zone agricole.

→ Maîtriser la mutation des sites stratégiques (îlot Carnot, passage Damon, Bourrat, Pincourt) qui peuvent être le support d'un projet de paysage global ;

→ Poursuivre l'action de requalification des espaces publics.

→ Elever le niveau de qualité des espaces économiques :
  - améliorer la cohérence de la zone d'activités des Guérins ;
  - construire un paysage de qualité sur le secteur du domaine Berger.

G. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT

• *Les éléments clefs du constat*

Comme indiqué ci-dessus, le potentiel écologique de la commune du Coteau est très diminué par la forte artificialisation des sols.
Le profil environnemental de la commune se caractérise par :

- → l'intérêt écologique de la vallée de la Loire reconnu par une zone Natura 2000, une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2. La vallée de la Loire est, avec le Rhins, l'élément majeur de la trame verte et bleue jouant un rôle majeur en matière de circulation des espèces, de réserves de biodiversité et de structuration des habitats que complète la trame verte urbaine. Sa présence au cœur de l'urbanisation induit une fragilité certaine de ce milieu notamment en termes de qualité des eaux superficielles et de fragmentation des espaces ;
- → une forte exposition de la population aux risques inondation induits par la Loire et le Rhins avec un risque de rupture de barrage (Villerest) ;
- → une sensibilité aux nuisances et pollutions engendrées par la circulation sur les axes structurants qui traversent de part en part le tissu urbain mais aussi par les activités industrielles ;
- → la forte artificialisation et minéralisation des sols qui a un impact négatif sur le confort des logements et des espaces urbains avec des conséquences sur la santé, qui sont appelées à s'amplifier avec le changement climatique.

• *Les enjeux*

Les enjeux écologiques se reportent sur les vallées et l'espace agricole préservé mais les choix de développement ont un effet sur d'autres domaines comme la santé et les émissions de GES.

- → Préserver les fonctionnalités des corridors écologiques des cours d'eau.
- → Maîtriser les risques de fragmentation et de pollution des milieux naturels.
- → Poursuivre les efforts en matière de renouvellement urbain pour limiter le prélèvement d'espaces agricoles.
- → Conforter la continuité et la diversité de la trame verte urbaine.
- → Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances.
- → Eviter la dégradation du bocage par une intensification des cultures.
- → Promouvoir un mode d'urbanisation à moindre impact.

2. LES GRANDES PROBLÉMATIQUES DE LA RÉVISION

> **Comment répondre aux défis de l'agglomération roannaise en termes d'accueil de nouveaux habitants et de développement économique ?**

- → Contribuer au rétablissement des équilibres démographiques du cœur d'agglomération en prenant en compte la demande et les conditions du marché.
- → Adapter l'offre aux évolutions démographiques et socio-économiques des ménages.
- → Conforter et renouveler le tissu d'entreprises.
- → Affirmer le potentiel économique et le rôle structurant à l'échelle de l'agglomération de la zone économique des Guérins.

> **Réinterroger les modalités de développement de la ville : comment poursuivre et renforcer un développement compact ?**

- → Jouer jusqu'au bout la carte d'une ville compacte ?
- → Se développer sans s'étaler ?
- → Conforter une centralité au droit de la tête de pont :
  - en renouvelant ses tissus ;
  - en renforçant ses liens avec les autres pôles ;
    - en préservant le rôle structurant de l'avenue de la Libération sur le plan commercial.

> **Comment considérer le lien ville/nature ?**

- → Composer la ville de demain avec la nature ;
  - en renouant les liens avec la Loire et le Rhins ;
  - en confortant la densité et la continuité de la trame verte urbaine ;
  - en limitant les incidences des opérations nouvelles sur l'environnement.
- → Maintenir une ceinture agricole viable en préservant ses qualités paysagères et écologiques.

> **Comment passer à l'acte en matière de mobilités douces ?**

- → Se déplacer autrement dans la ville pour le bien-être de tous.
- → Mieux maîtriser les impacts des flux automobiles.

3. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

A. LES GRANDES ÉTAPES DE LA CONCEPTION DU PADD

- → Délibération du conseil municipal du 05/07/2012.
- → Réunion de lancement : 4/12/2013.
- → Réalisation du diagnostic.
  - Atelier diagnostic « *Espace urbain* » 30/10/2014.
  - Atelier diagnostic « *Environnement et espace naturel*» 10/07/2014.
- → Définition d'une stratégie d'aménagement et de développement.
  - Atelier PADD1. *Réinterroger le PADD approuvé en 2005.* 25/02/2015.
  - Atelier PADD2. *Révéler les enjeux/problématiques des quartiers pour construire le projet communal.* 05/03/2015
- → Formalisation du PADD
- → Présentation aux PPA le 22/06/2015.
- → Débat au Conseil Municipal le 15/12/2015.
- → Organisation d'une réunion publique le 26/11/2015.

B. MÉTHODOLOGIE

Le PADD repose sur l'identification des enjeux hiérarchisés (voir ci-dessus) réalisée dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

- ***Phase 1. Diagnostic***

→ Actualisation des données du PLU permettant de mettre en évidence les tendances d'évolution du territoire.
→ Travail sur la compatibilité avec le SCOT Roannais.
→ Travail sur l'intégration des grands projets communaux.

→ Organisation de deux ateliers thématiques

> ***Développement urbain, économique et social***
  - ➞ Rappel du contexte territorial et présentation de la ville.
  - ➞ Mise en perspective des orientations du SCOT avec les caractéristiques locales.
  - ➞ Première formulation des enjeux territoriaux.

> ***Espaces naturels, paysage patrimoine et environnement, cadre de vie.***
  - ➞ L'environnement dans le document d'urbanisme révisé. Le contexte sur le territoire du Coteau et les évolutions réglementaires.
  - ➞ Échange sur les enjeux environnementaux sur la commune du Coteau.

➞ Comment répondre à ces enjeux et aux nouvelles contraintes règlementaires ?

→ Présentation d'une synthèse du diagnostic

- ***Phase 2. Définition d'une stratégie d'aménagement et de développement.***

→ Expertise des orientations du PADD de 2005 sous l'angle :
  - des évolutions du contexte socio-économique et notamment du marché du logement ;
  - des projets de développement et d'aménagement opérationnel ;
  - de l'analyse précise des dispositions du SCoT et du schéma d'agglomération ainsi que du guide de l'habitat et autres documents supra communaux (PLH) ;
  - des dispositions des textes règlementaires.

→ Élaboration d'un bilan de réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de 2005 et analyse des « convergences et écarts » par rapport aux textes et au SCoT.
  - Organisation de deux ateliers associant les Personnes Publiques Associées
    - > ***Définition de la stratégie d'aménagement sur la base de trois scénarii.***
    - > ***Déclinaison spatiale et thématique des grandes orientations.***

- ***Phase 3. Formalisation du PADD et première définition des OAP.***

→ Formalisation d'un avant-projet du PADD.
→ Présentation aux PPA.
→ Présentation au Conseil Municipal.
→ Organisation d'une réunion publique.

C. LE CADRE RÈGLEMENTAIRE DU PADD

- ***Le code de l'urbanisme***

Le PADD a été institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) en date du 13 décembre 2000 et modifié par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite Urbanisme et Habitat (UH). Pièce fondamentale du PLU, il affirme la dimension stratégique et politique du document d'urbanisme au-delà de son rôle règlementaire. Il expose le projet communal en matière d'aménagement du territoire. Il s'agit d'un document stratégique non opposable aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire notamment) mais qui fonde l'élaboration des pièces règlementaires du PLU qui seront nécessairement en cohérence avec lui. Il doit respecter les dispositions des articles L 101-1 et L101-2 du code de l'Urbanisme.

> Article L101-1

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 L 151-5

Conformément à l'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.
L'élaboration du PADD doit prendre en compte l'ensemble des dispositions législatives et règlementaires édictées depuis les lois SRU et UH, notamment Les lois E.N.E (Grenelle), ALUR, LAAF, loi de transition énergétique, loi en faveur de la biodiversité.

> **Articles L 151-6 et L151-7 (nouvelle codification du PLU).**

Les dispositions du PADD sont complétées et précisées par des orientations d'aménagement et de programmation.
Ces orientations définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles sont opposables aux tiers mais ont une portée réglementaire souple : les autorisations individuelles (permis de construire, permis d'aménager…) doivent leur être **compatibles** (et pas nécessairement conformes) lorsqu'elles existent. Il s'agit de faire respecter la cohérence d'aménagement sur un secteur donné, dans les grandes lignes.

- ***Les documents supra-communaux.***

Le PADD doit être compatible avec les dispositions :
- → Du SCoT roannais ;
- → Du Programme Local de l'Habitat.

Il doit tenir compte également notamment :
- → Du SDAGE et SAGE.
- → Du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

> **Les incidences du contexte règlementaire sur la révision du PLU. Bilan des convergences et écarts entre le PLU de 2005 et le SCoT.**

Le dispositif législatif et règlementaire implique la prise en compte renforcée de nouvelles problématiques. Il vise essentiellement à promouvoir un mode d'urbanisation, moins consommateur d'espace et de ressources, notamment de terres productives, plus attentif aux sensibilités des milieux et à la richesse de la biodiversité, plus protecteur vis-à-vis des risques, nuisances et pollutions. Le mode d'urbanisation doit être basé de manière prioritaire sur la « réhabilitation et le renouvellement du bâti existant» et l'optimisation du potentiel foncier restant dans le périmètre urbanisé.
La commune du Coteau a intégré de longue date cet enjeu en conduisant une politique active de reconversion de ses friches urbaines et industrielles mais les dispositions du PLU doivent intégrer de manière plus affirmée certaines problématiques et objectifs définis.

Thèmes d'objectifs	Convergences	Ecarts
→ Une gestion économe des sols et la lutte contre l'étalement urbain dont les modalités ont été renforcées par la loi ALUR. Le PLU doit : ○ Établir la consommation foncière sur les 10 ans passés et analyser le potentiel foncier existant ; ○ Fixer des objectifs de modération foncière au Projet d'Aménagement et de Développement Durable. ○ Renforcer les mesures de protection des terres agricoles.	Le mode de développement urbain mis en œuvre par la commune intègre largement ces objectifs. Le diagnostic de convergence met en évidence plusieurs points de compatibilité avec le SCoT notamment l'extension urbaine au sud en continuité du tissu existant, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, des dispositions permettant de respecter la densité prescrite.	Le diagnostic de convergence pointe plusieurs sujets, notamment la nécessité d'une réflexion sur les outils à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs : → de renouvellement urbain et de réhabilitation (absence de zonage spécifique pour les secteurs situés dans un périmètre de 800 m autour de la gare, contenu des OAP à détailler, intégration de nouvelles OAP nécessaires sur des secteurs à enjeux notamment Bourrat…) ; → de diversification des formes d'habitat (pas d'objectifs de production de logements affichés) ; → de maintien du taux de logements sociaux (absence de prévisions de production de LLS au PLU ni d'objectifs minimum dans les OAP, pas de servitudes de mixité sociale) ; → de maîtrise foncière ; → de modération de la consommation foncière. Le projet de développement urbain de la ville doit être mieux justifié notamment au regard des objectifs et besoins identifiés au SCoT en matière de prévisions foncières : le potentiel foncier constructible est jugé surdimensionné par rapport aux objectifs du SCoT. Un recalibrage du potentiel foncier en extension établi sur la base de la quantification du potentiel en zone urbaine est nécessaire pour mieux prendre en compte les prévisions du SCoT et répondre aux exigences de protection des espaces agricoles. Le PLU doit garantir une maîtrise du développement urbain par un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones. Il convient parallèlement d'intégrer **des objectifs qualitatifs** en matière de densités, de typologies d'habitat, de qualité urbaine, architecturale et paysagère.
	En matière de développement économique le diagnostic de convergence note plusieurs points de compatibilité : → dans la zone UE seules les activités économiques sont autorisées ; → pas de création de nouvelles zones d'activités en dehors de la ZAE ; → préservation de la trame bleue comme potentiel touristique et de loisirs.	Le diagnostic de convergence met l'accent sur la nécessité de : → conduire une réflexion sur la requalification urbaine de la Zone d'Activités Economiques des Guérins ; → réduire la zone AUc1 et changer sa dénomination ; → intégrer des contraintes en matière de qualité environnementale des bâtiments ; → établir un zonage spécifique pour les ZACO.
→ La lutte contre le changement climatique par une maîtrise des gaz à effets de serre. ○ Mieux maîtriser les déplacements et réduire l'usage de la voiture par des mesures incitatives en faveur des TC et des modes doux. ○ Limiter les besoins en énergie et développer des énergies renouvelables.	Le diagnostic du PLU montre les aspects positifs du mode de développement urbain mis en œuvre dans les dernières années en matière de maîtrise des émissions de GES.	Un des enseignements du diagnostic établi montre une prédominance de la voiture dans les déplacements malgré la présence d'un pôle d'emplois et de services étoffé, la proximité du centre d'agglomération et l'existence d'une desserte en TC. Le diagnostic de convergence met l'accent sur la nécessité : → de décliner la hiérarchie du réseau viaire définie au SCoT ; → de renforcer le lien entre urbanisme et transports notamment en facilitant la densification urbaine ; → de traduire le plan vélo. Le principal constat fait au diagnostic réside

Thèmes d'objectifs	Convergences	Ecarts
○ Mettre en œuvre des principes d'aménagement et de construction bioclimatique.		dans une prise en compte insuffisante des modes actifs dans l'aménagement de l'espace public. → d'inciter dans les OAP à la réalisation de cheminements doux ; Si la densité urbaine est un paramètre pris en compte dans les opérations nouvelles (voir les sites de Pincourt ou de Porcher), une avancée est nécessaire en matière d'éco-aménagement et d'écoconstruction au travers du règlement et des OAP.
→ La préservation des ressources en eau. ○ Réduire les consommations en eau potable. ○ Préserver la qualité des ressources et milieux aquatiques en maîtrisant les rejets. ○ Inciter au recyclage des eaux pluviales.	Les points positifs notés sont : → la préservation de la ressource en eau ; → la cohérence entre le PLU et le zonage assainissement ; → une urbanisation limitée en zone inondable.	Le principal enjeu réside dans la nécessité de mieux prendre en compte la gestion des eaux pluviales et notamment d'assurer la maîtrise des risques de pollution des eaux superficielles. Le diagnostic de convergence recommande de prendre en compte la problématique des déchets.
→ La gestion économe des ressources naturelles. ○ Préserver les potentiels de production des sols. ○ Réduire et recycler les déchets. Développer les initiatives en matière d'économie circulaire. ○ Favoriser le recours à des matériaux renouvelables et recyclables.	Le diagnostic de convergence PLU/SCoT note la préservation de l'activité agricole et notamment l'absence d'enclavement de parcelles dans le tissu urbain.	Le principal point d'incompatibilité réside dans la protection insuffisante de la ceinture verte au sud avec la présence d'une zone AU dont la superficie importante est à reconsidérer en veillant à la prise en compte de l'identité paysagère du lieu.
→ La protection de la biodiversité. ○ Protéger les milieux sensibles. ○ Identifier les trames vertes et bleues et préserver leurs fonctionnalités écologiques. ○ Développer la nature ordinaire.	Le diagnostic de convergence PLU/SCoT note que les enjeux de protection des milieux naturels sensibles sont assez bien pris en compte au PLU en vigueur avec la préservation des espaces naturels remarquables (protection des corridors écologiques en zone N, espaces boisés classés…) ;	Le diagnostic de convergence PLU/SCoT met l'accent sur la nécessité : → d'intégrer des réflexions sur les vues, le bocage et les haies ; → de repérer les vues à préserver sur les éléments patrimoniaux et les paysages remarquables ; → de développer les références à la nature ordinaire.
→ La préservation et la mise en valeur des patrimoines.	→ Analyse paysagère développée. → Repérage d'éléments remarquables du paysage. → Définition de règles en matière d'insertion paysagère et architectural.	→ Le diagnostic de convergence recommande de faire une analyse plus approfondie du patrimoine architectural.
→ La préservation d'un cadre de vie sain et sûr. ○ Limiter l'exposition des populations aux risques naturels et technologique, nuisances et pollution. ○ Proscrire l'emploi de plantes invasives et allergènes.	Le diagnostic de convergence note que PLU intègre le risque inondation avec le report des zones inondables au zonage.	Des ajustements sont nécessaires à la marge pour mieux adapter le zonage au risque inondation notamment au nord dans le secteur de Pincourt. Des compléments peuvent être apportés au règlement et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de santé.

D. LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

• *Les objectifs de la révision du PLU*

Le conseil municipal a décidé par délibération du 5 juillet 2012 de procéder à une révision de son PLU dont le but était de mettre à jour le projet communal en :

- → intégrant les évolutions législatives ;
- → assurant la mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux ;
- → intégrant les prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation du Rhins et de la Trambouze et celles du projet PPRNPI de la Loire ;
- → prenant en compte l'évolution des contextes économiques et démographiques de la commune afin d'établir un nouvel équilibre du développement urbain.

• *Rappel des grandes orientations du PADD de 2005*

> Les grands objectifs du PADD de 2005

Le projet communal repose sur cinq objectifs.

- → Développer les moyens d'action en matière de politique de l'habitat cohérente et adaptée aux besoins.
- → Encourager les actions en faveur du développement économique et artisanal, afin de prévoir un bon rapport habitat/emplois.
- → Garantir un cadre de vie de qualité et répondre aux besoins de la population en termes d'équipements publics, d'aménagements de sécurité dans les déplacements.
- → Prendre en compte les préoccupations d'environnement, les paysages naturels et urbains, ainsi que les risques naturels.
- → Maintenir un secteur à vocation agricole afin de préserver l'outil de travail des agriculteurs.

> Les axes thématiques.

Axe 1. Favoriser une croissance démographique maîtrisée par la mise en place d'une politique de l'habitat cohérente à l'échelle du territoire. Le développement urbain s'appuiera sur les orientations suivantes :

- → Prévoir une extension du potentiel d'urbanisation sur le secteur des Plaines pour assurer un renouvellement de population et contrecarrer les effets du vieillissement démographique. Cette urbanisation s'effectuera en continuité des extensions récentes avec :
  - une zone AUa opérationnelle, dont les conditions d'aménagement sont inscrites dans une orientation d'aménagement ;
  - une zone AU plus vaste délimitée comme réserve de long terme et destinée principalement à l'habitat mais qui pourra accueillir des activités commerciales et artisanales au contact de la zone AUc2. L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.
- → Assurer le renouvellement urbain et la mixité sociale sur la partie actuellement urbanisée.

- Privilégier la réhabilitation des îlots vétustes et notamment la friche industrielle des établissements Porcher par la réalisation d'opérations d'habitat.
- Combler dans la mesure du possible les dents creuses à l'intérieur du tissu urbain de manière à assurer la densification du secteur urbanisé.
- Diversifier l'offre de logements en poursuivant la construction de logements intermédiaires et développer l'offre en logements pavillonnaires.
- Agir à terme sur le quartier ancien des Balmes.

→ Encourager toute démarche publique ou privée en faveur du logement locatif en partenariat avec les organismes HLM et les propriétaires de biens immobiliers vacants notamment par le biais d'Opération Programmé d'Amélioration de l'habitat et le recours au Droit de Préemption Urbain (DPU).

Axe 2. Encourager les actions en faveur du développement de l'économie locale afin de préserver le rapport habitat/emplois.

→ Encourager et soutenir les activités existantes, leur projet d'extension ou leur délocalisation sur un secteur plus approprié, ainsi que l'accueil de nouvelles structures.

→ Favoriser la mixité urbaine (habitat, commerce) par l'interdiction du changement de destination des locaux à usage professionnel et commercial au rez-de-chaussée de l'avenue de la Libération.

→ Maintenir les zones à vocation économique existantes au POS. Une zone Ue1 est créée sur le secteur Champion-Citroën de manière à identifier la vocation commerciale du secteur.

→ Accueillir de nouvelles structures industrielles en continuité de la zone existante sur les espaces libres situés aux Guérins en cohérence avec le secteur inondable du Rhins. La zone AUe desservie en périphérie par l'ensemble des réseaux sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.

→ Permettre l'installation de nouvelles structures commerciales ou artisanales sur le secteur des Plaines en continuité avec les activités existantes. La future zone AUc fera l'objet d'une insertion paysagère afin d'assurer son intégration dans le contexte de l'entrée de ville sud du Coteau et de prévenir les perceptions dégradantes. Le secteur AUc1 est réservé aux activités commerciales. Le secteur AUc2 peut accueillir des activités artisanales et/ou commerciales.

Axe 3. Garantir un cadre de vie de qualité et répondre aux besoins de la population en terme d'équipements publics, d'aménagement et de sécurité dans les déplacements

→ Rendre lisible et accentuer le stationnement dans le centre-ville et à proximité des équipements structurants par la création d'un parking sur l'ancienne emprise du poste d'aiguillage près de la gare SNCF.

→ Libérer les voies principales des circulations parasites, afin d'assurer la fluidité des différents modes de déplacement et favoriser les liaisons inter quartiers par le jalonnement, l'aménagement ou la création de voies par :

- la création de cheminements piétonniers, la délimitation d'ER le long de la voie ferrée, entre la gare et le passage à niveau, avenue de la Libération ;
- le désenclavement du quartier de Varennes par la création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée, depuis la déchetterie jusqu'à la route de Commelle ;

- le désenclavement de l'îlot des Balmes, par l'élargissement d'une voie près du Cheverny jusqu'à la rue des Balmes ;
- le raccordement de l'impasse Verdun à la rue de la Liberté par la création d'une voie dite de liaison.

→ Apporter une attention particulière aux besoins de la population en matière d'équipements publics, aussi bien en termes de qualité des équipements, que dans le choix de leur localisation et de leur implantation.

→ Déterminer un espace, conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage, d'une aire de grand passage équipée de sanitaires et desservie par l'eau potable.

Axe 4. Maintenir un secteur à vocation agricole afin de préserver l'outil de travail des agriculteurs.

→ Permettre l'adaptation et la construction des bâtiments nécessaires à l'agriculture autour des sièges d'exploitation par la délimitation de zones agricoles constructibles sur le secteur sud de la commune.

→ Dans les zones destinées à l'agriculture, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole ou à destination du développement rural sont autorisées.

Axe 5. Protéger les milieux naturels et les éléments remarquables bâtis ou végétaux et les paysages

→ Inscrire les mesures de protection ou d'inventaire concernant les éléments végétaux participant au paysage dans les plans de zonage : alignement de platanes bordant l'avenue de la Libération, ripisylve du Rhins.

→ Prendre en compte les risques « inondations » et les secteurs humides bordant la Loire et le Rhins dans la délimitation des secteurs constructibles et préserver la richesse de l'écosystème des secteurs identifiés. Les berges du Rhins (Bras Mort et Guérins) sont préservées de l'urbanisation par le maintien du classement en zone naturelle.

> Les scénarii. 3 scénarii et une doctrine

Les scenarii sont construits et évalués sur la base des enjeux identifiés. Ils sont déterminés par une doctrine affichée par les services de l'état dans la Loire qui repose sur une lecture des obligations législatives et règlementaires se traduisant par les grands principes suivants :

→ le PLU doit être adapté aux besoins des 10 prochaines années ;

→ la protection stricte des espaces agricoles est un objectif prioritaire ;

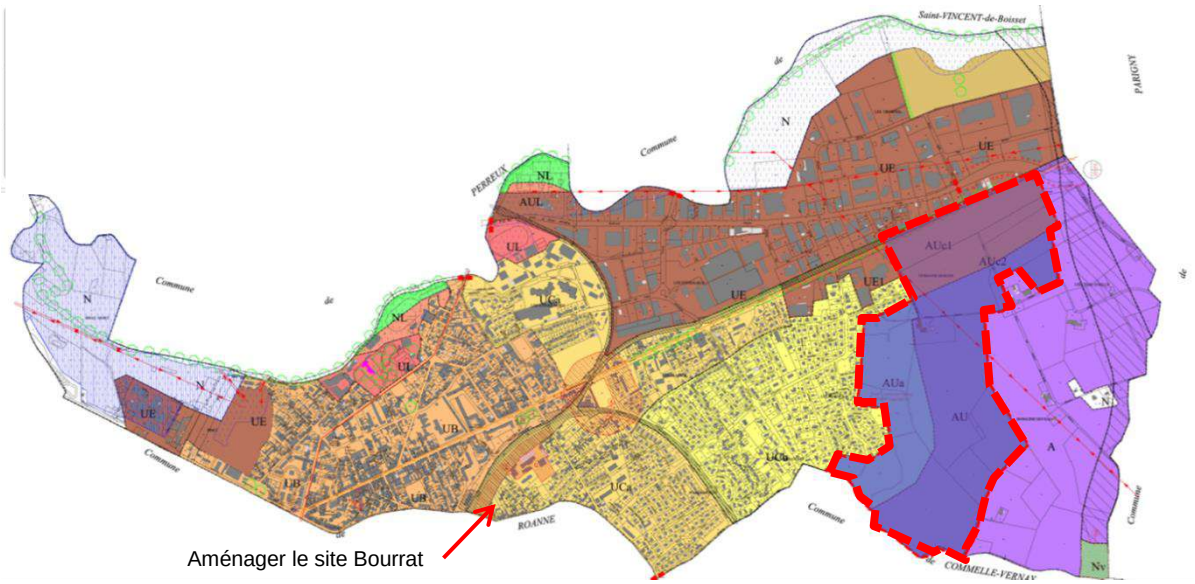
→ les extensions urbaines prévues en zones AU sont à éviter.

Il résulte de cette approche que les marges de manœuvre de la commune sont ténues. Trois scénarii alternatifs ont étudiés.

Scénario 1. Zéro extension.

Ce scénario repose sur une mise en œuvre radicale de la doctrine en termes de modes de développement. Il intègre plusieurs constats :

- → la commune a assuré l'essentiel de son développement dans les 10 dernières années par le renouvellement urbain et la densification ;
- → il subsiste un potentiel de mutation d'emprises industrielles, de densification dans le tissu notamment la friche Bourrat.
- → la vacance dans le parc de logement est importante ;
- → le maintien d'une vocation agricole sur la commune passe par la préservation stricte des terres exploitées.



Aménager le site Bourrat

Supprimer les zones à urbaniser des Plaines

Cette approche se traduit par :

- → un projet communal qui s'oriente vers l'optimisation des emprises mobilisables en zone urbaine et la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de Bourrat ;
- → la suppression des zones à urbaniser prévues au sud-ouest de la commune sur le secteur des Plaines et du domaine Berger.

Ce scénario permet de dégager un potentiel foncier estimé de l'ordre de 6,75 ha dans le tissu urbain.

Scénario 2 : Mettre en œuvre une politique anticipatrice qui prépare et préserve les possibilités de développement futur. Calibrer le PLU pour 15 ans

Ce scénario repose sur deux arguments principaux :

- → La commune du Coteau a un rôle majeur à jouer dans le renforcement du cœur d'agglomération face aux tendances lourdes et toujours actives d'étalement urbain sur l'aire du SCoT. Le SCoT fixe un objectif de renforcement du cœur urbain en orientant la production de logements sur les communes qui le composent dont Le Coteau qui se voit attribuer un plafond de 70 logements par an.
- → Les actions en matière de renouvellement urbain ne sont pas suffisantes pour couvrir un éventail large de la demande et notamment la demande individuelle qui est le moteur de la périurbanisation. La faisabilité des opérations est contrainte par un marché peu tendu et une absence d'investisseurs sur le segment collectif en accession libre.

Pour répondre à ces engagements la commune doit dégager les moyens fonciers adaptés à ces engagements quantitativement et qualitativement dans les limites fixées par le SCoT en termes de densité et de production de logements. Ce cadre définit une enveloppe foncière de 30 ha jusqu'en 2030 dont 40 % en phase **1** 2015-2020, soit 12 ha, et 60 % en phase **2** 2021-2030, soit 18 ha. Il convient de noter que le scénario de développement initial a été confirmé lors de la révision du SCoT et que les hypothèses retenues par la collectivité sont inférieures à celles du SCoT.

¤	Phase·1¤	Phase·2¤	¤
Zones·U¤	6,43·¤	/¤	¤
Zones·AU·op·¤	5,35·¤	→ → 11,1·¤	¤
zone·AU¤	/¤	6,9·¤	¤
Total·ha¤	11,78·¤	18·¤	¤

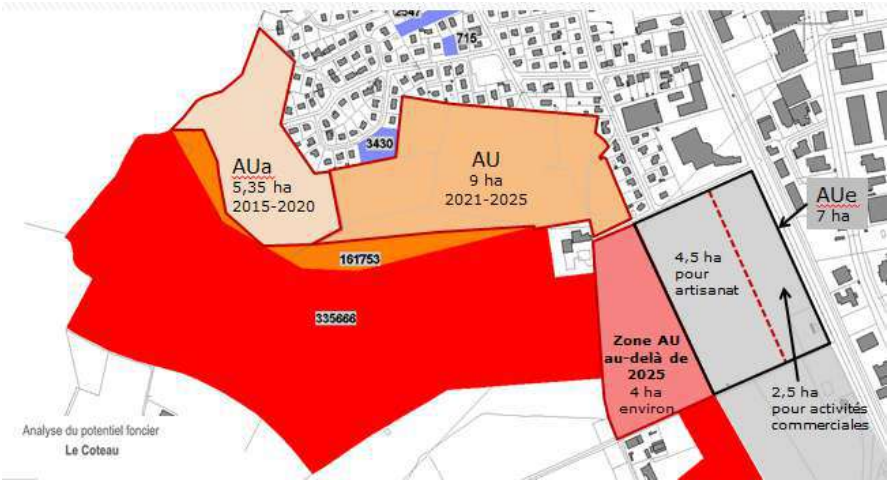
Ce scénario est établi sur les bases suivantes :

- → Un potentiel foncier constructible total de 56,6 ha au PLU actuel. Un potentiel en extension localisé sur le secteur des Plaines. Un potentiel excédentaire de 26,6 ha qui nécessite :
  - de phaser la zone AU opérationnelle et de réduire la zone AU ;
  - de mettre en œuvre une veille foncière sur les emprises mutables ;
  - de maîtriser sur le plan règlementaire l'évolution de ces emprises pour empêcher qu'une initiative ponctuelle bloque tout projet cohérent de l'ensemble du site.

Scénario 3. Promouvoir un développement urbain moins consommateur d'espace

Ce scénario est fondé sur la recherche d'un équilibre entre deux exigences contradictoires :

- → la commune doit répondre aux engagements du SCoT et du PLH qui amène à produire de l'ordre de 70 logts par an (PLH). Le potentiel en réhabilitation et en reconversion de sites mutables ne permet pas d'atteindre ces objectifs (voir ci-dessus) ;
- → la commune est tenue de mettre en œuvre les objectifs de modération de la consommation foncière et de protection des espaces naturels et agricoles.



Il consiste à :

- → Calibrer les besoins en foncier constructible pour les 10 ans à venir, en réduisant de 35,6 ha les zones à urbaniser au profit d'un reclassement en zone A pour préserver les terres à usage agricole.
- → Viser en priorité l'urbanisation des 6,75 ha mobilisables en zone urbaine.
- → Dégager à l'échéance de 10 ans, 14,35 ha sur le secteur des Plaines pour répondre aux engagements de production de logements en assurant une diversification de l'habitat.
- → Garantir un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en extension soit :
  - 5,35ha en phase 1 classé en zone AUa ;
  - 9ha en phase 2, classé en zone AU nécessitant une modification ou une révision du PLU.
- → Maintenir le projet d'extension de la ZAE avec une sectorisation et un phasage :
  - 7ha classés en zone AUe dont :
    - 2,5ha pour les activités commerciales en façade de l'avenue de la Libération ;
    - 4,5ha pour l'artisanat ;
  - une réserve de 4ha classée en zone AU au-delà de 2025.

¤	Phase·1¤	Phase·2¤	¤
Zones·U¤	6,43·ha¤	/¤	¤
Zones·AU·op¤	5,35·ha¤	/¤	¤
zone·AU¤	/¤	9·ha¤	¤
Total¤	11,78·ha¤	9·ha¤	¤

Nota/ la partie nord-est de la zone AU opérationnelle a fait l'objet d'un permis d'aménager. Les terrains sont en quasi-totalité commercialisés.

> Évaluation des scenarii au regard des enjeux

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
Comment répondre aux défis de l'agglomération roannaise en termes d'accueil de nouveaux habitants et de développement économique ?			
• **En matière de démographie et d'habitat**			
Contribuer au rétablissement des équilibres démographiques du cœur d'agglomération. Répondre aux engagements de production du SCoT.	Ce scénario n'offre pas une réelle garantie de réponse aux objectifs quantitatifs de production de logements fixés. Il repose largement sur la libération des sites mutables par nature longue, complexe et coûteuse. Si le foncier est maîtrisé sur Bourrat, les conditions de marché ne permettent pas actuellement de respecter les obligations d'optimisation du foncier.	En associant renouvellement urbain et mobilisation de foncier non bâti ils donnent plus de garantie de réponse aux objectifs quantitatifs.	
Adapter l'offre aux évolutions démographiques et socio-économique des ménages. Diversifier l'offre. Apporter une réponse à la demande individuelle. Maintenir le taux de LLS. Renforcer la mixité d'habitat.	Si le scénario ne s'oppose pas à un objectif de mixité et de production de logements sociaux il ne permet pas de répondre à un segment demandé, l'individuel ni de diversifier l'habitat dans des secteurs dominés par le pavillonnaire.	Ces deux scenarii permettent de couvrir un éventail plus large de produits et de typologies en ciblant un segment manquant, l'individuel libre.	
Poursuivre les efforts en matière de réhabilitation et de renouvellement urbain. Optimiser le potentiel des sites mutables.	Ce scénario basé sur le principe de zéro extension respecte de manière radicale la doctrine. Toutefois, la difficulté de mobiliser les investisseurs en accession collectif ne permet pas de garantir une optimisation des sites mutables.	Ces scenarii ont des effets ambivalents. En offrant une alternative foncière, ils permettent de préserver le potentiel de sites plus stratégiques comme Bourrat dont les perspectives d'optimisation sont affectées par un marché contraint. Dans le même temps ils peuvent conduire à différer les engagements sur les sites mutables.	
• **En matière de développement économique**			
Conforter et renouveler le tissu d'entreprises. Apporter une réponse aux besoins de développement des activités artisanales et de services insérés dans le tissu urbain.	En supprimant le site en extension du Domaine Berger, ce scénario limite les possibilités d'accueillir de nouvelles activités et ne permet pas de répondre aux besoins de développement des entreprises insérées dans le tissu urbain. Il bloque de ce fait les possibilités de reconversion de sites mutables.	Ces deux scénarii contribuent positivement à cet objectif. En permettant le transfert d'activités insérées dans le tissu urbain, ils permettent de maintenir sur la commune les activités bloquées dans leur développement	
Affirmer le potentiel économique et le rôle structurant à l'échelle de l'agglomération de la ZAE des Guérins.	Cette option ne va pas dans le sens d'un renforcement du potentiel économique de la commune.		

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
Réinterroger les modalités de développement de la ville : comment poursuivre et renforcer un développement compact ?			
Jouer jusqu'au bout la carte d'une ville compacte. Se développer sans s'étaler. Conforter la centralité.	C'est le scénario le plus efficace sur ces deux critères.	Ces deux scenarii conduisent à augmenter le périmètre urbanisé.	
Comment considérer le lien ville/nature ? Composer la ville de demain avec la nature.			
Préserver les espaces naturels sensibles.	La protection des espaces naturels sensibles est un invariant des 3 scénarii. Ce n'est pas un critère discriminant. Toutefois les scénarii prévoyant des sites en extension conduisent de fait à modifier les équilibres entre espaces urbains et espaces naturels ou agricoles.		
Conforter la densité et la continuité de la trame verte urbaine.	La densification urbaine est un facteur d'artificialisation des sols et de réduction de la place de la végétation dans la ville.	L'urbanisation de terres agricoles conduit de fait à une artificialisation et à une imperméabilisation des sols. Elle peut s'accompagner de mesures de réduction ou de compensation des incidences (protection de haies, préservation de continuité verte, coefficient de végétalisation…)	
Maintenir une ceinture agricole viable en préservant ses qualités paysagères et écologiques.	Ce scénario préserve strictement la ceinture verte agricole.	Ces deux scénarii conduisent à une suppression de terres agricoles certes réduite par rapport au PLU de 2005. Le scénario 2 a l'impact le plus fort.	
Limiter l'exposition de la population aux risques, nuisances et pollution.	Les principaux sites mutables sont sur ou à proximité d'axes très circulés source de nuisances et de pollution ou affectés par un risque inondation (Pincourt).	Le secteur de la Plaine offre des ambiances très tranquilles, à l'écart des nuisances des grands axes.	
Comment passer à l'acte en matière de mobilités douces ?			
Se déplacer autrement dans la ville pour le bien-être de tous. Favoriser les modes actifs et modes alternatifs à la voiture.	En orientant l'habitat sur le périmètre urbanisé desservi par les transports collectifs et bénéficiant de la proximité des équipements et services, ce scénario est en principe le plus favorable aux modes actifs. La densification est un facteur favorable au développement des transports collectifs.	Le développement de sites en extension est de nature à renforcer le recours à la voiture. Toutefois, la proximité d'équipements commerciaux et de la Zone d'Activités Economiques des Guérins est un facteur positif en termes d'accès aux services et de rapport emploi/habitat. Par contre, le site des Plaines est éloigné du cœur de ville et de ses équipements publics.	
Mieux maîtriser les impacts des flux automobiles.	La densification urbaine est de nature à augmenter les flux automobiles dans les quartiers concernés mais en limitant l'étalement urbain elle permet de réduire plus globalement les flux pendulaires.	La mise en œuvre d'opérations en site vierge permet d'intégrer d'autres modalités de déplacements dans les quartiers en définissant une conception et un partage de l'espace plus favorable à une conduite apaisée et plus aux modes actifs.	

E. PRÉSENTATION DU PADD

• *Préambule*

Les contraintes fortes auxquelles est soumis le territoire communal limitent les alternatives possibles en matière de développement urbain. Il faut noter par ailleurs que la commune du Coteau s'est engagée bien avant la publication de la loi ALUR dans une politique de renouvellement urbain au caractère précurseur. Cette orientation s'est traduite par plusieurs initiatives opérationnelles de restructuration de friches industrielles (ZAC de Pincourt et site Porcher) La stratégie de développement s'inscrit dans une forme de continuité tout en intégrant des évolutions induites par les nouvelles dispositions règlementaires notamment en matière de prévisions foncières.

Des constats toujours d'actualité.

- → Une commune partie prenante du pôle urbain roannais, marquée par des problématiques de ville centre.
- → Un espace contraint qui a favorisé un développement compact.
- → Un espace fragmenté, marqué à la fois par une mixité fonctionnelle et une spécialisation de certains quartiers.
- → Un pôle d'emplois dont l'évolution semble offrir peu de marges de manœuvre.
- → Un espace rural relégué en arrière-plan de la ville, réserve foncière pour un développement futur.
- → Un environnement marqué par la Loire et le Rhins.

Des éléments nouveaux nécessitant des ajustements.

- → Une exigence d'optimisation foncière et de limitation de prélèvements de terres agricoles.
- → Une approche environnementale renforcée.
- → L'impérieuse nécessité de privilégier et développer les mobilités douces.
- → Un SCOT ambitieux en matière de production de logements mais un potentiel foncier excédentaire par rapport aux besoins dans un contexte de marché local peu tendu avec une commercialisation difficile de certains programmes de logements.

En conséquence, le socle des objectifs inscrits au PADD du PLU approuvé en 2005 restant valide, il n'y a pas de remise en cause fondamentale des grandes orientations du PLU actuel à l'exception majeure des prévisions foncières en extension qui intègrent un objectif de réduction de la consommation de terres agricoles.

• *Le parti d'aménagement et de développement retenu.*

L'évaluation des 3 scenarii mis au débat et les conclusions des réflexions et échanges avec les Personnes Publiques Associés a conduit la collectivité à retenir un scénario qui préserve les possibilités de développement démographique et économique de la commune tout en s'inscrivant dans le cadre des textes règlementaires. Le projet d'aménagement et de développement urbain qui fonde le PLU prévoit de :

- → **Viser en priorité l'urbanisation** des 6,43 ha mobilisables en zone urbaine.
- → **Poursuivre l'effort en matière de renouvellement urbain** en mettant l'accent sur les îlots à fort potentiel (Carnot, passage Damon, site Bourrat et Pincourt).
  - > L'îlot Carnot est un site stratégique en raison de sa situation de tête de pont, à la croisée de deux axes urbains structurants en vis-à-vis de la ZAC de Pincourt. Il offre un potentiel de renouvellement significatif en partie maîtrisé par la collectivité. Sa

recomposition peut s'opérer selon différentes modalités et temporalités. La recomposition de la tête d'îlot est une priorité du projet communal pour son rôle dans le renforcement du centre-ville.

> L'îlot du passage Damon présente l'intérêt d'une proximité avec l'axe commercial de l'avenue de la Libération. Sa mise en valeur dépend de l'évolution de la surface commerciale. L'aire d'intervention doit être élargie aux tissus adjacents.

> Le site de Pincourt est plus complexe à libérer du fait de la présence de plusieurs bâtiments en partie occupés. Ses possibilités de reconversion restent conditionnées au respect des dispositions du PPRNPI de la Loire en cours d'élaboration. L'objectif de la commune est de permettre à terme une reconversion urbaine de ce site dans le prolongement de la ZAC Pincourt.

> Le site Bourrat occupe une situation urbaine privilégiée en vis-à-vis de la gare. Le foncier est libre de toute construction avec une maîtrise publique. Les conditions d'un marché du logement peu tendu, alliées à une commercialisation difficile de programmes en accession libre collectif (exemple de la reconversion du site Porcher où des programmes ont dû être reconvertis en logements locatifs sociaux), ne permettent pas de réaliser un programme répondant aux exigences de densité et de diversification des formes urbaines et des types d'habitat. La commune souhaite prioriser la réhabilitation de l'îlot Carnot-Libération qui porte un enjeu de revitalisation du centre-ville. Il convient donc d'opérer une mise en veille de ce site dans l'attente d'une évolution du contexte économique. Ce site devra faire l'objet d'une réflexion pré-opérationnelle afin d'actualiser l'étude réalisée par EPURES permettant d'adapter le PLU à un projet viable par le biais d'une modification ou révision du PLU.

→ **Maintenir des capacités de développement du secteur des Plaines** avec une réduction des périmètres et un phasage d'ouverture à l'urbanisation. La redéfinition des périmètres en extension permet de répondre à l'obligation de recalibrer les besoins en foncier constructible pour les 10 ans à venir. Il est prévu de dégager à l'échéance de 10 ans, 5,97 ha en zone AUc opérationnelle sur le secteur des Plaines pour répondre aux engagements de production de logements en assurant une diversification de l'habitat. Les zones à urbaniser sont réduites de 43 ha au profit d'un reclassement en zone A pour préserver les terres à usage agricole dont une partie inscrite en zone agricole inconstructible pour ménager un espace tampon. L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Plaines doit répondre à des conditions de phasage, conformément au SCoT (voir ci-après). Il est à noter que l'urbanisation du secteur des Plaines ne peut être opposée à celle de Bourrat dans la mesure où les types d'habitats projetés et les densités attendues sont très différents (dominante habitat collectif sur Bourrat et individuel sous toutes ses formes sur Les Plaines).

→ **Intégrer au règlement un phasage de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser en extension. Une première phase de l'ordre de 3ha pourra être engagée dans la période 2021-2024, la deuxième phase, également de l'ordre de 3ha, ne pourra être engagée qu'à partir de 2025 et lorsque la première phase sera totalement aménagée et commercialisée à 75%. L'aménagement de la troisième phase, de l'ordre de 6ha, ne pourra être engagé qu'à partir de 2029, lorsque la deuxième phase sera totalement aménagée et commercialisée à 75%, et que les réserves foncières non bâties en ville, disponibles à la date d'approbation du PLU soient construites a minima à 50 %.

→ **Maintenir le projet d'extension de la Zone d'Activités Economiques du Domaine Berger** avec une réduction de la superficie classée en zone à urbaniser à 7ha dont 2,5ha pour les activités commerciales et 4,5ha pour l'artisanat. Le maintien de ce projet, compatible avec le SCoT, est motivé par le constat d'une perte d'emplois. L'analyse des données sur la période 2011-2016 montre une dégradation de la situation sur le pôle urbain qui perd 1167 emplois ce qui représente une baisse de -3,4 %. La ville de Roanne représente près de la moitié de ces pertes (-556) et Le Coteau 38% (-446). Riorges perd 233 emplois sur cette période. Seule Mably gagne des emplois mais de façon modérée (+68). Il convient

d'observer que la maîtrise foncière de cette zone est assurée par Roannais Agglomération. De plus, ce projet répond à deux objectifs complémentaires :

> offrir des possibilités de relocalisation à des activités insérées dans le tissu urbain et contraintes dans leur développement par l'exiguïté de leur emprise, les problèmes d'accès et d'aires d'évolution et de stockage, les conflits d'usage avec les riverains. Le maintien d'un artisanat de service au cœur de l'agglomération dense va dans le sens d'une meilleure maîtrise des impacts environnementaux de l'urbanisation ;

> permettre le renouvellement urbain d'îlots dégradés ou d'emprises foncières sous utilisées.

Le choix du scénario est justifié par les motifs suivants :

→ Le pôle urbain doit faire face à des tendances lourdes et toujours actives de périurbanisation tant sur le plan démographique (perte de 1441 habitants entre 2011 et 2019 pour un gain de 624 habitants entre 2006 et 2016 sur l'unité urbaine.) qu'économique. L'aire urbaine hors communes du pôle urbain gagne des emplois (Renaison : + 240 emplois, Saint-Alban-les-eaux : +290 emplois, Les Salles : +120 emplois), alors que le pôle urbain perd 1167 emplois entre 2011 et 2019 dont 446 sur la commune du Coteau. Cette dynamique est alimentée par le développement d'un habitat individuel, très consommateur d'espace, sur les communes de deuxième et troisième couronne et la création de nouvelles zones d'activités périphériques qui accentue le processus de déqualification des sites de première génération comme les Guérins sur le Coteau.

→ La commune du Coteau a un rôle majeur à jouer dans le renforcement du cœur d'agglomération.

> Elle est une composante historique du cœur d'agglomération avec un lien étroit avec Roanne et une dimension urbaine affirmée ;

> Elle possède un niveau d'équipements et de services à la population étoffé, favorable à la mise en œuvre d'un urbanisme de proximité, permettant de limiter les déplacements. Le maintien de cette structure passe par un rétablissement de la dynamique démographique et l'amélioration de ses équilibres internes ;

> Elle dispose d'une desserte en transports collectifs qui maille bien les quartiers d'habitat ;

> Elle est en capacité d'offrir une offre de logements diversifiée couvrant l'ensemble du parcours résidentiel des ménages, y compris une offre en logements individuels qui alimente l'étalement urbain en deuxième et troisième couronne ;

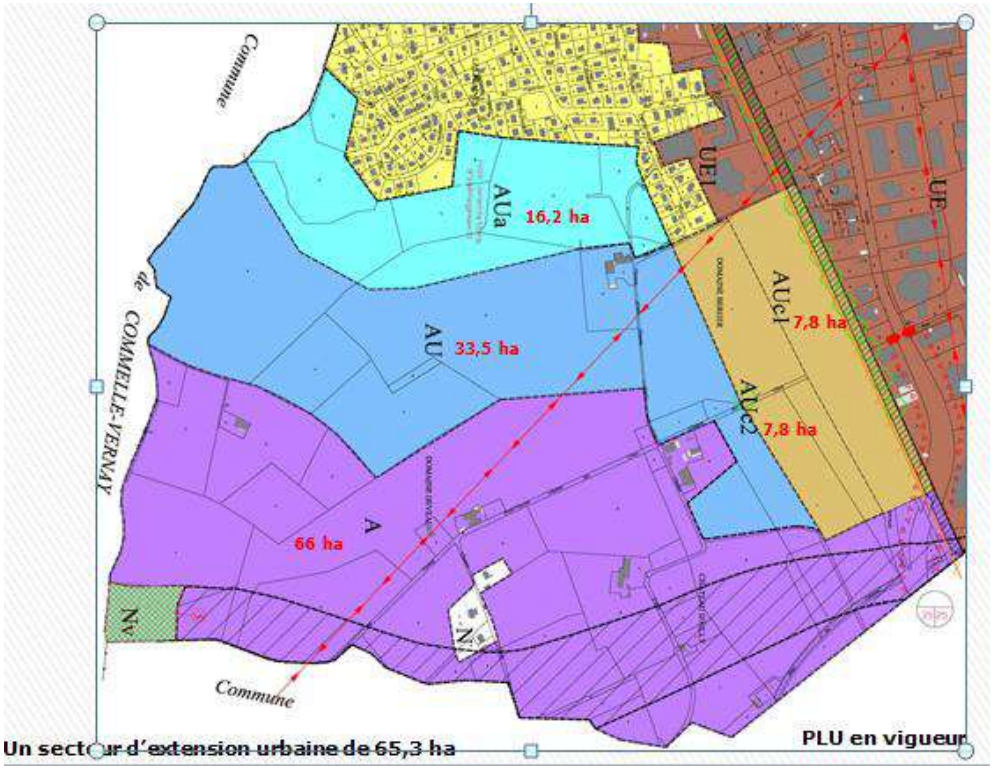
> Elle possède un parc de logements sociaux important (1164 logements sociaux au 1er Janvier 2019 soit plus de 30% des résidences principales) et bien répartis dans la ville. Elle accueille deux équipements d'hébergement des personnes âgées ;

> Elle bénéficie d'un environnement de qualité avec la présence des vallées de la Loire et du Rhins et des espaces agricoles qui se prolongent sur la commune voisine de Parigny ;

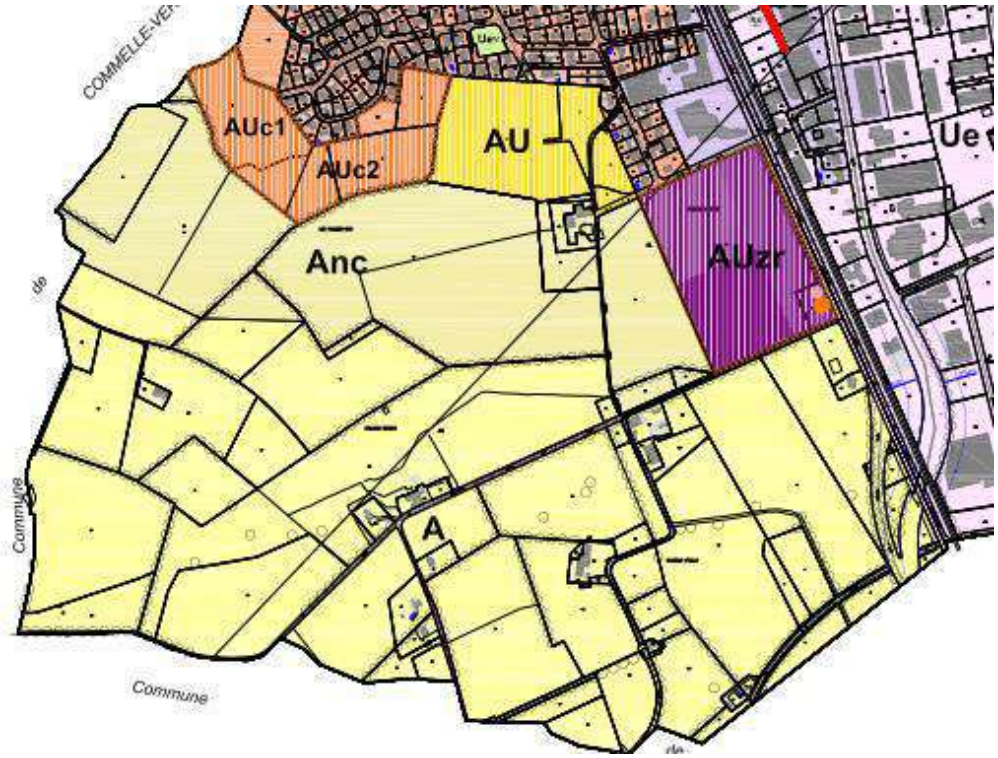
> Elle dispose d'un pôle d'emplois important qu'il convient de conforter face à l'émergence de nouvelles zones économiques ;

→ Le SCoT et le PLH confirment ce rôle en définissant un niveau de production de l'ordre de 70 logements par an supérieur à l'activité des 10 dernières années.

- → Les actions en matière de renouvellement urbain ne sont pas suffisantes pour couvrir un éventail large de la demande et notamment la demande individuelle. A l'exception du site de Bourrat, la maîtrise foncière des sites mutables concernés est complexe et **nécessite des anticipations sur le plan règlementaire, la mise en œuvre d'une veille foncière dans la durée et des engagements financiers importants.**
- → Les objectifs de densification se heurtent à un marché peu tendu et une absence d'investisseurs sur le segment collectif en accession libre. Cet état de fait est une contrainte forte à l'aménagement des sites en renouvellement très centraux et notamment du site de Bourrat qui exige une densité élevée et donc une part significative de typologies en collectif ou intermédiaire.
- → Pour répondre à ces engagements la commune doit dégager les moyens fonciers adaptés à ces engagements, quantitativement et qualitativement.



PLU de 2005



PLU révisé

> Un projet/3 axes stratégiques/13 objectifs.

Le PADD traduit la volonté communale de poursuivre un développement équilibré répondant aux orientations du SCoT et du PLH en matière de logements tout en intégrant les exigences règlementaires en matière de consommation foncière et de protection renforcée des espaces agricoles.
Ce projet se décline en 3 axes et 13 objectifs.

→ **Axe 1. Développer une ville dense et compacte**
- → Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique.
- → Promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace.
- → Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification de secteurs stratégiques.
- → Renforcer la compétitivité du pôle d'activités Sud de l'agglomération Roannaise.

→ **Axe 2. Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre**
- → Préserver l'animation commerciale du centre-ville et veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville.
- → Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.
- → Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.
- → Protéger le patrimoine architectural urbain.
- → Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.

→ **Axe 3. Préserver et valoriser le lien ville-nature**
- → Renouer le lien avec le fleuve Loire et la rivière Rhins en intégrant le risque inondation.
- → Préserver et valoriser le végétal en ville.
- → Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement.
- → Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.

Axe 1. Développer une ville active, dense et compacte

Les objectifs communaux.

Cet axe du PADD répond à plusieurs objectifs fondamentaux définis par la collectivité.
- → Il affiche la volonté de contribuer de manière forte au renforcement du cœur d'agglomération affaibli par un déclin démographique et des déséquilibres sociaux.
- → Il œuvre à une diversification des types d'habitat en permettant de produire une offre foncière en individuel qui reste la demande dominante et alimente les tendances de périurbanisation en confirmant l'extension de l'urbanisation sur le secteur des Plaines.

→ Il met l'accent sur la nécessité de conforter le pôle économique et de services du Coteau et de préserver sa compétitivité face aux zones de nouvelle génération, dans un souci de maintien des équilibres emploi/habitat au sein de l'agglomération et du niveau de services à la population.

→ Il confirme l'engagement de la collectivité, limitée dans son développement par des contraintes foncières et environnementales, en faveur du renouvellement urbain.

La prise en compte du cadre règlementaire.

Le PADD prend en compte plusieurs orientations du cadre règlementaire qui sont, pour l'essentiel, transcrites au SCoT. Le bilan du PADD de 2005, réalisé notamment sur la base du diagnostic de convergence SCoT/PLU, a permis d'identifier les convergences et écarts par rapport au contexte législatif et règlementaire. Ce bilan a permis de mettre à jour et de débattre des ajustements et compléments à apporter au PADD et des traductions règlementaires au PLU révisé.

COMPATIBILITE DU PLU DE 2005 AVEC LE SCOT	PRISE EN COMPTE AU PADD
Absence d'objectifs de construction.	Le PADD affiche un objectif de construction d'environ 650 logements sur 10 ans
Potentiels constructibles surdimensionnés tant en matière d'habitat que d'activités. Absence d'objectifs de modération de la consommation foncière.	Affichage d'un objectif de modération de la consommation foncière par un recalibrage du potentiel foncier (réduction de 38 ha des zones en extension pour l'habitat), inscription d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation, la définition d'une densité moyenne (50 logts/ha), intégration d'objectifs de densité dans les OAP variable selon la situation urbaine des sites concernés, mise en place d'un pourcentage de type d'habitat dense.
Réduire les prévisions foncières en matière d'activités.	Réduction de la zone économique en extension sur le Domaine Berger de 15,60 ha à 7 ha.
Nécessité de préciser les outils de mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain et de réhabilitation (absence de zonage spécifique pour les secteurs situés dans un périmètre de 800 m autour de la gare, contenu des OAP à détailler, intégration de nouvelles OAP nécessaires sur des secteurs à enjeux notamment Bourrat…)	Identification au PADD des secteurs à restructurer (îlot Carnot, passage Damon, Pincourt). Classement en zone AU du site de Bourrat. Le PADD affiche un objectif de réhabilitation du parc vacant. Mise en œuvre de plusieurs outils : périmètre en attente d'un projet d'aménagement, emplacements réservés, OAP sur les sites stratégiques. Affichage d'un objectif de renouvellement urbain à long terme de la ZAE des Guérins.
Nécessité de préciser les outils en faveur de la diversification des formes d'habitat	Le PADD affiche un objectif de diversification des types d'habitat avec des préconisations en termes de pourcentage de logements locatifs sociaux, de typologies à produire, et de formes urbaines denses qui sont déclinés dans les OAP.
Nécessité de préciser les modalités de maintien du taux de logements sociaux (absence de prévisions de production de LLS au PLU ni d'objectifs minimum dans les OAP, pas de servitudes de mixité sociale).	Maintien du taux de logements locatifs sociaux.
Préciser les outils de mise en œuvre d'une maîtrise foncière.	Mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière par l'institution du DPU, la prévision d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes contribuant à la mixité sociale. Les secteurs stratégiques sont repérés au PADD.
Détailler le contenu des OAP avec des **objectifs qualitatifs**.	Le PADD identifie les espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.

Le parti d'aménagement

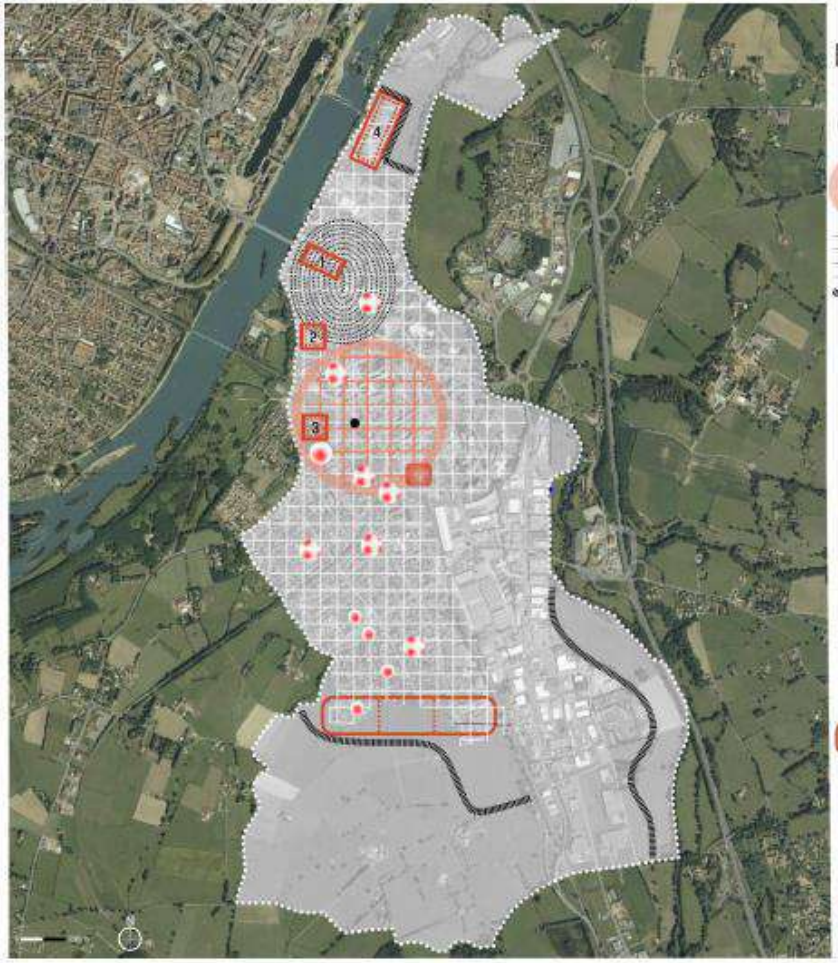
Il repose sur les axes suivants :

- → Renforcement de la centralité au droit du pont et en bord de Loire (avenue de la Libération/îlot Carnot/ les Balmes/ passage Damon/Pincourt au nord) ;
- → Intensification du développement urbain autour de la Gare avec la préservation du potentiel du site Bourrat ;
- → Poursuite du développement du secteur des Plaines avec une réduction des périmètres et un phasage d'ouverture à l'urbanisation. L'OAP définit :
  - des principes d'insertion urbaine et paysagère suivant 4 axes :
    - le renforcement du maillage viaire à l'échelle du quartier ;
    - la mise en place d'un cheminement piéton structurant ;
    - la préservation et le renforcement de la trame végétale avec la mise en place de transitions paysagères en limite de la zone agricole et des lotissements existants ;
    - la programmation d'espaces de proximité.
  - des prescriptions environnementales. (voir ci-après)
- → Conformément au SCoT, le PADD confirme la volonté communale de permettre une extension de la zone économique sur le secteur du Domaine Berger. Cette extension est assortie de conditions définies à l'OAP (voir ci-après) visant à construire un paysage d'entrée de ville de qualité.









AMPLIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS PAR UNE POLITIQUE ACTIVE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Conforter le centre ville

Intensifier le développement urbain autour de la gare

Orienter en priorité les nouveaux programmes sur le périmètre urbanisé

Réduire les prévisions de développement en extension urbaine

Valoriser et optimiser prioritairement le foncier non bâti dans le tissu urbain

Renforcer le modèle de développement en faveur du renouvellement urbain
1 - Porter l'effort sur l'îlot Carnot
2 - Faciliter la restructuration du secteur du Passage Damon
3 - Préserver le potentiel de reconversion urbaine de la friche Bourrat
4 - Ne pas porter atteinte au potentiel de restructuration et de recomposition urbaine du secteur de Pincourt

Reconversion de la friche Porcher en voie de finalisation

Préserver un potentiel foncier en extension (env. 15 ha) sur les Plaines en phasant l'ouverture à l'urbanisation en 3 temps



.

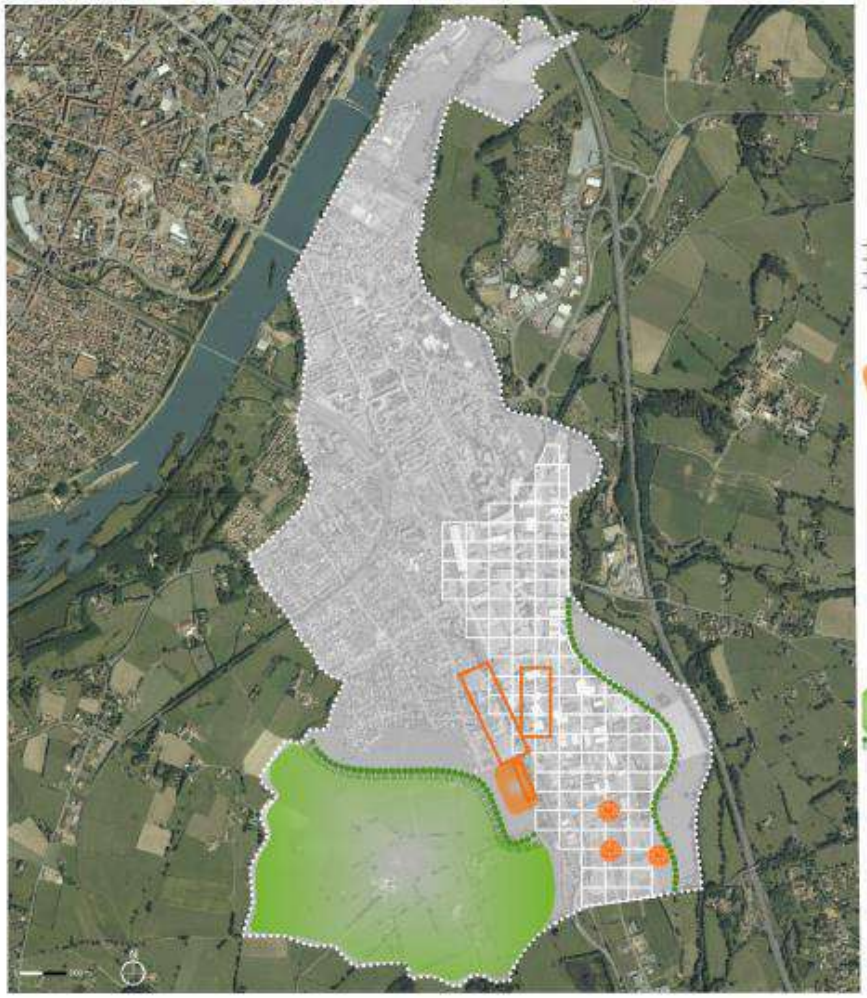
ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 1. 1 Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique.		
Des disparités territoriales fortes en termes d'attractivité démographique marquées par : - un déclin démographique du cœur de l'agglomération accentué par un phénomène de périurbanisation très actif ; - le vieillissement de la population, la paupérisation des ménages et une ségrégation socio-spatiale qui touche particulièrement le cœur d'agglomération et n'épargne pas Le Coteau ; - Un phénomène de desserrement des ménages entraînant un besoin plus important en petits logements. Des objectifs de développement fixés au SCoT qui paraissent très ambitieux au regard des projections démographiques.	**Contribuer au renforcement du centre de l'agglomération en attirant de nouvelles populations tout en maintenant les résidents Costellois.**	Se mettre en capacité d'accueillir environ 600 habitants nouveaux d'ici 2027 Organiser la production d'environ 650 logements répondant aux besoins de tous les ménages.
Une part importante de logements de 3 et 4 pièces, n'offrant pas une diversité typologique suffisante pour capter l'ensemble des ménages ; Un manque de diversité typologique sur le secteur des Plaines.	**Poursuivre les efforts en matière d'offre foncière pour répondre aux besoins des ménages en diversifiant les typologies d'habitat dans une logique de mixité sociale.**	Diversifier l'offre de logements pour assurer le maintien des équilibres sociaux et générationnels dans la ville. Maintenir la possibilité de développer des programmes d'habitat individuel dans le secteur des Plaines, pour répondre aux besoins du parcours résidentiel des ménages et attirer de jeunes ménages. > Préserver un potentiel foncier en extension. Maintenir une douzaine d'hectares de zones à urbaniser. > Prévoir un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension urbaine dédiée à l'habitat sur les Plaines.
	Prendre en compte les difficultés économiques des ménages.	Maintenir une activité de production de logements locatifs sociaux pour tenir le taux de logements sociaux.
Objectif 1.2. Promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace		
Une densité moyenne de 36,5 logements/ha qui passe à 60,5 logements dans le périmètre de 800 m de la gare. Une évolution sensible sur les 5 dernières années avec une baisse de la part des collectifs ($^1/_3$ de la production contre $^2/_3$ dans la période 2003-2013), une augmentation des individuels purs (de l'ordre de 45%), une part significative de création de logements par changement de destination ($^1/_4$).	**Maintenir l'engagement en faveur de la modération de la consommation foncière**	Recalibrer les besoins en foncier constructible pour l'habitat et le développement économique pour les dix ans à venir. Réduire les prévisions d'extensions urbaines à vocation d'habitat (de l'ordre de 38 ha) sur des terres à vocation agricole. Tendre vers une densité moyenne de 50 logts/ha. Assurer un équilibre entre les formes d'habitat collectif et individuel (50/50).
Une production de logements essentiellement orientée sur le périmètre urbanisé.		Orienter en priorité les nouveaux programmes sur le périmètre urbain.

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 1.3. Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification de secteurs stratégiques.		
Une vacance importante essentiellement en centre ancien. Un parc vétuste et nécessitant d'importantes rénovations ;	**Réduire la vacance dans le parc ancien notamment sur l'avenue de la Libération et les rues adjacentes.**	Mener en partenariat avec l'agglomération des actions en faveur de la réhabilitation des logements vacants. Viser *a minima* la rénovation de 10 % du parc de logements vacants.
Une reconversion de friches urbaines et industrielles (ZAC de Pincourt/site Porcher) assurée. Des sites mutables stratégiques restant à traiter (Bourrat/Pincourt-bords de Loire)	**Optimiser le potentiel des sites mutables.**	Renforcer le modèle de développement engagé sur la commune en faveur du renouvellement urbain : > Porter l'effort public sur l'îlot Carnot ; > Faciliter la restructuration du secteur du passage Damon ; > Préserver le potentiel de reconversion urbaine de la friche Bourrat ; > Ne pas compromettre le potentiel de restructuration et de recomposition urbaine du secteur de Pincourt afin de favoriser la reconquête urbaine du front de Loire à plus long terme Valoriser et optimiser prioritairement le foncier non bâti dans le tissu urbain. Permettre la densification des dents creuses et des sites identifiés au potentiel foncier en adaptant le niveau de densité aux spécificités morphologiques des quartiers. Intensifier le développement urbain dans un périmètre de 800 mètres autour de la gare en appliquant des niveaux de densité élevée.









RENFORCER LA COMPÉTITIVITÉ DU POLE D'ACTIVITES

Optimiser les dernières ressources foncières de la zone d'activités. Interroger le potentiel de densification et de recyclage des friches. Réfléchir au renouvellement à long terme de l'image de la zone d'activités.

Proposer en entrée de ville une offre foncière à vocation artisanale et commerciale de 7 ha dont 2.5 ha maximum dédiés au commerce

Veiller à mieux organiser la zone d'activités par le regroupement des activités selon leur nature (zone préférentielle d'implantation des commerces).

PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Maintenir un secteur à vocation agricole.
Préserver un espace tampon entre la zone agricole et la zone urbaine

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 1. 4. Renforcer la compétitivité du pôle d'activités de l'agglomération Roannaise		
Un secteur important dans les équilibres économiques de l'agglomération et le rapport habitat/emplois, du fait : ○ de la masse critique de la Zone des Guérins, une zone largement urbanisée mais présentant des secteurs à requalifier ; ○ de la diversité des entreprises présentes ; ○ de sa situation en rive droite de la Loire sur une entrée d'agglomération.	**Maintenir un tissu dense et diversifié d'activités économiques ;**	Optimiser les dernières ressources foncières restant sur la zone d'activité pour l'accueil de nouvelles entreprises. Interroger le potentiel de densification de la zone d'activités et mettre en place une veille des friches. Veiller à mieux organiser la zone d'activités par le regroupement des activités selon leur nature conformément aux dispositions du SCoT.
Un potentiel de densification et de renouvellement urbain lié à la relocalisation d'activités dont le développement et le fonctionnement sont aujourd'hui contraints par leur environnement urbain (accessibilité, stationnement, aires d'évolution, conflit de voisinage…) Un site sous utilisé et dégradé en attente de reconversion sur Pincourt au nord qui accueille encore des activités.	**Apporter une réponse aux besoins de développement des activités commerciales, artisanales et de services insérées dans le tissu urbain et favoriser la mutation et le renouvellement de ces tissus**	Proposer en entrée de ville (ex RN7) une offre foncière à vocation artisanale et commerciale de 7 ha avec des exigences fortes en matière de qualité environnementale et paysagère. > Limiter à 2,5 ha les espaces dédiés aux activités commerciales. > Dédier le reste de la superficie aux activités artisanales
Un espace agricole couvert par une AOC « bœufs de Charolles », à valoriser à l'échelle du territoire. Un ensemble de terrains formant une entité continue mais fragilisée par la pression de l'urbanisation.	**Pérenniser un espace agricole viable au sud en préservant ses qualités écologiques et paysagères.**	Le PADD prévoit de préserver le potentiel de développement de l'activité agricole : > en réduisant la superficie des extensions urbaines > en assurant les conditions d'une bonne coexistence avec l'habitat par la création d'un espace tampon ; > en permettant la création ou l'extension des constructions nécessaires à l'activité agricole.

Axe 2. Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre

Les objectifs communaux.

Le PADD affiche une volonté de la collectivité de renforcer l'attractivité résidentielle de la commune pour assurer les conditions de son rétablissement démographique et économique. Cette approche est nécessairement transversale. Le PADD prévoit de :

Préserver l'animation commerciale du centre-ville et veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville.

- → Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.
- → Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.
- → Protéger le patrimoine architectural urbain.
- → Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.

La prise en compte du cadre règlementaire.

L'axe 2 du PADD recouvre plusieurs domaines d'enjeux.

COMPATIBILITÉ DU PLU DE 2005 AVEC LE SCOT	PRISE EN COMPTE AU PADD
ACTIVITÉS/ÉQUIPEMENTS/COMMERCES/SERVICES	
Etablir un zonage spécifique pour les secteurs de localisation préférentielle du commerce (ZACO) au zonage avec un règlement adapté à leur vocation. Interdire l'implantation de nouveaux commerces et limiter l'extension de l'existant en dehors des ZACO. Préserver la vocation économique des ZAE.	Incitation à mieux organiser la zone d'activités par le regroupement des activités selon leur nature. Repérage au PADD des zones préférentielles d'implantation des commerces traduit par un zonage et un règlement spécifique.
Définir de véritables projets de gestion durable et d'insertion paysagère des ZAE Intégrer des contraintes règlementaires en matière de qualité environnementale des bâtiments sur l'extension de la ZAE du Domaine Berger.	Affichage d'exigences fortes en matière de qualité environnementale et paysagère sur les espaces économiques et notamment le projet de zone artisanale et commerciale du domaine Berger. Ces exigences sont traduites au règlement et dans une OAP.
PATRIMOINE	
Faire une analyse plus approfondie du patrimoine architectural.	Le PADD intègre un objectif de préservation du patrimoine architectural sur la base d'un repérage approfondi et prévoit l'inscription au zonage des éléments identifiés au titre des éléments caractéristiques du patrimoine bâti. Il préconise la préservation des éléments présentant un intérêt dans le cadre de la restructuration des îlots dégradés.
DÉPLACEMENTS	
Décliner la hiérarchie du réseau viaire définie au SCoT.	Le PADD intègre cet objectif. La commune a engagé une étude de circulation en cours de réalisation.
Renforcer le lien entre urbanisme et transports notamment en facilitant la densification urbaine. Pas d'incitation à la densification sur les secteurs proches des TC.	Le parti d'aménagement confirme l'orientation forte de la politique communale en faveur du renouvellement avec l'identification de plusieurs îlots mutables. Ces îlots font l'objet de mesures assurant la maîtrise de leur aménagement (PAPA, ER, OAP).

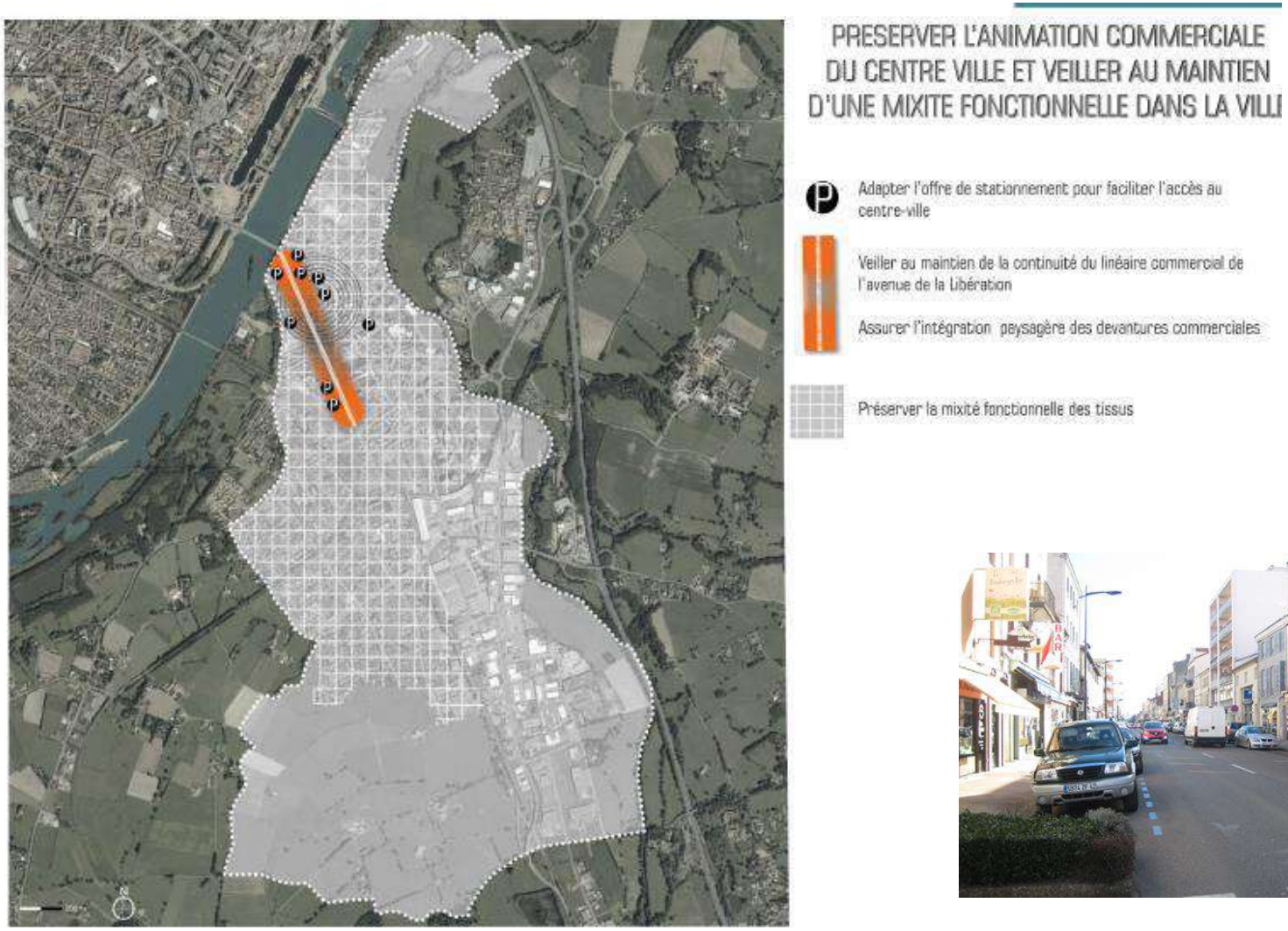
Transcrire le plan vélo et favoriser les circulations douces.	L'amélioration des conditions de sécurité et d'agrément des modes actifs est un des objectifs prioritaires en matière de déplacement affiché par le PADD. L'accent est mis sur : > le renforcement des connexions entre les quartiers qui représente un enjeu fort du fait de la fragmentation et la présence de plusieurs fractures au sein du tissu urbain ; > le traitement des points de conflit entre les différents modes ; > l'amélioration de l'accessibilité au pôle de la gare et des liaisons à partir des quartiers ; La principale action concrète inscrite au PADD est l'aménagement d'une liaison structurante ouverte aux piétons et vélos le long de la voie ferrée. Cet objectif est décliné dans les OAP
Réfléchir à une OAP sur la question des déplacements sur le secteur du pont de Rhins.	Le PADD mentionne ce secteur comme un des lieux à enjeux du point de vue de l'image urbaine. Il fixe comme objectif la dépollution de l'ancienne friche industrielle du site du Pont de Rhins pour créer un espace vert de proximité. Cet objectif se traduit par un zonage spécifique.

Le parti d'aménagement

Les grandes orientations spatiales sont les suivantes :

- → veiller au maintien d'un linéaire de commerces et de services viable sur la partie amont de l'avenue de la Libération en améliorant son accessibilité notamment par une adaptation de l'offre de stationnement et en mettant en valeur son image et ses qualités d'usage notamment pour les piétons ;
- → conforter « la tête de pont » par une restructuration et un renouvellement des îlots dégradés avenue Carnot et avenue de la Libération ;
- → préserver une mixité fonctionnelle des tissus par le maintien d'activités en place et la possibilité d'intégrer des activités dans les opérations de renouvellement urbain ;
- → organiser la vie urbaine autour des pôles d'équipements et de services existants en améliorant leurs qualités d'usage et en renforçant les liens entre ces pôles notamment entre le pont sur la Loire, l'avenue Carnot, l'avenue de la Libération, la place d'Aucey (qui accueille le marché) et le parc de l'Hôtel de ville. Renforcer les espaces publics dans le cadre de la recomposition des îlots Carnot et du passage Damon, relais entre le centre-ville et la Loire ;
- → conforter un pôle urbain autour de la gare et améliorer son accessibilité (VL et modes doux) dans le cadre de l'aménagement du site Bourrat ;
- → poursuivre les actions de renouvellement et de requalification urbaine sur les secteurs stratégiques en termes de développement urbain et d'image :
  - Friches industrielles de Pincourt (façade urbaine sur la Loire) ;
  - Ilot Carnot (au droit de la tête de pont sur la Loire) ;
  - Passage Damon (extension du centre-ville et lien entre l'avenue de la Libération et la Loire) ;
  - Friche Bourrat (façade ferroviaire).
- → préserver les qualités paysagères de l'entrée sud ;

→ créer un axe structurant dédié aux modes actifs et intégré à une coulée verte entre le Rhins et la Loire et reliant le pôle d'enseignement des Etines, le site Porcher, la gare et le site Bourrat ;
→ compléter le maillage viaire et le réseau de cheminements dédiés aux modes actifs sur le secteur des Plaines ;
→ prendre en compte le principe d'un contournement sud-ouest.

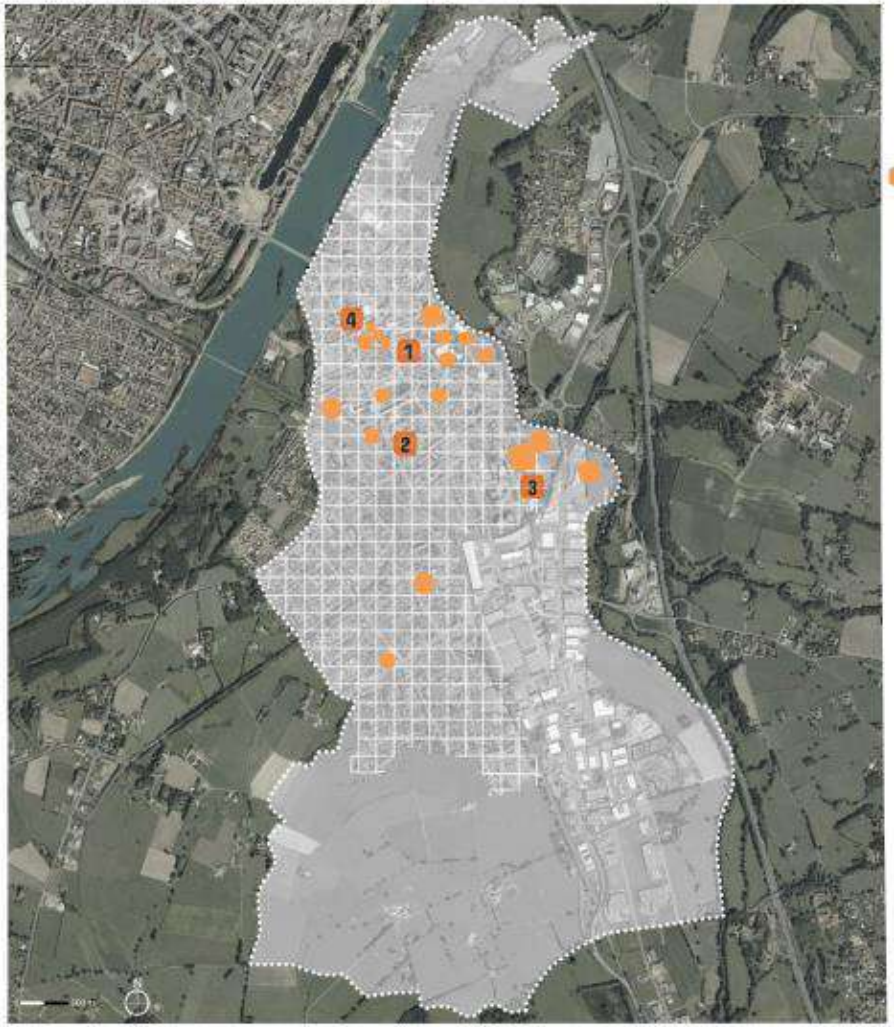












PROPOSER UN NIVEAU DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS DE QUALITE

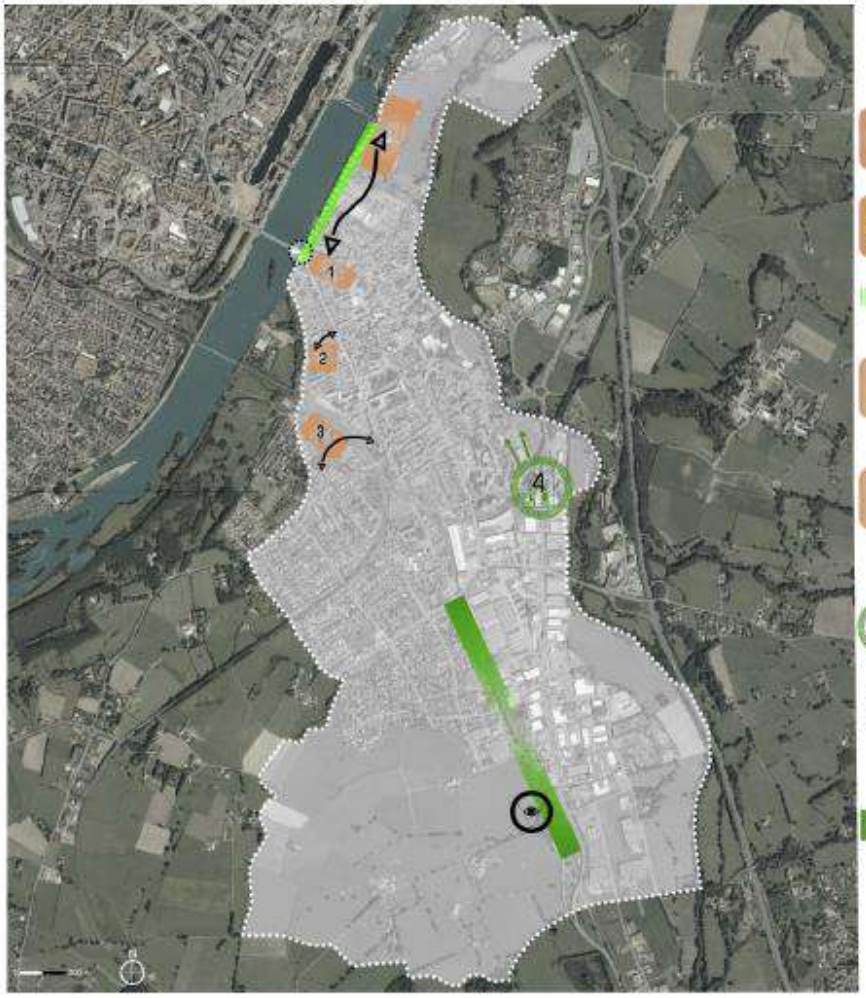
- Maintenir le niveau d'équipements et de services actuel
- 1 Renforcer l'offre à destination du 3ème Age
- 2 Soutenir la rénovation du centre socio-culturel
- 3 Assurer la rénovation du groupe scolaire Charles Gallet
- 4 Améliorer la lisibilité de l'accès à l'école de musique

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 2.1. Préserver l'animation commerciale du centre-ville et veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville.		
Une densité commerciale de 23 commerces pour 1000 habitants offrant un éventail large avec une structure de commerces alimentaires diversifiée et une présence significative d'établissements dédiés à l'équipement des personnes. Une répartition sectorisée de l'offre commerciale et de services à l'échelle de la commune avec une présence importante des commerces le long de l'avenue de la Libération, et des secteurs ne présentant que très peu voire aucun commerce. Un cadre imposé par le DAAC en matière d'évolution commerciale à intégrer au PLU.	**Préserver la fonctionnalité et l'attractivité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération qui est très étiré.**	Veiller au maintien de la densité et de la continuité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération en maîtrisant les changements de destination des locaux à usage professionnel et commercial au rez-de-chaussée. Faciliter les projets d'extension des activités existantes ou, le cas échéant, leur délocalisation sur un secteur plus approprié. Adapter l'offre de stationnement pour faciliter l'accès au centre-ville. Assurer l'intégration paysagère des devantures commerciales. Rendre lisible et accentuer le stationnement dans le centre-ville et à proximité des équipements structurants.
Objectif 2.2. Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.		
Une offre importante d'équipements et de services à la population dans tous les domaines.	**Préserver les pôles d'équipements et de commerces centraux ou périphériques.**	Maintenir le niveau actuel d'équipements et de services publics. > Renforcer l'offre à destination du troisième âge (Pôle d'Activités et de Soins Adaptés). > Assurer la rénovation du groupe scolaire Charles Gallet. > Soutenir la rénovation du centre socioculturel. > Améliorer la lisibilité de l'accès à l'école de musique et saisir les opportunités pour agrandir son jardin.
Une structure fragilisée par la baisse démographique.	**Orienter le développement de l'habitat à proximité des pôles d'équipement et de commerces centraux ou périphériques.**	Renforcer le modèle de développement engagé sur la commune en faveur du renouvellement urbain. > Porter l'effort public sur l'îlot Carnot. > Faciliter la restructuration du secteur du passage Damon. > Préserver le potentiel de reconversion urbaine du site Bourrat. > Valoriser et optimiser prioritairement le foncier non bâti dans le tissu urbain.
Une absence de centre fonctionnel clairement identifiable du fait d'une configuration historique de faubourg lié au pont et de diffusion des équipements dans la ville. Une organisation en plusieurs pôles répartis dans la ville.	**Renforcer les connexions entre les secteurs ouest (les Plaines et les Varennes) et le centre-ville. Mettre en valeur le rôle de pivot du site Bourrat.**	Voir déplacements.
Des secteurs monofonctionnels dépourvus de tout équipement ou service (les Varennes et les Plaines).	**Faciliter une diversité programmatique plus importante sur certains secteurs.**	Préserver la mixité fonctionnelle des tissus urbains du Coteau en permettant le maintien des activités en fonctionnement et en facilitant l'implantation de programmes mixtes (habitat/emploi) dans le tissu urbain.









REINVESTIR OU MENAGER DES ESPACES URBAINS STRATEGIQUES

1 Restructurer l'îlot Carnot. Améliorer l'articulation entre le quartier Pincourt et l'avenue de la Libération.
Anticiper la mutation de la friche industrielle de Pincourt

Améliorer les qualités urbaines et paysagères de la tête de pont et de la façade urbaine sur la Loire

2 Restructurer le site de l'ancienne usine Dechelette (passage Damon) Oeuvrer à la création d'un lieu urbain animé bien relié à l'avenue de la Libération.

3 Préserver les possibilités de recomposition urbaine de la friche Bourrat pour créer une interface urbaine entre le quartier de Varennes et de la gare

4 Créer un espace vert de proximité sur l'ancienne friche industrielle du Pont de Rhins, après dépollution tout en favorisant l'accessibilité aux établissements d'enseignement.

Préserver les qualités paysagères de l'entrée Sud

Maîtriser les conditions d'implantation de nouvelles activités le long de l'avenue de la Libération

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 2.3 Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.		
Une image fortement déterminée par des axes urbains très empruntés du fait de leur rôle d'entrées d'agglomération. Un paysage d'entrée de ville caractérisé par une architecture banale de « boîtes » et une séquence intermédiaire très hétéroclite mêlant habitat et activités. Un impact négatif atténué par le rôle qualifiant de l'alignement de platanes un effet renforcé par les vues sur le bocage. Une séquence urbaine morphologiquement plus structurée et plus homogène sur le plan typologique, animé par des commerces et des services.	**Élever le niveau de qualité des espaces économiques :** > **améliorer la cohérence de la zone d'activités des Guérins ;** > **construire un paysage de qualité sur le secteur du domaine Berger.**	Préserver et conforter les qualités paysagères de l'entrée Sud de la ville. > Veiller au respect du profil en travers de l'axe. Préserver l'alignement de platanes le long de la RD 207. > Maîtriser les conditions d'implantation de nouvelles activités le long de l'avenue de la Libération. > Définir des orientations d'aménagement et de programmation sur l'extension de la zone d'activités au Sud. > Assurer une cohérence des implantations en façade. > Ménager une transition paysagère en périphérie du site.
Une hétérogénéité du paysage urbain accentué par le morcellement engendré par les multiples fractures urbaines créées par les infrastructures routières et ferroviaires, la zone d'activité et les cours d'eau. Présence de friches urbaines et industrielles qui marquent le paysage urbain.	**Maîtriser la mutation des sites stratégiques support d'un projet de paysage global.**	Préserver les possibilités de recomposition urbaine de la friche industrielle Bourrat en aménageant une nouvelle interface urbaine contribuant au renouvellement de l'image de la ville dans le quartier de la gare.
		Mettre en place une démarche de restructuration et de requalification urbaine progressive de l'îlot Carnot.
		Anticiper la mutation de la friche industrielle de Pincourt en préservant des possibilités de connexions futures avec le centre-ville.
		Assurer la dépollution de l'ancienne friche industrielle du site du Pont de Rhins pour créer un espace vert de proximité.
		Restructurer le site de l'ancienne usine Déchelette (passage Damon) pour créer un lieu urbain animé autour d'un espace public qualifiant.
Des qualités d'image et d'usages des espaces publics altérées par la forte présence de la voiture.	**Poursuivre l'action de requalification des espaces publics.**	Améliorer les qualités urbaines et paysagères de la tête de pont et de la façade urbaine sur la Loire. Requalifier l'espace public en cohérence avec une réflexion sur l'organisation de la circulation en ville.
Des éléments structurants à préserver : alignement planté de l'entrée sud, ripisylve du Rhins et haies bocagères. Des franges urbaines qui ont préservé une qualité paysagère grâce au maintien du bocage et la présence des cours d'eau qui définissent les limites de la ville.	**Préserver et conforter la trame verte urbaine dans sa diversité.** **Mettre en valeur la présence de l'eau dans la ville fait de sa situation et de ses usages**	Voir chapitre suivant « Préserver et valoriser le lien ville-nature »

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 2.4. Protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager		
Absence de monuments bénéficiant d'une protection au titre des MH. Un patrimoine architectural diversifié avec des édifices publics emblématiques, des bâtiments témoins du passé industriel de la commune comme l'usine Devernois, une architecture de villas et quelques traces du passé agricole. Un patrimoine réparti dans la ville, méritant d'être préservé pour ses valeurs architecturales intrinsèques ou son intérêt typologique. Forte présence de l'eau dans le paysage urbain avec la vallée de la Loire et celle du Rhins plus confidentielle mais constituant un élément marquant de la charpente paysagère et de la structure urbaine de la ville. Préservation d'une partie du bocage. Existence d'une structure de parcs urbains.	**Approfondir la connaissance et assurer la protection du patrimoine local**.	Assurer la préservation des bâtiments présentant un intérêt architectural et participant à l'identité communale. > Sensibiliser les habitants à la protection de ce patrimoine. > Repérer les éléments caractéristiques au plan de zonage. > Intégrer les édifices intéressants dans les opérations de restructuration. > Prendre en compte les caractéristiques morphologiques des tissus adjacents dans le cadre d'opération de recomposition urbaine.

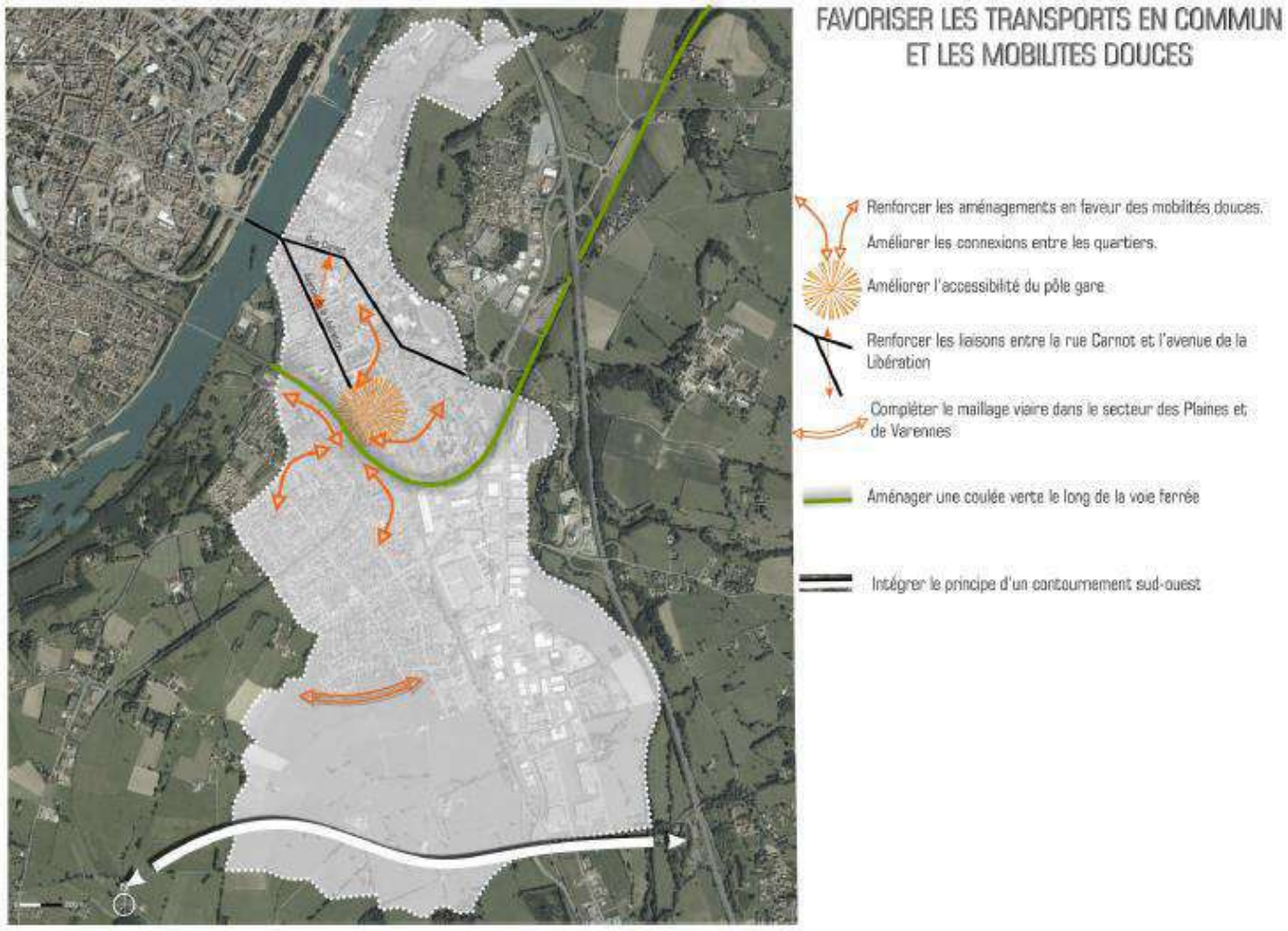











FAVORISER LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LES MOBILITES DOUCES
Renforcer les aménagements en faveur des mobilités douces.
Améliorer les connexions entre les quartiers.
Améliorer l'accessibilité du pôle gare
Renforcer les liaisons entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération
Compléter le maillage viaire dans le secteur des Plaines et de Varennes
Aménager une coulée verte le long de la voie ferrée
Intégrer le principe d'un contournement sud-ouest

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 2.5. Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.		
Un rôle majeur dans la gestion des flux de l'agglomération qui génèrent des nuisances dans la ville notamment sur l'avenue de la Libération, la rue Carnot, la tête de pont, le carrefour de l'avenue Parmentier.	**Assurer une meilleure gestion des flux dans la ville pour limiter les nuisances sur la vie urbaine.**	Intégrer la hiérarchisation du réseau viaire défini dans le SCOT Roannais pour soulager le centre-ville de flux de transit sources de nuisances. > Libérer les voies principales des circulations parasites, afin d'assurer la fluidité des différents modes de déplacement. > Compléter le maillage du réseau viaire dans les zones de restructuration et d'extension de l'urbanisation. > Assurer le désenclavement du quartier de Varennes par la création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée. > Garantir un maillage dans le secteur des Plaines entre la rue des Capucines, le boulevard Charcot et l'avenue d'Espalion au Sud.
Un réseau dédié aux mobilités douces notamment les voies et pistes cyclables peu présent sur la commune. Des axes de circulation structurants très fréquentés et peu favorables aux modes actifs.	**Renforcer l'attractivité du réseau dédiée aux modes actifs et autres alternatives à la voiture.** **Assurer un meilleur équilibre entre les différents usages de l'espace public**	Renforcer les aménagements en faveur des mobilités douces et améliorer les connexions entre les quartiers et l'accessibilité au pôle de la gare. Aménager une coulée verte dédiée aux piétons et vélos le long de la voie ferrée. Améliorer le fonctionnement et le confort pour les modes doux des principaux nœuds de circulation au droit du pont et du carrefour de la rue Carnot avec l'avenue Parmentier. Favoriser les liaisons inter quartiers par le jalonnement, l'aménagement ou la création de voies par la création de cheminements piétonniers. Prendre en compte les modes doux dans les opérations d'aménagement en restructuration ou en extension urbaine. > Améliorer les conditions de cheminements le long de l'avenue de la Libération au Sud de la voie ferrée. > Renforcer une liaison entre la rue Anatole France, la rue Carnot, la rue des Ecoles et l'avenue de la Libération. > Améliorer les liaisons entre l'avenue de la Libération et le quai Pierre Sémard au droit de l'îlot du passage Damon. > Assurer la connexion du quartier de Varennes à la gare par une nouvelle passerelle piétonne.
Une offre actuelle en TC raisonnable sur la commune mais pourrait être amplifiée. Une part modale de la voiture très importante sur la commune	**Favoriser le recours aux transports en commun notamment par une mise en valeur des potentiels fonciers aux abords de la gare et l'amélioration des accès piétons et vélos aux arrêts de TC.**	Soutenir le développement de l'offre de transports en commun proposée par la Communauté d'Agglomération et faciliter l'accès au réseau. Renforcer le modèle de développement engagé en faveur du renouvellement urbain. Le PADD incite à valoriser les sites mutables proches des TC. (Carnot/Passage Damon/Bourrat)

Axe 3. Préserver et valoriser le lien ville-nature

Les objectifs communaux.

Le territoire communal est fortement urbanisé. Les espaces de nature sont de trois types :

- → les vallées de la Loire et du Rhins qui enserrent la ville et constituent le principal élément de la trame verte de la commune ;
- → la trame verte urbaine essentiellement composée de parcs et jardins publics essentiellement localisés dans la partie centrale de la ville ;
- → une trame végétale plus diffuse constituée de jardins privatifs potagers ou d'agrément.

Le maintien et le renforcement de la nature en ville conditionne largement l'attractivité résidentielle du Coteau qui est un levier d'une politique de relance démographique. C'est la raison pour laquelle la commune souhaite mener une politique plus attentive à la sauvegarde et la mise en valeur de la nature en ville sous toutes ses formes et à la réduction des impacts de l'urbanisation.

- → **Renouer le lien avec la Loire et le Rhins** tout en prévenant le risque inondation. Il s'agit notamment de poursuivre à long terme la reconquête urbaine du front de Loire et de poursuivre la politique de valorisation paysagère et de renaturation des berges du Rhins menée en partenariat avec le SYRRTA. La sensibilité de ces espaces aux risques inondations impose un renforcement des mesures de protection de la population.
- → **Préserver et valoriser le végétal en ville**. La volonté de conforter l'attractivité de la ville pour préserver ses équilibres démographiques implique une action volontaire de préservation et de renforcement de la trame verte urbaine. Cette action passe par la définition d'une politique de l'arbre en ville et de limitation de l'artificialisation et de la minéralisation des sols sur l'espace public et dans les opérations d'aménagement.
- → **Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement.** Les enjeux environnementaux impliquent une évolution des modes d'urbanisation et de construction qui ont une part de responsabilité significative dans les désordres et atteintes constatés notamment en termes de changement climatique. La prise en compte de ces enjeux doit être abordée de manière transversale en intégrant les interactions entre les domaines (par exemple entre la gestion de l'eau, le paysage, la biodiversité, le confort thermique…).
- → **Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.** La commune du Coteau ne possède pas de grands espaces forestiers. Les espaces non urbanisés sont voués à l'agriculture qui gère une part limitée du territoire communal mais d'un seul tenant et qui prolonge une entité plus vaste située sur la commune de Parigny. Il s'agit principalement de vastes prairies permanentes, dédiées à l'élevage, avec un réseau bocager déstructuré. La commune fait d'ailleurs partie de l'AOC Charolais. Cette disposition des zones urbaines et agricoles/naturelles permet d'éviter l'enclavement dans le tissu urbain et de préserver des paysages faisant partie du patrimoine naturel et de l'identité du secteur, ainsi que la continuité des zones ouvertes et sans urbanisation.

La prise en compte du cadre règlementaire.

Le diagnostic de convergence SCoT/PLU note plusieurs points de compatibilité en matière de :

- → préservation des espaces naturels sensibles et corridors écologiques de la Loire et du Rhins par un classement en zone naturelle ou en élément naturel remarquable ;
- → maîtrise des risques par une urbanisation limitée dans les secteurs inondables repérés au zonage avec un classement en zone N des secteurs non urbanisés ;
- → cohérence entre le PLU et le zonage assainissement ;
- → préservation de l'activité agricole (pas d'enclavement de parcelles agricoles dans le tissu urbain) ;

→ important chapitre consacré à l'analyse paysagère et tendance d'évolution du paysage » et définition de règles d'insertion paysagère et architecturale.

→ les principaux axes d'amélioration nécessaires concernent :

- les vallées de la Loire et du Rhins qui concentrent plusieurs enjeux environnementaux : protection contre les risques inondation, préservation de la qualité des eaux, maîtrise de l'image urbaine ;
- la zone agricole insuffisamment protégée ;

→ Il convient par ailleurs de renforcer les prescriptions paysagères et environnementales (gestion des eaux pluviales, prise en compte de la problématique des déchets ménagers, déplacements piétons et vélos, production d'énergie) dans les opérations nouvelles et notamment sur la Zone d'activités Economiques des Guérins.

COMPATIBILITÉ DU PLU DE 2005 AVEC LE SCOT	PRISE EN COMPTE AU PADD
Le principal point d'incompatibilité réside dans la protection insuffisante de la ceinture verte au sud avec la présence d'une zone AU dont la superficie importante est à reconsidérer en veillant à la prise en compte de l'identité paysagère du lieu.	Le PADD affiche comme objectif prioritaire de préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole : > en réduisant la superficie des extensions urbaines ; > en limitant la constructibilité dans le secteur agricole ; > en assurant le maintien de la trame bocagère et des alignements d'arbres notamment le long de l'avenue de la Libération ; > en veillant à la fonctionnalité et au maintien des qualités paysagères des chemins agricoles. Ces objectifs font l'objet d'une transcription règlementaire : classement en zone A, inscription d'éléments caractéristiques du paysage au zonage, maintien et renforcement des alignements plantés et des haies, marges de recul plantées aux OAP.
Le diagnostic de convergence PLU/SCoT met l'accent sur la nécessité : → d'intégrer des réflexions sur les vues, le bocage et les haies ; → de repérer les vues à préserver sur les éléments patrimoniaux et les paysages remarquables ; → de développer les références à la nature ordinaire.	Des prévisions sont inscrites au PADD en faveur du maintien de la présence de l'arbre en ville pour ses effets de limitation des îlots de chaleur, de protection de la biodiversité ordinaire, d'atténuation du caractère très minéral du paysage urbain. Cet engagement se traduit par plusieurs objectifs qui sont déclinés sur le plan règlementaire. > Veiller au traitement végétal des opérations de renouvellement urbain ou de densification. > Valoriser et encourager une mise en réseau des espaces verts de la ville. > Promouvoir une gestion différenciée des espaces verts : zéro phyto, essences locales privilégiées, gestion adaptée à l'usage… > Transformer la voie de chemin de fer désaffectée en coulée verte propice à la circulation de la faune et de la flore en ville. > Préserver et conforter l'alignement planté sur l'entrée Sud. > Mettre en place une trame végétale sur l'extension de la zone d'activités. Le PADD affiche une volonté de développer la biodiversité ordinaire en favorisant la diversité des milieux, en densifiant et en diversifiant la trame végétale dans le cadre des opérations d'aménagement, en préservant les milieux humides, en renforçant les continuités entre la vallée de la Loire et la vallée du Rhins par la mise en valeur d'une coulée verte au niveau de l'ancienne voie ferrée.

COMPATIBILITÉ DU PLU DE 2005 AVEC LE SCOT	PRISE EN COMPTE AU PADD
Des avancées sont nécessaires pour accroître les initiatives en faveur d'un mode d'aménagement et de construction à moindre impact sur l'environnement. Plusieurs thèmes sont à traiter : > la protection de la population contre les risques et nuisances. Des ajustements sont nécessaires à la marge notamment pour mieux adapter le zonage au risque inondation notamment au nord dans le secteur de Pincourt ; > la présence de la Loire et du Rhins au contact de la zone urbaine induit une sensibilité forte de la ressource en eau aux pollutions ; > une meilleure gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et notamment la maîtrise des risques de pollution des eaux superficielles ; > la prise en compte de la problématique des déchets ; > la maîtrise des émissions de gaz à effets de serre.	Le PADD préconise une approche transversale des thématiques environnementales dans les opérations d'aménagement et affiche plusieurs objectifs. Il définit un cadre d'action visant à réduire les impacts du développement urbain. (voir ci-après). Ces objectifs sont déclinés sur le plan réglementaire. Les OAP intègrent des prescriptions environnementales.

Le parti d'aménagement

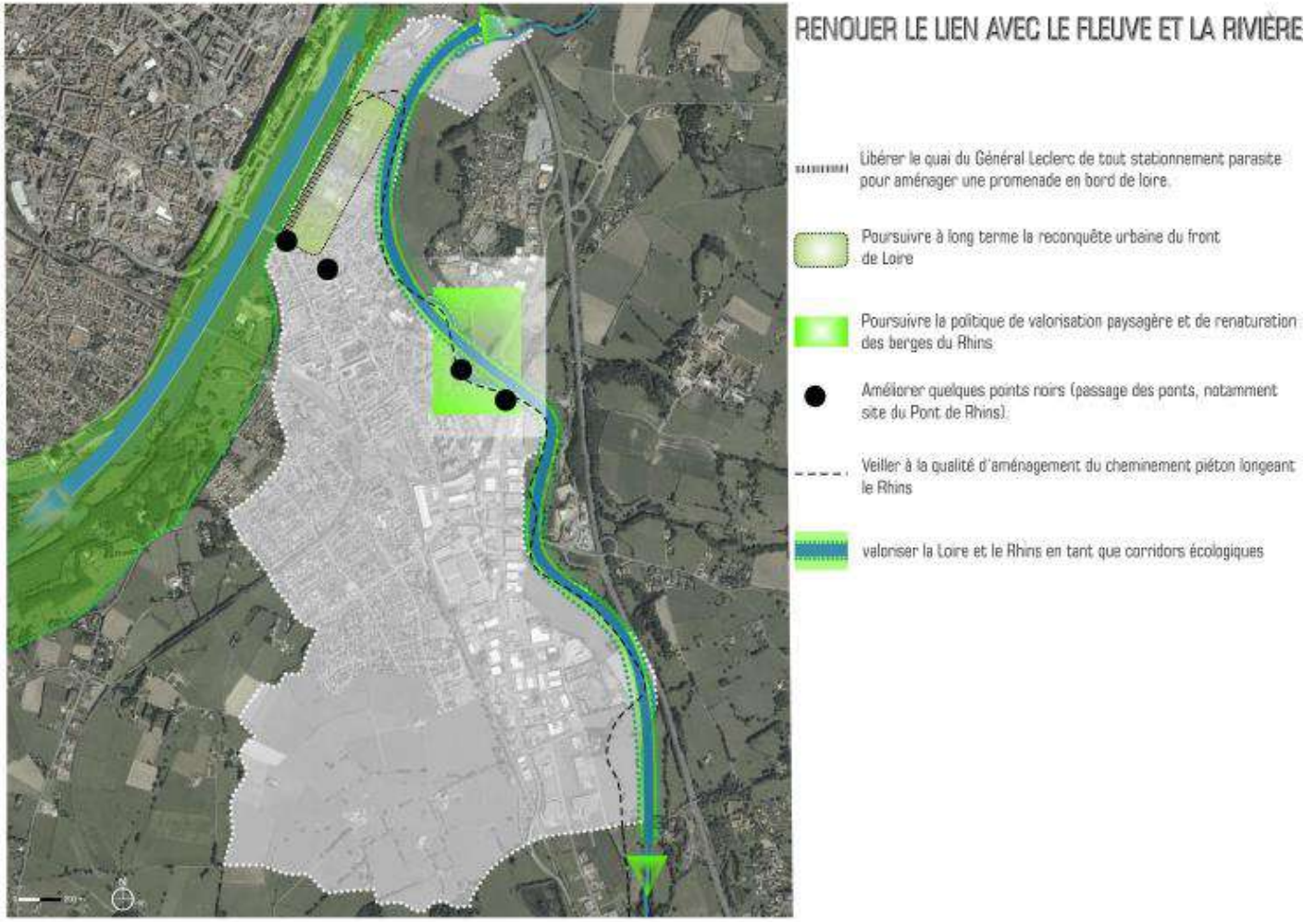
En matière d'aménagement de l'espace, les grands principes du PLU de 2005 concernant le paysage et l'environnement sont conservés. Des ajustements sont apportés sur les points suivants :

- → la principale évolution résulte de l'affichage d'un parti plus affirmé d'une ville compacte avec le renforcement des mesures de protection de l'espace agricole et de ses grandes structures paysagères protégées au zonage et au règlement ;
- → le PADD affiche la volonté de mettre en valeur la présence de l'eau dans la ville en poursuivant à long terme :
  - la reconquête urbaine du front de Loire en facilitant la reconversion urbaine des emprises mutables et en confortant la promenade en bord de Loire ;
  - la valorisation paysagère et de renaturation des berges du Rhins.
- → des initiatives sont prises en faveur d'une ville plus verte :
  - par la protection et la mise en réseau des espaces verts de la ville qui font l'objet d'un classement spécifique ;
  - par un traitement végétal des opérations de renouvellement urbain ou de densification notamment sur les îlots Carnot et passage Damon et le site Bourrat ;
- → la création d'une coulée verte sur la voie de chemin de fer désaffectée reliant la Loire et le Rhins.








RENOUER LE LIEN AVEC LE FLEUVE ET LA RIVIÈRE
Libérer le quai du Général Leclerc de tout stationnement parasite pour aménager une promenade en bord de loire.
Poursuivre à long terme la reconquête urbaine du front de Loire
Poursuivre la politique de valorisation paysagère et de renaturation des berges du Rhins
Améliorer quelques points noirs (passage des ponts, notamment site du Pont de Rhins).
Veiller à la qualité d'aménagement du cheminement piéton longeant le Rhins
valoriser la Loire et le Rhins en tant que corridors écologiques

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 3.1 Renouer le lien avec le fleuve Loire et la rivière Rhins.		
Dans un contexte très urbanisé, les cours d'eau jouent un rôle majeur sur le plan écologique tant en termes de diversité des milieux que de maintien des fonctionnalités écologiques du territoire. Un intérêt écologique de la vallée de la Loire reconnu par une zone Natura 2000, une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2. La vallée de la Loire est, avec le Rhins, l'élément majeur de la trame verte et bleue jouant un rôle majeur en matière de circulation des espèces, de réserves de biodiversité et de structuration des habitats que complète la trame verte urbaine. La présence au cœur de l'urbanisation induit une fragilité certaine de ces milieux notamment en termes de qualité des eaux superficielles et de fragmentation des espaces. La Loire et le Rhins ont un rôle important dans la structuration et le fonctionnement de la ville et la composition de son paysage. Ce sont des corridors écologiques identifiés au contrat vert et bleu de l'agglomération.	**Préserver les fonctionnalités des corridors écologiques des cours d'eau.**	L'axe 3 du PADD affirme la volonté de la collectivité : > de valoriser le fleuve Loire et la rivière Rhins et préserver leur rôle de corridors écologiques ; > de faciliter, en la maîtrisant, la mutation des sites industriels en bordure de Loire pour recomposer le front de Loire en préservant ses structures paysagères ; > de poursuivre la politique de valorisation paysagère et de renaturation des berges du Rhins menée en partenariat avec le SYRRTA. ; > de préserver l'intégrité de la ceinture agricole (voir objectif 3.3).
Objectif 3.2. Préserver et valoriser le végétal en ville		
Une forte artificialisation et minéralisation des sols qui a plusieurs impacts négatifs : > sur le confort des logements et des espaces urbains avec des conséquences sur la santé qui sont appelés à s'amplifier avec le réchauffement climatique ; > sur l'augmentation des ruissellements du fait de l'imperméabilisation accrue des sols ; > sur la biodiversité du fait de la réduction des milieux naturels et la suppression d'habitats, de la rupture des continuités écologiques.	**Conforter la continuité et la diversité de la trame verte urbaine.**	Le PADD intègre cet enjeu en proposant plusieurs axes d'intervention : > préserver et conforter la trame verte urbaine dans sa diversité ; > préserver les éléments structurants : alignement planté de l'entrée sud, ripisylve du Rhins, haies bocagères ; > maîtriser les lisières urbaines au niveau de la zone agricole ; > préserver les îlots de verdure dans le tissu urbain ; > veiller au traitement végétal des opérations de renouvellement urbain ou de densification ; > mettre en place une trame végétale sur l'extension de la zone d'activités.







PRÉSERVER ET VALORISER LE VÉGÉTAL EN VILLE

Maintenir dans un souci de qualité du cadre de vie la présence de l'arbre en ville. Valoriser et favoriser une mise en réseau des espaces verts de la vallée

Veiller au traitement végétal des opérations de renouvellement urbain ou de densification

Préserver et conforter l'alignement planté sur l'entrée sud

Transformer la voie de chemin de fer désaffectée en coulée verte

PRÉSERVER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ECOLOGIQUES DE LA CEINTURE AGRICOLE

Préserver l'espace agricole en n'autorisant que les constructions nécessaires à l'activité agricole. Eviter tout développement diffus de l'urbanisation

Assurer le maintien de la trame bocagère et des alignements d'arbres.

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 3.3. Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement		
Les enjeux environnementaux impliquent une évolution des modes d'urbanisation et de construction qui ont une part de responsabilité significative dans les désordres et atteintes constatés notamment en termes de changement climatique. Une forte exposition de la population aux risques inondation induits par la Loire et le Rhins avec un risque de rupture de barrage (Villerest). Une sensibilité aux nuisances et pollutions engendrées par la circulation sur les axes structurants qui traversent de part en part le tissu urbain mais aussi par les activités industrielles.	**Promouvoir un mode d'urbanisation à moindre impact.** **Ne pas accroître l'exposition de la population aux risques et nuisances.**	Le PADD intègre plusieurs objectifs : > mettre en œuvre un mode d'urbanisation moins consommateur d'espace ; > veiller à l'adéquation entre les prévisions de développement urbain, les ressources en eau et les capacités de traitement des EU ; > préserver le secteur de captage d'eau entre Loire et Rhins. > limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances : ▪ en orientant le développement de l'habitat sur des secteurs préservés des risques et nuisances ; ▪ en préservant les secteurs inondables et non bâtis de toute constructibilité ; ▪ en informant et en sensibilisant la population au risque inondation. > favoriser le développement d'une biodiversité ordinaire ; > intégrer les problématiques environnementales dans les opérations d'aménagement.
Objectif 3.4. Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.		
Des prévisions surdimensionnées de zones à urbaniser dans l'espace agricole.	**Poursuivre les efforts en matière de renouvellement urbain pour limiter le prélèvement d'espaces agricoles**.	Voir axe 1.
	Éviter la dégradation du bocage par une intensification des cultures.	Le PADD prévoit d'assurer le maintien de la trame bocagère et des alignements d'arbres. Il est à noter que la maîtrise des modes de culture ne relève pas du PLU.

> **Synthèse des principales évolutions par rapport au PADD de 2005.**

Comme indiqué ci-dessus, le bilan du PADD de 2005 a montré qu'un certain nombre de problématiques et enjeux à la base du PADD de 2005 demeurent valides. Toutefois un certain nombre de prévisions et de précisions sur les moyens mis en œuvre doivent être apportées pour tenir compte de l'évolution du contexte règlementaire, des points d'incompatibilité ou de vigilance par rapport au SCoT, notamment en matière de prévisions. Les principales évolutions sont les suivantes :

> **Un engagement en faveur du renouvellement urbain et des objectifs de modération de la consommation foncière renforcés et précisés.**

Le PADD révisé confirme la volonté communale de mettre en œuvre un mode d'urbanisation moins consommateur d'espace. La stratégie de développement s'inscrit dans une forme de continuité avec le PLU de 2005 en amplifiant l'engagement en faveur du renouvellement urbain et de la densification des tissus avec la mise en place de moyens règlementaires plus précis sur les îlots à enjeux.

- → Emplacements réservés pour réalisation de programmes contribuant à la mixité de l'habitat avec l'indication d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux ;
- → Mise en place de périmètre en attente d'un projet d'aménagement permettant de maîtriser les évolutions du bâti afin d'assurer une cohérence de la recomposition urbaine, de réduire les situations d'habitat indigne et de garantir des conditions d'habitabilité attractives ;
- → Elaboration d'OAP avec la mise en place d'une densité minimale et d'un % de formes urbaines denses ;
- → Phasage des disponibilités foncières en extension.

Dans le même temps, les prévisions en matière d'extensions urbaines sont réduites de manière drastique tant en matière d'habitat que d'activité (réduction de 45,5 ha pour l'essentiel reclassés en zone agricole, une parcelle de l'ordre de 0,9 ha étant reclassée en zone U car urbanisée) ce qui répond aux obligations des textes en vigueur et du SCoT en termes d'efficacité foncière et de maîtrise des prélèvements opérés sur les espaces naturels et agricoles.

- ***Des objectifs précisés en matière d'habitat.***

La commune du Coteau est confrontée à des tendances démographiques défavorables à l'image du centre de l'agglomération. Le PADD affirme la volonté de soutenir l'activité de production de logements et de diversification de l'habitat « pour relancer la dynamique démographique et préserver les équilibres sociaux de la ville. Le PADD prévoit la réalisation de l'ordre de 650 logements. Il précise les modalités de prise en compte de l'enjeu de diversification de l'offre.
La stratégie définie repose sur la mise en valeur du potentiel restant dans l'aire urbanisée (parc vacant, friches urbaines, emprises industrielles sous occupées..) avec la mise en place d'obligations dans les OAP en termes de diversification des types d'habitat et de production de logements locatifs sociaux.

- ***L'affirmation de la volonté de maintenir un équilibre emplois/habitat.***

Le PADD réaffirme un objectif en faveur du développement de l'économie locale inscrit au PLU de 2005 en confirmant la possibilité d'étendre la ZAE des Guérins dans le prolongement immédiat de l'existant. Les prévisions foncières sont néanmoins réduites de moitié conformément aux prescriptions du SCoT.

- ***Des mesures plus volontaires de maîtrise des évolutions en matière commerciale.***

Le PLU de 2005 comportait des mesures règlementaires visant à encourager la mixité urbaine par l'interdiction de changement de destination des locaux à usages professionnels et commercial avenue de la Libération. Cette orientation est confirmée au PLU révisé.
Conformément aux exigences du SCoT, un objectif de maîtrise renforcée des implantations de commerces est prévu au PADD avec la localisation des zones préférentielles d'implantation des commerces.

- ***Un parti de développement urbain favorable aux modes de déplacements alternatifs à la voiture.***

En orientant la production de nouveaux logements sur le périmètre urbanisé et des îlots à enjeux situés à proximité des équipements et services à la population et d'une desserte en transport en commun, le choix retenu en faveur d'une ville dense et compacte est un facteur favorable à une évolution des modes de déplacements au profit des modes actifs et des transports en commun.
L'intensité des effets de ces mesures en matière de report modal dépendra de l'amélioration des conditions de sécurité, de confort et d'agrément des déplacements piétons et vélos qui sont insuffisantes aujourd'hui.
Le PADD révisé met l'accent sur des actions d'aménagement de l'espace public permettant d'assurer un meilleur partage de la voirie au profit des déplacements piétons et des autres usages. Il conforte des dispositions générales en faveur des déplacements piétons en renforçant le maillage des cheminements dans l'aire urbanisée notamment par le biais des OAP et la mise en place d'emplacements réservés. Une des actions les plus significatives est la création d'un cheminement piéton/vélo sur l'emprise de la voie ferrée désaffectée.

- ***Une protection du patrimoine naturel, paysager et architectural renforcée.***

Le diagnostic de convergence SCoT/PLU a montré que le PLU de 2005 assurait une bonne protection des milieux et espaces naturels à enjeux écologiques et paysagers notamment les vallées de la Loire et du Rhins. Le PADD révisé confirme la nécessité de protéger les vallées qui constituent des milieux humides sensibles et des corridors écologiques importants à l'échelle du territoire. Il renforce les moyens de maîtrise des évolutions des emprises industrielles de Pincourt pour constituer un front bâti plus qualitatif sur la Loire. Il renforce les mesures de protection de la vallée du Rhins.
Le bilan du PADD de 2005 mettait l'accent sur la nécessité de mieux protéger l'espace agricole composante majeure de l'image de l'entrée sud de l'agglomération et élément de connexion entre la vallée de la Loire et la vallée du Rhins. L'enjeu est de maintenir une vocation agricole viable tout en préservant les éléments d'identité paysagère du bocage.
La suppression de 43 ha de zones à urbaniser affichée au PADD sur la ceinture verte agricole est une évolution positive déterminante. Cette suppression est assortie d'une maîtrise de la constructibilité sur les secteurs agricoles bordant les quartiers d'habitat, limitant les risques de conflits d'usage entre agriculture et habitat, sujet qui connait une certaine actualité.
La réduction de moitié des surfaces prévues pour l'extension des activités s'accompagne de mesures permettant d'assurer une maîtrise de l'urbanisation aux abords de l'avenue de la Libération. Cette orientation répond aux attentes du SCoT.
Le PADD intègre plusieurs dispositions visant à assurer une meilleure qualité du paysage urbain : mise en place d'OAP sur des sites à enjeux, protection des îlots de nature dans la ville, protection des trames végétales en limite d'urbanisation et de la trame verte urbaine, inscription d'éléments caractéristiques du paysage et du patrimoine.

- ***Une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans les démarches d'aménagement et de construction.***

Des avancées significatives sont affichées au PADD en faveur d'une ville durable et respectueuse de l'environnement. Le PADD affiche des objectifs sur les principales thématiques concernées avec des mesures environnementales intégrées au règlement et de manière plus fine sur les secteurs faisant l'objet d'OAP qui constituent des leviers d'une mise en œuvre d'un développement plus durable. Ces dispositions répondent aux attentes des textes règlementaires notamment en termes de maîtrise des eaux pluviales, de déplacements, de limitation des émissions de GES, de développement des énergies renouvelables et de gestion économe des ressources naturelles notamment de l'eau, de biodiversité, de déchets.

4. JUSTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER ET OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

A. RAPPEL DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES

• *La loi ALUR*

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014 exige une prise en compte renforcée des problématiques de consommations foncières en imposant :

- → une analyse de la consommation foncière sur les 10 ans passés ;
- → une analyse du potentiel foncier existant ;
- → la définition d'objectifs de modération foncière au PADD.

• *Les dispositions du SCoT*

Le SCoT fixe comme objectif prioritaire de « *stopper la déprise démographique et réorienter l'accueil des ménages sur le pôle urbain doté des emplois et des services* ». Il s'agit de déclencher un regain démographique à court-moyen terme avec l'accueil de 6000 habitants d'ici 2030 mais aussi de contrecarrer les projections démographiques qui annoncent d'ici 2030 une perte de 7000 habitants. « Ainsi, au regard de ces projections, l'hypothèse démographique du SCoT est d'autant plus ambitieuse dans le sens où le territoire doit non seulement chercher à compenser une perte éventuelle de 7 000 habitants mais aussi attirer 6 000 habitants supplémentaires. L'enjeu est donc, à travers le SCoT, de faire levier pour permettre de « gagner » 13 000 habitants » (page 5 du DOG). Le SCoT traduit cet objectif démographique en matière de besoins en logements. Ainsi, il est fixé un objectif ambitieux de production de 13 000 logements entre 2012 et 2030 :

- → 10 000 logements doivent être construits ou remis sur le marché pour maintenir la population actuelle en réponse au phénomène de desserrement de la taille des ménages et aux besoins de renouvellement du parc de logements ;
- → 3 000 logements sont nécessaires pour accueillir de nouveaux résidents.

Le SCoT change fondamentalement les perspectives de développement territorial en recentrant le développement démographique sur le cœur d'agglomération à hauteur de 70 %. De plus, le SCoT ambitionne de produire cette offre à 50 % au sein du tissu urbain existant pour valoriser le potentiel de renouvellement urbain de l'agglomération.
Il fixe également des objectifs de densité afin de garantir l'efficacité foncière des opérations urbaines. Il s'agit notamment, pour les communes urbaines autour de Roanne, de privilégier la construction de formes d'habitat dense (petit collectif, habitat intermédiaire) à hauteur de 50 % de la production de logements.
Le SCoT attribue 41,5 % de la production à l'ensemble Riorges Mably Le Coteau.
La traduction des objectifs de production de logements définis au SCoT sur la commune du Coteau est la suivante :

- → 1 189 logements en construction neuve et en réhabilitation ;
- → 43 logements en réhabilitation :10% du parc vacant qui est évalué à 432 logements en 2015 (RP INSEE 2015) ;

→ soit 1 154 logements à produire à l'horizon 2030 dont 40 % entre 2012 et 2020, soit 461 logements (51 lgts/an) et 60 % entre 2021 et 2030, soit 692 logements (69 lgts/an). C'est cette dernière période de référence qui est prise en compte dans le PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal puisque le PLU sera applicable à compter de 2020. Il est à noter que les objectifs de production retenus sont inférieurs aux valeurs figurant au SCoT et au PLH.

En matière économique, le SCoT définit une enveloppe foncière de 120 ha bruts dont :

→ 24 ha en renouvellement et densification ;
→ 78 ha pour l'extension des espaces économiques de niveau métropolitain et SCOT ;
→ 18 ha pour l'extension ou la création d'espaces économiques de niveau bassin de vie et local.

La commune du Coteau est concernée par les espaces de niveau SCoT. Un potentiel de 7ha est autorisé à l'échéance du SCoT.

Les espaces économiques de niveau SCOT

Niveau Scot	EPCI	Commune	Espaces économiques	*Total capacités foncières autorisées à échéance du SCoT
2	Roannais Agglomération	Le Coteau	Le Coteau (hors ZACO)	7,00
2	Roannais Agglomération	Mably	La Demi Lieue	13
2	Roannais Agglomération	Mably	Marly	0
2	Roannais Agglomération	Parigny	Berge du Rhins	0
2	Roannais Agglomération	Perreux (hors ZACO)	Les Plaines	0
2	Roannais Agglomération	Renaison	Grange Vignat	0
2	Roannais Agglomération	Riorges	Beaucueil	0
2	Roannais Agglomération	Riorges	Le Marclet	31,6
2	Roannais Agglomération	Riorges	Villette	0
2	Roannais Agglomération	Saint-Léger-sur-Roanne	Aéroport	10
Total				61,60

- ***Les dispositions du PLH***

Le nouveau PLH établi pour la période 2016-2021, vise à répondre aux besoins de l'agglomération en termes de logement, et à permettre un équilibre démographique entre les communes les plus attractives sur le plan résidentiel et le cœur de l'agglomération.
Les grandes orientations du PLH sont :

→ d'intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités ;
→ de développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels ;
→ de promouvoir des solutions innovantes pour le logement des personnes âgées ;
→ de mettre en place un pilotage intercommunal de la politique de l'habitat.

Le PLH fixe des objectifs de production par entité territoriale et par commune. Les chiffres indiqués sont des plafonds et non des objectifs. Pour le cœur d'agglomération auquel appartient la commune du Coteau, les données sont indiquées dans le tableau ci-après.

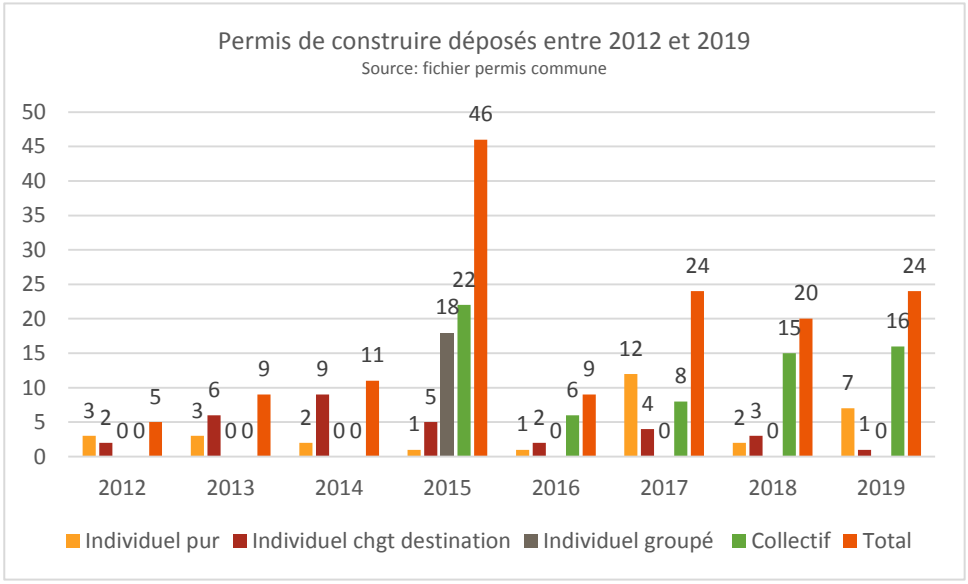
	Plafonds de production de logements PLH 2016 / 2021	Dont objectif minimum de production de logements en renouvellement urbain	Objectif de production de logements locatifs sociaux 2016 - 2021
Roanne	1768	884	354
Le Coteau	424	212	85
Riorges	511	255	193
Mably	460	230	92

Au moins 50% de l'enveloppe de logements réalisés au sein du tissu urbain constitué pour Roanne, Le Coteau, Riorges et Mably doit être réalisé en renouvellement urbain, comblement de dents creuses, remise sur le marché de logements vacants et changement de destination…

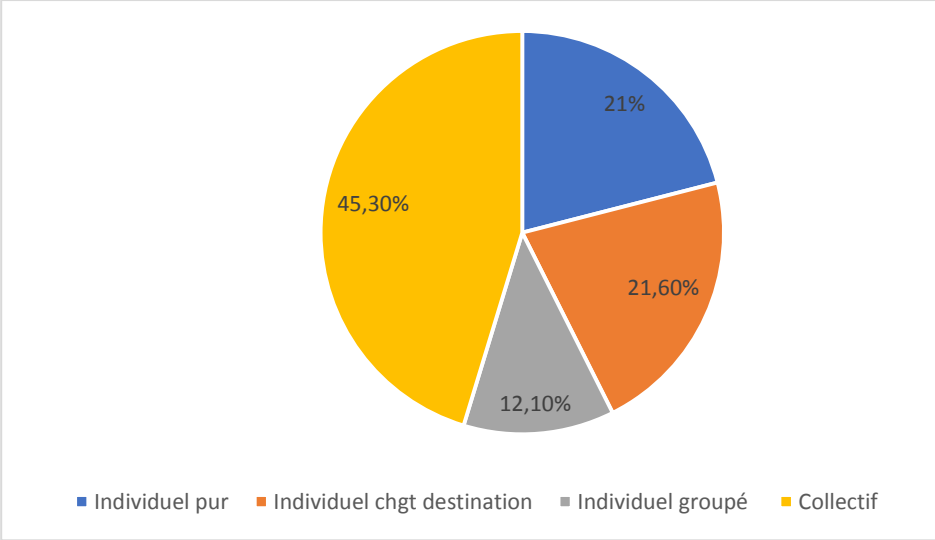
B. ANALYSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE SUR 10 ANS.

Entre 2003 et 2013, les PC déposés correspondent à 446 logements, soit moyenne de 44,6 logements/an (source fichier communal) pour une superficie d'environ 10 ha de terrains consommés situés pour l'essentiel dans le tissu urbain. 2.5 ha de terres agricoles sur le secteur des Plaines ont été consommés pour l'extension pavillonnaire.

La densité moyenne des permis de construire déposés sur 2003-2013 est de l'ordre de 36.5 logements/ha et de 60,5 logements/ha sur le secteur de la gare (périmètre de 800 m autour de la gare).
Le Coteau affiche donc une densité moyenne importante. Elle est d'ailleurs relativement en accord avec les objectifs fixés par le SCoT d'avril 2012 de densité moyenne de 40 logements/ha en zone urbaine et 60 logements/ha sur un périmètre de 800 m autour de la gare.



Typologies des permis de construire déposés entre 2012 et 2019
Source :registre des PC du Coteau





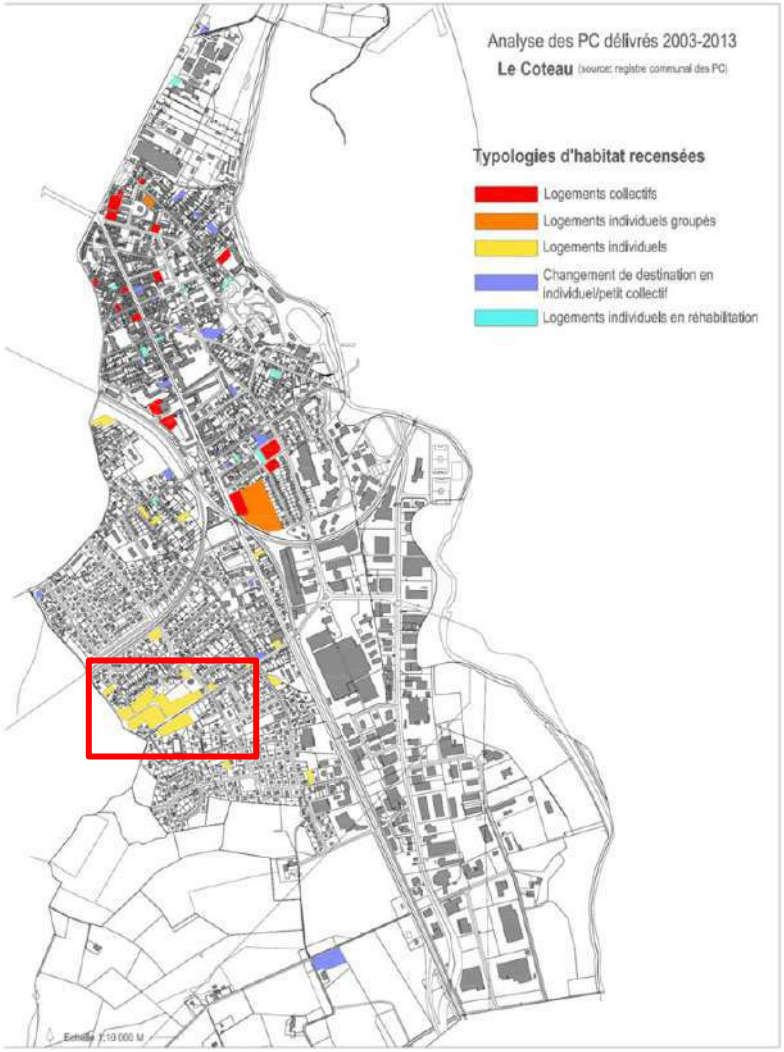

ZAC de Pincourt/ logements collectifs site Porcher




Individuels groupés site Porcher/ logements collectifs « les jardins du sud » Nexity




Individuels groupés ZAC de Pincourt/ réhabilitation d'anciens bâtiments industriels en shed pour des



Entre 2003 et 2013, le logement collectif représente près de 60 % des permis de construire et la construction individuelle neuve 24% se répartissant de manière équilibrée entre l'individuel pur et l'individuel groupé.

PC logements 2012-2019*	Individuel pur	Superficie consommée	Individuel en chgt destination	Individuel Groupé	Superficie consommée	Collectif	Total
2012	3	794 m2'	2	0		0	5
2013	3	2039 m2	6	0		0	9
2014	2	1076 m2	9	0		0	11
2015	1	870 m2	5	18 (LLS)	15 251 m2	22(LLS)	46
2016	1	438 m2	2	0		6*	9
2017	12	4321 m2	4	0		8	24
Total	22	9538 m2	28	18	15 251 m2	36	104
2018	2		3	0		15 (dont 12LLS)	20
2019	7		1	0		16 (dont 16LLS)	24

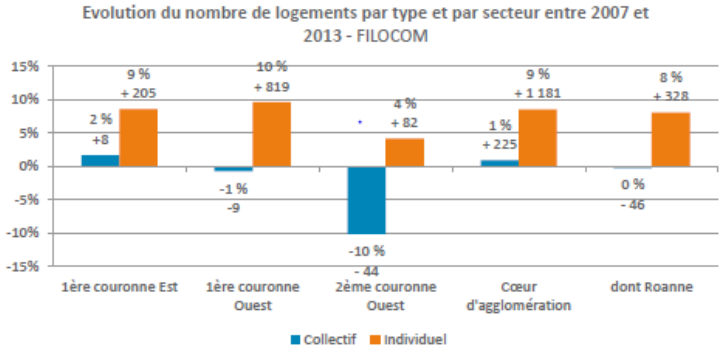
- Arrêt. Novembre 2019

Nota/ les 6 logements en collectif correspondent à une opération de réhabilitation d'un immeuble de 9 logements (dont 7 vacants et 2 occupés) en 6 logements

Cinq constats riches d'enseignement.

→ Un rythme de logements de 22 logements/an inférieur au rythme de la période précédente. Il en résulte un écart par rapport aux prévisions du SCoT compromettant l'objectif de relance démographique du cœur de l'agglomération.

→ Une évolution sensible de la répartition par types avec réduction de la part des collectifs (de 60% à 50%). Dans le même temps, on note une stabilisation des individuels groupés (12,10%) et une augmentation sensible des individuels purs (21%) qui est due à la réalisation du lotissement des Genêts. Ces tendances mettent en évidence la faible



mobilisation des investisseurs sur des produits collectifs, ce que confirment les difficultés rencontrées sur le site Porcher. Le PLH met en évidence une absence de dynamique d'investissement dans le neuf. Les typologies d'habitat dense sont en quasi-totalité des logements sociaux. (voir ci-après). Cette évolution pose la question de savoir si on n'assiste pas à une fin de cycle qui verrait la particularité que présente la commune du Coteau avec une forte proportion de collectifs dans la production de logements disparaître ou tout au moins s'estomper, dans un contexte de marché où le modèle dominant est la maison individuelle (CF diagnostic du PLH). Le diagnostic du PLH confirme cette évolution en indiquant que 60% des logements sur le territoire de Roannais Agglomération sont des maisons individuelles contre 55% dans la Loire et 41% en Rhône Alpes. L'évolution en matière de défiscalisation est de nature à amplifier ce phénomène. Il faut noter un autre facteur bloquant, la difficulté de plus en plus forte des collectivités à s'impliquer financièrement dans des démarches d'aménagement en renouvellement urbain. A contrario, les évolutions de la politique d'urbanisme transcrites dans le SCoT en faveur de la lutte contre l'étalement urbain seront de nature à modifier le marché du logement individuel mais pas immédiatement. Le rapport du PLH note que le SCoT devrait avoir deux effets sur le marché de la maison individuelle :

- une concurrence accrue du collectif liée au retour des ménages vers les centres villes ;
- une redynamisation du marché de l'ancien qui est conditionnée à des efforts de réhabilitation des biens dégradés.

Il faut prendre en compte le potentiel offert par le changement de destination de locaux annexes, ateliers ou garages, une tendance constatée sur le Coteau (voir ci-après).

Mais les effets ne seront pas immédiats. Le rapport du PLH indique que « *les acteurs locaux estiment que le stock de terrains mis sur le marché de la maison individuelle en anticipation équivaut à une période d'écoulement de 3 à 5 ans* ». De plus il faut tenir compte du potentiel de densification par division parcellaire ou comblement de dents creuses qui est important dans les communes péri-urbaines. Tous ces éléments laissent penser que la commune du Coteau doit aussi porter son effort sur une offre en individuel (foncier et programme immobilier) pour conforter les tendances d'amélioration du solde migratoire qui assurer une stabilisation de la population et tenir ses objectifs de production.

→ Une part significative de la production de logements assurée par le logement locatif social qui représente plus de la moitié (55%) de la production entre 2015-2019 et un peu moins sur 2012-2019 (46%). Or la commune du Coteau présente déjà un taux supérieur à 30 %.

→ La création de logements par changement de destination est importante. La part des changements de destination augmentent (21,60%) entre 2015 et 2019. Ces tendances contribuent à l'objectif de densification et de renouvellement des tissus et permet de limiter la consommation en foncier non bâti. Cette évolution est intéressante mais cette ressource n'est pas illimitée ;

→ La densité moyenne par logement diminue.

La seule opération d'aménagement en extension se situe sur le secteur des Plaines. Elle comporte 18 lots au total dont 14 lots d'une surface de 450 à 489 m² représentant une superficie totale de 6355 m² soit 454 m² par lot et 4 lots de plus petite taille (172 à 184 m²) représentant une superficie totale de 721 m2 soit 180 m² par lot. La superficie totale consommée (hors voirie) est de 7076 m² pour 18 logements soit une moyenne de 393 m²/logement, ce qui équivaut sensiblement à la densité de 20 logts/ha fixés dans l'OAP. Il est à noter que cette opération s'est commercialisée rapidement.

Les logements collectifs et individuels groupés réalisés en 2015 correspondent à une opération privée réalisée sur le site Porcher et reconvertie en LLS par le biais d'une VEFA. Ils présentent un ratio de 300 m² par logement (hors viabilités) ce qui représente une densité de 33 logements/ha.

La consommation foncière moyenne pour les individuels purs autorisés entre 2012 et 2017 est de 433 m²/logements.

La consommation foncière moyenne, tous types confondus, entre 2012 et 2017 est de 238 m² par logement soit 42 logts/ha.

C. LES PRÉVISIONS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS ET DE FONCIER

• *Les objectifs démographiques*

A l'échelle du pôle urbain, toutes les communes gagnent des habitants entre 2006 et 2011 sauf Le Coteau. La commune de Roanne stabilise sa population (gain de 21 habitants). La commune de Mably gagne 100 habitants à 7603 habitants. La commune de Riorges connait la plus forte progression avec 550 habitants en plus pour atteindre 10 775 habitants. Dans la même période, la commune du Coteau perd 186 habitants.
Sur 2011-2016, on assiste à une inversion de tendance sur cette période. Le pôle urbain avait gagné 477 habitants entre 2006 et 2011, il en perd 1031 entre sur les 5 dernières années. Après avoir connu une stabilisation de sa population entre 200- et 2011, la ville Roanne perd de nouveau des habitants (-1462). Cette évolution s'explique par une double dégradation du solde naturel (-0,1) et du solde migratoire (-0,9) La commune de Riorges qui avait gagné 550 habitants en perd 106. Cette évolution est due au solde migratoire qui devient négatif (-0,2).
La commune du Coteau connait une amélioration de sa situation avec une quasi stabilisation avec 26 habitants en moins entre 2011 et 2016 contre 186 habitants entre 2006-2011. Cette inversion de tendance est due à une forte progression du solde migratoire qui passe de -0,8 à +0,7. Dans ce contexte, fixer des objectifs démographiques est un exercice hasardeux. Les hypothèses qui fondent le SCoT paraissent trop décalées par rapport aux dynamiques et tendances constatées. Dans le même temps, le principe de relance de la démographie de l'agglomération et du cœur de l'agglomération garde toute sa valeur. Reste à déterminer le niveau de croissance de référence pour calibrer le PLU.
Les hypothèses qui fondent le PLU du Coteau répondent aux orientations du SCoT qui vise à contrecarrer une perte annoncée de 7000 habitants d'ici 2030 et à attirer 6000 habitants supplémentaires soit un objectif de + 13 000 habitants. Cette croissance est orientée à hauteur de 70 % dans le pôle urbain. La révision du SCoT a maintenu le scénario initial sur le plan démographique et de production de logements.
Sur le Coteau, l'objectif visé par la commune **est d'atteindre 7400 habitants soit 600 nouveaux habitants** à l'échéance du PLU, en 2029, pour assurer un renouvellement démographique et participer au renforcement de la polarité de rang 1 de l'agglomération roannaise. Les effets du SCoT sur l'offre concurrentielle existante sur les communes périurbaines sont un facteur susceptible d'entraîner une nouvelle dynamique. Encore faut-il pouvoir mettre sur le marché une offre la plus diversifiée possible et notamment celle susceptible d'attirer des jeunes ménages avec enfants. La production d'une offre individuelle parait incontournable dans un marché dominé par l'habitat individuel. Dans le même temps un effort doit être fait pour améliorer l'attractivité du parc et de l'environnement des logements.

• *Les objectifs de production de logements*

Le SCoT fixe un volume de 1189 logements à l'horizon 2030 dont 1146 logements neufs et 43 logements en réhabilitation.
Le phasage établi prévoit un pourcentage de :

- → 40 % entre 2012 et 2020, soit 458 logements (51 lgts/an). Le PLH définit un plafond supérieur de 424 logements sur 6 ans soit 70 logements par an ;
- → 60 % entre 2021 et 2030, soit 687 logements (69 lgts/an), période de référence retenue pour le PLU qui sera applicable à partir de 2020.

Période	Enveloppe SCoT	Logements produits entre 2012 et 2019	Potentiel théorique de logements restant à produire d'ici 2030 au regard du SCoT
2012-2030	1146 logts		
2012-2020	458 logts	148 logts	
2021-2030	688 logts		1000 logements

Ces données font apparaître un décalage important par rapport au volume théorique défini au SCoT une fois déduit les productions entre 2012 et 2019. Ce décalage s'explique par la baisse de l'activité de construction entre 2012 et 2019 par rapport à la décennie 2000-2010. En conséquence, Il semble opportun de réajuster les prévisions en matière de production de logements pour déterminer le potentiel foncier à dégager au PLU.

Deux hypothèses sont possibles :

- → une première hypothèse pour calibrer le PLU vise à maintenir un objectif volontaire reprenant les indications du PLH soit 70 logements/an ;
- → une deuxième hypothèse consiste à reprendre un rythme de 60 logements/an supérieur à la moyenne des 10 dernières années mais inférieur au SCoT. C'est cette hypothèse qui est retenue.

Soit au final :

- → Hypothèse SCoT : 840 logements.
- → Hypothèse PLH : 700 logements.
- → Hypothèse médiane : 600 logements.

Le Coteau. Estimation des besoins en logements à l'horizon 2027

1er facteur : desserement des ménages

A - Taille des ménages en 2015 :	1,85	C - Nombre estimé d'habitants en 2017 :	6790
B - Taille des ménages en 2027 :	1,8	D - Nombre d'habitants en 2027 :	7400

E - Nombre de résidences principales estimé en 2017	3500
F - Nombre de logements nécessaires en 2027 : C/B =	3771
G - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E =	**271**

2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants

Scenario proposé :

+ 610 hab soit + 61 hab/an .

H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2027 : D - C =	610
I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour répondre à l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =	**338**

3ème facteur : renouvellement du parc de logements existant

J - Nombre de résidences principales construites avant 1946:	1738
K - Nombre de logements du parc existant qui sera à renouveller : J x 3% =	**52**

(0,3% = chiffre SCoT pour le cœur métropolitain)

L - Nombre total de logements à créer pour la période 2017 à 2026 : G + I + K =	**661**

Besoin en constructions neuves

M - Nombre de logements vacants dans le parc total en 2015 :	432
N - Objectif : remettre 10 % de logements vacants sur le marché soit :	43
O - Nombre de logements neufs à construire sur la période 2017 - 2026 : L - N =	**618**

Les objectifs de production de logements locatifs aidés.

Il convient de rappeler que le taux de logements locatifs aidés au 01/01/2019 est supérieur à 30 % du parc de résidences principales. Le SCoT définit un objectif de 20% de logements locatifs aidés. Le PLH prévoit la réalisation de 85 logements locatifs aidés sur la période 2016-2021. Il est à noter que 87 logements ont été achevés ou autorisés depuis la mise en vigueur du PLH dont une part significative sur le site Porcher). Ces logements représentent 55% des PC délivrés entre 2015- 2019. La commune aurait donc rempli son contrat par anticipation. Si on considère la durée du PLU, ce sont 61 logements qu'il faut construire sur la base de 10%. Les obligations prévues aux OAP et aux ER mixité sociale permettent de réaliser, au minimum, le 1/3 de l'objectif. Reste le potentiel en zone urbaine. Il faut prendre en compte que la commune dépasse largement le taux de 20%.

- ### *Les besoins en foncier (habitat).*

La définition des besoins fonciers et le phasage sont déterminés conformément aux prescriptions du SCoT détaillés dans le guide de l'habitat. Il convient d'appliquer une densité de 60logts/ha dans le périmètre de 800 m par rapport à la gare et de 40logts/ha au-delà. Si on considère le potentiel foncier existant dans le périmètre des 800m, la clef de répartition est 30%/70%.
Le calcul du potentiel foncier doit prendre en compte :

→ la rétention foncière évaluée à 20% ;

→ le potentiel constructif lié à la divisibilité des parcelles à hauteur de 50% (calcul effectué sur la base des parcelles inférieures à 1800 m2 en zone agglomérée et destinée à l'habitat). Ce potentiel est estimé à 0,7 ha.

Le calcul est établit sur la base de l'hypothèse retenue de 618 logements neufs.

¤	Volume de logements à produire ¤	Densité 60logts/ha ¶ 30%¤	Enveloppe foncière nécessaire¤	Densité 40logts/ha¶ 70%¤	Enveloppe foncière nécessaire ¤	Enveloppe foncière¶ globale¤	Avec rétention¤	Déduction du potentiel lié à la division des parcelles	Besoins fonciers I¤
Total échéance PLU¤	618 ¤	185¤	3,1 ¤	433¤	10,8¤	13,9¤	16,68¤	-0,70¤	16¤

D. ADÉQUATION DU POTENTIEL FONCIER DU PLU

- ***Potentiel foncier habitat au PLU de 2005***

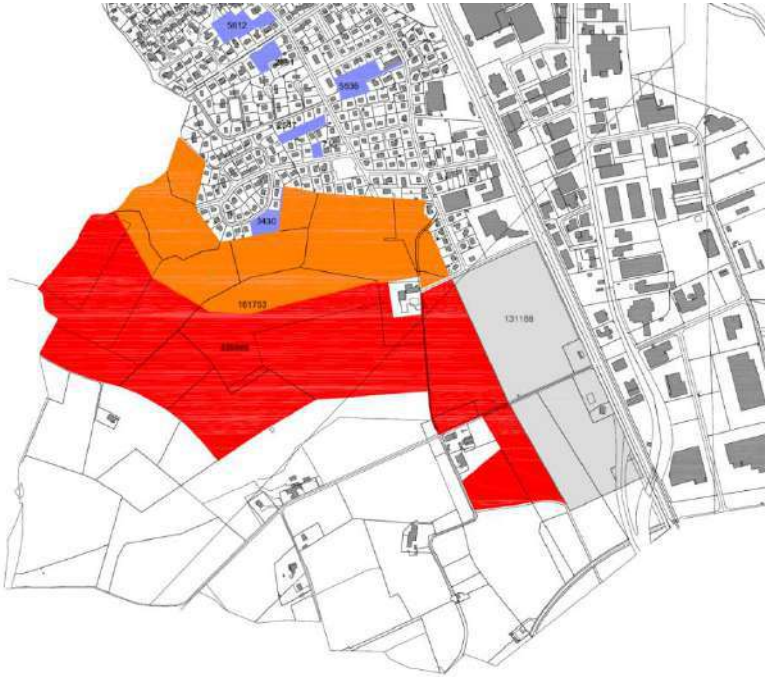
Le potentiel foncier destiné à l'habitat au PLU actuel est estimé à 56,35 ha. L'essentiel de ce potentiel foncier est classé en zone à urbaniser. Il se décompose en :

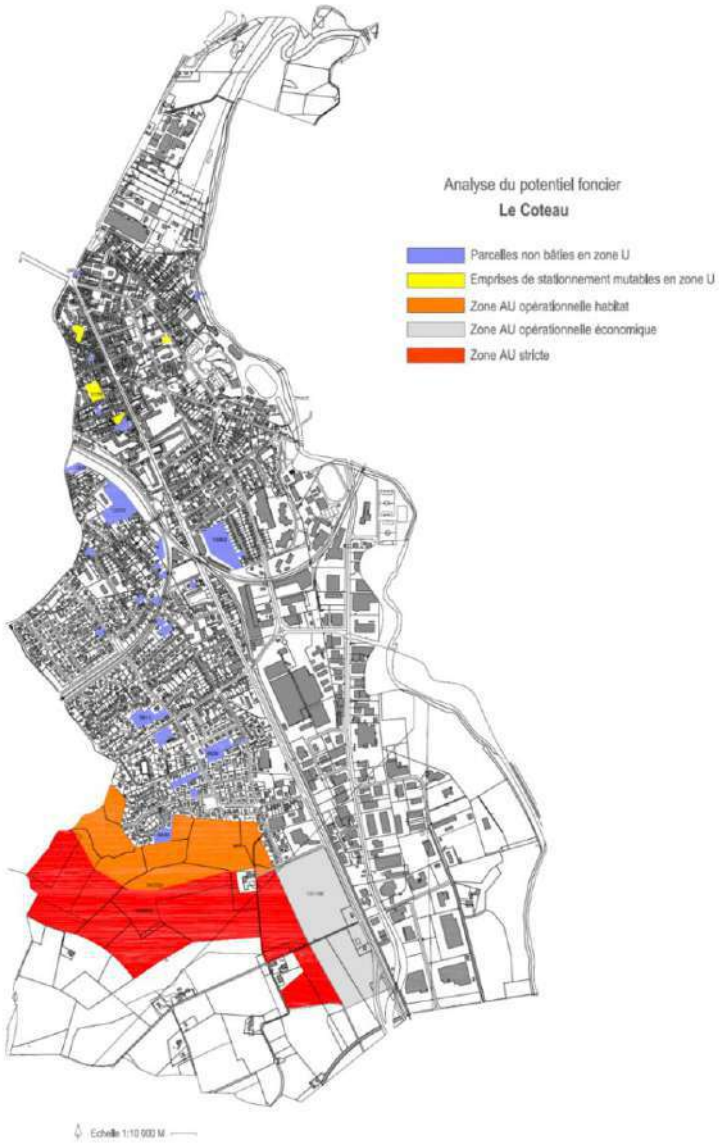
→ 6,65 ha mobilisables en zone urbaine ;

→ 16,2 ha mobilisables en zone AU « opérationnelle » ;

→ 33,5 ha mobilisables en zone AU stricte.

Il convient de noter que des emprises foncières repérées dans cet inventaire ont été urbanisées et notamment le site Porcher qui représentait une surface de 14 000 m2. Une parcelle sur le site des Plaines a fait l'objet d'un permis d'aménager. Les terrains sont en grande partie commercialisés.





- ***Le potentiel foncier économique au PLU de 2005.***

Le potentiel foncier dégagé au PLU de 2005 à des fins économiques se situe sur le secteur du Domaine Berger en limite sud de la commune. Il est classé en zone AUc1 et AUc2. L'ensemble couvre une superficie de13,11 ha.



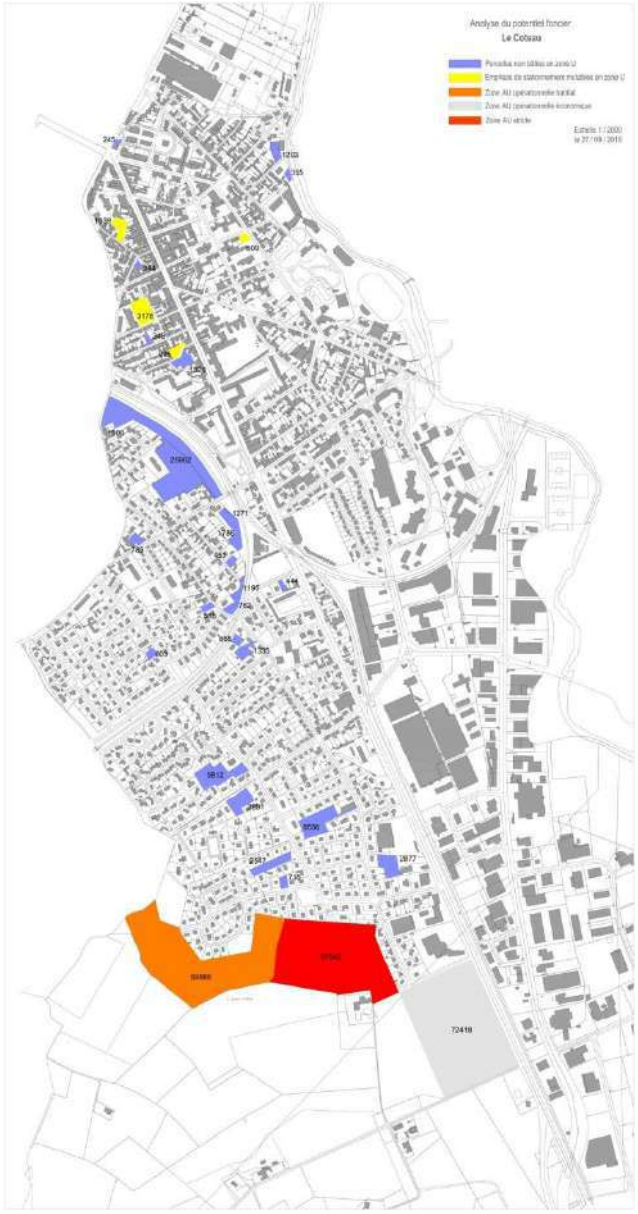
- ***Le potentiel foncier habitat du PLU révisé***

	POTENTIEL FONCIER LE COTEAU ACTUALISE AU 22 08 2018			
Classement PLU révisé	adresse	Référence cadastrale	superficie	
	Périmètre urbain			
Ub	Quai du Général Leclerc	AD 592.749.767.768	245	PC délivré pour 8 logements en contentieux
Ub	Rue des Balmes	AD 283. 284.285	1639	PC délivré sur AD 283 pour 15 logements en contentieux
Ub*	Rue du Vernay	AD 750	244	Projet de 2 MI abandonné
Ub	Passage Damon.LIDL		3176	Parking lidl. Lié au transfert éventuel.
Ub	Quai Pierre Semard	AP348	348	
Ub*	Passage Rivier	AP 50-53-54-389-394-402	1529	
Ub*	Passage Rivier	AP 407	995	Garages existants
Ub	Rue de l'Amiral Jules Le Bigot	AD 380	1204	
Ub	Impasse des Maronniers		355	
Ub	Avenue Parmentier	AD 121	609	Projet d'un immeuble de 12 logts
Uca	Rue de Varennes	AP 251	1808	Projet de 2lots.PC non déposé
Uca	Route de Commelle	AP 427	785	
Uca	Route de Commelle	AP 90-379-380 p	2983	
Uca	Impasse de Verdun	AP 564	453	
Uca	Rue de la Liberté	AP 460	585	
Uca	Rue de la Liberté	AP 369-AP 291 a	1960	Parcelle AP 291 a communale
Uca	Rue des Acacias	AO 363	603	
Uca	Rue Jean de la Bruyère	AN 238-239	444	
Ucb	Rue Jean de la Bruyère	AO3	668	
Ucb	Chemin des Plaines	AO400	1335	
Ucb	Avenue de la Chapelle	AO 496-567	5812	Zone non aedificandi à négocier avec le diocèse
Ucb	Boulevard Pasteur	AO 560-566-575	2891	
Ucb	Chemin des Plaines	AM 291	5536	
Ucb	Avenue d'Espalion	AM 121	2547	
Ucb	Rue des Capucines	AM113	715	
TOTAL	Total zone urbaine		39469	
AU	Bourrat	AP 546 et 547	28 127	dont plateforme SNCF rachetée par commune + propriété communale
	Sites en extension			
AUc1	Les Plaines 1		29 000	
AUc2	Les Plaines 2		30700	
	TOTAL ZONE Auc		59 700	
AU	Les Plaines Zone AU		57900	
	TOTAL GLOBAL		185 196	

Le potentiel foncier habitat dégagé au PLU révisé s'élève à 18,51 ha avec le passage Damon. La superficie dégagée à l'échéance du PLU est de 12,54 ha. Ce potentiel se décompose de la manière suivante :

- → 6,75 ha sont insérés dans le périmètre urbain dont :
  - 3,95 ha classés en zone urbaine (avec le passage Damon). Il s'agit pour l'essentiel de parcelles en dents creuses réparties de manière diffuse dans le tissu urbain. La plus grande partie est située à l'ouest de l'aire urbaine sur des secteurs classés en Uca ou Ucb au PLU révisé. La maîtrise foncière publique est limitée. Dans cet ensemble il faut noter le cas particulier de 2 parcelles représentant une surface totale 8 988 m² soit près du quart du potentiel en zone urbaine. La libération est incertaine et soumise à des conditions :
    - la libération de l'emprise foncière correspondant au Lidl (3 176 m²) dépend du transfert de l'activité ;
    - l'emprise foncière contigüe à la chapelle (5 812 m²) constitue une zone non aedificandi. La mobilisation de cette parcelle dépend de l'accord du diocèse.
  - 2,8 ha correspondant au site en renouvellement urbain de Bourrat qui fait l'objet d'une maîtrise foncière publique. L'urbanisation de ce site doit respecter une densité minimale de 60 logements/ha ce qui implique une part significative de programmes collectifs. La densité imposée correspond à un ratio de 133 m2 par logement (après déduction du pourcentage de rétention et d'espaces publics). Pour atteindre cette densité moyenne, il faudrait programmer une part importante de logements collectifs et/ou intermédiaires (plus de 80%). Si la production de collectifs peut être assurée en locatif social et éventuellement, pour une part limitée, en accession sociale, ce serait beaucoup plus difficile en accession libre dans les conditions actuelles du marché (voir opération Porcher). Ce site doit faire l'objet d'études pré-opérationnelles avec une étude de marché permettant de définir un programme et les conditions de sa faisabilité économique et financière.
- → 11,76 ha correspondent à des extensions urbaines sur le secteur des Plaines. Elles sont classées en zone à urbaniser.
  - 5,97 ha en zone AUc opérationnelle programmée en deux phases ;
  - 5,79 ha en zone AU fermée qui nécessite une modification ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

	Superficie en ha	
Périmètre urbanisé	6,75	
Zone urbaine		3,95
Zone à urbaniser		2,8
Sites en extension	11,76	
Zone AUc opérationnelle		5,97
Zone AU fermée		5,79
Total	18,51	

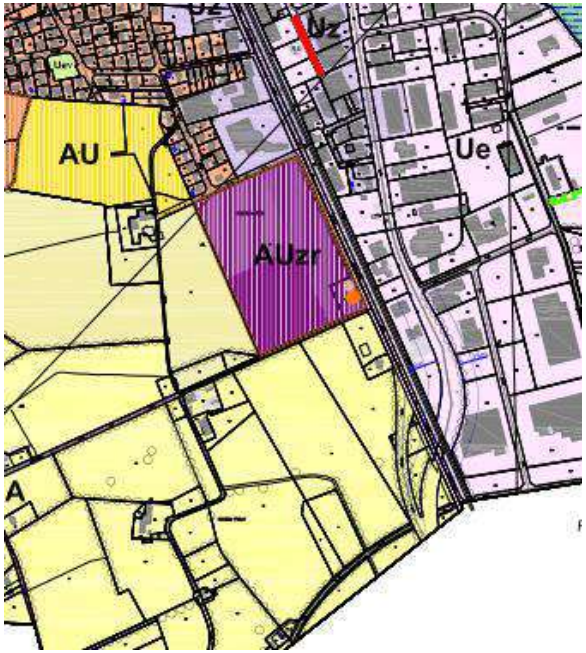


- ***Le potentiel foncier activités du PLU révisé***

Le PLU révisé confirme la prévision, inscrite au PLU de 2005, d'une nouvelle zone économique en vis-à-vis de la ZAE des Guérins dans le prolongement de la zone préférentielle d'implantation des commerces définie au DAAC. Elle prévoit la possibilité règlementaire de développer une offre foncière nouvelle dédiée aux activités commerciales et artisanales. La superficie est réduite de moitié soit 7ha conformément aux dispositions du SCoT.

L'enveloppe définie est justifiée par les éléments suivants :

- → le SCoT autorise une enveloppe foncière de 7ha dont 2,5 ha dédiés aux commerces et 4,5ha à l'artisanat ;
- → la nécessité de maintenir l'équilibre emplois/habitat. La création de l'ordre de 650 logements répond à la volonté de la collectivité de retrouver une dynamique démographique et de rétablir ses équilibres. Elle implique la possibilité d'accueillir parallèlement de nouvelles entreprises ;
- → la commune accueille un tissu d'entreprises artisanales correspondant à des activités qui requiert une proximité des zones urbaines. Les services aux particuliers et le secteur de la construction représentent 27% des entreprises installées sur la commune contre 11% pour l'industrie ;
- → un bon nombre d'entreprises installées dans le tissu urbain sont contraintes dans leur développement par l'exiguïté de leur emprise, les problèmes d'accès et d'aires d'évolution ou de stockage, les conflits d'usage avec les riverains. Le maintien d'un artisanat de service au cœur de l'agglomération va dans le sens d'une meilleure maîtrise des impacts environnementaux de l'urbanisation ;
- → une partie des secteurs dans lesquels les entreprises sont implantées, est appelée à muter (passage Damon, îlot Carnot, site Pincourt). La valorisation de ces emprises foncières qui constituent un axe prioritaire de développement passe par une relocalisation de ces entreprises.








- ***Bilan du potentiel foncier et de production de logements***

Le volume foncier dégagé au PLU permet de réaliser environ 600 logements auxquels il faut rajouter 43 logements en réhabilitation. Il convient de prendre en compte également les changements de destination qui représente une part non négligeable de la production de logements (environ 4 logements par an entre 2012 et 2017). Toutefois le potentiel de changement de destination pourrait être amené à se réduire au fil du temps. Le PLU est calibré de manière cohérente avec les objectifs de développement qui ont été réduits par rapport au SCoT et au PLH.

	Phase 1 2020-2024	avec coefficient de rétention	Potentiel logts neufs	Phase 2	avec coefficient de rétention	Potentiel logts neufs	Total des surfaces phase 1 et 2	Au-delà de 2029
Zones U[1]	**3,63 ha**	**2,9 ha**	**217**	**/**			**3,63 ha**	**/**
Carnot[2]						**60**		
Passage Damon[3]				**0,3176**	**0,2540**	**30**	**0,3176**	
Zone AU Opérationnelle								
Zone AUc1 des Plaines[4]	**2,9 ha**	**2,32 ha**	**60**				**2,9 ha**	**/**
Zone AUc2 des Plaines				**3,07 ha**	**2,45 ha**	**60**	**3,07 ha**	
Zone AU fermée								
Zone AU de Bourrat[5]				**2,8 ha**	**2,24 ha**	**168**	**2,8 ha**	
Zone AU des Plaines								**5,79 ha**
Total	**6,53 ha**	**5,22 ha**	**277**	**6,18ha**	**4,94 ha**	**318**	**12,71**	**18,51 ha_**

Le calcul du potentiel est effectué sur les bases suivantes :
1/ Densité de 60 logts/ha motivé par le fait que l'essentiel du potentiel foncier est situé dans le périmètre de 800m de la gare.
2/ Densité de 80 logements/ha et d'une superficie prenant en compte le projet de coulée verte (20m de large) intégrant des espaces paysagers, une voie vélo et une voie nouvelle d'accès à la gare.
3/ Densité de 95logts/ha
4/ Densité de 20logts/ha qui prend en compte la vocation individuelle du site.
5/ Densité de 60 logements/ha et d'une superficie intégrant le projet de coulée verte (15m de large) et de voie nouvelle qui est déduite de la surface aménageable.

E. BILAN DU PLU AU REGARD DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Le PADD prévoit un effort important de modération de la consommation foncière qui se traduit par plusieurs orientations :

OBJECTIFS DU PADD	BILAN DE MISE EN ŒUVRE
Organiser la production d'environ 700 logements. *Nota. le SCoT autorise un niveau de production supérieur avec un phasage de 40% en phase 1 (2012-2020) et 60% en phase 2 du SCoT.*	Le PLU est calibré pour cet objectif. Le potentiel de production de logements dégagé par le PLU révisé est de l'ordre de 600 logements auxquels il faut ajouter 43 logements en réhabilitation et les changements de destination (hypothèse 4 logts/an). Le phasage établi fait apparaître un % de 45% en phase 1 (2020-2024) et 55% en phase 2 du PLU (2025-2029)*.
Recalibrer les besoins en foncier constructible pour l'habitat et le développement économique pour les dix ans à venir. Réduire les prévisions d'extensions urbaines sur des terres à vocation agricole.	Le PLU révisé permet de réduire : > de 44ha le foncier destiné à l'habitat prévu au PLU de 2005 ; > de 6,2 ha le potentiel foncier destiné aux activités.
Orienter en priorité les nouveaux programmes sur le périmètre urbain	En phase 1. 78% du potentiel de construction de logements est dans le périmètre urbain. En phase 2. 80% du potentiel de construction de logements est dans le périmètre urbain (dont 54,5% sur Bourrat).
Renforcer le modèle de développement engagé sur la commune en faveur du renouvellement urbain	Voir ci-dessus.
Mener en partenariat avec l'agglomération des actions en faveur de la réhabilitation des logements vacants. Viser *a minima* la rénovation de 10 % du parc de logements vacants.	Le calcul du potentiel foncier intègre un objectif de 10% en réhabilitation soit 43 logements.
Valoriser et optimiser prioritairement le foncier non bâti dans le tissu urbain (évalué à 6 ha environ).	La valorisation du foncier restant dans le tissu urbain est répartie de manière égale entre les phases 1 et 2. Cela tient essentiellement au fait que le site Bourrat ne pourra pas vraisemblablement être aménagé et commercialisé en phase 1 pour les raisons évoquées ci-dessus.
Préserver le potentiel de reconversion urbaine de la friche Bourrat	Le classement en zone voir ci-dessous.
Ne pas porter atteinte au potentiel de restructuration et de recomposition urbaine du secteur de Pincourt	Le site fait l'objet d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement pour permettre de conduire une réflexion approfondie lorsque les contraintes inondation seront stabilisées officiellement. Cette mesure permet de bloquer tout projet susceptible de compromettre une mutation du site.
Diversifier les formes urbaines tout en mettant en œuvre un objectif de modération de la consommation foncière > Tendre vers une densité moyenne de 50 logts/ha	Le PLU permet de réaliser 607 logements sur une surface de 12,71 ha soit une densité de 50 logts/ha. Cette densité est de 59 logts/ha si on considère la surface cessible.
Tendre vers une densité moyenne de 50 logts/ha.	Le PLU permet de réaliser 607 logements sur une surface aménageable (déduit le coefficient de rétention) de 57 logts/ha.
Assurer un équilibre entre les formes d'habitat collectif et individuel (50/50).	Les surfaces dédiées essentiellement à l'individuel représentent 50% du potentiel foncier total pour 120 logements soit 20% du potentiel constructible. Les autres sites en renouvellement urbain pourront accueillir des programmes individuels mais les densités imposées impliquent une proportion significative de formes urbaines denses.

**Nota : Les phases de réalisation du PLU ont été recalées en fonction de la date à laquelle le PLU sera applicable, soit 2020.*

- ***Bilan des surfaces des zones à urbaniser supprimées.***

	Superficie en ha PLU de 2005	Superficie en ha PLU révisé	Superficie supprimée	%
Habitat				
Zone à urbaniser opérationnelle des Plaines	**16,2 ha**	**5,97 ha**		
Zone à urbaniser fermée des Plaines	**33,5 ha**	**5,79 ha**		
Total	**49,7 ha**	**11,76 ha**	**37,94 ha**	**76%**
Activités				
Domaine Berger	**13,2 ha**	**7ha**	**6,2 ha**	**47%**
Total général	**62,9 ha**	**18,76**	**44,14 ha**	**70%**

Nota/ Il faut déduire de cette superficie le lotissement des Guérins réalisé et classé en zone U (environ 1 ha).

JUSTIFICATION DES OAP

1. RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de décliner de manière concrète les orientations du PADD et de préciser les modalités d'aménagement de secteurs porteurs d'enjeux. Leurs objectifs et contenu sont définis par l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme (L 151-6 et L151-7 dans la nouvelle codification du code de l'urbanisme).
Les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Si leurs dispositions sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations administratives, celles-ci sont modulables dans leur expression du prescriptif à l'indicatif et les projets (permis de construire, permis d'aménager…) doivent être compatibles et non conformes avec les orientations d'aménagement. Il s'agit de faire respecter les grands objectifs de programmation et d'aménagement urbain permettant de garantir une cohérence et une qualité d'aménagement des sites concernés.

> **Article L151-6**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

> **Article L151-7**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

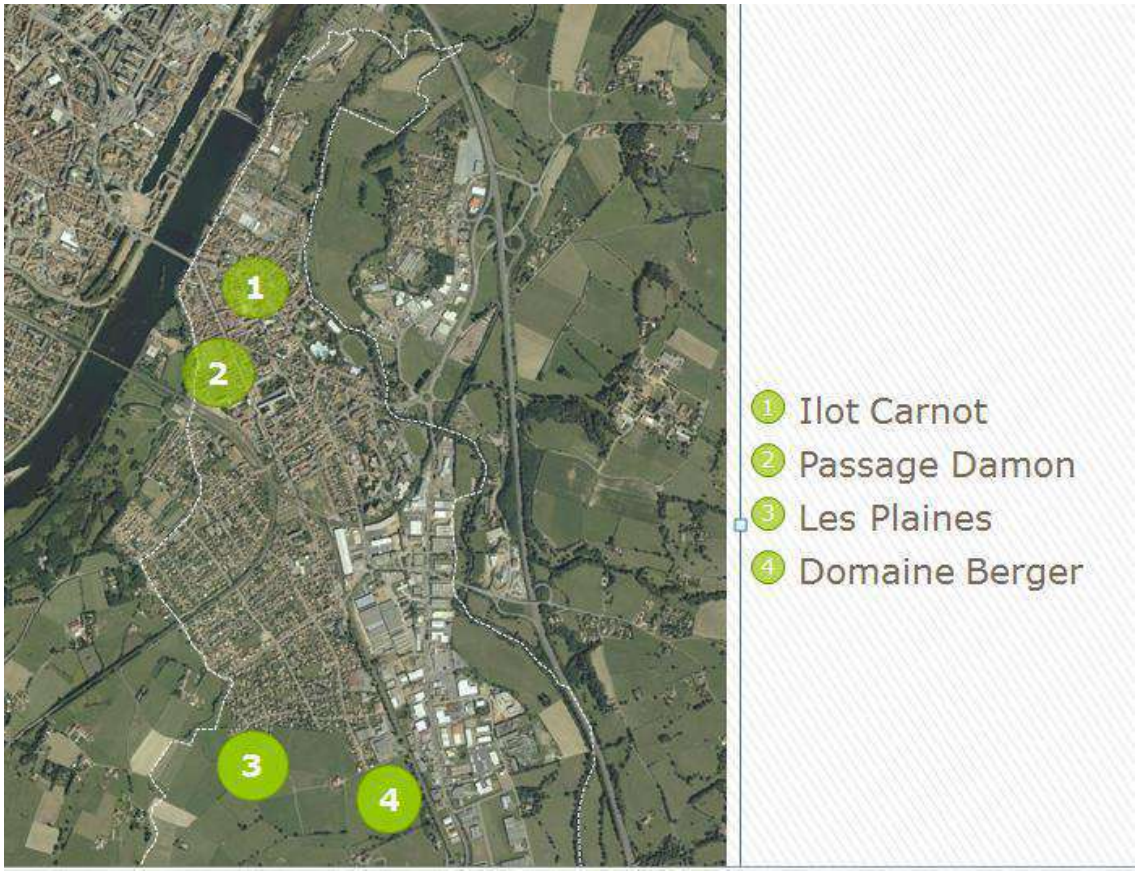
2. DÉFINITION DES SITES COUVERTS PAR UNE OAP

Les sites couverts par une OAP jouent un rôle majeur dans la mise en œuvre de la stratégie d'aménagement et de développement qui fonde le PADD. Ils permettent de concrétiser les engagements en matière d'habitat notamment et de développement économique.

Les OAP répondent à plusieurs objectifs :

- → Mettre en place les conditions de la recomposition urbaine des îlots Carnot et Passage Damon ;
- → Optimiser le potentiel foncier des Plaines par une densification raisonnée qui tient compte de la situation urbaine et de l'environnement bâti ;
- → Contribuer aux engagements de production de logements dans une logique de mixité sociale et de diversification des types d'habitat ;
- → Favoriser un changement des modes de déplacements en étoffant le réseau dédié aux modes actifs (piétons et vélos) ;
- → Maitriser la cohérence et la qualité paysagère et environnementale des opérations ;
- → Promouvoir un mode de développement plus durable.

La définition des périmètres d'OAP répond à la nécessité de garantir une bonne insertion des aménagements et des constructions dans leur environnement naturel et urbain.



3. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUS LES SITES.

Des orientations sont fixées en matière de développement durable sur tous les sites à OAP en termes :

√ **De gestion économe des sols :** Les OAP mentionnent des densités minimales à respecter qui varient selon les sites en fonction de leur situation urbaine.

√ **De maîtrise des eaux pluviales** : Les dispositions visent à préserver la qualité de la ressource et à maîtriser les eaux pluviales pour prévenir les risques liés à l'intensification de l'urbanisation.

√ **De limitation des impacts sur les sols :**

- → Optimiser le foncier disponible. Limiter les délaissés et espaces improductifs.
- → Rechercher un calage altimétrique du bâti permettant de limiter les mouvements de terres.
- → Réutiliser sur place le plus possible les terres enlevées.

√ **D'évolution des modes de déplacement :** les OAP intègrent des mesures visant à maîtriser l'impact de la voiture dans les opérations pour des motifs de sécurité et de nuisances. Elles incitent à privilégier les déplacements piétons et vélos dans les opérations d'aménagement par la mise en place d'un réseau de cheminements dense et attractif.

√ **De préservation de la biodiversité ordinaire :** le choix d'un mode de développement privilégiant le renouvellement et la densification des tissus urbains a une incidence sur l'artificialisation accrue des sols avec un risque d'affaiblissement de la biodiversité, risque qui dépend de la conception des aménagements. Afin de limiter ces incidences, les OAP intègrent plusieurs prescriptions visant à conforter la place de la nature en ville.

- → Préserver le plus possible et étoffer la trame végétale existante en favorisant une diversification des milieux et espèces, en confortant les continuités écologiques et en privilégiant le recours à des essences locales.
- → Respecter un taux minimum de végétalisation dans les secteurs en extension.
- → Privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers…).
- → Maîtriser les risques de diffusion des espèces invasives. Exclure tout recours à des plantes allergènes.

√ **De maîtrise des consommations énergiques et de développement des énergies renouvelables**. Les sites en extension présentent de bonnes conditions d'exposition et d'orientation du fait de l'absence d'effets de masque du relief et du bâti. La problématique est différente sur les sites en renouvellement urbain où les effets de masque et de formation d'îlots de chaleur sont plus importants. Les OAP préconisent de :

- → garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions ;
- → concevoir des aménagements et constructions économes en énergie ;
- → contribuer au développement des énergies renouvelables.

√ **De protection du patrimoine :** les prescriptions visent à répondre aux engagements du PADD en préservant les éléments caractéristiques du patrimoine local. Elles mettent l'accent sur la nécessité d'assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans le contexte urbain en prenant en compte les caractéristiques des tissus adjacents.

√ **De risques et nuisances:** les sites concernés par une OAP ne sont pas affectés par un risque inondation ou un autre risque naturel. Toutefois la conception de l'aménagement des sites et des constructions doivent intégrer des dispositions permettant de ne pas aggraver les risques d'inondation sur la commune (voir les préconisations relatives à la maîtrise des eaux pluviales). Sur les sites centraux (Carnot-Damon) exposés aux nuisances sonores des principaux axes (avenues Carnot et de la Libération), des dispositions sont prévues pour préserver les espaces de vie des nuisances générées par la circulation.

√ **De gestion des déchets :** Les opérations d'aménagement d'ensemble constituent un cadre pertinent pour mettre en œuvre de dispositions permettant de faire évoluer les pratiques en matière de gestion des déchets. Les dispositions prévues dans les OAP ont pour objet de faciliter le tri à la source et la collecte des déchets en incitant à réaliser chaque fois que cela sera possible des points de regroupement en accord avec les autorités compétentes. Il conviendra également d'inciter à la mise en place de dispositifs de valorisation des déchets organiques et de prévoir des aires de présentation des bacs pour faciliter la collecte et limiter les pollutions visuelles.

4. LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX SITES

A. OAP CARNOT

- ***Justification de l'élaboration d'une OAP***

Un des axes majeurs du PADD est de poursuivre les actions de renouvellement et de requalification urbaine sur les secteurs stratégiques en termes de développement urbain et d'image. **L'îlot Carnot** est un site stratégique en raison :

→ de sa situation de « tête de pont », à la croisée de deux axes urbains très circulés à proximité du centre de Roanne en vis-à-vis de la ZAC de Pincourt qui a constitué une amorce de la recomposition et de l'intensification du quartier ;

→ de son rôle de pôle commercial et de services structurant conforté par le DAAC ;

→ de la déstructuration de son tissu qui pèse sur l'image de la ville ;

→ de la présence d'un potentiel de densification avec un foncier public insuffisamment valorisé.

Le site Carnot a fait l'objet d'une étude préalable de restructuration et de requalification urbaine. Cette étude a permis d'étudier plusieurs scénarii de restructuration à partir desquels a été défini un scénario de référence qui fonde l'OAP. Cette étude a conduit la collectivité à cibler les interventions publiques (mise en place d'emplacements réservés) sur la tête d'îlot qui concentre les enjeux les plus forts en termes commercial, de qualité d'habitat et d'image. Le reste du secteur Carnot plus complexe sur le plan foncier et en grande partie occupé nécessite une réflexion plus approfondie. C'est la raison de la mise en place d'un Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement qui permet d'encadrer les évolutions du secteur tout en permettant le maintien des usages actuels.

La mise en place d'une OAP sur le site Carnot répond aux recommandations de la note de convergence SCoT/PLU qui impose de préciser les outils de mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain et de réhabilitation et de détailler des objectifs qualitatifs. La recomposition va s'opérer selon différentes modalités et temporalités. L'intérêt de l'OAP est mettre en place le cadre d'une mutation.

L'OAP répond aux enjeux suivants :

→ recomposer et intensifier le centre-ville par l'apport de nouveaux habitants et le maintien ou l'accueil de nouvelles activités. Optimiser un foncier en partie maîtrisé par la collectivité et bien inséré dans le tissu urbain garantissant un accès aisé à un bon niveau de services ;

→ améliorer la circulation dans le centre-ville ;

→ rendre plus attractive l'image du cœur de ville. Poursuivre l'action de restructuration urbaine engagée avec la ZAC de Pincourt en adaptant le programme et les conditions d'aménagement au contexte économique et social qui ne sont pas favorables à des opérations publiques lourdes ;

→ Maîtriser l'impact environnemental de la restructuration du secteur.



- ***Justification du périmètre de l'OAP***

L'OAP englobe l'ensemble des îlots qui composent la « tête de pont ». La délimitation du périmètre est motivée par les éléments suivants :

→ il intègre les îlots où se trouve le plus de foncier mutable. La commune maîtrise une partie du foncier et a mis en place une veille foncière avec le concours d'EPORA. Une partie du bâti est en mauvais état avec des situations d'habitat potentiellement indigne.

→ il correspond à une séquence fragile du linéaire commercial ;

→ il permet une recomposition cohérente des principaux axes urbains et assure une articulation avec le pôle d'équipements de la mairie.

- ***Analyse du site.***

THÈME	DESCRIPTION	ENJEUX
Situation urbaine. Accès aux équipements et services	Site très bien inséré dans le tissu urbain. Situation privilégiée à l'interface du centre de Roanne et des principaux équipements du Coteau. Proximité des bords de Loire.	Optimiser un foncier bien situé par rapport aux équipements
Occupation des sols. Foncier	Site très urbanisé avec plusieurs opérations récentes de recomposition urbaine. Une situation foncière complexe. Un foncier public correspondant à du stationnement.	Prendre en compte les contraintes d'une intervention en site occupé.
Contraintes physiques.	Absence de contraintes fortes.	Pas d'enjeux spécifiques
Intérêt écologique. TVB zones humides	Site urbain très dense. Une trame végétale faible et diffuse.	Pas d'enjeux spécifiques.
Contexte urbain et paysager	Tissu de faubourg très hétérogène hormis l'avenue de la Libération qui présente un alignement constitué.	Enjeu de recomposition urbaine fort en veillant à préserver une diversité des types d'habitat.
Accessibilité. Gestion des déplacements	Un secteur accessible et bien irrigué par les flux mais une pression forte de la voiture du fait de son rôle majeur dans la gestion des flux d'agglomération. Deux carrefours complexes à chaque bout de la rue Carnot. Une offre de stationnement significative répartie sur l'ensemble du site, une offre sur voirie irriguant les linéaires commerciaux et des petites poches de stationnement de proximité de moyenne capacité. Un îlot bien irrigué par les TC (3 lignes). Une prise en compte des piétons dans les secteurs de restructuration urbaine de Pincourt mais un niveau de confort et de sécurité des déplacements des piétons très moyen sur le reste du réseau de rues. Un point sensible, le carrefour au débouché du pont. Des conditions d'accès à la Loire peu attractives.	Améliorer les conditions d'agrément et de sécurité des déplacements actifs (piétons et vélos).
Patrimoine	Un intérêt morphologique sur l'avenue de la Libération (alignement constitué à partir d'une typologie d'immeubles de faubourg présentant des caractères architecturaux communs : boutiques en RDC, proportion pleins/vides, orientation des baies). Quelques immeubles présentant un intérêt typologique (immeuble à coursive, bâtiment d'activités sur cours, villas avec parc) Des éléments de détail (balcons, grille, encadrement). Pas d'éléments remarquables faisant l'objet de mesures de protection.	Préserver les éléments présentant un intérêt typologique. Prendre en compte les caractéristiques morphologiques et paysagères du lieu dans la conception de la restructuration des îlots.
Ressources naturelles	Sans objet.	Pas d'enjeux spécifiques

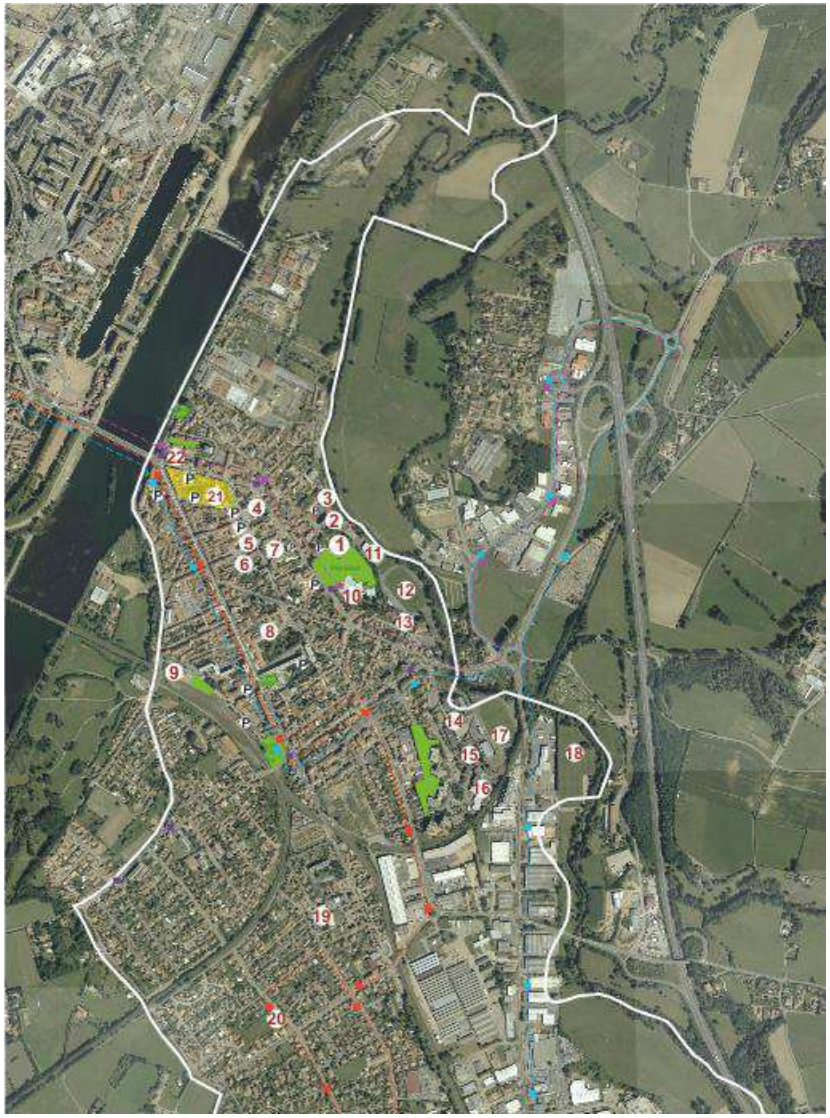
THÈME	DESCRIPTION	ENJEUX
Énergie	Faible potentiel de production d'énergie renouvelable. Effets de masque importants	Maîtriser les risques d'amplification des îlots de chaleur urbains induits par la densification.
Réseaux	Réseaux existant.	Maîtriser l'impact de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols.
Servitudes	Pas de servitudes d'utilité publique répertoriées	Pas d'enjeux spécifiques
Risques	Pas de risques identifiés	Pas d'enjeux spécifiques
Nuisances, pollutions	Secteur urbain qui subit les nuisances et pollutions induites par un trafic important. L'avenue de la Libération est en catégorie 4.	Préserver les opérations nouvelles des nuisances du trafic. Constituer des espaces publics plus tranquilles en cœur d'îlot.

En résumé les problématiques posées sont :

- → Comment valoriser des disponibilités foncières publiques sous exploitées mais qui contribuent à l'offre de stationnement en appui d'un linéaire commercial dense et continu mais fragile sans déstabiliser l'activité ?
- → Comment réguler les flux qui convergent sur le pont avec des carrefours sensibles à chaque extrémité, des flux à l'origine de nuisances sonores et de pollution mais qui irriguent le linéaire commercial ?
- → Comment améliorer le fonctionnement et l'image de la tête de pont qui présente une configuration morphologique cohérente mais affaiblie par des ruptures d'échelle fortes, et qui comporte un bâti dégradé ?
- → Comment améliorer les conditions d'habitabilité du parc de logements et supprimer les situations de logements présumés indécents ou indignes tout en préservant les équilibres sociaux ?
- → Comment poursuivre la recomposition urbaine engagée sur Pincourt tout en maintenant des activités qui assurent une mixité fonctionnelle dans le tissu urbain ?
- → Comment améliorer la faisabilité d'opérations sur le foncier public qui ne permet pas de dégager des périmètres opérationnels cohérents et viables sans déstructurer le tissu bâti existant et sans porter atteinte à la diversité et à la qualité d'habiter du bâti existant ?
- → Comment prioriser les interventions et les investissements communaux dans un contexte de réduction des marges de manœuvre financières des communes et un marché immobilier peu actif ?

Equipements et espaces publics/ Le Coteau

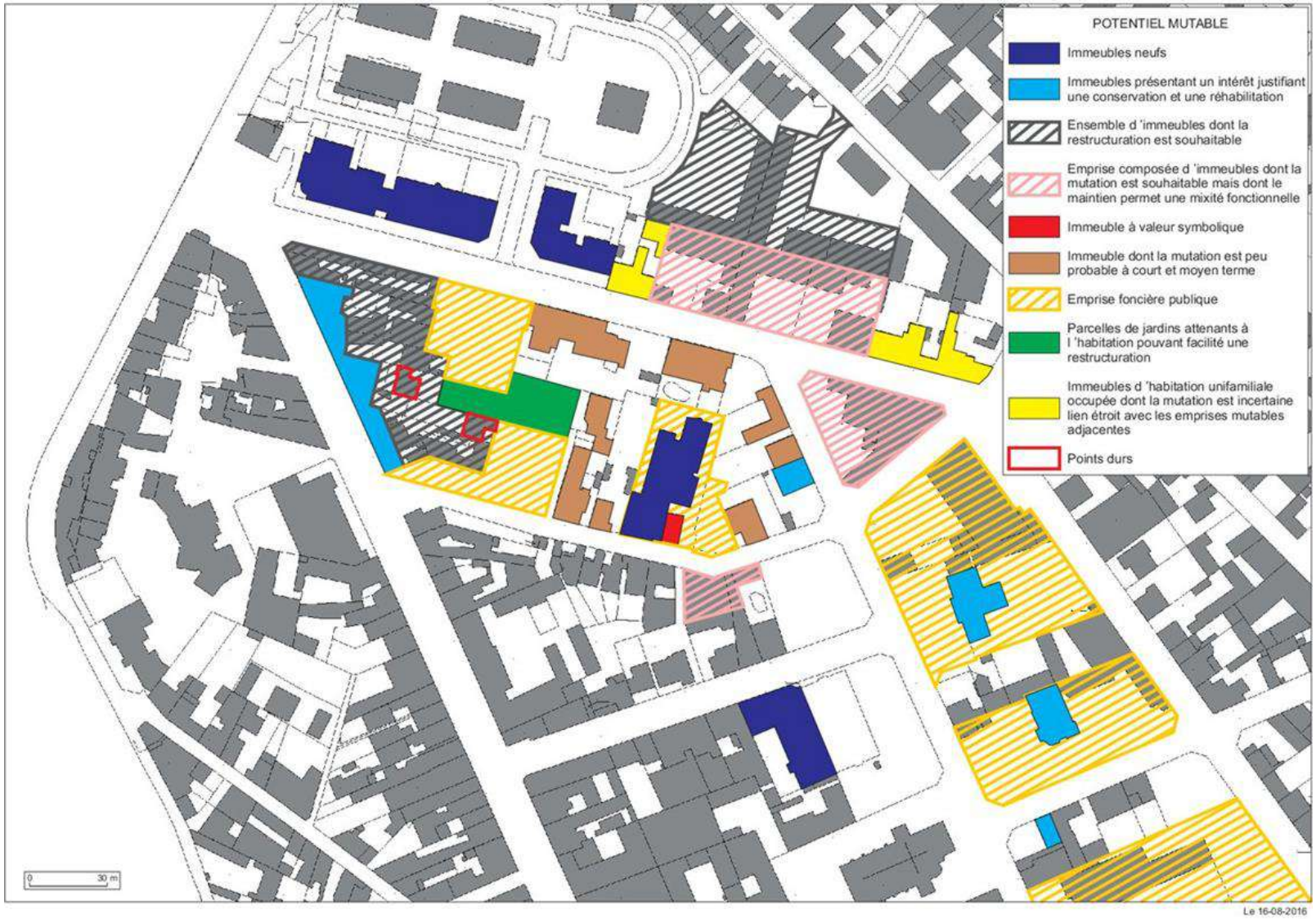
- Espaces publics structurants sur la commune
1. Hôtel de Ville
2. Maison de retraite du Parc
Foyer de résidence du Parc
3. Salle des fêtes espaces des Marronniers
4. Ecole primaire du centre
5. Eglise Saint-Marc
6. Ecole privée Saint-Marc
7. Ecole et médiathèque
8. Maison de retraite de la Providence
9. Le Dojo Costellois
10. Piscines
11. Halle de Coubertin
12. Stade Bécot
13. Maison des sociétés
Gymnase de la Glacière
14. Collège des Etines
15. Groupe scolaire Charles Gallet
16. Lycée professionnel Etienne Legrand
17. Stade des Etines
18. Stade du Pré des Boeufs
19. Groupe scolaire des Plaines
20. Chapelle Sainte-Marie des Plaines
21. Ecole de musique
22. Crèche les «Petits Loupiots»







- Ilot Carnot
- Ligne 1: Le Parc (Roanne) Les Plaines(Le Coteau)
- Ligne 11: Clinique du Forez (Commelle-Vernay) Louis Flandre (Roanne)
- Ligne 14: La Gresle (Montagny) Pôle SNCF (Roanne)
- Arrêts de bus
- Arrêts de bus


POTENTIEL MUTABLE
Immeubles neufs
Immeubles présentant un intérêt justifiant une conservation et une réhabilitation
Ensemble d 'immeubles dont la restructuration est souhaitable
Emprise composée d 'immeubles dont la mutation est souhaitable mais dont le maintien permet une mixité fonctionnelle
Immeuble à valeur symbolique
Immeuble dont la mutation est peu probable à court et moyen terme
Emprise foncière publique
Parcelles de jardins attenants à l 'habitation pouvant facilité une restructuration
Immeubles d 'habitation unifamiliale occupée dont la mutation est incertaine lien étroit avec les emprises mutables adjacentes
Points durs
0
30 m
Le 16-08-2016



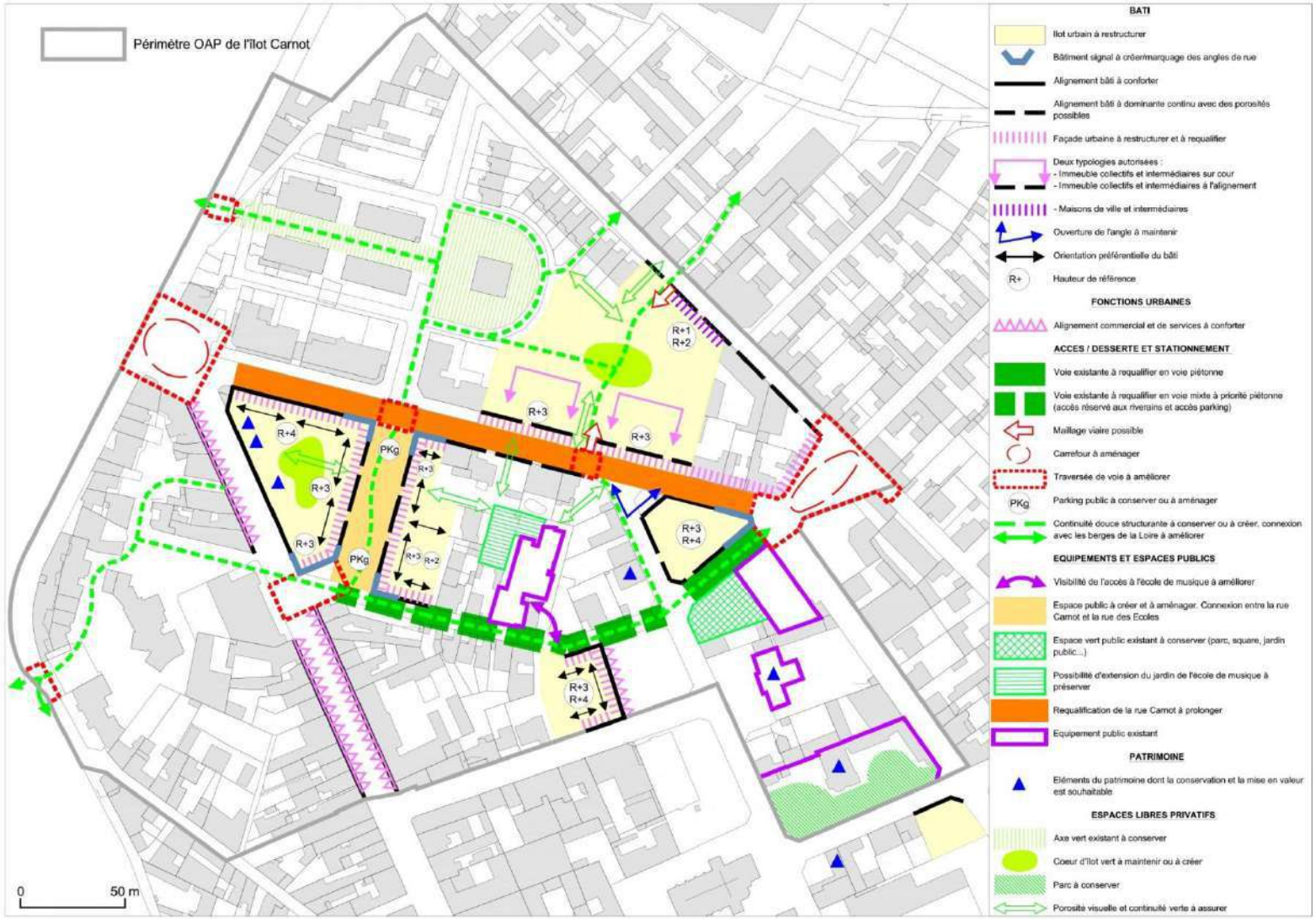








- ***Les dispositions de l'OAP***



- ***Justification des dispositions de l'OAP au regard des enjeux***

> **Recomposer et intensifier le centre-ville.**

L'OAP fixe plusieurs orientations permettant d'augmenter la capacité d'accueil du centre-ville en requalifiant le parc de logements anciens, d'optimiser le foncier public en centre-ville, de conforter l'activité et l'animation du centre-ville et de contribuer au respect des engagements en matière de diversification de l'offre de logements en produits et en typologie. L'OAP identifie les unités foncières à enjeux et définit le cadre de leur mutation.

- → Plusieurs mesures favorisent la mixité fonctionnelle et la redynamisation du linéaire de l'avenue de la Libération.
  - Elle préconise le montage d'opérations mixtes habitat/commerce/service en incitant à installer des activités en pied d'immeuble en bordure du mail projeté.
  - Elle engage à préserver la continuité du linéaire commercial repéré au document graphique sur l'avenue de la Libération en maîtrisant les changements de destination.
  - Elle préserve une offre de stationnement en cœur d'îlot et améliore les liaisons piétonnes entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération.
- → En matière de production de logements dans une logique d'optimisation foncière , l'OAP impose une densité moyenne de 70 logements/ha dans les opérations de construction et impose de programmer 100 % de formes d'habitat dense : collectifs et intermédiaires. En privilégiant les formes d'habitat collectives avec la possibilité de monter en R+4, elle permet de libérer des espaces libres au sol et d'insérer le stationnement dans les programmes bâtis. Ces mesures sont complétées par la définition d'un programme sur les emplacements réservés inscrits pour répondre aux engagements de production de logements locatifs sociaux.
- → En améliorant les conditions d'habitabilité des logements et la qualité de l'environnement urbain par des mesures de recomposition et de requalification des espaces publics, l'OAP met en place les conditions d'une reconquête du parc ancien. Les îlots à restructurer sont identifiés pour supprimer des situations de logements potentiellement indécents ou indignes en opérant des curetages avec la prévision d'emplacements réservés.

> **Améliorer la circulation dans le centre-ville et faciliter les déplacements piétons et vélos.**

L'OAP préconise la réalisation d'un schéma de déplacements dont l'élaboration est engagée. La restructuration du cœur d'îlot permet de renforcer le maillage viaire sur le centre-ville entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération et entre la rue Carnot et la rue Anatole France et de créer une connexion forte entre la ZAC de Pincourt et l'avenue de la Libération. Elle permet de préserver une capacité de stationnement indispensable à l'attractivité du pôle commercial et de services.
Une deuxième mesure est inscrite consistant à aménager les deux carrefours de la tête de pont à l'ouest et de la rue Parmentier à l'est. La recomposition de la tête de pont doit permettre de redonner à ce lieu son caractère d'espace public multifonctionnel et d'atténuer la coupure avec les bords de Loire. Cette mesure est aussi une des conditions de la reconversion du site Pincourt. Pour ce qui du carrefour de l'avenue Parmentier, c'est la question des relations avec le parc Becot et le pôle mairie qui est en jeu.
En matière de cheminements piétons et vélos, la connexion entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération permet de créer un itinéraire piéton reliant les bords de Loire par l'îlot des Balmes à la ZAC Pincourt, L'aménagement de la rue des Ecoles en voie mixte à priorité piétonne avec un accès réservé aux

riverains et aux parkings et la transformation en voie piétonne d'une partie de la rue de l'Abattoir permettent de créer un véritable espace dédié aux modes actifs dans le centre-ville. Cette liaison dessert plusieurs équipements publics (l'école de musique, l'école primaire du centre, la place du Capitaine Aucey, l'église Saint Marc, le parc Becot et les équipements qui l'entourent notamment la mairie). Pour renforcer l'impact de ces mesures, il est prévu de créer des « porosités » à l'intérieur des îlots pour réduire les distances et améliorer le confort et la sécurité des déplacements piétons.

> **Rendre plus attractive l'image du cœur de ville.**

Les dispositions de l'OAP ont pour objet de définir un cadre cohérent de recomposition urbaine qui pourra être mis en œuvre selon des modalités opérationnelles et des temporalités différentes en respectant la diversité des typologies tout en assurant une cohérence d'ensemble.
Cette recomposition passe par la mise en œuvre de 3 axes :

Recomposer et requalifier le paysage urbain

L'OAP préconise de :

- → Mettre l'accent sur les deux têtes d'îlot au fort pouvoir d'image :
  - à l'ouest en requalifiant l'espace public pour assurer un partage de l'espace plus équilibré en faveur des piétons, apaiser la circulation et améliorer la cohérence des fronts bâtis ;
  - à l'angle de la rue Parmentier et de la rue Carnot. L'OAP s'attache à faciliter la mutation des anciens ateliers et à définir les grands principes architecturaux de la restructuration de l'îlot.
- → Restructurer le cœur d'îlot déstructuré et dégradé, rue Carnot/rue des Ecoles et avenue de la Libération pour reconstituer une façade urbaine cohérente.
- → Poursuivre les efforts de recomposition de la rue Carnot dans le temps. Les conditions économiques du moment ne permettent pas de poursuivre l'opération de la ZAC de Pincourt selon les mêmes modalités opérationnelles, c'est la raison pour laquelle, l'OAP rend possible la mutation globale ou progressive du foncier en l'encadrant. Elle définit :
  - les secteurs à restructurer,
  - les formes urbaines souhaitables en préservant la possibilité de mettre en œuvre deux typologies :
    - une typologie d'immeubles sur cour. Cette configuration déjà présente sur la rue permet de dégager un espace collectif exposé au sud assurant une mise à distance des logements par rapport à la circulation.
    - une typologie plus classique d'immeubles à l'alignement reprenant la démarche mise en œuvre sur la ZAC de Pincourt.
  - la trame des cheminements piétons et vélos avec le souci de densifier le réseau et assurer son maillage avec les cheminements et rues existantes. Il n'est pas prévu de maillage viaire entre la rue Carnot et la rue Anatole France. Le principe est de favoriser une option de quartier sans voiture. On pourra néanmoins envisager une connexion entre la rue Anatole France et la rue Carnot dans le prolongement de la rue de Condé.
  - un cœur d'îlot vert pour réintroduire le végétal dans la ville dans la continuité des espaces verts de la ZAC.
- → Faciliter la recomposition de la façade sur la rue Anatole France en préservant l'échelle et la typologie du bâti dominant (maisons de ville).

Conforter et mettre en valeur un réseau d'espaces publics dans le centre

Le renforcement de l'attractivité du centre-ville passe par une requalification des espaces publics tant sur le plan des qualités d'usage que du paysage dans l'optique de créer un réseau continu présentant les mêmes qualités. L'action forte consiste à aménager une place publique entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération. L'objectif est aussi de mettre en valeur le rapport à la Loire en requalifiant la place au droit du pont. Il convient de réduire l'espace de la voiture et de simplifier le fonctionnement des échanges. L'OAP prévoit la possibilité d'étendre le jardin de l'école de musique pour créer un espace public tranquille qui peut servir de lieu d'animation en lien avec l'équipement public.

Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural

Comme indiqué dans la description du site, le secteur Carnot présente une hétérogénéité forte tant en termes de formes urbaines que d'architecture à l'exception de l'avenue de la Libération. L'OAP définit les principes morphologiques et architecturaux permettant de préserver les caractères du bâti sur l'avenue de la Libération. Le document graphique identifie les éléments du patrimoine présentant un intérêt à conserver.

Maîtriser les impacts environnementaux de l'imperméabilisation du site

Les opérations doivent respecter les prescriptions environnementales applicables à toutes les OAP. Trois points de vigilance sont à intégrer : la prise en compte des modes actifs (piétons et vélos), la consolidation de la trame verte urbaine et la maîtrise des îlots de chaleur urbains.

B. OAP PASSAGE DAMON

- ### *Justification de l'élaboration d'une OAP*

L'îlot du passage Damon fait partie des îlots stratégiques identifiés (Carnot, passage Damon, Bourrat, Pincourt…) pour mettre en œuvre la stratégie de renouvellement urbain définie au PADD. Il correspond à une ancienne friche industrielle qui représente une superficie de l'ordre de 3 176 m².
Cet îlot présente plusieurs intérêts :

- → ses atouts de situation urbaine avec la proximité de l'axe commercial de l'avenue de la Libération et celle des bords de Loire ;
- → le potentiel de densification avec une surface dédiée au stationnement qui ne constitue pas une forme de valorisation optimisée d'un espace central ;
- → sa situation à l'écart des grands axes qui lui confère une relative tranquillité ;
- → une diversité de types d'habitat.

Si sa mise en valeur dépend de l'évolution de la surface commerciale, il convient de noter que la localisation actuelle de cet équipement n'est pas optimale, ce qui pourrait conduire à la recherche d'un nouvel emplacement plus accessible et plus visible.
Le site présente des caractéristiques communes avec l'îlot Carnot qui définissent des enjeux similaires :

- → Optimiser le potentiel d'un site stratégique de renouvellement urbain**.** Anticiper l'éventuel départ de Lidl qui menace de laisser une friche urbaine en plein centre-ville. Conforter l'activité commerciale de centre-ville. Encadrer la restructuration des franges du site occupé par Lidl : éviter des opérations de rénovation au coup par coup sans réflexion d'ensemble à l'échelle du secteur à enjeu, au risque de renforcer la marginalisation du site. Contribuer au respect des engagements en matière de diversification de l'offre de logements.

→ Améliorer les conditions d'accessibilité du site en désenclavant le cœur d'îlot qui est desservi par une voie privée et en assurant des liaisons plus lisibles et confortables avec l'Avenue de la Libération et les bords de Loire.
→ Rendre plus attractive l'image du cœur de ville en requalifiant un secteur hétérogène et pour partie dégradé. réintroduire le végétal dans un milieu très minéral et artificialisé.
→ Maîtriser l'impact environnemental de la restructuration du secteur.

- ***Justification du périmètre de l'OAP***

Le site du passage Damon a fait l'objet d'une première analyse de ses potentialités et contraintes qui a mis en évidence la nécessité d'élargir l'aire d'intervention aux arrières de parcelles qui entourent l'emprise foncière de la surface commerciale. Cet élargissement se justifie par la nécessité d'optimiser le foncier en centre-ville, de recomposer les tissus déstructurés et d'assurer une cohérence fonctionnelle de l'îlot.

- ***Analyse du site.***

THÈME	DESCRIPTION	ENJEUX
Situation urbaine. Accès aux équipements et services	Site très bien inséré dans le tissu urbain proche de l'avenue de la Libération et des bords de Loire.	Optimiser un foncier bien situé par rapport aux équipements. Secteur inclus dans la zone de localisation préférentielle des commerces.
Occupation des sols. Foncier	Site très urbanisé. Une situation foncière simple sur l'emprise commerciale mais très complexe en périphérie.	La libération du site passe par un transfert de l'activité commerciale. Nécessité d'une veille sur les fonds de parcelles.
Contraintes physiques.	Absence de contraintes fortes.	Pas d'enjeux spécifiques
Intérêt écologique. TVB zones humides	Site urbain très dense et imperméabilisé à 100%. Absence totale de végétation.	Un enjeu fort de réintroduction du végétal et d'atténuation de l'imperméabilisation pour limiter les ruissellements et les effets d'îlots de chaleur urbains.
Contexte urbain et paysager	Tissu dense constitué établi sur la base d'une trame orthogonale de rues avec un alignement du bâti continu. Fonds de parcelles constituées essentiellement de cours et d'annexes ou ateliers.	Enjeu de recomposition urbaine fort. Préservation souhaitable d'un espace de respiration en cœur d'îlot.
Accessibilité. Gestion des déplacements	Un secteur accessible à partir de deux axes structurants (avenue de la Libération et quai Pierre Sémard) et de voies secondaires, la rue Salasse et la rue Saint-Marc. Un accès au cœur d'îlot par une voie privée. Une aire de stationnement privée de grande capacité liée à la surface commerciale. Un îlot proche des transports urbains. Pas de prise en compte des piétons.	Désenclaver le cœur d'îlot. Améliorer les conditions d'agrément et de sécurité des déplacements actifs (piétons et vélos) en direction de l'avenue de la Libération et des bords de Loire. Préserver une capacité de stationnement public
Patrimoine	Un intérêt morphologique et un immeuble repéré au titre des éléments caractéristiques du patrimoine sur l'avenue de la Libération Pas d'éléments remarquables faisant l'objet de mesures de protection au titre des MH.	Pas d'enjeux spécifiques
Ressources naturelles	Sans objet.	Pas d'enjeux spécifiques

THÈME	DESCRIPTION	ENJEUX
Énergie	Faible potentiel de production d'énergie renouvelable. Effets de masque importants	Maîtriser les risques d'amplification des îlots de chaleur urbains.
Réseaux	Réseaux existants.	Maîtriser l'impact de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols.
Servitudes	Pas de servitudes d'utilité publique répertoriées	Pas d'enjeux spécifiques
Risques	Pas de risques identifiés.	Pas d'enjeux spécifiques
Nuisances, pollutions	Environnement offrant des ambiances tranquilles hors trafic induit par les commerces.	Limiter les incidences de la circulation induites par la densification du site. Constituer des espaces publics plus tranquilles en cœur d'îlot.

Ce site, anciennement occupé par l'usine de tissage, a fait place à une moyenne surface (Lidl) associée à un parking, et un immeuble d'habitation de très grande taille - la résidence des Balmes (R+9) - donnant sur le quai Pierre Semard. Ainsi, l'ancien îlot entièrement occupé par l'usine et délimité au sud par la rue Ayel Salasse, à l'ouest par le passage Damon, à l'est par le quai Pierre Semard et au nord par une voie privée appartenant à Lidl (qui n'existait pas à l'époque de l'usine, cette dernière étant implantée en limite séparative), a laissé place :

- à une vaste aire de stationnement privée servant à Lidl (surface d'environ 3 300 m² avec une centaine de places de stationnement), associée au bâtiment à usage commercial de plain pied (emprise au sol d'environ 1 000 m²) ;
- à un bâtiment d'habitat collectif de très haute taille (R+9, soit entre 25 et 30 mètres) qui dénote fortement dans un tissu urbain composé aux environs immédiats de maisons de ville ne dépassant pas le R+1/R+2, et qui marque une coupure forte dans la relation de la ville à la rivière.

En conclusion, si rien ne rappelle le passé industriel des lieux, l'ancienne usine détruite laisse aujourd'hui place à un espace urbain mal cicatrisé, offrant peu de cohérence et peu de qualités. Ce site correspond en définitive à une forme d'urbanisme commercial de périphérie inadaptée et déplacée au sein d'un tissu urbain de centre-ville constitué d'îlots. Cet espace offre une opportunité majeure de recomposition urbaine au regard de sa situation privilégiée en centre-ville, à proximité directe de la principale artère marchande (Avenue de la Libération), de la gare, des équipements sportifs et de loisirs, et des quais de la Loire offrant un accès direct à un vaste parc urbain aménagé en bord de rivière sur la commune de Roanne.


Maisons de ville rue Ayel Salasse


Parking Lidl


Constructions à l'arrière de l'Avenue de la Libération (garages, hangars...)


Voie privée débouchant quai Pierre Semard


Entrée du Parking rue Ayel Salasse/Passage Damon


Passage Damon

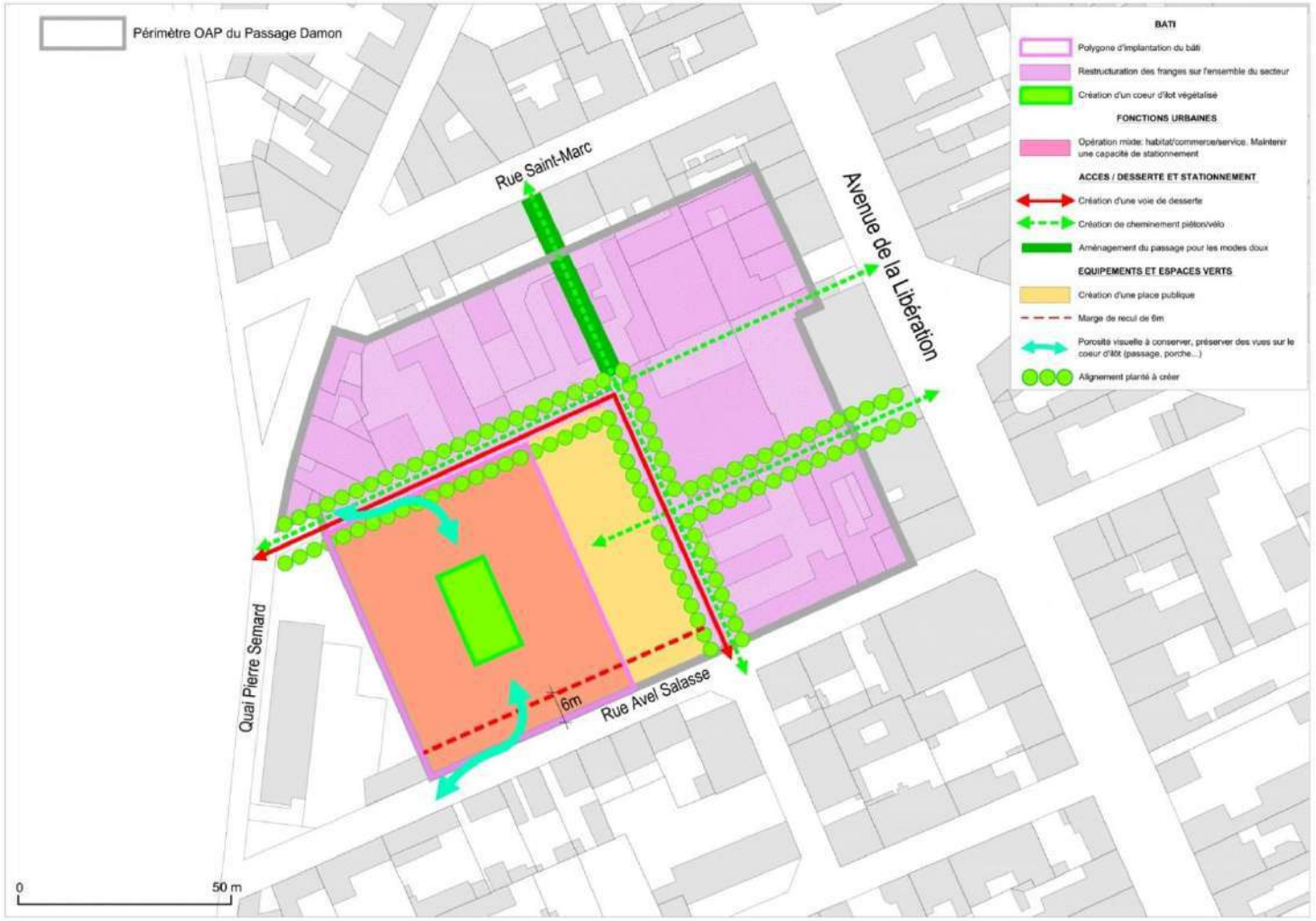


Deux problématiques se conjuguent étroitement sur ce lieu :

→ **1.** Profiter de la présence d'une vaste aire de stationnement en centre-ville pour s'interroger sur les opportunités de mutation vers du logement et du commerce, tout en préservant une capacité de stationnement en plein centre, vitale pour le fonctionnement commercial ;

→ **2.** Recomposer les environs immédiats de l'actuel parking, composé d'un enchevêtrement peu qualitatif de garages et de hangars (pour certains vacants). D'une certaine façon, l'enjeu est de transformer cet espace correspondant à « l'arrière cours » des constructions donnant rue Saint-Marc et Avenue de la Libération en nouvelle façade urbaine constituée autour d'un espace public attractif.

- ***Les dispositions de l'OAP***



- ***Justification des dispositions de l'OAP au regard des enjeux***

> **Optimiser le potentiel d'un site stratégique de renouvellement urbain.**

L'OAP a pour objet d'anticiper un éventuel départ de Lidl en mettant en place le cadre d'une recomposition tant sur le plan programmatique que de l'aménagement. Sur le plan programmatique l'objectif est de conforter l'activité commerciale du centre-ville et d'optimiser le foncier en imposant une densité minimale de 95 logements/ha sur le site Lidl. L'OAP préconise de programmer 100 % de formes d'habitat dense (collectifs et intermédiaires) dans une optique de diversification des types et des produits d'habitat. Cette densification s'accompagne de mesures destinées à assurer une bonne insertion urbaine des constructions nouvelles et à préserver un espace de respiration en cœur d'îlot. Ces mesures consistent à :

- → préconiser une hauteur minimale à R+4 ;
- → mettre en œuvre un principe de graduation des hauteurs pour assurer une transition avec l'habitat existant ;
- → respecter des marges de recul de 6 m par rapport aux maisons de ville rue Ayel Salasse pour éviter une vis-à-vis brutal ;
- → définir un polygone d'implantation du bâti permettant de dégager une place publique.

L'OAP vise aussi à encadrer la restructuration des franges du site occupé par Lidl afin d'éviter que des opérations de rénovation au coup par coup sans réflexion d'ensemble à l'échelle du secteur à enjeu compromettent la cohérence fonctionnelle et urbaine de l'ensemble et renforcent sa marginalisation.

> **Améliorer les conditions d'accessibilité du site**

Le site s'inscrit dans une trame viaire relativement dense et bien maillée assurant de bonnes conditions générales d'accès. Néanmoins la recomposition du site impose de reconsidérer le statut du passage Damon qui est privé afin de créer un bouclage public entre la rue Salasse et le quai Pierre Sémard et ainsi assurer le désenclavement du cœur d'îlot. L'OAP prévoit des liaisons dédiées aux piétons et aux vélos plus lisibles et confortables avec l'Avenue de la Libération et les bords de Loire. Ce réseau de cheminements permet de rescinder l'îlot pour faciliter le fonctionnement des échanges.

> **Rendre plus attractive l'image du cœur de ville**

Comme indiqué ci-dessus, la suppression de la friche industrielle n'a pas permis de créer une forme urbaine cohérente et l'espace public est réduit à un parking. Le curetage opéré a mis à jour des arrières de parcelles très hétérogènes. L'OAP vise à recomposer une véritable façade urbaine autour du site à densifier. Afin d'éviter une sur-densification du site au détriment de la qualité d'habitat, l'OAP prévoit la création d'une place publique dont l'objet est de préserver un espace de respiration tranquille et de réintroduire le végétal dans un milieu très minéral et artificialisé. Cette place future se situe à la croisée des principaux cheminements, à l'articulation du site Lidl et des fonds de parcelles. Enfin, le polygone de construction ménage un cœur d'ilot végétalisé qui doit rester visible des rues adjacentes par le maintien de porosités.

➢ **Maîtriser les impacts environnementaux de l'imperméabilisation du site**

Les opérations doivent respecter les prescriptions environnementales applicables à toutes les OAP. Quatre points de vigilance sont à intégrer :

- → l'amélioration des conditions d'accès au cœur d'îlot et de ses relations à son environnement urbain et naturel (bords de Loire) avec la mise en place de cheminements dédiés aux modes actifs (piétons et vélos) ;
- → la préservation d'une capacité de stationnement ;
- → la réintroduction du végétal dans un îlot très minéral pour limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains et améliorer la qualité résidentielle de l'îlot ;
- → la préservation d'une mixité fonctionnelle et de la diversité de types d'habitat.

C. OAP DES PLAINES

• *Justification de l'élaboration d'une OAP*

Le secteur des Plaines s'est constitué au coup par coup à partir de lotissements pavillonnaires. Le secteur est essentiellement résidentiel. Ce processus a conduit à la formation d'un réseau viaire peu cohérent présentant des profils en travers variables, avec des chaussées souvent surdimensionnées où la place du piéton est réduite. Il présente une réelle attractivité résidentielle du fait de la proximité des espaces naturels et des ambiances tranquilles du fait de sa situation à l'écart des grands axes et à distance de la zone d'activités.
L'élaboration d'une OAP vise à encadrer les conditions d'aménagement des sites en extension avec pour objectifs de :

- → optimiser le foncier disponible par une densité raisonnée et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation
- → produire une offre foncière adaptée à une demande individuelle afin d'élargir l'éventail de l'offre notamment en direction des ménages avec enfants. Renforcer la mixité des programmes dans un secteur en majorité pavillonnaire en permettant une diversification des types et produits d'habitat ;
- → assurer une bonne insertion des futurs logements dans leur contexte urbain. Permettre un maillage des dessertes internes avec les principales voies structurant le quartier (rue des Capucines, boulevard Charcot et avenue d'Espalion).
- → promouvoir un mode d'aménagement et de construction durable.

• *Justification du périmètre de l'OAP*

Le périmètre de l'OAP est calé sur le périmètre des zones à urbaniser AUc. Il est déterminé par le tracé parcellaire et la trame bocagère et en fonction de la superficie nécessaire au respect des engagements de production de logements.

- ***Analyse du site.***

THÈME	DESCRIPTION	ENJEUX
Situation urbaine. Accès aux équipements et services	Site périphérique en limite de zone agricole dans un secteur à dominante pavillonnaire. Site éloigné des pôles d'équipements mais proche d'une surface commerciale et de la ZAE des Guérins.	Optimiser le potentiel foncier.
Occupation des sols. Foncier	Zone agricole/naturelle : prairies pâturées.	Phaser l'ouverture à l'urbanisation.
Contraintes physiques.	Absence de contraintes fortes.	Pas d'enjeux spécifiques
Intérêt écologique. TVB zones humides	Site présentant un intérêt écologique (voir évaluation environnementale) plus marqué sur la zone AUc1 qu'à l'est sur la zone AUc2. Prairie humide, deux mares, haies, fossés, bosquets. Zone prairiale et haies intéressantes pour les oiseaux, et mares favorables aux amphibiens. Zone fonctionnelle, en contact direct avec des espaces agricoles et naturels.	Un enjeu de préservation de la trame bocagère et de maîtrise de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols.
Contexte urbain et paysager	Interface entre tissu pavillonnaire et un espace agricole.	Soigner les rapports de voisinage avec le tissu pavillonnaire.
Accessibilité. Gestion des déplacements	Un secteur accessible à partir des voies de desserte des lotissements existants en périphérie nord du site. Un cheminement piéton existant à prolonger.	Garantir un bon maillage des voies de desserte avec les voies existantes sur la zone AUc mais aussi sur la zone AU. .
Patrimoine	Milieu bocager d'intérêt paysager. Absence d'éléments bâtis.	Pas d'enjeux spécifiques
Ressources naturelles	Aucun cours d'eau à proximité, ni de zone de captage en eau potable, sources ou périmètre de protection de ces zones.	Pas d'enjeux spécifiques
Énergie	Site bien exposé sans effets de masques bâtis ou naturels.	Valoriser le potentiel solaire. Maîtriser les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.
Réseaux	Réseaux existant en périphérie.	Maîtriser l'impact de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols sur les rejets en eaux pluviales.
Servitudes	Pas de servitudes d'utilité publique répertoriées	Pas d'enjeux spécifiques
Risques	Pas de risques identifiés.	Pas d'enjeux spécifiques
Nuisances, pollutions	Environnement offrant des ambiances tranquilles.	Pas d'enjeux spécifiques

.

LEGENDE
Périmètre du secteur analysé
Voies de circulation principales
Voie ferrée
Transport Collectif réseau STAR
Arrêt TC
Equipements et services structurants
Trame paysagère significative
Allées plantées significatives
Projets récents construction-rénovation
Potentiel foncier
Site mutable















- ***Les dispositions de l'OAP***



- ***Justification des dispositions de l'OAP au regard des enjeux***

> **Optimiser le foncier disponible par une densité raisonnée et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.**

L'OAP impose une densité minimale de 20 logements/ha adaptée au type de produits prévus. Elle incite à réaliser des formes d'habitat individuel plus denses comme prévu dans le lotissement des Genêts. L'ouverture à l'urbanisation des zones AUc sera programmée en deux phases et sous conditions de commercialisation. Un seul des deux sous-secteurs définis (AUc1 et AUc2) pourra être ouvert à l'urbanisation durant la période 2021-2024. Le deuxième sous-secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à partir de 2025 et sous réserve que le premier sous-secteur soit totalement aménagé et que le programme soit commercialisé (déclaration d'ouverture de chantier) à hauteur de 75% du programme global.
Elle préconise diverses mesures pour limiter les délaissés et espaces improductifs, réduire les mouvements de terre et réutiliser sur place les terres enlevées.

> **Produire une offre foncière accessible adaptée à une demande individuelle tout en renforçant la mixité des programmes.**

L'OAP rappelle l'objectif prioritaire qui est d'offrir des logements accessibles pour les jeunes ménages, cible qui doit faire l'objet d'une attention particulière dans un contexte de baisse démographique et de vieillissement de la population. Il convient de veiller à ce que l'offre soit abordable financièrement. A ce titre, une part de petits lots à bâtir doit être programmée. Enfin le programme devra comprendre un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux pour assurer une diversité sociale dans un secteur très spécialisé.

> **Assurer une bonne insertion des futurs logements dans leur contexte urbain.**

La première disposition vise à renforcer le maillage du réseau viaire desservant les lotissements qui comporte aujourd'hui des voies en impasse. Ce maillage permettra une répartition des flux sur plusieurs voies et un bon fonctionnement des services publics. Il devra être conçu à l'échelle du quartier en prenant en compte la zone AU prévue au PLU.
L'OAP préconise une distance de 8m minimum entre les constructions nouvelles et le bâti existant afin de préserver l'intimité des parcelles contigües. Cette marge de recul doit être végétalisée sur une profondeur de 3m minimum par rapport aux limites séparatives. Toutefois les annexes pourront être implantées dans la bande de 3m. Cette disposition permet en outre de constituer une continuité végétale intermédiaire qui pourra se prolonger sur la zone AU.
Dans le cas où cette bande enherbée serait intégrée aux espaces publics ou collectifs, il sera programmé un cheminement piéton intégrant le tracé de la conduite d'eau potable existante.
Enfin, l'OAP impose la programmation d'espaces collectifs et paysagers pour faciliter les échanges entre les résidents en place et les nouveaux habitants.

> **Maîtriser les impacts environnementaux de l'imperméabilisation du site :**

Les opérations doivent respecter les prescriptions environnementales applicables à toutes les OAP. Quatre points de vigilance sont à intégrer :

- → l'insertion des opérations nouvelles dans leur contexte par la mise en place d'un réseau de voies maillées avec l'existant. Une réflexion doit être conduite sur les profils en travers des voies pour assurer une conduite apaisée et de bonnes conditions de déplacements des piétons et des vélos ;
- → la préservation de la trame bocagère qui doit être renforcée par une politique de plantations sur les voies et espaces publics ;
- → la mise en place d'une transition avec les habitations existantes ;
- → la limitation des impacts sur les sols.

D. OAP DU DOMAINE BERGER

- ***Justification de l'élaboration d'une OAP***

Conformément aux dispositions du DAAC et du SCoT, le PADD confirme la volonté communale de permettre une extension de la zone économique sur le secteur du Domaine Berger qui prolonge la zone de localisation préférentielle des commerces prévues au SCoT. Les objectifs sont de :

→ conforter le pôle économique et de services du Coteau afin de préserver sa compétitivité face aux zones de nouvelle génération ;
→ promouvoir le maintien des équilibres emploi/habitat au sein de l'agglomération ;
→ garantir un bon niveau de services à la population en apportant une réponse aux besoins de développement des activités artisanales et de services insérées dans le tissu urbain ;
→ favoriser la mutation et le renouvellement de ces tissus.

Cette extension est assortie de conditions que l'OAP précise. Les enjeux sont :

→ l'organisation manière rationnelle des activités commerciales en distinguant les secteurs dédiées exclusivement à ces activités ;
→ l'insertion des opérations dans leur environnement naturel et urbain. Il s'agit notamment de traiter le rapport aux espaces agricoles et aux quartiers d'habitat ;
→ l'optimisation du potentiel économique du site ;
→ la construction d'un paysage d'entrée de ville de qualité ;
→ la maîtrise des incidences environnementales du projet.

- ***Justification du périmètre de l'OAP***

Le périmètre de l'OAP est calé sur des voies. Il est défini à l'est par l'avenue de la Libération, au sud par le chemin des Côtes, au nord par le chemin du domaine Berger. Il n'existe pas d'éléments physiques permettant de fixer la limite à l'ouest, celle-ci est fixée en fonction de la superficie permise par le SCoT soit 7 ha.

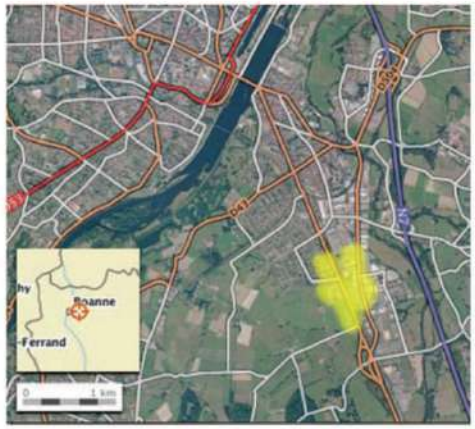
- ***Analyse du site.***

THÈME	DESCRIPTION	ENJEUX
Situation urbaine. Accès aux équipements et services	Site en limite de zone urbaine en vis-à-vis de la ZAE des Guérins dans un secteur agricole.	Optimiser le potentiel foncier.
Occupation des sols. Foncier	Zone agricole/naturelle : prairies pâturées.	Phaser l'ouverture à l'urbanisation.
Contraintes physiques.	Absence de contraintes fortes.	Pas d'enjeux spécifiques
Intérêt écologique. TVB zones humides	Prairie humide, haies, mare et vaste zone en eau. Présence potentielle de flore patrimoniale (zone humide). Zone prairiale et haies intéressantes pour les oiseaux, et mares favorables aux amphibiens. Zone fonctionnelle, en contact direct avec des espaces agricoles et naturels.	Un enjeu de préservation de la trame bocagère et de maîtrise de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols.
Contexte urbain et paysager	Site à l'interface d'une zone d'activités et d'un espace agricole bocager.	Enjeu de recomposition urbaine fort. Préservation souhaitable d'un espace de respiration en cœur d'îlot.
Accessibilité. Gestion des déplacements	Site desservi par une voie structurante, l'avenue de la Libération et cerné par deux voies secondaires.	Maitriser les conditions d'accès à partir de l'avenue de la Libération.
Patrimoine	Milieu bocager d'intérêt paysager. Absence d'éléments bâtis.	Pas d'enjeux spécifiques
Ressources naturelles	Aucun cours d'eau à proximité, ni de zone de captage en eau potable, sources ou périmètre de protection de ces zones.	Pas d'enjeux spécifiques
Énergie	Site bien exposé sans effets de masques bâtis ou naturels.	Valoriser le potentiel solaire. Maîtriser les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.
Réseaux	Réseaux existants en périphérie.	Maîtriser l'impact de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols sur les rejets en eaux pluviales. Limiter les accès et sorties sur l'avenue de la Libération. Eviter d'introduire un flux sur le chemin des Côtes qui a une vocation de desserte agricole.
Servitudes	Pas de servitudes d'utilité publique répertoriées.	Pas d'enjeux spécifiques.
Risques	Pas de risques identifiés.	Pas d'enjeux spécifiques.
Nuisances, pollutions	Proximité de la ZAE et exposition aux nuisances du trafic de l'avenue de la Libération. Incidence limitées pour une zone à vocation économique.	Pas d'enjeux spécifiques.

.

Secteur d'implantation périphérique du Coteau – zone commerciale

Localisation du secteur d'implantation périphérique du Coteau – zone commerciale



Rappel du DOO :

Pôle secondaire de périphérie destiné préférentiellement aux achats occasionnels lourds (jusqu'à 3 500 m² de surface de vente). Commerces > à 300 m²

Objectif : Améliorer la lisibilité des espaces marchands, la qualité architecturale et paysagère au sein du secteur d'implantation périphérique, l'attractivité des secteurs marchands. Favoriser le regroupement des commerces sur des secteurs identifiés.

Foncier mobilisé actuellement pour le commerce > à 300 m² de SV : 12 ha

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Le foncier nu supplémentaire mobilisable pour du commerce de plus de 300 m² de surface de vente sur le secteur d'implantation périphérique est plafonné à 2,5 ha.

Le secteur présentant du foncier nu (au Sud du secteur d'implantation périphérique) est dédié préférentiellement à la relocalisation d'activités existantes.

Les nouvelles implantations commerciales s'effectuent prioritairement en dent creuse.

Les nouvelles implantations dans ce secteur s'inscrivent dans un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique qui définira notamment :

- l'organisation d'accès routiers aux commerces mutualisés (limiter les accès directs depuis la RD),
- les logiques d'implantation des bâtiments et des espaces de stationnement, de manière à mutualiser les espaces de stationnement entre plusieurs commerces et structurer un front bâti,
- les modalités d'insertion visuelle des commerces dans un objectif d'amélioration de la qualité de cette entrée d'agglomération (végétalisation, homogénéité des formes et gabarits, exigences en termes de qualité architecturale…).

Ce projet d'aménagement d'ensemble peut, par exemple, faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le document d'urbanisme local.







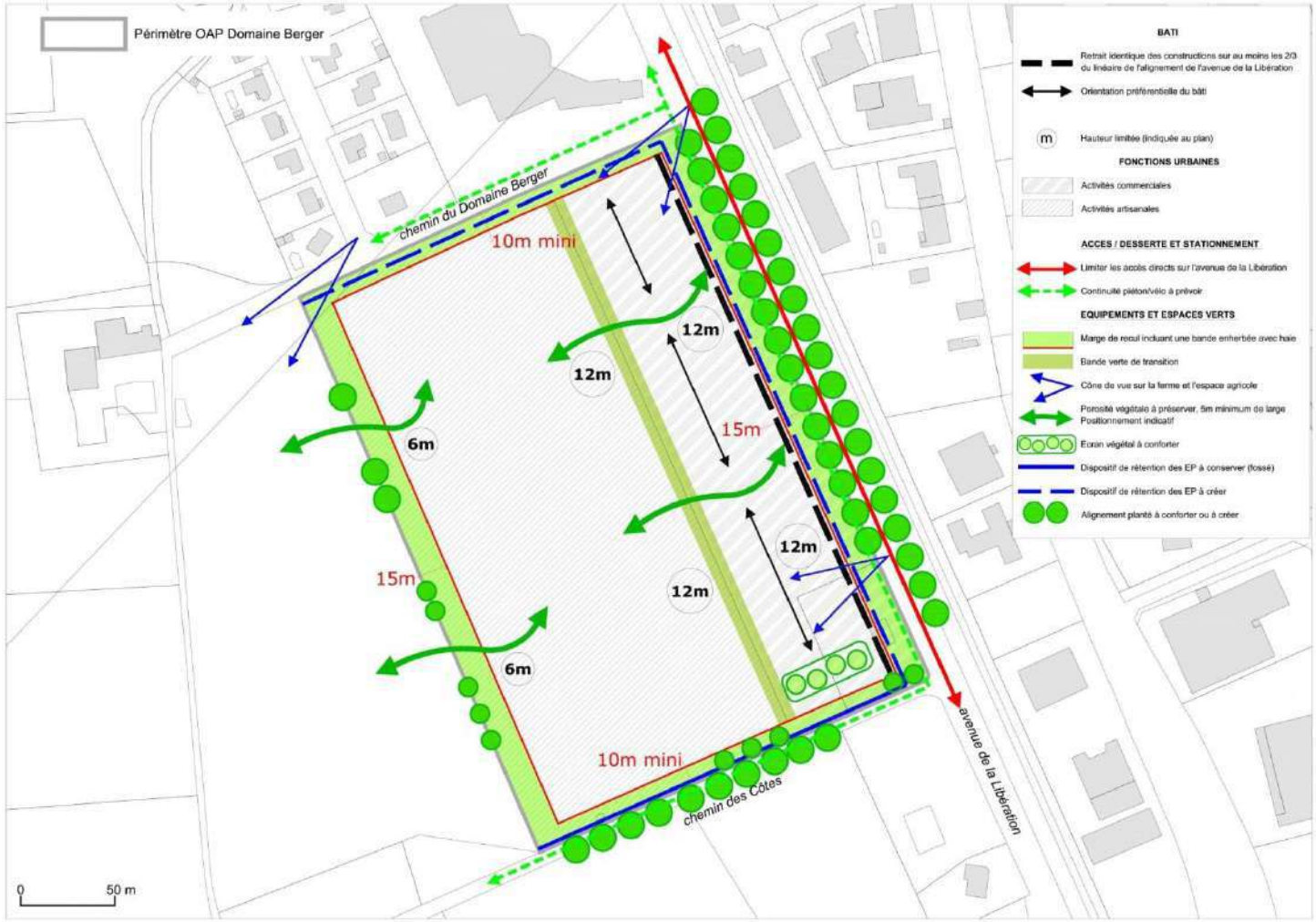








- ***Les dispositions de l'OAP***



- ***Justification des dispositions de l'OAP au regard des enjeux***

> **Construire un paysage d'entrée de ville de qualité et assurer une cohérence paysagère globale sur l'ensemble du site.**

Le site du Domaine Berger est porteur d'enjeux paysagers du fait de sa situation en entrée de ville à l'interface d'un espace agricole et de la ZAE des Guérins. La maîtrise de la façade de l'opération sur l'avenue de la Libération est un sujet prioritaire. L'OAP répond à cet enjeu par plusieurs mesures :

- → la préservation et le renforcement de l'alignement de platanes qui constitue un élément de structuration et de qualification du paysage fondamental. Au-delà de la protection des arbres qui font l'objet d'une inscription au zonage au titre des éléments caractéristiques du paysage, il s'agit de préserver un certain type de profil en travers que l'OAP précise ;
- → le respect d'une marge de recul de 15 m minimum par rapport à l'alignement de l'avenue de la Libération comprenant une bande enherbée de 5m minimum pour conforter le caractère paysager de l'entrée, assurer son unité, limiter l'impact visuel des constructions et des parkings. Pour renforcer l'effet de cette mesure, l'OAP impose un taux global de végétalisation de la marge de recul de 50%. Cette marge de recul permet en outre de gérer les eaux pluviales et d'intégrer un cheminement piéton et vélos. Les aires de stockage et de dépôts sont interdits dans la marge de recul sur l'avenue de la Libération ;
- → la maîtrise de la signalétique des entreprises le long de l'Avenue de la Libération qui doit être réalisée sous forme de totem avec une hauteur limitée à 3m et une implantation à une distance minimum de 3m. Cette disposition doit être élargie à l'ensemble du site ;
- → le maintien de vues sur l'espace agricole à partir de l'avenue de la Libération ;
- → la formulation de règles architecturales et paysagères conformément aux prescriptions du SCoT visant à assurer une cohérence globale. Ces règles portent sur la volumétrie et l'implantation des constructions. Il est important de limiter le nombre de lots sur l'avenue pour éviter une trop grande fragmentation et une hétérogénéité de la façade l'entrée de ville ;
- → la maîtrise de la qualité paysagère des limites avec l'espace agricole en reconstituant des lisières végétales.

La composition d'une façade qualitative sur l'avenue de la Libération ne suffit pas. Il s'agit de concevoir un projet de paysage cohérent sur l'ensemble de l'opération. L'OAP préconise de :

- → conforter la trame végétale et le maillage de haies bocagères en mettant en place des bandes vertes enherbées qui devront avoir une largeur minimale de 3m pour permettre de planter des arbres de haut jet ;
- → d'assurer une bonne maîtrise des limites avec l'espace public par des marges de recul enherbées et plantées. Elles ne pourront pas accueillir des aires de stockage ;
- → de garantir le raccordement aux réseaux collectifs EU par le biais d'un poste de relevage dès l'ouverture à l'urbanisation, la zone n'étant pas raccordable gravitairement.
- → d'organiser le stationnement de manière à limiter leur impact visuel à partir des voies ;
- → de donner une bonne lisibilité et une qualité aux entrées ;
- ☞ Ces exigences qualitatives doivent être élargies au bâti et transcrites dans une charte architecturale et paysagère élaborée dans le cadre des procédures opérationnelles. Cette charte devra traiter des implantations du bâti, du traitement des espaces extérieurs et des clôtures qui devront

être fortement végétalisées, de la maîtrise des aires de stockage qui ne pourront pas être implantées entre la voie publique de desserte et la façade du bâtiment, de l'intégration des dispositifs techniques (coffrets, transformateurs …), de la signalétique des entreprises.

> **Garantir une bonne insertion des opérations dans leur environnement naturel et urbain.**

Le développement de la zone d'activités à l'interface d'un espace à vocation agricole et de quartiers d'habitation peut être une source de conflits d'usage et de pressions foncières que l'OAP cherche à contenir en :

- → maintenant et en étoffant le filtre paysager constitué par la végétation le long du chemin des Côtes et en bordure du chemin du Domaine Berger. Une marge de recul enherbée d'au moins 10 m est prévue à cette fin ;
- → assurant une transition paysagère d'au moins 15m de large en limite de zone agricole à l'ouest dont la limite sera constituée par une haie mixte composée d'essence locale. De plus la hauteur des constructions implantées sur les lots partageant une limite avec la zone agricole inconstructible Anc sera limitée à 6m ;
- → interdisant la desserte des lots à partir du chemin des Côtes.

Il convient par ailleurs d'assurer une desserte du site dans de bonnes conditions de sécurité tout en préservant la fluidité de la circulation sur l'avenue de la Libération. L'OAP prévoit de limiter le nombre d'accès directs sur l'avenue de la Libération et de dissuader le passage des flux induits par la zone d'activités par les quartiers d'habitat.

> **Optimiser le foncier disponible par une densité raisonnée et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.**

L'objectif du projet est de conforter Le Coteau dans son rôle de polarité de niveau 1 en assurant une diversité et une complémentarité des types d'activités avec les autres sites de la commune et de l'agglomération. Conformément au DAAC et au SCoT, l'OAP prévoit de réserver les lots donnant sur l'avenue de la Libération aux activités commerciales dans la limite d'une superficie de 2,5ha et de permettre l'accueil d'activités artisanales en second rang en veillant à assurer une bonne coexistence entre les deux vocations.
Pour respecter le principe d'efficacité foncière et limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation du site, l'OAP préconise de privilégier une densité verticale et de rechercher le plus possible la mutualisation des équipements, services et stationnements sur la zone.

> **Maîtriser les impacts environnementaux de l'imperméabilisation du site :**

Les opérations doivent respecter les prescriptions environnementales applicables à toutes les OAP. Trois points de vigilance sont à intégrer :

- → la limitation de l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols au strict nécessaire pour réduire les rejets des eaux pluviales dans le milieu naturel ;
- → la qualité paysagère et écologique des espaces extérieurs ;
- → la réduction des consommations énergétiques et la valorisation du potentiel de production d'énergies renouvelables des bâtiments d'activités.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1. TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

A. PRÉAMBULE

Le rapport de présentation doit présenter les éléments qui ont présidé aux choix du projet communal et exposer leurs justifications. La collectivité a décidé de poursuivre l'élaboration de la révision de son PLU dans le cadre du code de l'urbanisme en vigueur avant la refonte du Code de l'Urbanisme intervenue en 2015.
Pour rendre lisible les raisons des choix et la prise en compte du contexte règlementaire, le présent chapitre relatif à la justification des dispositions du PLU est structurée selon les différents axes du PADD. Pour chaque axe le texte rappelle les principaux enjeux identifiés, les principales prescriptions des documents supra-communaux et notamment le SCOT, les objectifs du PADD et la déclinaison des mesures règlementaires (zonage, règlement, OAP) permettant de mettre en œuvre le PADD. S'agissant d'une révision du PLU approuvé en 2005, les éléments de justification mettent l'accent sur les évolutions apportées au PLU de 2008.

B. RAPPEL DES AXES DU PADD

Le PADD est structuré selon 3 axes déclinés en 13 objectifs.

- → Axe 1. Développer une ville dense et compacte
- → Axe 2. Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre
- → Axe 3. Préserver et valoriser le lien ville-nature

• *AXE 1. Axe 1. Développer une ville active, dense et compacte*

> Rappel des enjeux

- → En matière de démographie :
  - Contribuer au renforcement du centre de l'agglomération en attirant de nouvelles populations tout en maintenant les résidents Costellois.
  - Répondre aux évolutions sociales et aux besoins des ménages.
  - Prendre en compte les difficultés économiques des ménages.
- → En matière de logements et de foncier :
  - Maintenir l'engagement en faveur de la modération de la consommation foncière.
    - Réduire la vacance dans le parc ancien, une vacance en augmentation entre 2010 et 2015.
    - Optimiser le potentiel des sites mutables.
  - Poursuivre les efforts en matière de production d'une offre foncière diversifiée pour répondre aux besoins des ménages.
- → En matière d'activités :
  - Maintenir un tissu dense et diversifié d'activités économiques.

- Apporter une réponse aux besoins de développement des activités artisanales et entreprises de services insérées dans le tissu urbain pour favoriser le renouvellement de ces tissus.
- Pérenniser un espace agricole viable au sud en préservant ses qualités écologiques et paysagères.

> Rappel des objectifs du PADD

→ Objectif 1.1 Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique.
→ Objectif 1.2. Promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace
→ Objectif 1.3 Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification de secteurs stratégiques.
→ Objectif 1.4. Renforcer la compétitivité du pôle d'activités de l'agglomération Roannaise

> Les prescriptions des documents supra-communaux.

La note de convergence du SCoT mentionne la nécessité de :

→ préciser des objectifs chiffrés de construction ;
→ recalibrer des potentiels constructibles surdimensionnés tant en matière d'habitat que d'activités ;
→ d'afficher des objectifs de modération de la consommation foncière ;
→ de préciser les outils de mise en œuvre :
- d'une politique de renouvellement urbain et de réhabilitation (absence de zonage spécifique pour les secteurs situés dans un périmètre de 800 m autour de la gare, contenu des OAP à détailler, intégration de nouvelles OAP nécessaires sur des secteurs à enjeux notamment Bourrat…) ;
- de mise en œuvre d'une maîtrise foncière :
- détailler le contenu des OAP avec des objectifs qualitatifs.
- établir un zonage spécifique pour les ZACO en interdisant les activités industrielles et artisanales dans les secteurs concernés.

> Mesures règlementaires du PLU

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 1. 1 Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique			
Se mettre en capacité d'accueillir environ 600 habitants nouveaux. Organiser la production d'environ 650 logements dont 600 en construction neuve. Diversifier l'offre.	La définition des zones constructibles permet de dégager le potentiel foncier (18,5 ha) nécessaire à la production de l'ordre de 650 logements dans une logique de modération de la consommation foncière. (voir ci-après)	Mise en place d'OAP sur les principaux secteurs à enjeux permettant de répondre aux engagements de production en termes de densité et de diversification.	Sans objet
Préserver un potentiel foncier en extension. Maintenir la possibilité de développer des programmes d'habitat individuel dans le secteur des Plaines Prévoir un phasage	Maintien d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat de type AUc et d'une possibilité d'extension inscrite en zone AU sur un périmètre plus restreint en conformité avec les prescriptions du SCoT. Cette inscription au zonage s'accompagne d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation.	Élaboration d'une OAP sur le secteur des Plaines.	Intégration au règlement permettant de garantir le respect de plusieurs conditions. Intégration d'un phasage au règlement.
Objectif 1. 2. Promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace.			
Recalibrer les besoins en foncier constructible pour l'habitat et le développement économique pour les dix ans à venir. Réduire les prévisions d'extensions urbaines	Réduction des périmètres des zones à urbaniser destiné à l'habitat sur le secteur des Plaines de 49,7 ha à 11, 76 ha ce qui correspond à un facteur 4. Réduction du périmètre de la zone artisanale et commerciale 'AUZr de 13,2 ha à 7ha ce qui correspond à un facteur 2. Au total, les surfaces en extension passent de 62,9 ha à 18,76 ha soit 43 ha reclassés en zone agricole et 1 ha in situ.		
Valoriser et optimiser prioritairement le foncier non bâti dans le tissu urbain		Mise en place d'OAP sur les principaux secteurs à enjeux permettant de répondre aux engagements de production en termes de densité et de diversification.	Les règles d'implantation sont établies pour faciliter la densification urbaine tout en assurant une bonne insertion des constructions. Les constructions doivent être implantées à l'alignement le long de l'avenue de la Libération. Sur le reste de la zone, il n'est pas imposé de retrait mais les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'environnement bâti. Les constructions doivent être implantées sur une deux limites séparatives en zone UB. Elles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite de 3m minimum.
Diversifier les formes urbaines		Les OAP prévoient des mesures en faveur de la diversité de programmes d'habitat.	

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 1.3 Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification de secteurs stratégiques.			
Renforcer le modèle de développement engagé sur la commune en faveur du renouvellement urbain.			
Porter l'effort public sur l'îlot Carnot	Prévision d'emplacements réservés pour la création d'un mail entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération Prévision d'un emplacement réservé pour réalisation d'un programme contribuant à la mixité sociale de l'habitat. Mise en place d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement sur les secteurs mutables complémentaires de l'action communale sur le cœur d'îlot.	Mise en place d'une OAP élargie sur le secteur Carnot. L'OAP englobe les principaux îlots ou parcelles mutables. > affichage d'une densité minimum de 70 logts/ha ; > programmation de 100% de formes d'habitat denses ; > possibilité de monter à R+4 en respectant un principe de transition avec l'existant ; > réalisation de programmes de logements diversifiés.	« Dans le secteur repéré au plan de zonage en tant que périmètre de mise en attente d'un projet d'aménagement au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU d'une surface de plancher supérieure à 10 m². Cette disposition est applicable pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. »
Faciliter la restructuration du secteur du passage Damon	Maintien d'un classement de type Ub assurant une densification possible du site. Intégration dans un secteur Ub* correspondant à la zone de localisation préférentielle des commerces. Prévision d'ER pour faciliter l'insertion urbaine des nouveaux programmes.	Mise en place d'une OAP sur le secteur passage Damon.	Les constructions et changements de destination à usage de commerces à condition que la surface de plancher soit inférieure à 3 000 m².
Mener en partenariat avec l'agglomération des actions en faveur de la réhabilitation des logements vacants		Repérage à l'OAP des îlots à restructurer. Intégration de mesures visant à améliorer l'habitabilité des logements et la qualité de l'environnement urbain pour favoriser la réhabilitation du parc ancien.	
Préserver le potentiel de reconversion urbaine de la friche Bourrat	Classement en zone à urbaniser fermée AU.	Le site étant classé en zone AU fermée, l'élaboration d'une OAP n'est pas requise. Elle s'avère de plus prématurée dans l'attente de la réalisation d'une étude pré-opérationnelle.	Le règlement de la zone AU précise que toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent future de la zone.
Ne pas porter atteinte au potentiel de restructuration et de recomposition urbaine du secteur de Pincourt	Le site mutable est maintenu en zone Ue destiné à l'accueil d'activités mais il fait l'objet d'une mesure de Périmètre en attente d'un projet d'aménagement (article L.123-2 du code de l'urbanisme). Cette mesure a pour objet de maîtriser les initiatives ponctuelles de démolition/reconstruction, extension ou restructuration qui seraient de nature : > à réduire les possibilités d'une optimisation du foncier disponible ; > à rendre plus onéreux une mutation urbaine du site ; > à empêcher une gestion rationnelle du risque inondation à l'échelle du site ; > à compromettre la mise en œuvre d'un projet de requalification paysagère et environnementale.	Le site étant classé en zone Uei et couvert par un PAPA, l'élaboration d'une OAP n'est pas requise. Elle s'avère de plus prématurée dans l'attente de la réalisation d'une étude préalable permettant de définir les possibilités et les conditions d'aménagement. A l'issue des 5 années de validité du PAPA, il conviendra de modifier le PLU pour préciser le statut règlementaire du site et inscrire les conditions d'aménagement dans une OAP.	Le règlement prévoit que « Dans le secteur repéré au plan de zonage en tant que périmètre de mise en attente d'un projet d'aménagement au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU d'une surface de plancher supérieure à 10 m². Cette disposition est applicable pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. »

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 1.4 Renforcer la compétitivité du pôle d'activités de l'agglomération Roannaise			
Maintenir un tissu dense et diversifié d'activités économiques pour préserver l'équilibre emplois/habitat. Optimiser les dernières ressources foncières restant sur la zone d'activité pour l'accueil de nouvelles entreprises. Interroger le potentiel de densification de la zone d'activités et mettre en place une veille foncière des friches. Veiller à mieux organiser la zone d'activités par le regroupement des activités selon leur nature conformément aux dispositions du SCoT.	Maintien du classement en zone d'activités Ue de la zone d'activités des Guérins comme dans le PLU de 2005. Création d'une zone Uz dédiée aux commerces conformément à la définition des zones préférentielle d'implantation des commerces définies au DAAC.	Sans objet	Le règlement organise le regroupement des activités selon leur nature. Le règlement de la zone Ue interdit les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial. Toutefois le règlement autorise les locaux commerciaux liés et complémentaires à une activité économique existante ou créée.(type show room par exemple) et l'extension limitée des commerces existants avec une limite de surface. Les activités de restauration sont admises à condition d'être liées à un hébergement hôtelier ou de répondre à des besoins des entreprises (restaurant d'entreprise). Le règlement de la zone Uz autorise : > les constructions à usage commercial, dans la limite de 4 500m² de surface de plancher > l'extension des ensembles commerciaux (composés totalement ou en partie de cellules < à 400 m² de surface de plancher) existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher initiale. » > l'extension des constructions à usage d'activité non commerciale sont autorisées à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU et sous réserve de ne pas compromettre la vocation commerciale de la zone. > les changements de destination sous réserve qu'ils concernent la mutation d'une activité industrielle, artisanale ou d'hébergement hôtelier en activité commerciale et dans la limite de 4 500 m² de plancher. Tout autre changement de destination est interdit. > les entrepôts et bureaux et dépôts liés à une activité commerciale. Le règlement intègre des prescriptions architecturales et paysagères en matière d'adaptation des constructions au sol, de la volumétrie et du traitement des toitures et des façades, des haies et clôtures, des annexes et équipements techniques.

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Apporter une réponse aux besoins de développement des activités commerciales, artisanales et de services insérées dans le tissu urbain et favoriser la mutation et le renouvellement de ces tissus Proposer en entrée de ville (ex RN7) une offre foncière à vocation artisanale et commerciale de 7 ha avec des exigences fortes en matière de qualité environnementale et paysagère.	Le PLU révisé prévoit le maintien d'une extension de la zone d'activités économiques avec une double vocation artisanale et commerciale dans les limites fixées au SCoT et au DAAC. Classement en AUzr du site. La superficie de la zone AUzr est réduite par rapport à la zone AUc1 et 2.	Mise en place d'un OAP sur le secteur du Domaine Berger précisant les conditions d'ouverture à l'urbanisation et les modalités d'aménagement. Plusieurs prescriptions sont édictées pour assurer une bonne insertion du projet dans son environnement urbain et paysager : (voir axe 2)	La zone AUzr est un espace destiné à recevoir des activités artisanales et commerciales. Pour éviter la dissémination des petits commerces, le règlement interdit les implantations commerciales inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher et les ensembles commerciaux dont les unités commerciales sont inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher. Le règlement autorise : > les constructions à usage commercial, dans la limite de 4 500m² de surface de plancher ; > les constructions à usage de bureau et les dépôts sous réserve d'être liées à une activité artisanale ou commerciale ; > l'emprise foncière totale dédiée aux activités commerciales ne doit pas excéder 2,5 ha. Les lots dédiés aux activités commerciales seront implantés de manière préférentielle en bordure de l'avenue de la Libération ; > les constructions à usage artisanal, dans la limite d'une emprise foncière maximale de 4,5 ha ; > les entrepôts liés à une activité artisanale ou commerciale. Comme dans la zone Ue, le règlement intègre des prescriptions architecturales et paysagères en cohérence et en complémentarité avec les mesures inscrites dans l'OAP.
Préserver le potentiel de développement de l'activité agricole : Réduire la superficie des extensions urbaines	Reclassement en zone agricole A et Anc de l'ordre de 43 ha classés en zone AU ou AUc au PLU de 2005.	Sans objet	La vocation agricole des terres est strictement protégée par le règlement. Les possibilités d'extension des habitations existantes non liées à une exploitation agricole dont la SDP est supérieure à 60m², sont limitées en superficie (20 % de la surface de plancher initiale avec un maximum de 200 m² et sans possibilité de créer de logements supplémentaires), et soumises à condition. Les annexes des habitations existantes ainsi que les piscines sont limitées en nombre (2 maximum et 3 avec une piscine) et en surface (50m²). Elles sont soumises à une condition de distance par rapport à l'habitation (15m maximum de l'habitation) Seules sont autorisées les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et accessoires à une exploitation agricole existante par aménagement de bâtiments existants et de caractère : gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôtes…

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Permettre l'adaptation et la construction des bâtiments nécessaires à l'agriculture autour des sièges d'exploitation	Classement des exploitations en zone agricole	Sans objet	Le règlement de la zone A autorise les constructions et installations, classées ou non, nécessaires aux exploitations agricoles ou à leurs groupements et les coopératives d'utilisation de matériel agricole à condition qu'elles soient situées à plus de 100 m d'une zone constructible ou d'une maison ou d'un local occupé par des tiers. Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires à une exploitation agricole. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole. Cette possibilité est soumise à plusieurs conditions de surface (130 m² de SDP maximum et un seul logement), de distance d'une exploitation agricole (moins de 100m pour les éleveurs ou une intégration aux installations de conditionnement/transformations des produits issus de l'exploitation). Les constructions doivent respecter la charte du foncier agricole mise en place par le Conseil Départemental, l'Etat et la Chambre d'Agriculture de la Loire.
Préserver un espace tampon entre la zone agricole constructible et les zones urbaines ou à urbaniser.	Définition d'une zone agricole inconstructible Anc aux franges de la zone urbaine actuelle et future..	Des mesures complémentaires sont prises aux OAP des Plaines et du Domaine Berger avec la préservation des haies bocagères et la mise en place d'une zone de transition entre la zone artisanale projetée et la zone agricole.	Le règlement du secteur Anc autorise l'extension limitée des bâtiments d'habitation (et leurs annexes) non liés à une exploitation agricole existants à la date d'approbation de la révision du PLU, dans les mêmes conditions que dans les zones A.

> Les mesures complémentaires

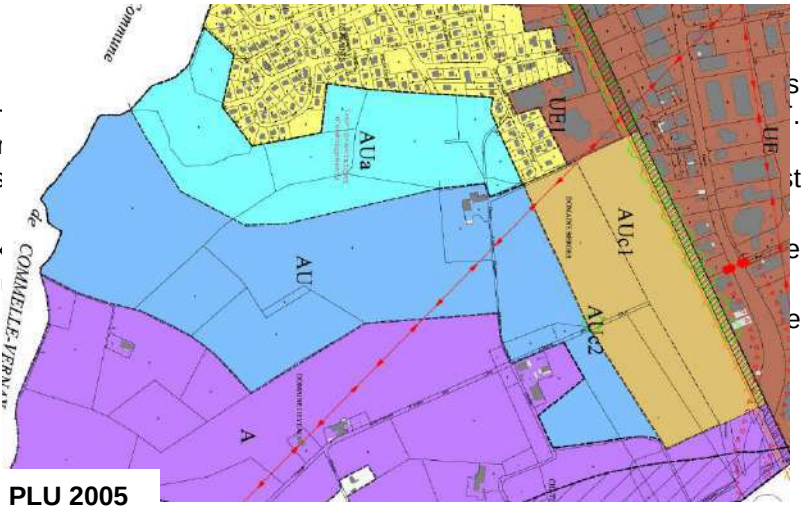
→ Signature d'une convention avec EPORA pour mettre en œuvre une politique de veille foncière.
→ Conservation du Droit de Préemption et du Droit de Préemption renforcé avec mise à jour des périmètres en fonction du PLU révisé.

> Les principales évolutions par rapport au PLU de 2005

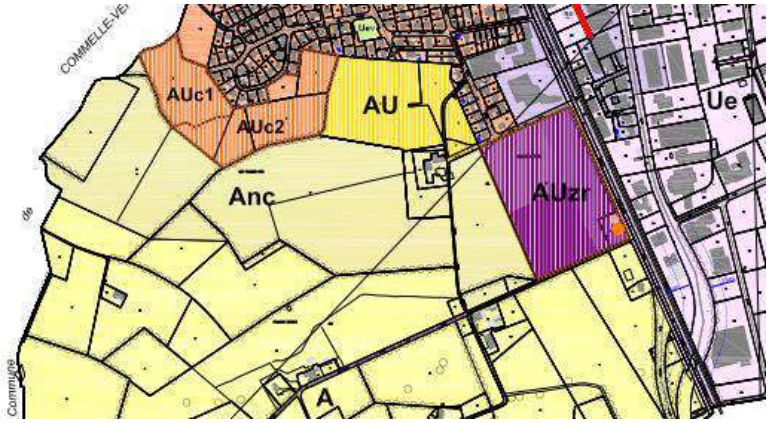
Réduction des zones à urbaniser en extension

La principale mesure porte sur la réduction des zones à urbaniser prises sur des prairies s
(loi ALUR) de maîtrise renforcée de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces r
Le diagnostic de convergence SCoT/PLU mentionne la nécessité de procéder à un recalibr

→ La zone AU représentant une superficie de 33,5 ha est supprimée. Les terres
scindée en deux secteurs :
- un secteur A constructible sur la partie sud, qui prolonge la zone A ex
maintenir une activité agricole viable en permettant la réalisation de constr
- la majeure partie de l'ancienne zone AU, bordant les zones urbaines et
classement répond aux motifs suivants :
  - protéger des quartiers urbains des nuisances éventuelles ;
  - éviter les conflits d'usage potentiels source de contentieux ;
  - maitriser la construction diffuse dans l'espace naturel agricole.



PLU 2005



PLU révisé

	Superficie en ha PLU de 2005	Superficie en ha PLU révisé	Superficie supprimée	%
Habitat				
Zone à urbaniser opérationnelle des Plaines	**16,2 ha**	**5,97 ha**		
Zone à urbaniser fermée des Plaines	**33,5 ha**	**5,79 ha**		
Total	**49,7 ha**	**11,76 ha**	**37,94 ha**	**76%**
Activités				
Domaine Berger	**13,2 ha**	**7ha**	**6,2 ha**	**47%**
Total général	**62,9 ha**	**18,76**	**44,14 ha**	**70%**

Nota/ Sur les 37,94 ha de zone AUc supprimée sur les Plaines, 0,9 ha correspondant au lotissement des Genêts ont été intégrés à la zone U. La superficie restituée à la zone agricole est donc de 37 ha.

Maîtrise renforcée du potentiel foncier en zone urbaine.

La commune a confirmé sa volonté en faveur du renouvellement urbain en adaptant ses modalités d'intervention au contexte socio-économique et en précisant les outils mobilisables pour mettre en œuvre cette orientation, conformément aux attentes de la note de convergence. Cette orientation va dans le sens d'une gestion économe des sols et des infrastructures. La stratégie consiste à porter l'effort sur des sites mutables à fort enjeux permettant de concrétiser deux objectifs principaux du parti d'aménagement :

- → conforter et améliorer l'image du centre-ville en préservant la dynamique de ses fonctions commerciales et de services par un apport de nouveaux habitants ;
- → favoriser un changement modal en faveur de la marche à pied et des vélos en mettant en œuvre un urbanisme de proximité. De plus les sites retenus sont desservis par des transports en commune.

Quatre sites sont concernés :

- → le site Carnot
- → l'îlot « passage Damon ».
- → le site Bourrat.
- → la friche Pincourt.

Sur le site Carnot

Le site Carnot a fait l'objet d'une étude préalable de restructuration et de requalification urbaine. Cette étude a permis d'étudier plusieurs scénarii de restructuration à partir desquels a été défini un scénario de référence qui tient compte de plusieurs paramètres :

- → la prise en compte de l'existant et de l'occupation du bâti ;
- → l'état des immeubles et notamment le repérage de l'habitat potentiel indigne ;
- → la cohérence architecturale et paysagère après démolition et reconstruction et notamment la recomposition de l'espace public ;
- → l'optimisation du foncier communal ;
- → l'implication financière de la collectivité.



PLU révisé

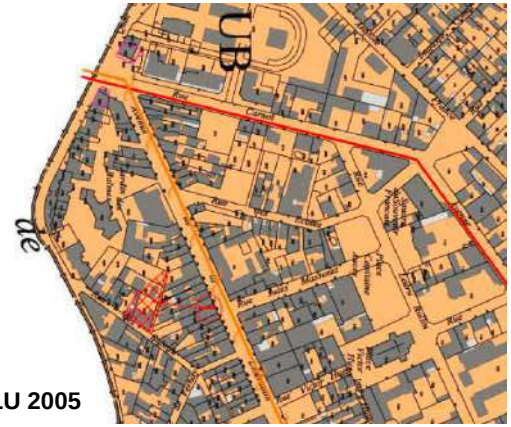
Cette étude a conduit la collectivité à cibler les interventions publiques sur la tête d'îlot qui concentre les enjeux les plus forts en termes commercial, de qualité d'habitat et d'image. Cette démarche a conduit à mettre en place des emplacements réservés qui permettent :

- → d'une part de recomposer l'image de l'espace public, de faciliter la liaison entre la ZAC de Pincourt et l'alignement commercial de l'avenue de la Libération et de conserver une offre de stationnement dans le centre ;
- → d'autre part de restructurer le bâti dégradé pour développer une nouvelle offre d'habitat en centre.



Le reste du secteur Carnot plus complexe sur le plan foncier et en grande partie occupé nécessite une réflexion plus approfondie. C'est la raison de la mise en place d'un Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement qui permet d'encadrer les évolutions du secteur tout en permettant le maintien des usages actuels. Le contrôle de l'évolution de ce secteur est nécessaire pour les motifs suivants :

- → sa capacité à conforter la centralité du Coteau par l'apport de nouveaux habitants et le maintien ou l'accueil de nouvelles activités ;
- → l'optimisation d'un foncier bien inséré dans le tissu urbain ;
- → la possibilité de poursuivre l'action de restructuration urbaine engagée avec la ZAC de Pincourt en adaptant le programme et les conditions d'aménagement au contexte économique et social qui ne sont pas favorables à des opérations publiques lourdes;
- → la requalification du paysage urbain de la rue Carnot.



PLU 2005

Ilot passage Damon.

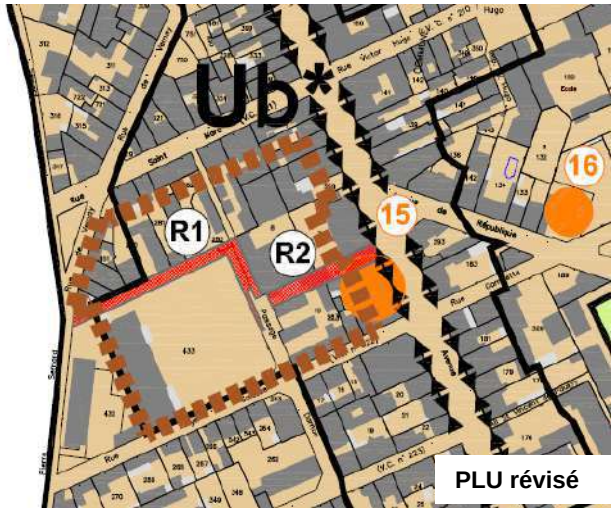
L'îlot est classé en zone Ub permettant une densification des tissus comme dans le PLU en vigueur. Il est intégré au secteur Ub* correspondant à la zone de localisation préférentielle des commerces conformément au DAAC et au SCoT.

Le périmètre de l'OAP intègre les arrières de parcelles des voies adjacentes pour assurer une valorisation du potentiel foncier mutable, garantir une recomposition cohérente du lieu et faciliter l'insertion urbaine des nouveaux programmes. C'est notamment la raison des emplacements réservés R1 et R2 qui ont pour objet de diversifier les accès au site et créer une liaison piétonne avec l'avenue de la Libération.

L'OAP définit les conditions de l'optimisation du foncier sur l'emprise commerciale :

- → en imposant une densité minimale de 95 logements/ha (tout en ménageant des transitions avec l'habitat existant ;
- → en programmant 100 % de formes d'habitat dense : collectifs et intermédiaires.
- → en rappelant la nécessité de respecter les engagements en matière de diversification de l'offre de logements et en ciblant la promotion d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées.
- → en considérant une hauteur minimale à R+4.

Il convient de rappeler que la mutation de ce site est dépendante du transfert de l'activité commerciale.



PLU révisé





PLU 2005

Le site Bourrat.

Le site Bourrat est un site à enjeux forts pour plusieurs raisons :

- → sa situation urbaine lui confère un rôle multiple de « pivot » du fonctionnement urbain, de renforcement d'une polarité urbaine autour de la gare et d'articulation entre le centre-ville et les secteurs d'extension pavillonnaires ;
- → le foncier fait l'objet d'une maîtrise publique ;
- → il est situé à proximité de la gare ;
- → il n'est pas affecté par des contraintes environnementales majeures ;
- → il intervient dans l'image de la ville et de l'entrée ferroviaire de l'agglomération.

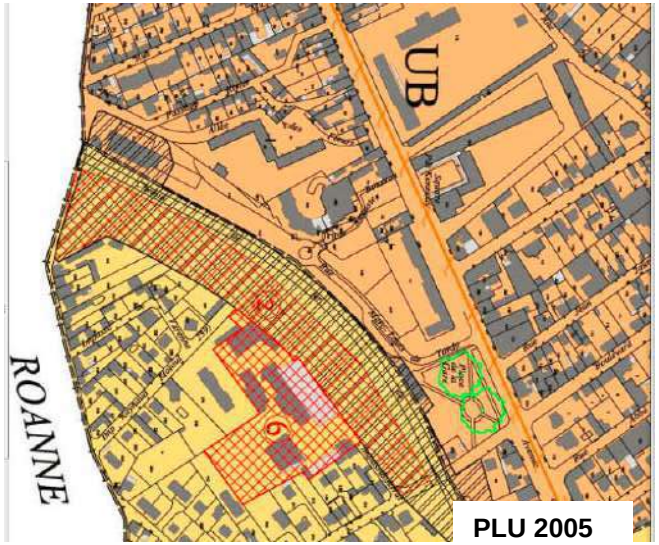




Ce site a fait l'objet d'une étude préalable réalisée par EPURES qui définit des principes d'aménagement et des orientations de programme répondant à un objectif volontaire de densification conformément aux prescriptions du SCoT. Le PLH souligne deux éléments peu favorables à la densification, un marché peu tendu et une absence d'investisseurs sur le segment collectif en accession libre. Cet état de fait est confirmé par les dernières opérations réalisées et notamment le site Porcher. Les programmes en collectif ou en individuels groupés correspondent à des opérations de locatifs aidés réalisées en VEFA. La densité requise (60logts/ha minimum) requiert une part significative de typologies en collectif ou intermédiaire. Constatant que les conditions de marché du logement ne permettent pas de réaliser un programme répondant aux exigences de densité et de diversification des formes urbaines et des types d'habitat, la collectivité a décidé d'inscrire ce site en zone AU fermée. L'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessitera la réalisation d'une étude pré-opérationnelle permettant de définir :

- → un programme sur la base d'une étude de marché ;
- → les principes d'aménagement ;
- → les conditions de faisabilité économiques et financières ;
- → les modalités de réalisation.

En fonction des conclusions de cette démarche, une modification du PLU pourra être engagée pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU. L'étude permettre d'affiner les dispositions règlementaires et d'intégrer une OAP.

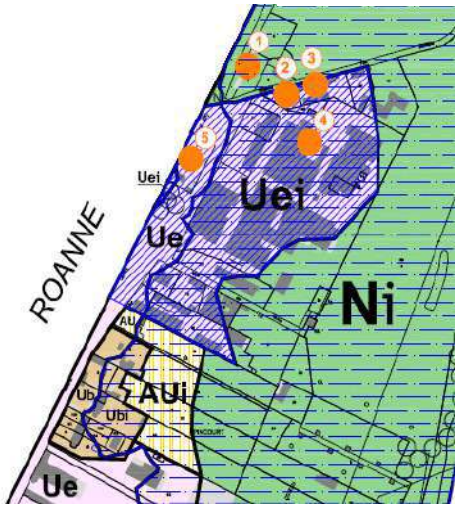


PLU 2005

Le site est classé en zone urbaine Ub au PLU en vigueur et couvert par un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un équipement public à vocation de loisirs, culture, associations sports et d'un programme d'habitat. Ce site est reclassé en zone AU pour garantir le bon usage de cet espace stratégique de 2,8ha. Le périmètre de la zone AU correspond au foncier maîtrisé non bâti. Il permet d'optimiser le foncier dans le tissu urbain, de réaliser un accès plus direct à la gare et une liaison piéton/vélos constituant une séquence de la coulée verte (classée en Ucv) reliant la vallée de la Loire à la vallée du Rhins.



PLU révisé

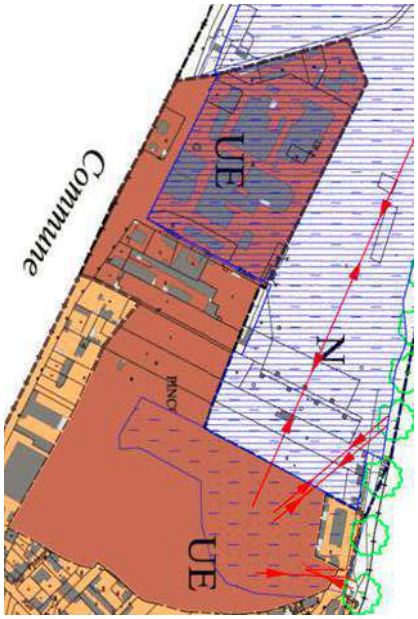


Le site de Pincourt

Le site de Pincourt correspond à une ancienne emprise industrielle composée de bâtiments hétérogènes en plus ou moins bon état. Le foncier est complexe à libérer du fait de la présence d'entreprises et de son statut privé. Toutefois, L'objectif de la commune est de permettre à terme et de maîtriser une reconversion urbaine de ce site pour les motifs suivants :

- → il représente un potentiel de renouvellement urbain dans la continuité des actions menées sur la ZAC Pincourt et sur le site Porcher ;
- → il est de nature à favoriser un rééquilibrage au nord de la ville qui s'est développée essentiellement au sud ;
- → il permettra de renforcer la centralité au droit du pont et en bord de Loire. Il est proche du centre-ville et du centre de Roanne ;
- → il bénéficie d'un environnement privilégié entre les deux vallées de la Loire et du Rhins.

Les possibilités de reconversion restent conditionnées au respect des dispositions du PPRNPI de la Loire en cours d'élaboration. Sauf évènement nouveau, cette mutation n'est pas envisagée à l'échéance du PLU. La commune, engagée sur d'autres sites (Carnot, Bourrat, passage Damon) ne peut envisager une implication directe dans la mise en œuvre d'un projet de reconversion. L'hypothèse d'un classement en zone AU ne pouvant être envisagé au regard du Code de l'Urbanisme avant modernisation, le site étant urbanisé et en partie occupé, la commune a opté pour le maintien d'un classement en zone d'activités Ue assorti d'un indice rappelant le caractère inondable du site. Elle a décidé de mettre place un Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement afin d'empêcher que des initiatives fragmentaires ne portent atteinte au potentiel de restructuration et de recomposition urbaine du secteur de Pincourt et préserver les possibilités de reconquête urbaine cohérente du front de Loire à plus long terme. Le périmètre en attente d'un projet d'aménagement intègre l'ensemble des constructions mutables. Cette mesure est complétée par un classement en zone AUi de parcelles non bâties permettant d'établir un lien avec l'emprise Revillon et les quartiers d'habitations plus au sud. Des ajustements sont nécessaires à la marge pour mieux adapter le zonage au risque inondation.



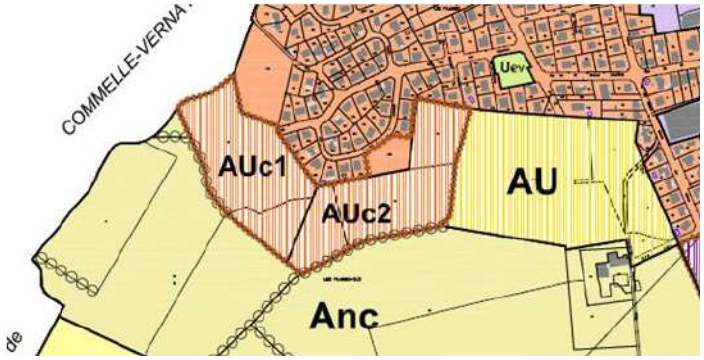
PLU 2005

Maintien de zones à urbaniser en extension à vocation d'habitat sur les Plaines avec une réduction des superficies et un phasage.

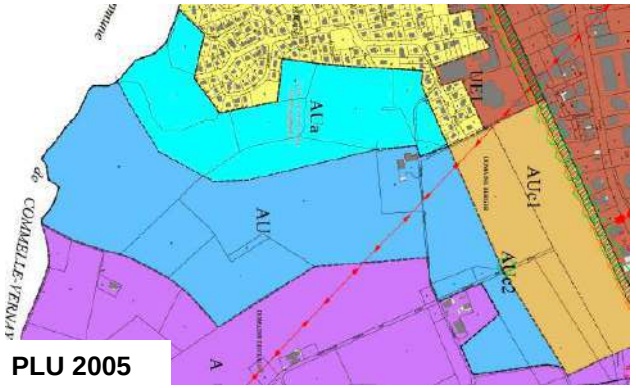


PLU révisé

Le PADD affiche la volonté de la commune de poursuivre ses efforts en matière d'offre foncière pour répondre aux besoins des ménages en diversifiant les typologies d'habitat dans une logique de mixité sociale. Dans un contexte de dégradation de la démographie communale et face à un marché dominé par l'habitat individuel, la possibilité de développer des programmes d'habitat individuel est une nécessité pour répondre aux besoins du parcours résidentiel des ménages.
C'est la raison pour laquelle, la collectivité prévoit de maintenir des zones à urbaniser en extension sur le secteur des Plaines en les redimensionnant pour intégrer les objectifs de modération de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles. Les prévisions en matière d'extensions urbaines sont réduites de manière drastique tant en matière d'habitat que d'activité (réduction de 45,5 ha pour l'essentiel reclassés en zone agricole, une parcelle de l'ordre de 0,9 ha étant reclassée en zone U car urbar prévoit une douzaine d'hectares de zones à urbaniser pour les dix ans à venir. Cette prévision est assortie d'une condition de phasage inscrite au zonage et au règlement. Le site est scindé en 2 types de zones :



- → une zone à urbaniser opérationnelle 5,9 ha pouvant être aménagée dans la durée du PLU. Cette zone est divisée en deux parties : la zone AUc1 de 2,9 ha et la zone AUc2 de 3,07 ha qui seront programmées en deux phases. Les contraintes foncières obligent à ne pas identifier de manière précise l'ordre d'ouverture à l'urbanisation des deux zones. Le règlement permet d'ouvrir à l'urbanisation un seul des deux sous-secteurs définis (AUc1 et AUc2) durant la période 2021-2024. Le deuxième sous-secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à partir de 2025 et sous réserve que le premier sous-secteur soit totalement aménagé et que le programme soit commercialisé à hauteur de 75% du programme global, la date de référence étant celle de la déclaration d'ouverture de chantier).
- → une zone AU fermée de 5,7ha qui nécessite une modification ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. Le règlement prévoit que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Plaines est possible à compter de 2028. Elle est conditionnée :
  - à l'aménagement total de la zone AUc ;
  - à la commercialisation de 75 % du secteur AUc2 ;
  - au remplissage a minima de 50 % du foncier non bâti aujourd'hui en zone urbaine ;
  - à une modification ou à une révision du PLU, qui sera l'occasion de déterminer les articles du règlement.



PLU 2005

Une OAP précise les orientations de programme répondant aux objectifs :

- → de diversification des typologies d'habitat et de mixité sociale. L'OAP prévoit un % de 10% de logements locatifs sociaux et une programmation de petits lots à bâtir ;
- → de modération de la consommation foncière avec une densité minimale imposée de 20 logts/ha et une préconisation de formes d'habitat individuel plus denses.

La délimitation de la zone AUc résulte de plusieurs paramètres :

- → le potentiel foncier nécessaire et admissible ;
- → la prise en compte de la trame bocagère ;
- → la possibilité de mailler les voies existantes ;
- → la limitation en profondeur de la zone à urbaniser en se calant sur le chemin du Domaine Berger ;
- → une épaisseur de zone permettant une viabilisation rationnelle des terrains.

Maintien d'une offre foncière pour répondre aux besoins de développement des activités commerciales, artisanales et de services.

Le PADD réaffirme un objectif en faveur du développement de l'économie locale inscrit au PLU de 2005 en préservant la vocation économique de la ZAE des Guérins, en optimisant ses capacités d'accueil et en prévoyant la possibilité de la conforter par le développement d'une offre foncière nouvelle dédiée aux activités commerciales et artisanales, dans le prolongement immédiat de la zone préférentielle d'implantation des commerces définie au DAAC. L'extension de la ZAE répond à la volonté de la collectivité : d'apporter une réponse aux besoins de développement des activités commerciales, artisanales et de services insérées dans le tissu urbain dont le développement est contraint par l'exiguïté des locaux ou des emprises, l'absence d'aire d'évolution ou de stationnement, les conflits d'usages avec les riverains. De plus, la relocalisation d'entreprises est un préalable à la mutation et au renouvellement d'îlots à enjeux identifiés au PADD.



Cet objectif se traduit au zonage par la création d'une zone AUzr. La superficie inscrite au PLU révisé est réduite de moitié par rapport au PLU de 2005, soit 7ha, conformément aux dispositions du SCoT.

Le périmètre de la zone est défini en fonction des paramètres suivants :

- → calibrage conforme aux prescriptions du SCoT ;
- → maîtrise de l'extension en profondeur sur l'espace agricole. Respect de la limite d'urbanisation définie par le lotissement existant ;
- → respect de la limite formée au sud par le chemin des Côtes ;

Cette prévision s'accompagne de mesures règlementaires inscrites à l'OAP et au règlement destinées à garantir un a ménagement cohérent et à construire une entrée d'agglomération de qualité.

La vocation économique de la ZAE des Guérins est confirmée au PLU révisé par un classement en zone Ue destinée à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales. Une évolution intervient par rapport au PLU de 2005 consistant à délimiter des secteurs à vocation commerciale correspondant aux zones d'implantation préférentielles des commerces définies au DAAC et au SCoT (voir ci-après).

- → Changement de zonage des deux pôles commerciaux avenue de la Libération et boulevard Charles de Gaulle au profit d'un zonage Uz, dédié aux activités commerciales. Ces deux zones Uz correspondent à la partie urbanisée du secteur de localisation préférentielle des activités

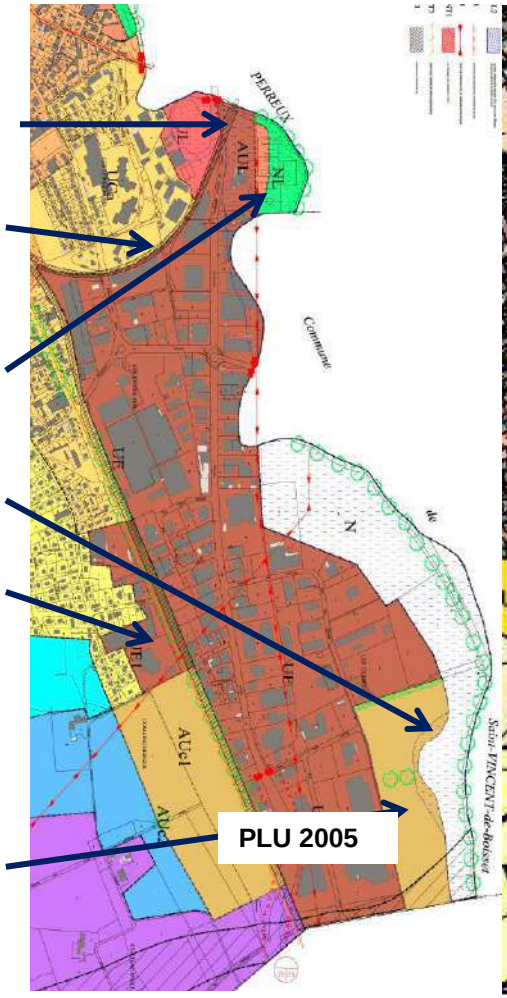
commerciales de périphérie du Coteau définie au SCoT Roannais. Dans le reste de la zone Ue, les activités commerciales sont désormais interdites. Plusieurs ajustements sont prévus pour tenir compte notamment des constructions et aménagements réalisés.

Au nord de la zone :

- → classement en zone Ue des parcelles équipées et bâties qui étaient classée en AUL au PLU avant révision.
- → la voie ferrée et ses abords sont sortis de la zone Ue et font fait l'objet d'un classement en zone Uev afin de permettre la réalisation du projet de voie verte.
- → classement en zone naturelle de terrains non bâtis en bordure du Rhins et situés en zone inondable.

Au sud de la zone :

- → redécoupage de la zone Ni pour y intégrer l'ensemble des zones inondables,
- → Changement de zonage des deux pôles commerciaux avenue de la Libération et boulevard Charles de Gaulle au profit d'un zonage Uz, dédié aux activités commerciales. Ces deux zones Uz correspondent à la partie urbanisée du secteur de localisation préférentielle des activités commerciales de périphérie du Coteau définie au SCoT Roannais. Dans le reste de la zone Ue, les activités commerciales sont désormais interdites.
- → classement en zone Ue des parcelles équipées et bâties identifiées comme des zones à urbaniser (AUc) au PLU avant révision.
- → Création du sous-secteur Ue*, correspondant à un îlot de constructions de taille réduite accueillant de l'habitat dans lequel les aménagements et extensions de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires ainsi que les changements de destination de bâtiments existants à vocation d'habitat dans la limite de 2 logements par bâtiment. Sont aussi autorisés les changements de destination à vocation économique à l'exception des commerces.



PLU 2005

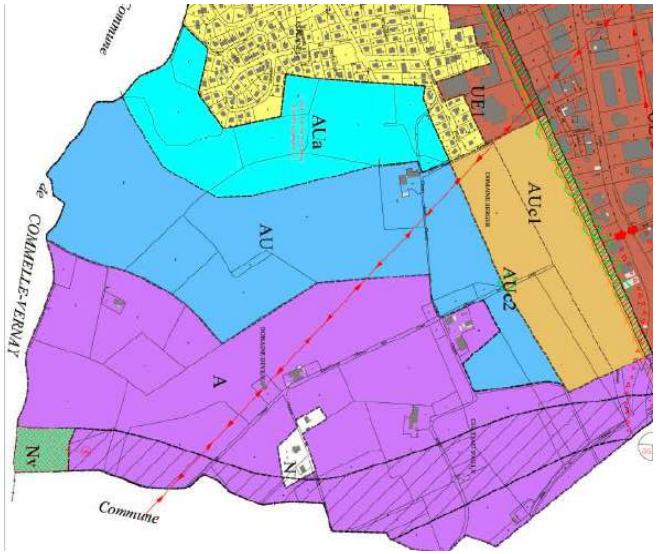


PLU

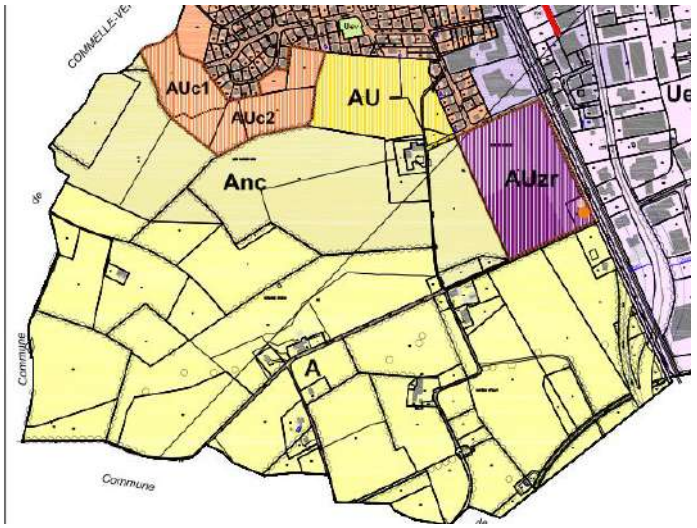
Le site de Pincourt, classé en zone d'activités de type Ue au PLU de 2005 est confirmé dans sa vocation économique mais fait l'objet d'un Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPA). Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU d'une surface de plancher supérieure à 10 m² sont interdites pour préserver le potentiel de mutation et de reconversion urbaine (voir ci-dessus). Cette disposition est applicable pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Une protection renforcée de l'espace agricole.

Le potentiel agricole de la commune du Coteau est réduit par le niveau d'urbanisation du territoire communal. Toutefois une vocation agricole demeure sur les espaces non urbanisés qui forme une entité de superficie limitée mais d'un seul tenant. Ces espaces sont constituées de prairies permanentes, dédiées à l'élevage (la commune du Coteau fait partie de l'AOC Charolais). La protection des terres est un objectif du PADD conformément aux prescriptions du SCOT.
La réduction drastique de la superficie des extensions urbaines sur ce secteur permet de restituer 43 ha de terres classées en zone AU ou AUc au PLU de 2005.



PLU 2005



PLU révisé

- ***Axe 2. Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre***

> **Rappel des enjeux**

Le PLU doit intégrer plusieurs enjeux :

→ En termes d'équipements et de de services
- préserver la fonctionnalité et l'attractivité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération qui est très étiré ;
- orienter le développement de l'habitat à proximité des pôles d'équipement et de commerces centraux ou périphériques ;
- faciliter une diversité programmatique plus importante sur certains secteurs ne présentant pas une offre suffisante en commerces, services ; équipements, notamment à l'ouest sur le secteur de Varennes et des Plaines ;
- renforcer les connexions entre les secteurs ouest (les Plaines et les Varennes) et le centre-ville. Mettre en valeur le rôle de pivot du secteur de Bourrat. Certains secteurs pivot comme la gare et les projets futurs associés au site Bourrat pourront permettre de décloisonner les secteurs de Varennes et des Plaines pour les lier au reste de la ville.

→ En termes de mobilités :
- Assurer une meilleure gestion des flux dans la ville pour limiter les nuisances sur la vie urbaine.
- Renforcer l'attractivité du réseau dédié aux modes actifs et autres alternatives à la voiture.
- Favoriser le recours aux transports en commun notamment par une mise en valeur des potentiels fonciers aux abords de la gare et l'amélioration des accès piétons et vélos aux arrêts de TC.
- Assurer un meilleur équilibre entre les différents usages de l'espace public en allégeant la pression de la voiture.
- Anticiper les effets du Contournement Sud-Ouest sur le secteur des Plaines.

→ En termes de paysage et de patrimoine :
- Mettre en valeur la présence de l'eau dans la ville.
- Préserver et conforter la trame verte urbaine dans sa diversité.
- Maîtriser la mutation des sites stratégiques qui peuvent être le support d'un projet de paysage global.
- Poursuivre l'action de requalification des espaces publics.
- Élever le niveau de qualité des espaces économiques :
  - améliorer la cohérence de la zone d'activités des Guérins ;
  - construire un paysage de qualité sur le secteur du domaine Berger.

> **Rappel des objectifs du PADD**

→ Objectif 2.1. Préserver l'animation commerciale du centre-ville et veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville.
→ Objectif 2.2. Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.
→ Objectif 2.3. Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.

→ Objectif 2.4. Protéger le patrimoine architectural urbain.
→ Objectif 2.5. Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.

> Les prescriptions des documents supra-communaux.

La note de convergence du SCoT relève les points de compatibilité suivant
→ densification possible autour de la gare
→ incitation au règlement pour le stationnement des 2 roues.
Elle mentionne la nécessité de :
→ hiérarchiser le réseau viaire ;
→ assurer le lien et l'articulation entre urbanisme et transport notamment en précisant des obligations règlementaires de densification des secteurs desservis par des transports en commun ;
→ réfléchir aux outils à mettre en place pour transcrire le plan vélo et favoriser les mobilités douces.
→ réfléchir à une OAP sur la question des déplacements sur le secteur du pont de Rhins.

> Mesures règlementaires du PLU

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 2.1. Préserver l'animation commerciale du centre-ville et veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville.			
Veiller au maintien de la densité et de la continuité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération en maîtrisant les changements de destination des locaux à usage professionnel et commercial au rez-de-chaussée.	Les alignements concernés par cette mesure font l'objet d'une indication graphique Parallèlement, les zones de localisation préférentielle des commerces identifiées au DAAC et au SCoT font l'objet d'un zonage spécifique Uz.	Cette mesure est reprise à l'OAP Carnot qui mentionne la nécessité de conforter l'alignement commercial et de services.	Afin de préserver le linéaire commercial du centre-ville, le règlement interdit les constructions et les changements de destination à usage commercial situés en dehors de la zone Ub*. Le changement de destination de locaux existants en rez-de-chaussée affectés aux commerces ou aux services (avec accueil de clientèle) sur l'alignement commercial de l'avenue de la Libération repéré au plan de zonage. Afin de densifier le linéaire commercial et de services de l'avenue de la Libération, le règlement impose que « tout bâtiment à édifier ou à transformer, le long de l'avenue de la Libération comporte au rez-de-chaussée, des locaux à usage commercial d'artisanat ou de bureaux ».

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Faciliter les projets d'extension des activités existantes ou le cas échéant leur délocalisation sur un secteur plus approprié. Adapter l'offre de stationnement pour faciliter l'accès au centre-ville.	La création de la zone de la zone AUzr a pour objectif d'offrir une alternative pour des activités insérées dans le tissu urbain très dense du centre-ville. Inscription au zonage d'emplacements réservés pour : > faciliter les échanges à l'intérieur du centre-ville et avec les quartiers d'habitat ; > recomposer les espaces publics ; > permettre la restructuration et la densification du bâti afin d'augmenter la population à proximité des commerces et des services.	L'OAP Carnot prévoit plusieurs orientations dans ce sens : > encadrer les mutations du site pour favoriser le montage d'opérations mixtes habitat/commerce/service ; > faciliter l'installation d'activités (commerces, bureaux, services) intégrés aux bâtiments aux abords du mail prévu au document graphique ; > préserver une offre de stationnement en cœur d'îlot et améliorer les liaisons piétonnes entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération ; > renforcer le maillage viaire sur le centre-ville entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération et entre la rue Carnot et la rue Anatole France pour faciliter l'accès aux commerces et services et améliorer les liaisons entre les espaces de stationnement et l'avenue de la Libération ; > améliorer les conditions de cheminement des piétons dans le centre-ville : - en créant un axe piéton reliant la ZAC de Pincourt, la rue Carnot et l'avenue de la Libération ; - en requalifiant la rue des Ecoles en voie mixte à priorité piétonne ; - en transformant en voie piétonne une partie de la rue de l'Abattoir ; - en créant des « porosités » à l'intérieur des îlots pour réduire les distances et améliorer le confort et la sécurité des déplacements piétons ; - en facilitant les échanges entre le quartier de Pincourt et le centre-ville et à plus long terme avec le secteur industriel potentiellement mutable et les berges du Rhins. > restructurer le cœur d'îlot rue Carnot/rue des Ecoles et avenue de la Libération pour reconstituer une façade urbaine cohérente. > créer, en cœur d'îlot, un espace public attractif et ouvert sur les axes passant et requalifier les espaces publics et renforcer les liens entre eux.	Le règlement de la zone Ub facilite l'installation d'activités dans le tissu urbain central en autorisant : > toutes constructions à usage d'activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. > La création, le changement de destination ou l'extension de constructions à usages d'activités artisanales et les extensions des bâtiments existants à usage industriel à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. > La création, le changement de destination ou l'extension des ICPE à l'exception des établissements susceptibles de présenter des risques industriels majeurs impliquant des substances dangereuses (directives européennes SEVESO) à condition : ○ qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie, boulangerie…) ; ○ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ; ○ qu'elles n'entrainent pas un surcroît de circulation ou des besoins de stationnement incompatibles avec les fonctions de centre-ville.

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Préserver la mixité fonctionnelle des tissus urbains du Coteau			Le règlement de la zone Ub est favorable à la mixité fonctionnelle des tissus du centre-ville (voir ci-dessus). La zone Uc possède une vocation résidentielle dominante affirmée au PLU de 2005 et maintenue au PLU révisé. Toutefois, dans un souci de préserver la mixité fonctionnelle des tissus urbains, le règlement autorise : > les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles n'entraînent aucun danger pour le voisinage. > Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entrainent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées…) et que les impacts environnementaux soient maitrisés (pollution de l'air, de l'eau, du sol, pollution visuelle). > L'extension limitée des commerces existants.
Objectif 2.2. Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.			
Maintenir le niveau d'équipements et de services publics actuel. > Renforcer l'offre à destination du troisième âge (Pôle d'Activités et de Soins Adaptés). > Assurer la rénovation du groupe scolaire Charles Gallet. > Soutenir la rénovation du centre socioculturel > Améliorer la lisibilité de l'accès à l'école de musique et saisir les opportunités pour agrandir son jardin	Les actions dans ce domaine relève plus du champ opérationnel. Toutefois l'orientation en faveur du renouvellement urbain avec la mise en place d'outils permettant de faciliter et d'encadrer la reconversion d'îlots mutables comme l'îlot Carnot et l'îlot du passage Damon va dans le sens d'un urbanisme des proximités favorable au maintien du niveau d'équipements. Les principaux secteurs d'équipements font l'objet d'un zonage spécifique Up affirmant leur vocation spécifique.	L'OAP Carnot prévoit plusieurs mesures susceptibles de conforter la structure des équipements : > L'orientation de la production de logements en centre-ville à proximité immédiate des commodités et services ; > l'incitation à programmer une diversité de logements dans le cadre de la recomposition de l'îlot ; > Le maintien d'une offre de stationnement en cœur d'îlot > L'amélioration des liaisons piétonnes (voir ci-dessus). Une prévision spécifique porte sur l'amélioration de la visibilité de l'entrée de l'école de musique De plus la requalification de la rue des Ecoles en voie mixte à priorité piétonne est un facteur d'attractivité supplémentaire ainsi que le fait de préserver la possibilité d'étendre le jardin de l'école de musique pour créer un espace public tranquille qui peut servir de lieu d'animation en lien avec l'équipement public.	La zone Up est une zone équipée réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions publics liés à l'activité touristique, sportive, culturelle, ou de loisirs. Le corps de règles est conçu pour faciliter leur évolution. Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement des voies à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction. il n'est pas fixé de règles de hauteur ou d'emprise au sol. Toutes les zones urbaines peuvent accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 2.3. Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.			
OBJECTIF	**ZONAGE**	**OAP**	**RÈGLEMENT**
Mettre en place une démarche de restructuration et de requalification urbaine progressive de l'îlot Carnot. Améliorer l'articulation urbaine entre le quartier de Pincourt et l'avenue de la Libération.	Voir Justification axe 1 objectif 1.3	L'OAP Carnot intègre plusieurs mesures qualitatives pour requalifier l'image urbaine de ce secteur stratégique pour l'image de la ville. Elle met l'accent sur la recomposition des deux têtes d'îlot au fort pouvoir d'image : > la « tête de pont » à l'ouest en mettant en valeur l'espace public, et en améliorant la cohérence des fronts bâtis ; > angle rue Parmentier/rue Carnot/rue Anatole France. Faciliter la mutation des anciens ateliers. Concevoir une architecture mettant en valeur l'angle de rue (figure de proue) ; Elle prévoit des actions de restructuration urbaine dans le temps pour créer un paysage urbain plus qualitatif : > restructuration du cœur d'îlot rue Carnot/rue des Écoles et avenue de la Libération ; > création en cœur d'îlot, un espace public attractif ; > requalification des espaces publics existants ; > poursuite de la recomposition de la rue Carnot et de la rue Anatole France avec des préconisations de typologies. > maintien des caractères morphologiques et architecturaux du bâti sur l'avenue de la Libération	Le règlement de la zone Ub intègre des prescriptions architecturales et paysagères relatives aux toitures, aux volumes et traitement des façades, aux locaux annexes, aux espaces extérieurs notamment les clôtures.
Anticiper la mutation de la friche industrielle de Pincourt en préservant des possibilités de connexions futures avec le centre-ville.	Voir Justification axe 1 objectif 1.3. La mise en place d'un PAPA permettra de définir les modalités de recomposition de cet espace stratégique en termes d'image (façade urbaine des bords de Loire).		
Améliorer les qualités urbaines et paysagères de la tête de pont et de la façade urbaine sur la Loire. Requalifier l'espace public en cohérence avec une réflexion sur l'organisation de la circulation en ville.	Voir Axe 1, objectif 1.3.		
Restructurer le site de l'ancienne usine Déchelette (passage Damon) dans le quartier des Balmes	Voir Justification axe 1 objectif 1.3	L'OAP intègre des mesures qualitatives visant à requalifier un secteur hétérogène et à l'image dégradée : > Améliorer les qualités urbaines du secteur par la réalisation d'une opération mixte habitat/commerce permettant de densifier la ville. > Recomposer une véritable façade urbaine autour du site à densifier, aménager une place publique. > Recomposer des espaces publics attractifs participant à la qualité du cadre de vie et participant à la présence de la nature en ville.	

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Maîtriser la qualité des entrées de ville. (voir axe 1.3) Construire un paysage de qualité sur la future zone artisanale et commerciale (zone AUzr). Assurer la dépollution de l'ancienne friche industrielle du site du Pont de Rhins.	Classement en zone à urbaniser de l'extension de la ZAE nécessitant une opération d'ensemble impliquant l'élaboration d'un projet global. Classement en élément caractéristique du paysage d'alignements plantés (voir ci-après). Réduction du périmètre de l'extension de la ZAE des Guérins et de son linéaire de façade sur l'avenue de la Libération. Intégration d'une marge de recul sur la RD27. Classement en zone N et Ni des abords du pont. de Rhins qui étaient classés en zone AUL au PLU de 2005. Les continuités végétales sont inscrites en élément caractéristique du paysage.	Intégration à l'OAP du Domaine Berger de plusieurs mesures paysagères et environnementales visant à garantir un aménagement cohérent et à construire une entrée d'agglomération de qualité. > Mise en place d'une trame végétale et de bandes vertes à l'intérieur et en périphérie du site ; > Prévision d'une marge de recul enherbée et arborée de 15m en bordure de l'avenue de la Libération ; > Maintien de porosités visuelles sur le bocage ; > Maîtrise des limites avec l'espace public ; > Traitement qualitatif des entrées ; > Maîtrise des implantations et traitement des stationnements ; > mise en place d'une signalétique cohérente. Ces prescriptions paysagères sont complétées par des mesures environnementales traitant de la gestion de l'eau, des sols, de la biodiversité, de l'énergie. Toutes ces prescriptions devront être précisées et étendues aux parcelles privatives par la mise en place d'une charte architecturale et paysagère	Renforcement des contraintes architecturales et paysagères applicables en zone Ue. A l'intérieur de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales. Le recul est ramené à 5 mètres pour les bureaux et habitations. Le long de l'avenue de la Libération, le recul par rapport à la voie ou l'emprise publique devra être paysagé et planté d'arbres à haut jet Les remodelages topographiques excessifs sont interdits. Maîtrise renforcée : > des clôtures ; > des couleurs ; > des dispositifs techniques ; > des stockages à l'air libre qui sont interdits entre les bâtiments construits et l'alignement des voies et emprises publiques. Ailleurs, ils devront être protégés par des écrans visuels Les surfaces laissées libres de toute construction, devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe). Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement. Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect). Les haies doivent être composées d'essences locales ; Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysagé.

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 2.4. Protéger le patrimoine architectural et urbain			
Assurer la préservation des bâtiments présentant un intérêt architectural et participant à l'identité communale. Sensibiliser les habitants à la protection de ce patrimoine. Repérer les éléments caractéristiques au plan de zonage. Intégrer les édifices intéressants dans les opérations de restructuration.	Les éléments caractéristiques du patrimoine architectural et urbain ont fait l'objet d'un recensement dans le cadre du diagnostic. Ils sont repérés au plan de zonage.	L'OAP Carnot repère les éléments du patrimoine nécessitant une protection dans le cadre de la restructuration de l'îlot et impose leur conservation et leur mise en valeur. Il s'agit principalement d'immeubles présentant un intérêt typologique.	Les éléments caractéristiques du patrimoine architectural et urbain font l'objet d'une liste annexée au règlement. Ce document permet de les situer et de les désigner. Le règlement précise que le permis de démolir s'applique pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage. Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, (ancienne codification) l'implantation de toute nouvelle construction ou extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.
Prendre en compte les caractéristiques morphologiques des tissus adjacents dans le cadre d'opération de recomposition urbaine.	La définition du zonage prend en compte la spécificité des tissus urbains avec une zone Ub correspondant au tissu dense et continu et une zone Uc couvrant les extensions à dominante pavillonnaire. Les équipements publics qui présentent des caractéristiques morphologiques spécifiques et variables font l'objet d'un zonage spécifique Up.	Les principaux îlots mutables font l'objet d'une OAP qui intègre plusieurs mesures d'ordre morphologique et architectural afin d'assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement bâti. L'OAP de l'îlot Carnot intègre des préconisations en matière de typologies d'immeubles sur cour ou immeubles à l'alignement. Elle indique : > les alignements bâtis à conforter ; > les alignements bâtis à dominante continu où une recherche de porosités est préconisée ; > les façades urbaines à restructurer ; > les hauteurs de références ; > l'orientation préférentielle du bâti. Elle impose de respecter les caractères morphologiques et architecturaux du bâti sur l'avenue de la Libération (alignement, gabarit, rythme des façades…).	Le règlement intègre plusieurs prescriptions en faveur de la prise en compte du contexte architectural et urbain. D'une manière générale, les constructions nouvelles doivent être prioritairement implantées de manière à être compatibles avec l'ordonnancement des constructions édifiées du même côté de la voie. **en zone Ub, sur l'avenue de la Libération.** Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie. Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée notamment en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie, En ce qui concerne les implantations par rapport aux limites séparatives, les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Les constructions principales devront être implantées sur au moins une des deux limites latérales. La distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable en zone Uc qui correspond à des tissus pavillonnaires présentant des caractéristiques morphologiques différentes avec une implantation très variable par rapport à l'alignement et un bâti en retrait ou en limite séparative. Le règlement est adapté à ces caractéristiques.

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 2.5. Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.			
Intégrer la hiérarchisation du réseau viaire défini dans le SCOT Roannais pour soulager le centre-ville de flux de transit sources de nuisances. Libérer les voies principales des circulations parasites, afin d'assurer la fluidité des différents modes de déplacement.	Ne concerne pas directement le PLU mais un schéma de déplacements qui est en cours d'élaboration.	L'OAP Carnot organise une hiérarchie entre les voies urbaines desservant le quartier.	
Renforcer les articulations urbanisme et transports. Favoriser la densification autour de la gare.	Le parti d'aménagement en faveur du renouvellement urbain et de la densification des tissus est très favorable à un changement modal en faveur des TC et des modes actifs (piétons et vélos). Le site de Bourrat fait l'objet d'un classement en zone AU qui permet de préserver son potentiel stratégique de densification et de renouvellement urbain. L'optimisation de son potentiel nécessite des réflexions complémentaires de nature pré-opérationnelle avec une étude de marché. Le PLU pourra être modifié pour intégrer les conclusions de cette étude au PLU et notamment dans une OAP spécifique.	Les OAP Carnot et Damon fixent des objectifs de densification élevés 75 logts/ha pour Carnot et 95 logements/ha pour Damon et 100% de formes urbaines denses.	Le règlement précise que dans le cadre d'opération d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun.
Assurer le désenclavement du quartier de Varennes par la création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée.	Le classement en zone AU permet de préserver la possibilité de réaliser la nouvelle liaison prévue au PADD dont l'objet est de désenclaver le quartier de la Varenne et de faciliter l'accès à la gare.	.	
Garantir un maillage dans le secteur des Plaines.		L'OAP des Plaines prévoit le maillage entre les différentes voies de desserte de lotissements fonctionnant en impasse	
Compléter le maillage du réseau viaire dans les zones de restructuration et d'extension de l'urbanisation		L'OAP de l'îlot Carnot prévoit une connexion entre la rue Carnot ; L'OAP du passage Damon prévoit la réalisation d'un bouclage public entre la rue Salasse et le quai Pierre Sémard. et un accès au quai Pierre Sémard et aux espaces naturels bordant la Loire.	
Prendre en compte le principe du Contournement Sud-Ouest sur le secteur des Plaines.	. Le fuseau est maintenu au zonage		

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Renforcer les aménagements en faveur des mobilités douces et améliorer les connexions entre les quartiers et l'accessibilité au pôle de la gare. Favoriser les liaisons inter quartiers par le jalonnement, l'aménagement ou la création de voies par la création de cheminements piétonniers	Le zonage intègre le projet de coulée verte établie sur l'emprise de la voie ferroviaire désaffectée et qui constituera un axe structurant dédié aux modes actifs (piétons et vélos). La coulée verte fait l'objet d'un zonage spécifique Ucv affirmant sa vocation et permettant de réaliser les aménagements nécessaires. Il prévoit plusieurs emplacements réservés : > sur l'îlot Carnot pour assurer une connexion piétonne et vélos entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération. Cette liaison peut se prolonger en direction du quai Pierre Sémard et de la ZAC de Pincourt (voir OAP). > sur l'îlot du passage Damon (site Lidl) ; > le long de la voie ferrée pour assurer la continuité de la continuité verte.	Les OAP définissent un réseau maillé de cheminements piétons permettant d'irriguer les îlots et de faciliter les liaisons avec le reste de la ville. Sur l'îlot Damon l'OAP met l'accent sur la nécessité de créer un passage entre l'avenue de la Libération et le cœur d'îlot à restructurer d'une part et entre l'avenue de la Libération et le quai Pierre Sémard qui intègre un cheminement en bord de Loire. Sur l'îlot Carnot deux liaisons structurantes sont indiquées : > entre le quai Pierre Sémard et la ZAC de Pincourt avec une possibilité de prolongement au nord de la ZAC en direction du Rhins et de la friche industrielle Pincourt ; > entre le quai Pierre Sémard et l'avenue Parmentier en passant par la rue des Ecoles. Cet axe dessert plusieurs équipements. > L'OAP du Domaine Berger prévoit la réalisation d'une continuité piétons/vélos le long de l'avenue de la Libération et sur les chemins adjacents, chemin du Domaine berger et chemin des Côtes. La desserte des lots est interdite à partir du chemin des Côtes qui doit conserver son rôle de desserte de la zone agricole.	Le règlement dans ses dispositions générales relatives à la conception des voiries précise que les aménagements de voiries destinées à être classées dans le domaine public devront permettre le déplacement sécurisé des cycles, piétons et voitures. Dans le cadre d'opération d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun et d'assurer une connexion au réseau de cheminements doux existant.
Améliorer le fonctionnement et le confort pour les modes doux des principaux nœuds de circulation au droit du pont et du carrefour de la rue Carnot avec l'avenue Parmentier		L'OAP Carnot met l'accent sur la nécessité d'aménager les carrefours et notamment d'améliorer les traversées de voirie au débouché du pont, au carrefour de la rue Carnot et de l'avenue Parmentier et au niveau du carrefour de la rue des Ecoles avec l'avenue de la Libération.	Le règlement de la zone AUzr indique que des cheminements piétons et cyclistes devront être assurés sur la contre-allée située le long de l'avenue de la Libération.

> Les mesures complémentaires

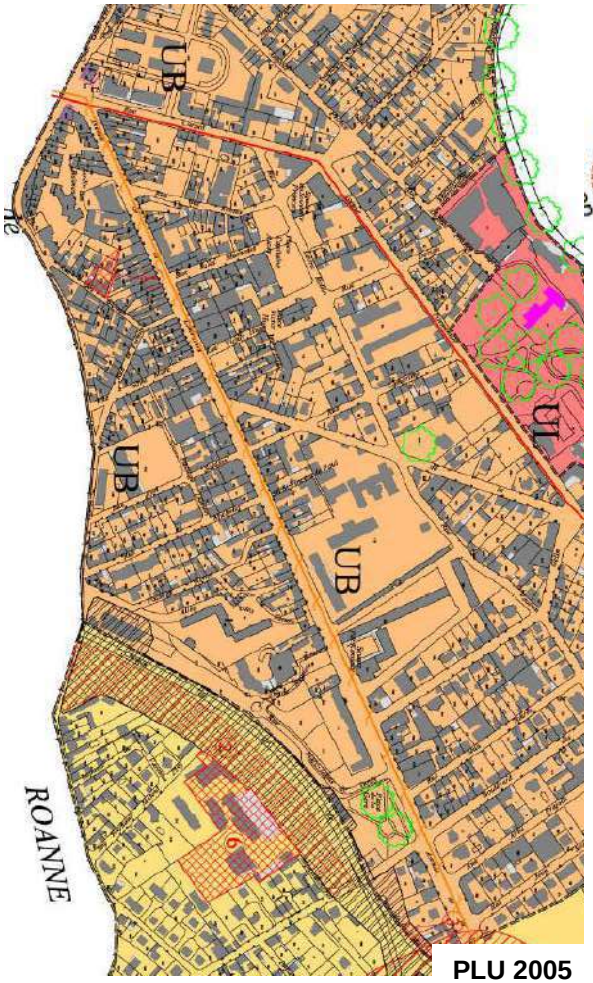
→ Réalisation d'un schéma de déplacements en cours d'élaboration.
→ Réalisation d'études pré-opérationnelles sur les secteurs de Pincourt et de Bourrat.

> Les principales évolutions par rapport au PLU de 2005

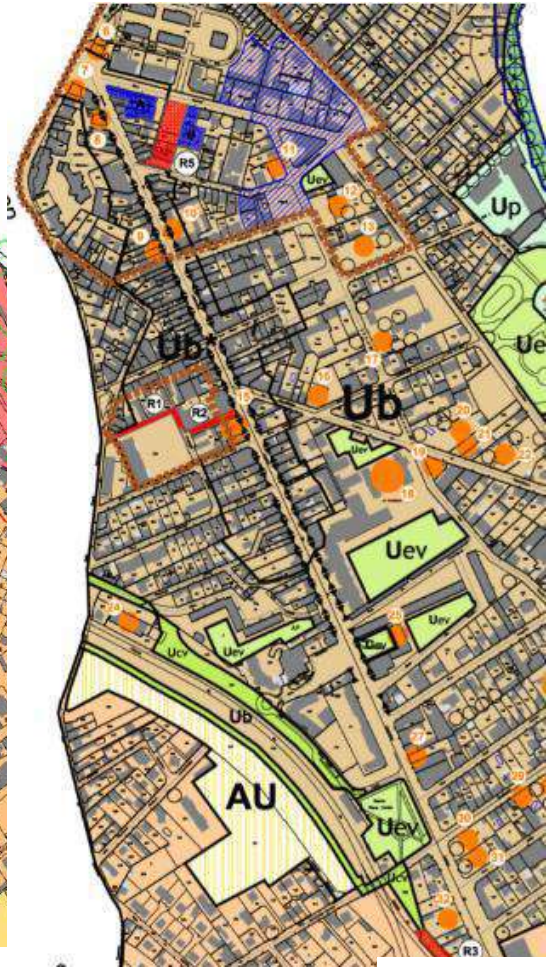
Renforcement des mesures de préservation du linéaire commercial.

Le SCoT identifie la séquence nord de l'avenue de la Libération comme zone d'implantation préférentielle des commerces ainsi que deux secteurs de la zone d'activités des Guérins. Le PLU de 2005 comportait une disposition règlementaire visant à préserver le linéaire de locaux d'activités sur l'avenue sans spécifier particulièrement de délimitation ni préciser les types d'activités. *« Tout bâtiment à édifier ou à transformer, le long de l'avenue de la Libération doit comporter au rez-de-chaussée, des locaux à usage commercial ou professionnel. »*
Il est à noter qu'il n'y avait aucune restriction d'implantation d'activités commerciales dans la zone UB (ni en UC) ni de spécifications précises dans la ZAE des Guérins en contradiction avec les prescriptions du DAAC et du SCoT. La mise en compatibilité du PLU avec ces documents conduit à deux mesures :

→ la création d'un secteur spécifique Ub* le long de l'avenue de la Libération (partie nord) où les activités commerciales sont autorisées. Elles sont exclues sur le reste de la zone Ub. Le zonage et le règlement sont modifiés en conséquence.
→ la création d'une zone Uz dédiée spécifiquement au commerce. La zone Uz est définie au règlement comme un espace urbain "réservé aux activités commerciales".

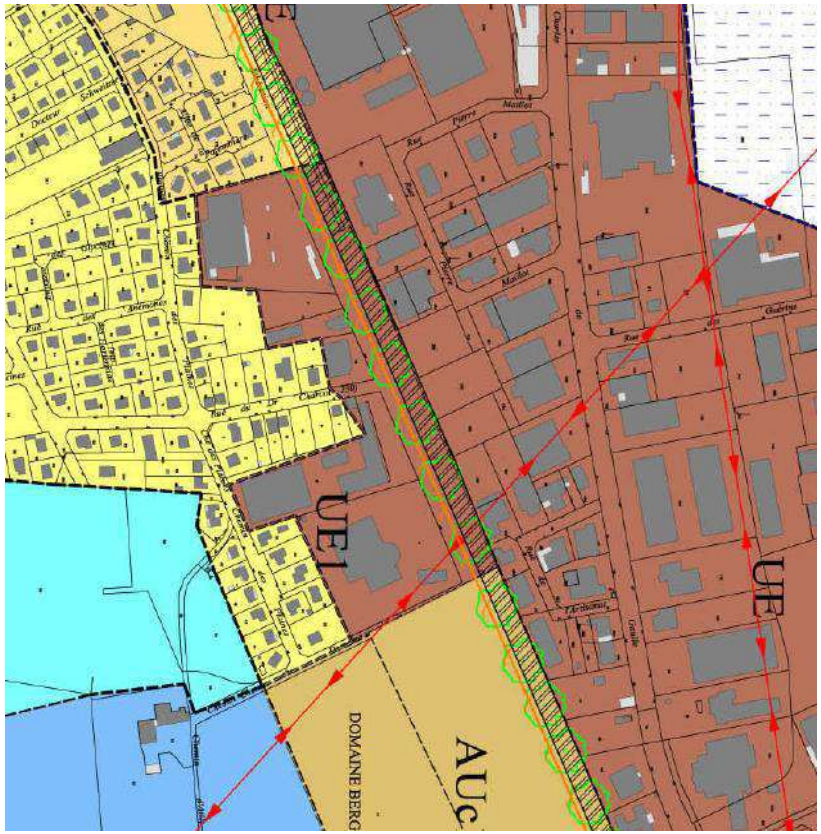


PLU 2005

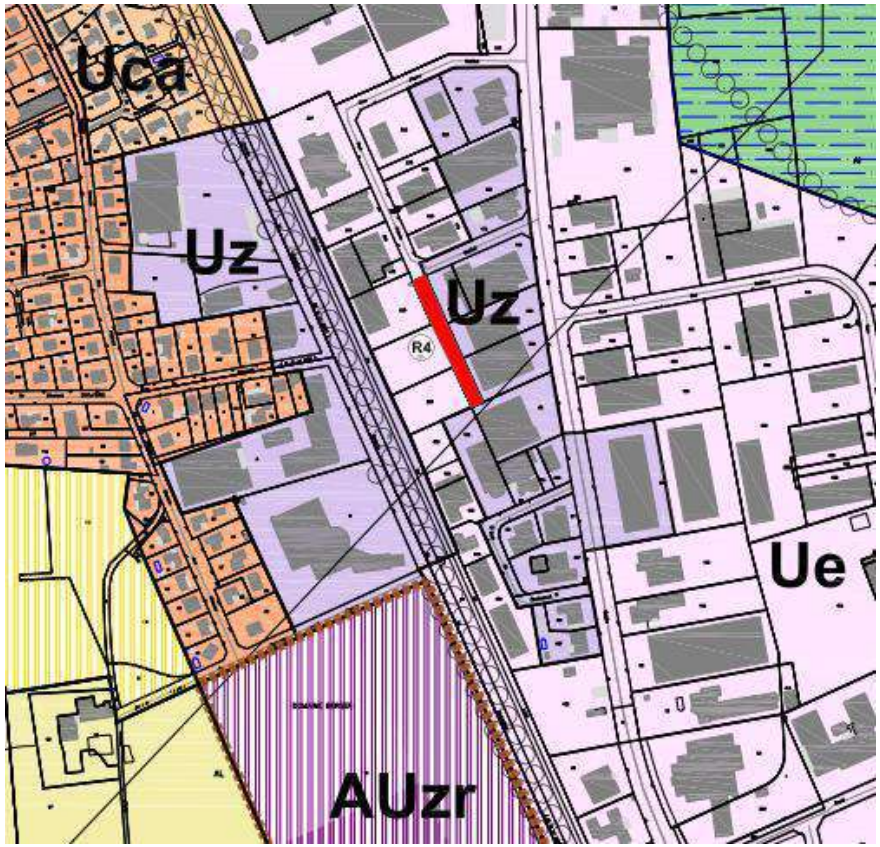


PLU révisé

Elle correspond à la partie urbanisée du secteur de localisation préférentielle des activités commerciales de périphérie du Coteau définie au DAAC Roannais, dans lequel toutes activités autres que commerciales sont interdites. Cela concerne deux pôles commerciaux au sud de la commune, le long de l'avenue de la Libération et du boulevard Charles de Gaulle. La création de ce zonage spécifique a l'objectif d'améliorer la lisibilité des espaces marchands et la qualité architecturale et paysagère de ces secteurs, et de favoriser le regroupement des commerces sur des secteurs identifiés. Avec le sous-secteur Ub*, il s'agit de la seule zone urbaine de la commune dans laquelle les commerces peuvent s'installer.



PLU 2005



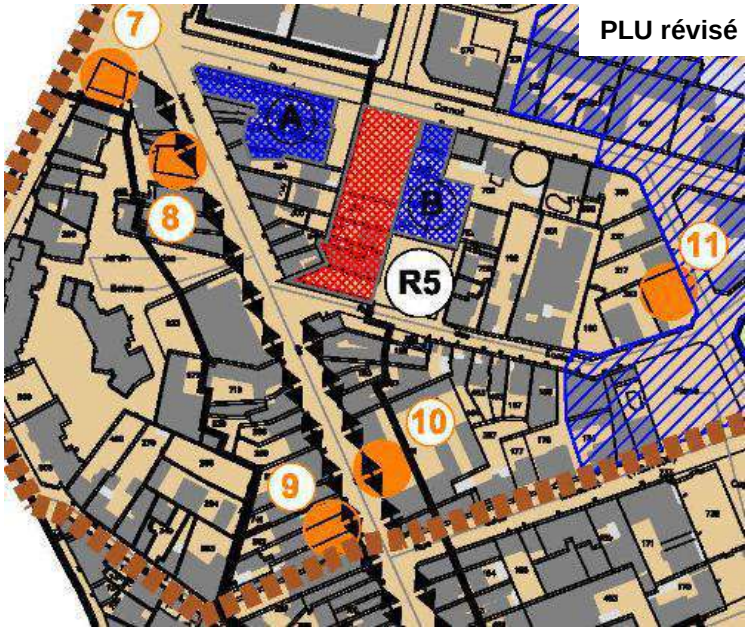
PLU révisé

Ces mesures s'accompagnent de dispositions en matière de stationnement et de cheminements pour faciliter l'accès aux commerces dans le cadre de l'aménagement de l'îlot Carnot. Un emplacement réservé est inscrit au zonage pour agrandir et mettre en relation les espaces publics voués au stationnement. Cette mesure permettra de créer un accès direct entre la ZAC de Pincourt, le parking existant et l'avenue de la Libération.

PLU 2005



PLU révisé





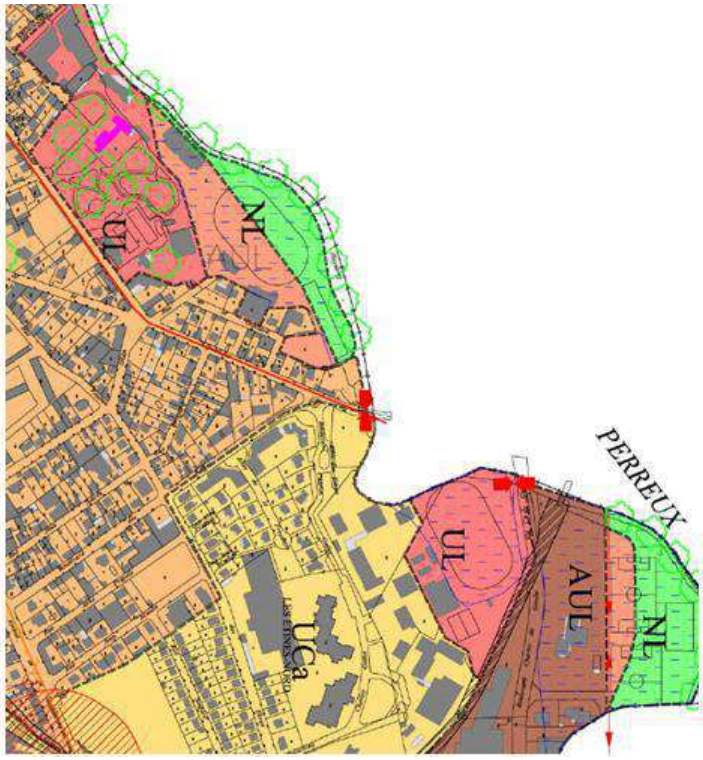




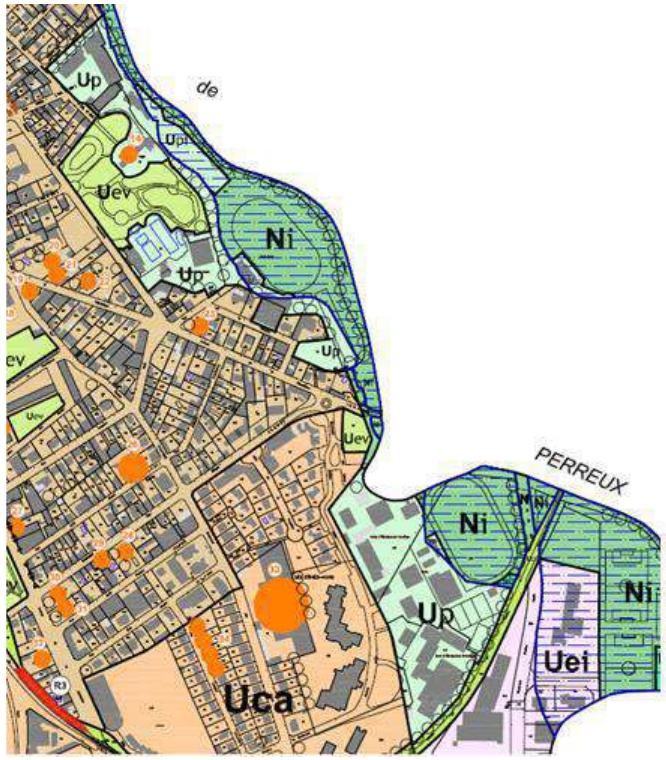
Création de zones spécifiques dédiée aux équipements publics et aux espaces verts publics.

Dans le PLU de 2005, les grands équipements publics et les parcs et jardins étaient classés en plusieurs zones : zone UL, zone Nl ou AUL voire en zone U (équipements scolaires, école de musique).
Une clarification est proposée dans le cadre de la révision avec la création d'une zone Up pour les équipements publics et une zone Uev pour les parcs et jardins. Chaque zone dispose d'un règlement adapté à sa vocation. Les stades soumis au risque inondation sont classés en zone Ni. Les équipements publics insérés dans le tissu urbain comme l'école de musique ou la médiathèque restent classés en zone urbaine Ub ou Uc.





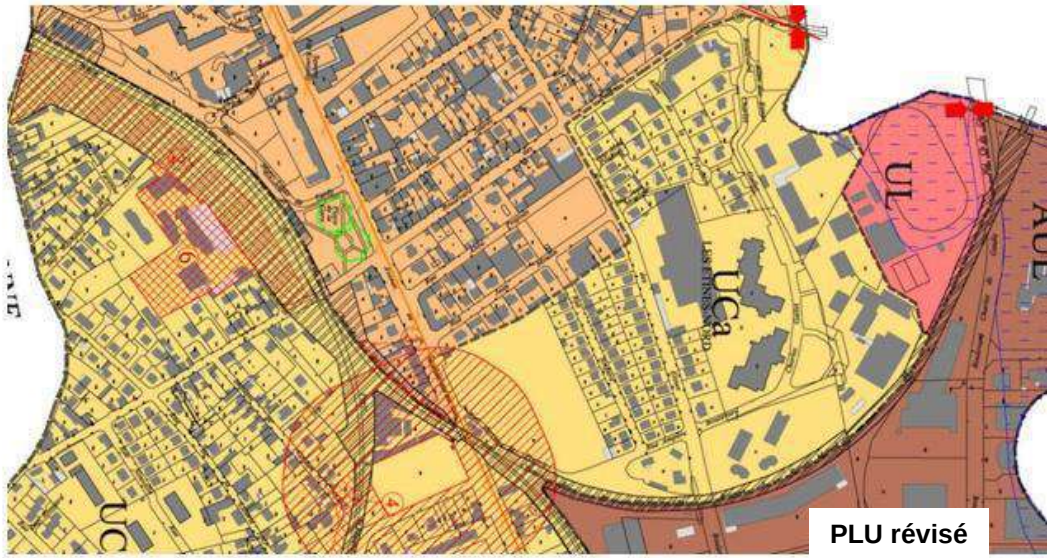
PLU de 2005



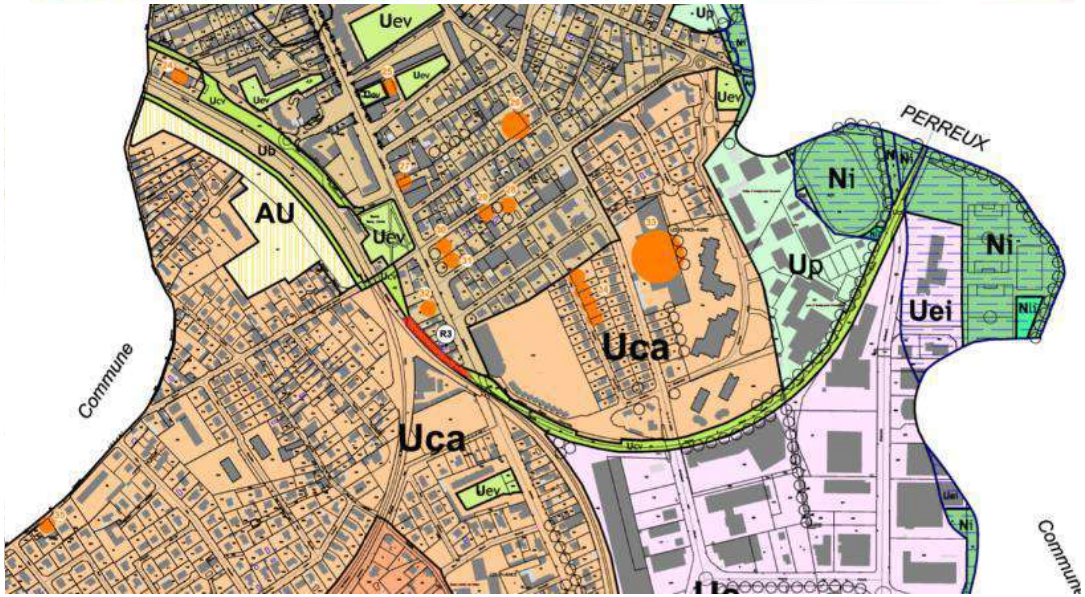
PLU révisé

Enfin la voie ferrée désaffectée qui doit faire l'objet d'un aménagement en coulée verte fait l'objet d'une zone spécifique, Ucv.

PLU 2005



PLU révisé



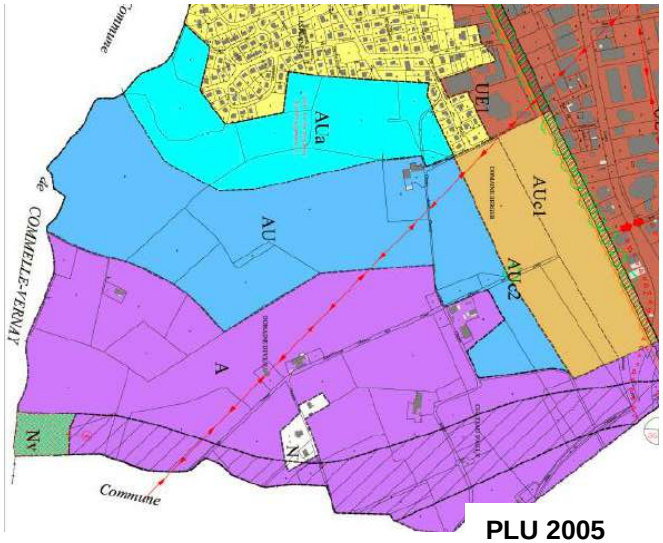
Maîtrise renforcée des conditions de mutations d'îlots urbains en renouvellement.

La révision du PLU permet de mettre en œuvre plusieurs outils d'intervention sur les îlots mutables stratégiques en termes de développement mais aussi d'image. Les mesures nouvelles définies visent à procéder à une recomposition et une requalification du paysage urbain.
Les principales évolutions concernent la mise en place en place de Périmètres en Attente d'un projet d'Aménagement sur Carnot et le site Pincourt et l'élaboration d'OAP sur les sites Carnot et passage Damon (site LIDL). Les périmètres des PAPA (périmètres en attente d'un projet d'aménagement) et des OAP figurent sur le plan de zonage (voir justification de l'axe 1 et justification des OAP).

Actions en faveur de la qualité des entrées de ville.

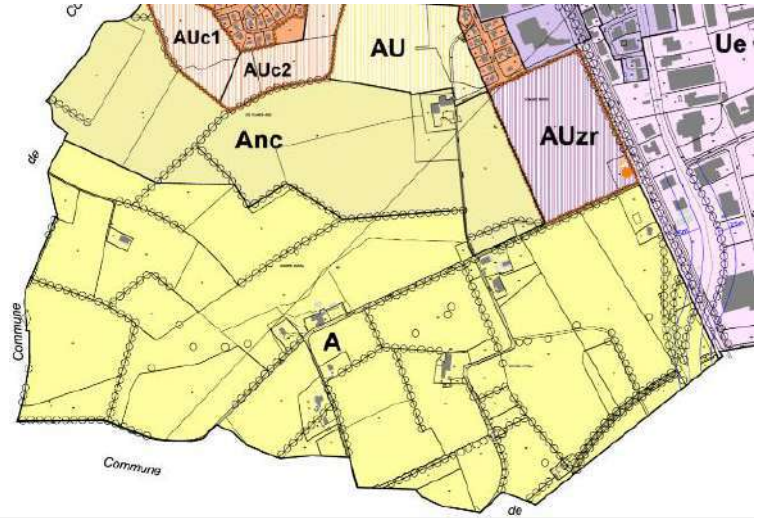
Plusieurs mesures sont intégrées au zonage par rapport au PLU de 2005 sur l'entrée sud :

- → Classement en zone à urbaniser de l'extension de la ZAE nécessitant une opération d'ensemble impliquant l'élaboration d'un projet global ;
- → Réduction du périmètre de l'extension de la ZAE des Guérins et de son linéaire de façade sur l'avenue de la Libération ;
- → Classement en élément caractéristique du paysage :
  - de l'alignement de platanes bordant l'avenue de la Libération de la limite communale jusqu'à la voie ferrée ;
  - de l'alignement bordant la RD 27 en entrée de ZAE ;
  - de la haie bordant le chemin des Côtes qui constitue un écran visuel efficace ;
  - du réseau de haies bocagères structurant l'espace agricole.
- → Intégration d'une marge de recul sur la RD27.



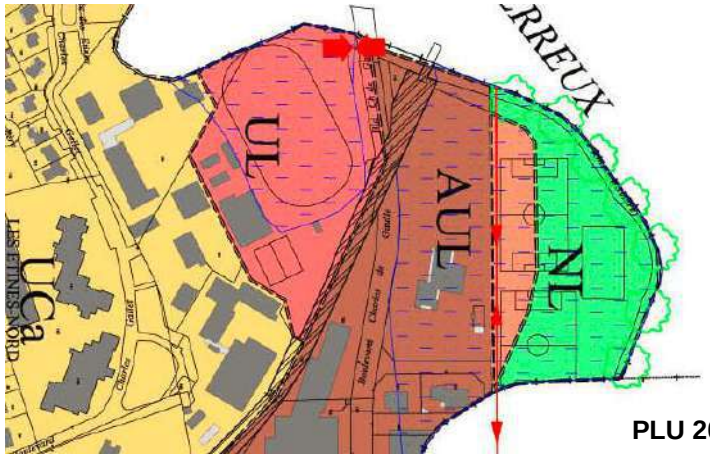
PLU 2005



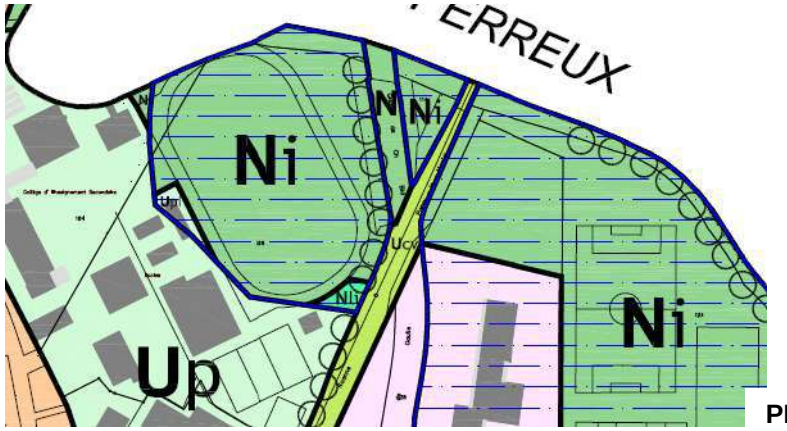


PLU révisé

L'entrée est du Pont de Rhins fait l'objet d'une protection renforcée des abords du pont par un classement en zone N et Ni. L'aménagement de l'emprise de la voie ferrée désaffectée en coulée verte participe de cet objectif. Elle est classée en zone Ucv. Les continuités végétales sont inscrites en élément caractéristique du paysage.



PLU 2005



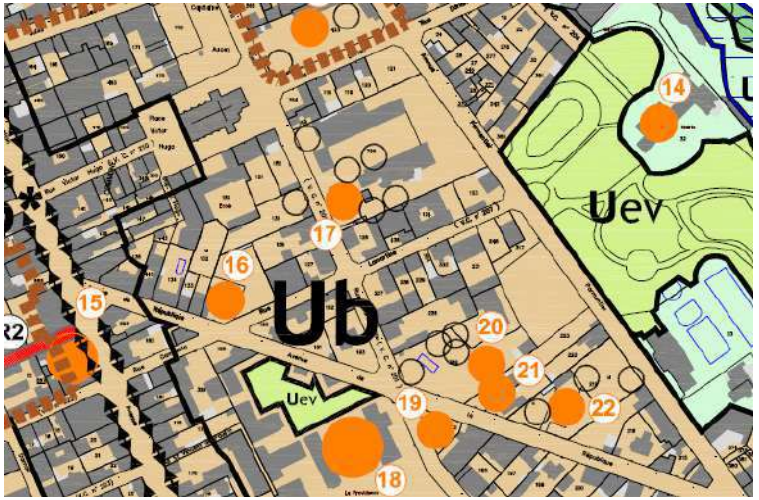
PLU révisé

Identification et protection renforcée des éléments du patrimoine architectural et urbain.

Conformément aux recommandations de la note de convergence SCoT/PLU, les éléments du patrimoine ont été recensés dans le cadre du diagnostic et sont repérés au document graphique par un numéro qui renvoie à une liste annexée au règlement.

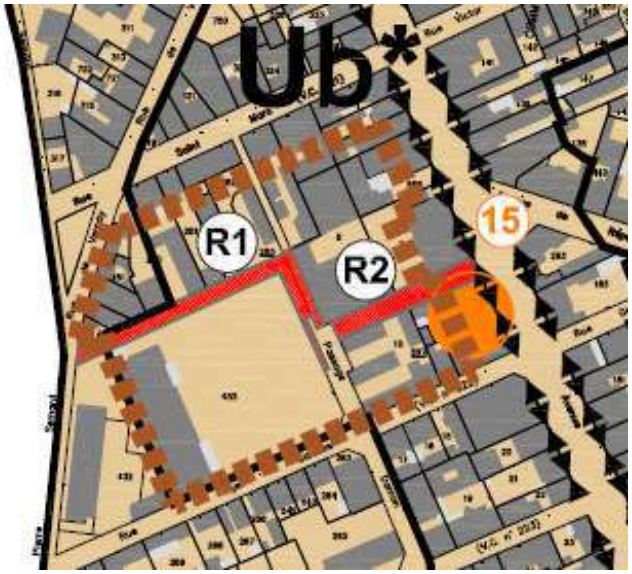






Renforcement des mesures en faveur des modes actifs (piétons et vélos)

Bon nombre de mesures figurent dans les OAP ou peuvent être intégrées dans l'aménagement des zones AU comme Bourrat. Toutefois plusieurs prévisions sont inscrites au plan de zonage sous forme d'emplacements réservés. Outre la liaison (ER N°5) entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération déjà évoquée voir ci-dessus), il s'agit du secteur du passage Damon (site Lidl) avec pour objectif de renforcer les liens entre le cœur de l'îlot et l'avenue de la Libération (ER N° 1) d'une part et de créer une liaison douce entre l'avenue de la Libération et les bords de Loire d'autre part (ER N°2). Enfin un emplacement réservé est prévu le long de la voie ferrée pour assurer la continuité de la coulée verte et de son cheminement intégré.







- ***Axe 3. Préserver et valoriser le lien ville-nature***

> **Rappel des enjeux**

Le PLU doit intégrer plusieurs enjeux :

→ En termes de paysage :
- Mettre en valeur la présence de l'eau dans la ville, notamment la vallée du Rhins.
- Préserver et conforter la trame verte urbaine dans sa diversité.
- Maîtriser la mutation des sites stratégiques.
- Poursuivre l'action de requalification des espaces publics.
- Élever le niveau de qualité des espaces économiques.
  - améliorer la cohérence de la zone d'activités des Guérins.
  - construire un paysage de qualité sur le secteur du domaine Berger.

→ En termes d'environnement :
- Préserver les fonctionnalités des corridors écologiques des cours d'eau.
- Maîtriser les risques de fragmentation et de pollution des milieux naturels.
- Poursuivre les efforts en matière de renouvellement urbain pour limiter le prélèvement d'espaces agricoles.
- conforter la continuité et la diversité de la trame verte urbaine.
- Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances.
- Eviter la dégradation du bocage par une intensification des cultures.
- Promouvoir un mode d'urbanisation à moindre impact.

> **Rappel des objectifs du PADD**

→ Renouer le lien avec le fleuve Loire et la rivière Rhins tout en prévenant du risque inondation.
→ Préserver et valoriser le végétal en ville.
→ Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement.
→ Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.

> **Les prescriptions des documents supra-communaux.**

La note de convergence du SCoT relève les points de compatibilité suivants :

→ la préservation de la ressource en eau ;
→ cohérence entre le Plu et le zonage assainissement.
→ urbanisation limitée dans les secteurs inondables.

La note de convergence du SCoT mentionne la nécessité de :

- → mieux prendre en compte la gestion des eaux pluviales ;
- → prendre en compte la problématique des déchets ménagers ;
- → inciter à la réalisation de cheminements doux dans les opérations d'aménagement ;
- → règlementer l'utilisation d'installations de production d'énergie solaire dans les zones agricoles.

> **Mesures règlementaires du PLU**

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 3.1. Renouer le lien avec le fleuve Loire et la rivière Rhins.			
Poursuivre à long terme la reconquête urbaine du front de Loire en permettant à terme la reconversion urbaine des emprises.	Mise en place d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement sur le site Pincourt pour assurer une maîtrise de la reconversion du site.	Non concerné.	Constructibilité limitée dans les secteurs concernés et le site de Pincourt. Seuls sont autorisés, sous réserve du respect des dispositions du PPRNPI et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : > les locaux techniques, ouvrages et installations techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou des réseaux, ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) ou assurant une mission de service public > l'aménagement des espaces de plein air existant ainsi que les constructions de locaux sanitaires ou fonctionnellement indispensables à leur activité, dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 m² par rapport à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, > la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf si cette reconstruction est consécutive à une inondation. > l'extension par surélévation des habitations ; dans la limite de l'emprise de la surface existante, et dans la limite d'un niveau supplémentaire ; > les travaux nécessaires à l'aménagement ou la réhabilitation des constructions existantes sous réserve du respect des règles du PPRNPI.

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Poursuivre la politique de valorisation paysagère et de renaturation des berges du Rhins menée en partenariat avec le SYRRTA. Valoriser et préserver le fleuve Loire et la rivière Rhins en tant que corridors écologiques. Préserver les secteurs inondables et non bâtis de toute constructibilité. Informer et sensibiliser la population au risque inondation.	Renforcement des mesures de protection de la vallée du Rhins par une extension de la zone Ni au nord et au sud. Renforcement des mesures de protection existante de la trame végétale.	Non concerné	
Objectif 3.2. Préserver et valoriser le végétal en ville.			
Maintenir, dans un souci de qualité du cadre vie, la présence de l'arbre en ville (réduction des îlots de chaleur, diffusion de la nature en ville). Veiller au traitement végétal des opérations de renouvellement urbain ou de densification. Valoriser et encourager une mise en réseau des espaces verts de la ville. Promouvoir une gestion différenciée des espaces verts : zéro phyto, essences locales privilégiées, gestion adaptée à l'usage…	Création d'un zonage spécifique Uev intégrant l'ensemble des parcs et jardins publics ou privés qui constituent la charpente de la trame verte urbaine. La création d'une coulée verte sur l'emprise de la voie ferrée désaffectée permet d'assurer une connexion entre plusieurs de ces espaces entre eux et avec la vallée de la Loire et celle du Rhins. La mise en réseau est renforcée par l'inscription au titre des éléments caractéristiques du paysage d'une trame végétale diffuse installée sur des parcelles privées.	L'OAP des Plaines prévoit de : > ménager une bande enherbée et arborée non constructible de 3m minimum par rapport aux limites séparatives des parcelles concernées (sauf annexe). > programmer l'aménagement de plusieurs espaces collectifs et paysagers fortement végétalisés dans les opérations. Trois localisations de principe sont inscrites au schéma graphique de l'OAP ; > s'appuyer sur la trame viaire pour constituer une trame végétale maillant les nouveaux quartiers d'habitation. > préserver et conforter les haies bocagères en limite de zone urbaine. Prolonger cette trame à l'intérieur des opérations en s'appuyant chaque fois que cela sera possible sur le parcellaire. Privilégier des tracés irréguliers. > tendre vers un taux de végétalisation de l'ordre de 60% de la surface du site. Ce taux peut être mutualisé à l'échelle de l'opération d'ensemble > préconiser des clôtures végétales. L'OAP Carnot localise plusieurs espaces verts publics, parcs ou axe verte à conserver. elle préconise de : > créer, en cœur d'îlot, un espace public attractif et ouvert sur les axes passant ; > requalifier les espaces publics et renforcer les liens entre eux ; > préserver la possibilité d'étendre le jardin de l'école de musique ; > encourager la végétalisation des terrasses. Sur le secteur du passage Damon, l'OAP prévoit de recomposer des espaces publics attractifs participant à la qualité du cadre de vie et participant à la présence de la nature en ville. Elle définit des alignements plantés à créer le long des voies et préconise la création d'un cœur d'îlot végétalisé. Les OAP préconisent de mettre en œuvre des techniques d'entretien respectueuse de l'environnement (zéro phyto).;	La zone Uev est une zone urbaine composée d'espaces verts à protéger. Seules y sont autorisées les constructions nécessaires à l'entretien de ces espaces, à l'accueil du public et les installations participant à leur valorisation (sculpture, fontaine…). Dans la zone Ub et Uc le règlement prévoit plusieurs mesures en faveur de la présence de l'arbre en ville. > Les surfaces laissées libres de toute construction devront être plantés d'essences locales. > Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantés à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement. > Dans toutes les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain devra être aménagée en espaces verts collectifs intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques. Au moins 50% de cette surface d'espace vert devra être d'un seul tenant. > Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales. > Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect). > Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysagé.

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Transformer la voie de chemin de fer désaffectée en coulée verte propice à la circulation de la faune et de la flore en ville.	Création d'un zonage spécifique Ucv sur l'emprise de la voie ferrée désaffectée.	non concerné	La zone Ucv est une zone équipée réservée à l'aménagement d'une voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée et ses abords. Seuls les constructions, aménagements et installations nécessaire à la voie verte sont autorisés.
Préserver et conforter l'alignement planté sur l'entrée Sud. Mettre en place une trame végétale sur l'extension de la zone d'activités	Inscription en élément caractéristique du paysage de l'alignement de platanes bordant l'avenue de la Libération et de l'alignement sur la RD27 et du maillage de haies dans l'espace agricole.	L'OAP du Domaine Berger prévoit plusieurs mesures visant à préserver les qualités paysagères de l'avenue de la Libération et à densifier la trame végétale sur la zone d'activités : > Préserver et conforter l'alignement de platanes des deux côtés de l'avenue ; > Ménager une marge de recul de 15 m minimum par rapport à l'alignement de l'avenue de la Libération ; > Préserver une bande enherbée d'au moins 5 m par rapport à l'alignement du domaine public intégrant un dispositif de collecte et de rétention des EP ; > Respecter un taux global de végétalisation de la marge de recul de 50% ; > Maintenir et étoffer le filtre paysager constitué par la végétation le long du chemin des Côtes. > Respecter une marge de recul enherbée d'au moins 10 m par rapport au chemin du domaine Berger et au chemin des Côtes. > Ménager une transition paysagère d'au moins 15m de large en limite de zone agricole à l'ouest. La limite de cette bande verte sera constituée d'une haie mixte composée d'essences locales ; > Mettre en place une trame de bandes vertes périphériques en limite séparative des lots d'au moins 3m de large (sauf dans le cas où les constructions sont implantées en limite séparative). Ces bandes vertes seront enherbées et plantées d'arbres de haut jet. .	

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 3.3. Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement.			
Veiller à l'adéquation entre les prévisions de développement urbain, les disponibilités de la ressource en eau et la capacité de traitement des eaux usées. Préserver le secteur de captage d'eau situé entre la Loire et le Rhins.		Les OAP intègrent plusieurs mesures visant à économiser la ressource : > concevoir des aménagements nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage. > encourager la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales à des fins d'entretien et d'arrosage des espaces verts. > mettre en œuvre des matériels permettant de limiter les consommations en eau potable.	
Contribuer au traitement qualitatif et quantitatif des rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel en favorisant le recours à des techniques alternatives, dans le respect des orientations définies au plan de zonage pluvial (Toitures végétalisées, création de noues, etc...).	Les zones urbaines sont raccordables aux réseaux collectifs d'assainissement.	Toutes les OAP intègrent des préconisations visant à assurer une gestion globale de l'eau pour protéger et économiser la ressource en eau et maîtriser la qualité et la quantité rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel. > Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols > Mettre en place des dispositifs de rétention des eaux pluviales. > Assurer une bonne insertion paysagère de ces dispositifs > Assurer un traitement qualitatif des eaux de lessivage des espaces circulés et autres espaces techniques (stockage...).	Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, actuelles ou prévues : séparatifs ou unitaire. En l'absence d'un réseau collectif, Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur. Des prescriptions sont intégrées aux dispositions générales du règlement visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales et en cas d'impossibilité de mettre en place une rétention respectant les débits de fuite imposés au zonage assainissement pluvial.
Intégrer les problématiques environnementales dans les opérations d'aménagement en renouvellement urbain et en densification.		Toutes les OAP intègrent des dispositions visant à limiter l'impact environnemental des opérations. Elles prévoient des engagements de densité minimale et de diversification des types d'habitat et de mixité sociale. Un volet spécifique est consacré à cet objectif. Les préconisations portent sur l'ensemble des thèmes en les abordant le plus possible de manière transversale.	Le règlement comporte des prescriptions en matière de gestion de l'eau (voir ci-dessus), de commodité et de sécurité des déplacements, de programmation de cheminements dédiés aux modes actifs, de gestion des déchets. Dans le cadre de projets d'ensemble d'au moins cinq logements, des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets (points de regroupements) devront être aménagés. Il prévoit des adaptations des règles générales pour faciliter la mise en œuvre de dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

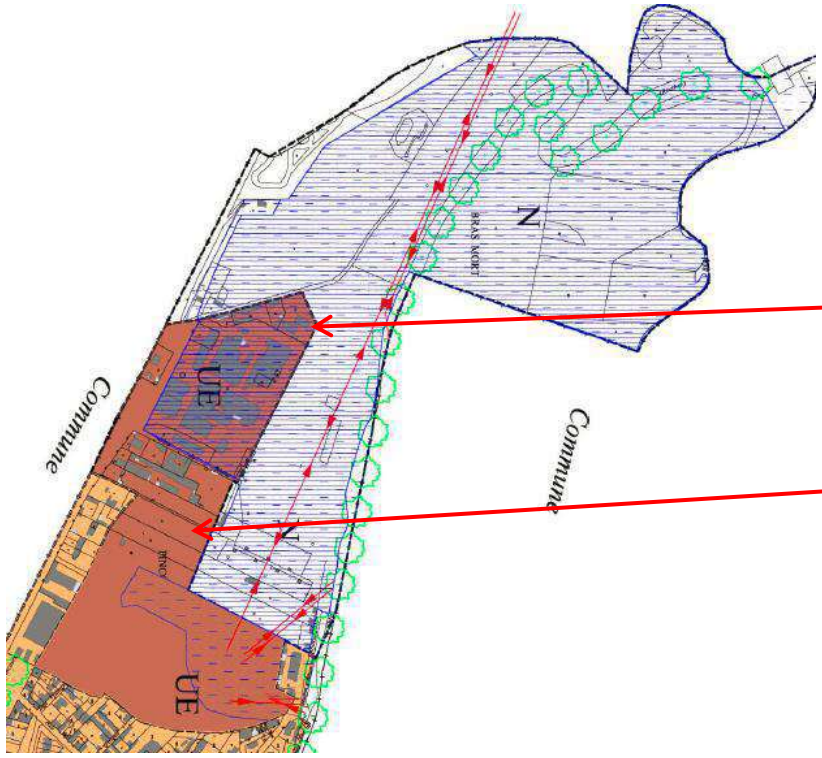
OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 3.4. Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.			
Préserver la fonctionnalité écologique de l'espace agricole en assurant le maintien de la trame bocagère et des alignements d'arbres.	Inscription en élément caractéristique du paysage des alignements d'arbres et de la trame bocagère.	Préservation des haies bocagères aux OAP des Plaines et du Domaine Berger.	Le règlement de la zone A précise que la végétation existante (arbres, haies bocagères, bosquets…) doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.
Préserver la viabilité de l'espace agricole en n'autorisant que les constructions nécessaires à l'activité agricole et en évitant tout développement diffus de l'urbanisation.	Reclassement en zone agricole A et Anc de 43, 24 ha classés en zone AU ou AUc au PLU de 2005.		La constructibilité est limitée de manière stricte dans la zone A.
Garantir une coexistence entre les activités urbaines et l'activité agricole.	Définition d'une zone agricole inconstructible Anc aux franges de la zone urbaine actuelle et future. Cette mesure vise à protéger les quartiers urbains des nuisances éventuelles et d'éviter les risques de conflit d'usage qui peuvent se transformer en recours préjudiciables aux exploitants.	Mise en place d'une zone de transition entre la zone artisanale projetée et la zone agricole à l'OAP du Domaine Berger	Le règlement du secteur Anc autorise l'extension limitée des bâtiments d'habitation (et leurs annexes) non liés à une exploitation agricole existants à la date d'approbation de la révision du PLU, dans les mêmes conditions que dans les zones A.
Veiller à la fonctionnalité et au maintien des qualités paysagères des chemins agricoles.	La trame végétale bordant les chemins est inscrite en élément caractéristique du paysage.	L'OAP du Domaine Berger préconise le maintien du caractère du chemin des Côtes en interdisant la desserte des lots par le chemin.	

> Les principales évolutions par rapport au PLU de 2005

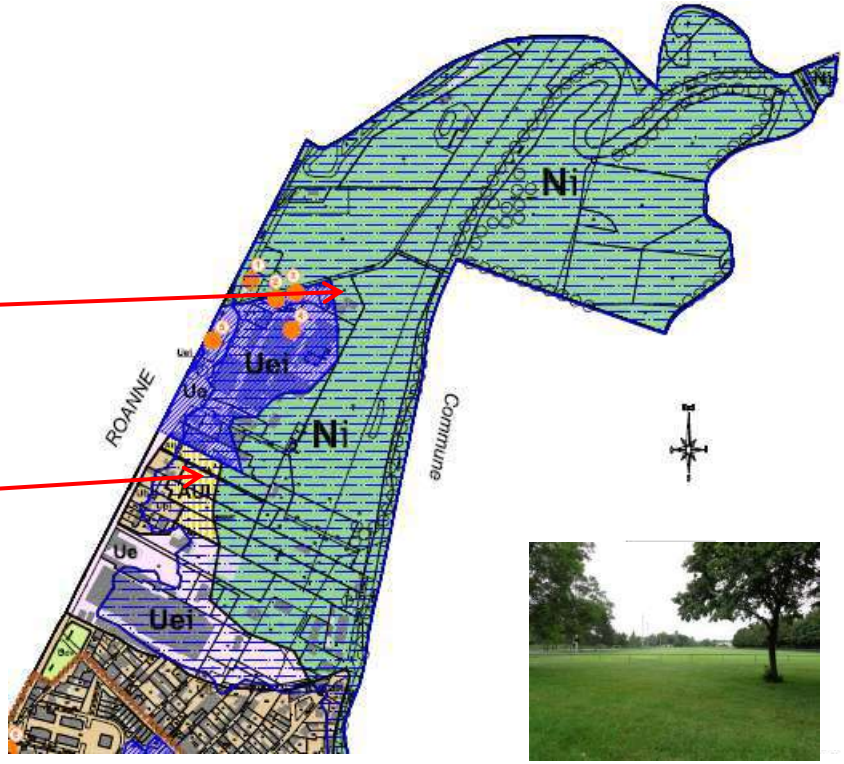
Une protection renforcée des vallées



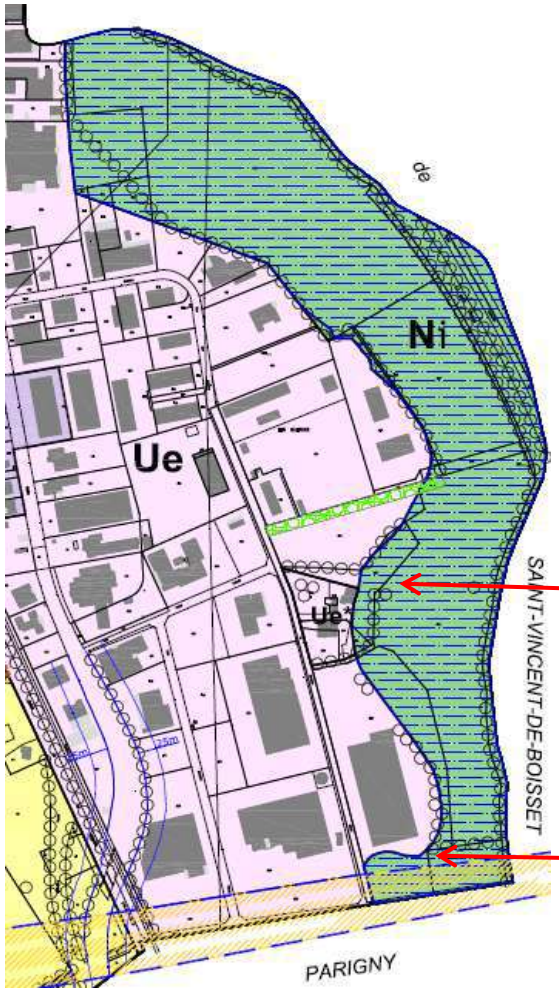
Les vallées de la Loire et du Rhins concentrent une grande part des enjeux environnementaux en termes de fonctionnalité écologique du territoire, de protection de la population vis-à-vis des risques mais aussi de qualité du paysage urbain du fait de la relation étroite entre les cours d'eau et la ville. Comme l'indique la note de convergence SCoT/PLU, le PLU de 2005 prenait en compte ces enjeux par un classement en zone naturelle des espaces concernés et le l'indication de la zone inondable.
Ces mesures sont renforcées principalement sur la vallée du Rhins par une extension de la zone Ni au nord et au sud. De plus, sont prévus le classement en élément remarquable du paysage des lisières vertes de la ZAE des Guérins et de la limite du parc de la mairie, la création d'une zone AUi au sud du site de Pincourt. Ces terrains sont classés en zone UE au PLU de 2005



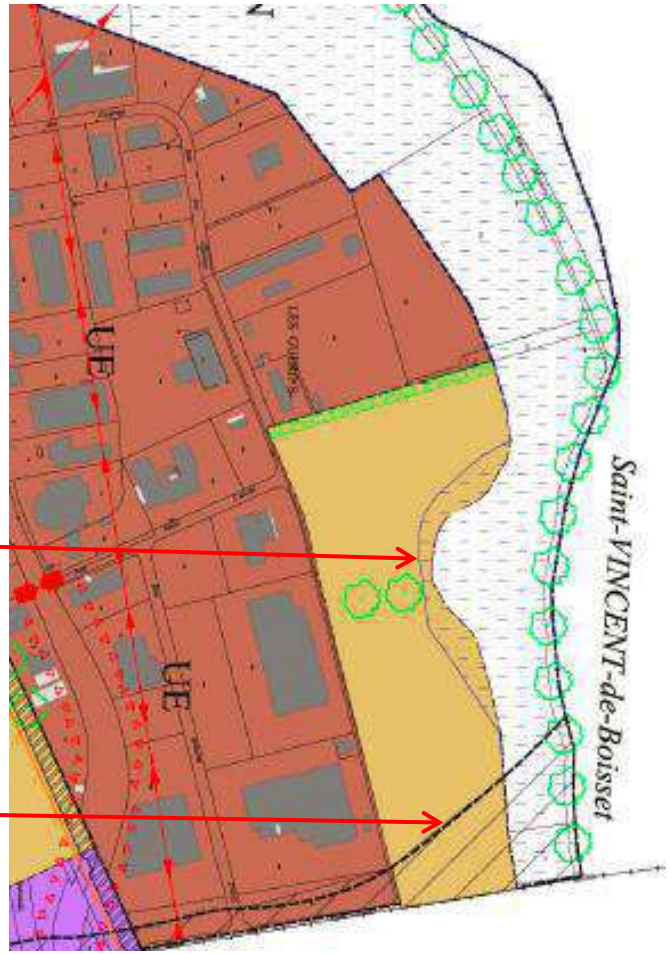
PLU de 2005



PLU révisé

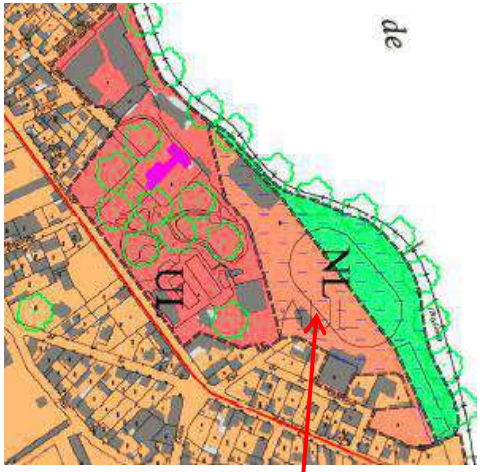


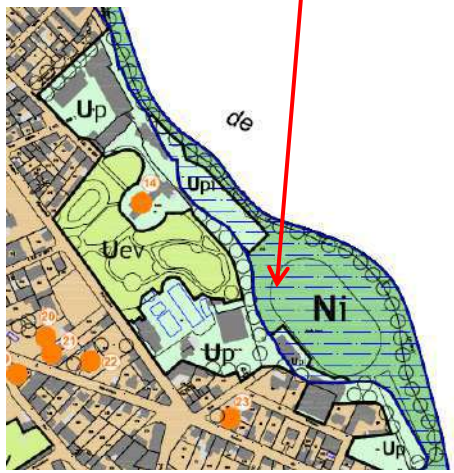
PLU révisé



PLU 2005

PLU 2005





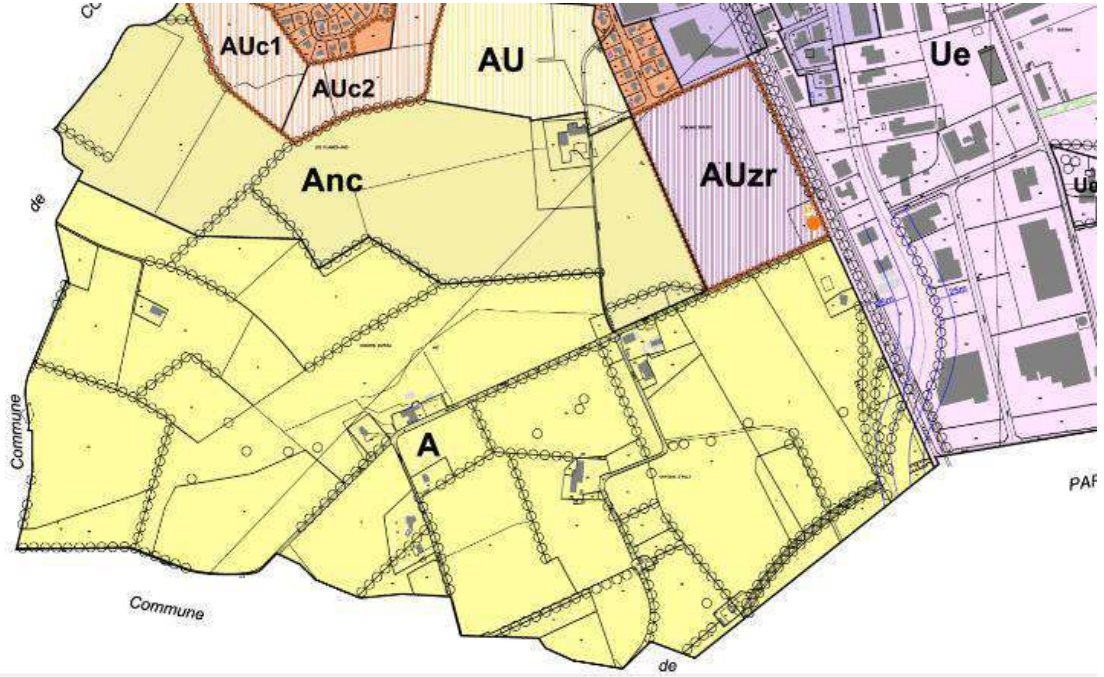
PLU révisé

Une protection des qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole mieux assurée.

La préservation de la vocation agricole et du potentiel économique des secteurs sud de la commune du Coteau est un objectif fort du PADD. Comme indiqué à l'axe 1 (objectif 1.4) la réduction drastique de la superficie des extensions urbaines sur ce secteur permet de restituer de l'ordre de 43 ha de terres classées en zone AU ou AUc au PLU de 2005. C'est l'avancée la plus significative en matière de protection de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques du territoire. Au-delà de cette protection renforcée des terres, la révision du PLU permet d'intégrer plusieurs mesures destinées à préserver aussi le potentiel écologique et paysager de ces espaces. Le PLU de 2005 ne prévoyait pas de protection du réseau de haies. Le PLU révisé préserve le réseau de haies pour leur rôle dans les continuités écologiques entre la vallée de la Loire, le bocage et la vallée du Rhins. Les OAP des Plaines et du Domaine Berger complètent ces dispositions en assurant la protection des haies et la mise en place de lisères vertes entre le bocage et l'aire urbaine et en protégeant le caractère paysager des chemins qui bordent les sites à aménager.

.





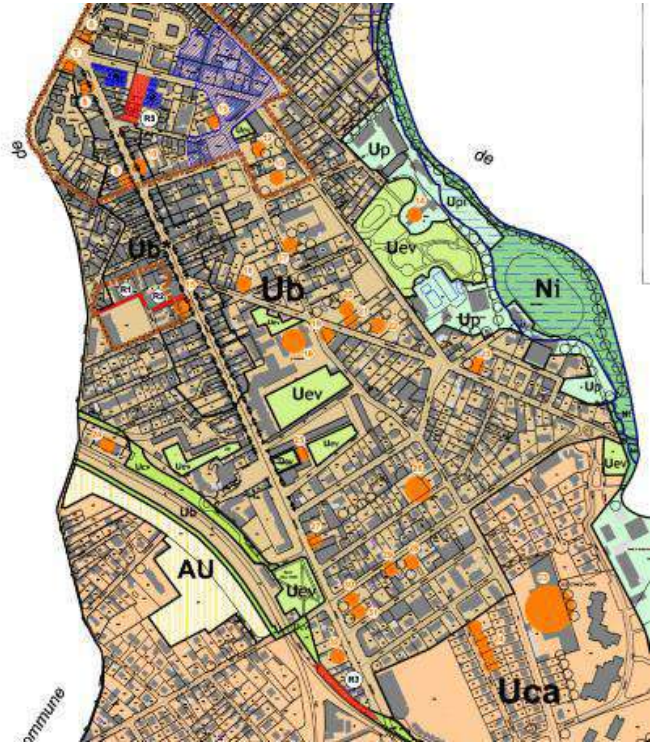




Une prise en compte élargie de la trame verte urbaine

Le PLU de 2005 ne protégeait que les grandes structures végétales : la ripisylve du Rhins, l'alignement planté avenue de la Libération, un alignement planté dans la ZAE des Guérins, le parc Bécot et 2 ou 3 arbres isolés.
En plus de la protection des haies bocagères évoquée ci-dessus, les mesures de protection de la trame végétale sont renforcées de deux manières :

- → la création d'un zonage spécifique Uev intégrant les principaux espaces verts de la ville :
  - le parc Bécot, précédemment classé en zone UL ;
  - la place Pincourt, le square du Souvenir, le parc de la maison de retraite la Providence, le square Kennedy, les espaces verts de la rue des Saules, les espaces verts à l'arrière du centre de santé, le square Pierre Fernier précédemment classés en zone Ub ;
  - le site Danjoux allée des Etines pour réaliser des infrastructures de loisirs et du stationnement ;
  - l'espace arboré au 166 avenue de la Libération, l'espace arboré au 208 avenue de la Libération précédemment classés en zone Uca ;
  - le square rue des Capucines, classé en zone Ucb au PLU en révision.
- → l'inscription en éléments caractéristiques du paysage de plusieurs alignements ou arbres isolés :
- → protection d'un alignement planté le long de la RD27 ;
- → protection de haies dans la zone d'activités des Guérins et autour d'un groupement bâti ;
- → repérage de plusieurs arbres isolés dans le tissu urbain.









C. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Six emplacements réservés étaient définis au PLU approuvé en 2005. Un seul est reconduit dans le cadre de cette révision : celui destiné à la création d'un aménagement piétonnier sur le site passage à niveau.

- ***Emplacements réservés du PLU de 2005.***

N°	Sites	Objet	Surface m²	Bénéficiaire	Evolution
1	Les Balmes	Aménagement et sécurisation de la voirie	1118	Commune	Supprimé.
2	Varennes	Aménagement des espaces publics Création de voirie de desserte	18900	Commune	Supprimé. Maîtrise foncière assurée. Classement en zone AU.
3	Passage à niveau	Aménagement des espaces publics Création de cheminement piétonnier	1358	Commune	Conservé.
4	Verdun-Liberté	Création d'une voirie de desserte	1983	Commune	Supprimé
5	Chemin St Vincent	Création d'une aire de stationnement pour l'accueil des gens du voyage	13527	Commune	Supprimé.
6	Friche BOURRAT	Equipement public à vocation de loisirs, culture, associations sports et habitat	12553	Commune	Supprimé. Maîtrise foncière assurée. Classement en zone AU.s

- ***Emplacements réservés du PLU révisé.***

Quatre nouveaux emplacements réservés au profit de la commune ont été créés, un dans le but de créer une voie de desserte dans la zone industrielle, et trois en faveur des mobilités douces.

N°	Site	Objet	Surface (en m²)	Bénéficiaire
R1	Site Lidl	Création d'une voie pour modes doux	725	Commune
R2	Site Lidl	Création d'une voie pour modes doux	445	Commune
R3	Passage à niveau	Aménagement des espaces publics Création de cheminement piétonnier	1 360	Commune
R4	Zone industrielle	Création d'une voie de desserte	1 450	Commune
R5	Ilot Carnot	Création d'un mail piéton	1 990	Commune

- ***Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements favorisant la mixité sociale (art. L.123-2 du Code de l'Urbanisme).***

N°	Site	Parcelles	Surface (en m²)	Programme global	% Logements locatifs sociaux
A	Rue Carnot/Avenue de la Libération	AD 346-458-459-204p-207-723p-724-807-808p	1290 m2	Programme collectif mixte: Accession libre et locatif aidé. Possibilités d'activités de services en RDC.	10%
B	Rue Carnot	AD 211-502-503-511-756p	1020 m2	Programme collectif et intermédiaire mixte : Accession libre et locatif aidé. Possibilités d'activités de services en RDC.	10%

Ces emplacements réservés ont été définis pour permettre la recomposition de l'îlot Carnot qui est le projet prioritaire du parti de renouvellement urbain retenu au PADD. C'est aussi un des sites définis pour contribuer au maintien du parc locatif social imposé au SCoT et au PLH. Le programme défini répond aux objectifs de mixité sociale qui fonde le recours à l'article L.132-2 du code de l'urbanisme. Le pourcentage retenu est conforme aux obligations du SCoT et du PLH.

- ***Tableau récapitulatif de l'évolution des zones***

PLU avant révision		PLU révisé		
Zones urbanisées	**Superficie en ha**	**Zones urbanisées**	**Superficie en ha**	**Différence**
Ub	61,6	Ub	58,59	-3,01
Uca	45	Uca	58,62	13,62
Ucb	68,1	Ucb	45,45	-22,65
		Ucv	2,82	2,82
Ue	101,7	Ue	94,43	-7,27
		Ue*	0,9	0,9
		Uev	5,2	5,2
UL	7,9			-7,9
		Up	8,42	8,42
		Uz	11,39	11,39
Total zones U	**284,3**		**285,82**	**-1,52**

Zones à urbaniser	**Superficie en ha**	**Zones à urbaniser**	**Superficie en ha**	**Différence**
Aua	12,5	AUc1	2,92	-9,58
		AUc2	3,07	3,07
AUc1	7,8			-7,8
AUc2	7,8			-7,8
AUe	9,5			-9,5
AUL	3			-3
		Auzr	7,24	7,24
AU	38,5	AU	9,03	-29,47
Total zone AU	**79,1**		**22,26**	**-56,84**

PLU avant révision		PLU révisé		
Zones agricoles	**Superficie en ha**	**Zones agricoles**	**Superficie en ha**	**Différence**
A	66	A	82,11	16,11
		Anc	27,48	27,48
Total zones A	**66**		**109,59**	**43,59**

PLU avant révision		PLU révisé		
Zones naturelles	**Superficie en ha**	**Zones naturelles**	**Superficie en ha**	**Différence**
N	56,6	N	71,11	14,51
NL	4	NL	0,21	-3,79
Nv	1,3			-1,3
Total zones N	**61,9**		**71,32**	**9,42**

2. JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT

- ***Justification des règles applicables à toutes les zones***

Le règlement comporte les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune et relatives notamment :

→ à la qualité urbaine et architecturale ;
→ aux conditions d'accès et de desserte par les voiries et les réseaux ;
→ aux normes applicables en matière de stationnement.

> **Justification des conditions de desserte par les réseaux.**

Le règlement rappelle que les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques, fonctionnelles et de sécurité en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune. Ils doivent être conçus de manière à faciliter les interventions sur les réseaux et réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

Accès et voiries

Les conditions de desserte par la voirie relèvent de principes généraux déjà appliqués dans le PLU précédent :

→ Obligation d'accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
→ Respect des conditions de sécurité déterminées au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
→ Dimensionnement compatible avec les exigences des services de sécurité et d'accessibilité. La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions et les besoins induits par le projet.
→ Prise en compte des cheminements piétons afin de développer la pratique de la marche, alternative aux déplacements motorisés facteurs de risques, de pollutions et de nuisances.
→ Pour des motifs de sécurité de la circulation, les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement de véhicules utilitaires ne peuvent être établis en bordure d'une voie à grande circulation ou d'une voie inférieure à 10m. Chaque groupe de garages individuels ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.

Desserte en eau potable

Pour des motifs sanitaires et de santé publique, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il sera possible de déroger à cette mesure seulement en l'absence d'un réseau de distribution en zone agricole ou naturelle. Dans ce cas, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.

Le règlement rappelle que la protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée. Conformément aux prescriptions de l'ARS rappelées lors de la consultation des services, le règlement rappelle que toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluie) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.
Le recours à une ressource en eau privée (captage, source, forage) ne peut être autorisé qu'aux conditions suivantes :

- Tout ouvrage de captage, puits ou forage privé à usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie ;
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries…), est soumise à autorisation préfectoral ;
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pourvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées. Des informations précises (dont le débit d'étiage) doivent être fournies dans le cadre de la déclaration d'ouvrage de prélèvement d'eau, qui doit être complétée par une analyse d'eau conforme lorsqu'il s'agit d'eau destinée à la consommation humaine.

Gestion des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
En cas d'absence de réseau dans les zones naturelles ou agricole, il sera réalisé un assainissement individuel règlementaire.

Gestion des eaux pluviales

La maîtrise des eaux pluviales est un enjeu majeur des politiques d'aménagement. Le PLU intègre les dispositions du zonage assainissement pluvial. Ces prescriptions visent à ce que la gestion des eaux pluviales s'effectue autant que possible à la parcelle, afin de n'aggraver ni les phénomènes de ruissellement ni les débordements du réseau de collecte. Le règlement précise les conditions techniques et sanitaires de la récupération des eaux de pluie.

Réseaux secs

Les dispositions du précédent PLU sont inchangées : dans un souci d'esthétique, les raccordements aux réseaux de distribution électriques et de télécommunication sont à enterrer.

> Justification des règles de stationnement

Les modalités de stationnement sont définies dans le cadre des dispositions générales et adaptées selon le type de zones. Les mesures prises au règlement visent à :

- → limiter l'aménagement de places de stationnement en surface sur le domaine public ;
- → favoriser la densification du tissu urbain en limitant la construction de garages individuels ;
- → assurer une bonne insertion urbaine et paysagère des stationnements en maîtrisant leur impact visuel et en préservant la sécurité de la circulation ;
- → faciliter le recours aux modes actifs par la réalisation de locaux vélos.

> Justification des règles relatives à la qualité urbaine et architecturale.

Les dispositions générales rappellent des principes généraux pour la plupart déjà inscrit au règlement du PLU précédent, des règles spécifiques sont par la suite définies pour chaque type de zone.
Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement dans son contexte architectural et paysager.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles intègrent différentes préconisations portant sur :

- → l'entretien et la propreté des constructions et bâtiments afin de ne pas altérer l'aspect de la zone ;
- → le recours à des matériaux ou procédés de constructions permettant d'éviter l'émissions de gaz à effet de serre, de favoriser la retenue des eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelable, afin de tendre vers des constructions plus durables et de gérer au mieux les eaux pluviales.

- ***Justification des règles spécifiques à chacune des zones***

  > **Justification des règles de la zone UB**

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites	Sont exclues toutes activités de nature à générer des risques ou nuisances pour le voisinage et non compatibles avec la proximité directe d'habitat. Conformément au SCoT Roannais, les commerces sont interdits en dehors du sous-secteur Ub*, correspondant au périmètre de localisation préférentielle des commerces de centre-ville. Ce sous-secteur correspond au seul endroit où il est possible d'implanter de nouvelles activités commerciales en centre-ville. Cette disposition n'apparaissait pas au PLU précédent. Le changement de destination de locaux existants en rez-de-chaussée affectés aux commerces ou aux services (avec accueil de clientèle) sur l'alignement commercial de l'avenue de la Libération repéré au plan de zonage. Pour des raisons d'optimisation foncière et de maintien de la cohérence de la forme urbaine, les constructions d'ensemble de garages sur une unité foncière qui ne supporte pas d'immeuble à usage d'habitation sont interdites. Sont interdits aussi, les constructions et occupations du sol à usage agricole, forestier et industriel, les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale, ainsi que les dépôts de toute nature pour des motifs de salubrité et de maîtrise des pollutions visuelles.
Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières	Dans un souci de mixité des fonctions urbaines et dans la continuité du PLU précédent, les activités, y compris les ICPE, sont autorisées sous réserve de ne pas entraîner de nuisances ou de dangers pour le voisinage et pour l'environnement. En zone Ub*, et conformément au SCoT Roannais, les constructions et changements de destination à usage de commerces sont autorisés dans la limite de 3 000m² de surface de plancher. En dehors de ce secteur, seule l'extension limitée des commerces existants est autorisée.
Article 3 : Accès et voirie	La limitation des accès vise à assurer la fluidité et la sécurité de la circulation. Toutefois un deuxième accès peut être autorisé sur les voies où les incidences sont limitées en raison d'un trafic faible à modéré ou d'un profil en travers des voies assurant une visibilité des débouchés sur la chaussée.
Article 4 : Desserte par les réseaux, collecte des déchets	Règles définies dans les dispositions générales.
Article 5 : Caractéristique des terrains	Comme dans le PLU de 2005, article non règlementé. La définition d'une superficie minimale de terrain pour construire n'apparaît pas justifiable et serait un frein à une plus grande densité du tissu.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Avenue de la Libération : l'implantation à l'alignement vise à préserver la continuité du bâti de cet axe structurant du cœur urbain. Sur les autres axes, les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à être compatible avec l'ordonnancement des constructions édifiées du même côté de la voie. Cette règle est justifiée par une volonté de s'adapter à la nature du contexte bâti en respectant ses grandes lignes d'implantation. Une distance est imposée pour les piscines afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Pour des questions de sécurité, des règles spécifiques sont définies dans l'article 15 des dispositions générales pour assurer la visibilité dans les carrefours.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'obligation de s'implanter sur au moins une limite latérale se justifie par la nécessité de maintenir une forme de continuité du bâti au regard des formes urbaines existantes. Elle a aussi pour objet de favoriser la densification des tissus. Une implantation différente est possible : - pour les annexes qui présentent une emprise limitée. La distance peut être réduite à une distance minimum d'1m afin de permettre l'entretien du bâtiment sans passer sur la propriété voisine ; - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette mesure reste conditionnée à des impératifs techniques qui peuvent être fonctionnels, de sécurité, d'entretien… Une distance est imposée pour les piscines afin de limiter les conflits de voisinage.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.
Article 9 : Emprise au sol	Comme dans le précédent PLU, l'emprise au sol n'est pas réglementée de manière à permettre à la fois la densification du tissu urbain et l'adaptation des projets à leur environnement
Article 10 : Hauteur des constructions	Comme dans le PLU approuvé en 2005, la hauteur maximale est fixée à 21m à l'égout des toitures, les constructions ne peuvent toutefois dépasser de plus de deux niveaux le bâtiment contigüe le plus bas, et la hauteur minimale doit être au moins égale à celle d'une des deux constructions adjacentes. Pour les lotissements, les constructions devront avoir une hauteur maximale de 3,5 m en limite de lot. Ces règles s'inscrivent dans un soucis d'intégration des constructions dans les silhouettes urbaines et le cadre paysager, de maîtrise des ombres portées susceptibles de limiter les apports solaires et de qualité résidentielle des logements produits dans sa dimension visuelle (accès aux vues, intimité des parcelles…). Une hauteur supérieure peut être admise en cas d'impératif technique, ou pour les équipements publics lorsque les exigences de fonctionnalité l'imposent. Des dispositions sont ajoutées en vue de faciliter l'installation de dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.
Article 11 : Aspect extérieur, clôture	Les règles définies dans cet article visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement et garantir aux habitants futurs et aux riverains des opérations une qualité résidentielle (intimité, accès aux vues sur le grand paysage, qualité du paysage urbain, rapport à la nature, maîtrise des nuisances …) tout en permettant l'expression d'une création architecturale contemporaine. En zone inondable, une prescription est définie pour les clôtures afin de permettre le libre écoule des eaux.
Article 12 : Stationnement des véhicules	Règles définies dans les dispositions générales.
Article 13 : Espaces libres et plantations	Cet article a été étoffé dans le cadre de la révision du PLU. Les règles qui y sont définies visent à : - limiter l'imperméabilisation des sols qui augmente les volumes et les vitesses des ruissellements facteurs de risques ; - accroitre la nature en ville et renforcer la trame verte urbaine ; - développer les espaces de loisirs pour les habitants ; - réduire les phénomènes d'îlots de chaleur urbains amplifiés par le changement climatique.

Article 14 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales	Article non règlementé. La commune a décidé de s'en tenir aux normes définies par la règlementation thermique qui constitue une avancée et est appelée à se renforcer progressivement.
Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Article non règlementé dans ce type de zone qui est fortement urbanisée. Des obligations sont prévues dans les zones AUc et AUzr.

> Justification des règles de la zone UC

La zone UC fait l'objet de deux sous-secteurs :

- → UCa : zone d'habitat de densité moyenne associant collectif et individuel ;
- → UCb : zone d'habitat de moindre densité à dominante individuelle.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites	Comme en zone Ub, il convient d'assurer les conditions d'une mixité des fonctions. Toutefois sont exclues toutes activités de natures à générer des risques ou nuisances pour le voisinage et non compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Conformément au SCoT Roannais, les commerces sont interdits, la zone Uc n'appartenant pas à un secteur de localisation préférentielle des commerces. Pour des raisons d'optimisation foncière et de maintien de la cohérence de la forme urbaine, les constructions d'ensemble de garages sur une unité foncière qui ne supporte pas d'immeuble à usage d'habitation.
Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières	Dans un souci de mixité des fonctions urbaines et dans la continuité du PLU précédent, les activités artisanales et les ICPE ainsi que l'extension des activités industrielles existantes sont autorisées sous réserve de ne pas entraîner de nuisances ou de dangers pour le voisinage et pour l'environnement. Pour ne pas nuire aux commerces déjà en place, leur extension limitée est autorisée dans certaines conditions.
Article 3 : Accès et voirie	La limitation des accès vise à assurer la fluidité et la sécurité de la circulation. Toutefois un deuxième accès peut être autorisé sur les voies où les incidences sont limitées en raison d'un trafic faible à modéré ou d'un profil en travers des voies assurant une visibilité des débouchés sur la chaussée.
Article 4 : Desserte par les réseaux, collecte des déchets	Règles définies dans les dispositions générales.
Article 5 : Caractéristique des terrains	Comme dans le PLU de 2005, article non règlementé. La définition d'une superficie minimale de terrain pour construire n'apparaît pas justifiable et serait un frein à une plus grande densité du tissu.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'obligation de respecter un retrait de 3m par rapport au domaine ferroviaire se justifie par des motifs de sécurité. Pour des questions de sécurité, des règles spécifiques sont définies dans l'article 15 des dispositions générales pour assurer la visibilité dans les carrefours. Une distance est imposée pour les piscines afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Le règlement permet de s'implanter en retrait de la limite séparative de 3m ou en limite. Toutefois cette possibilité est conditionnée à une hauteur maximum de 3,5m ou lorsqu'il existe déjà un bâtiment en limite. Dans ce cas la construction ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment voisin. Cette règle vise à assurer une bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement bâti et de préserver l'intimité, les vues ou l'ensoleillement des propriétés riveraines. Une implantation différente est possible : - pour les annexes qui présentent une emprise limitée. La distance peut être réduite à une distance minimum d'1m afin de permettre l'entretien du bâtiment sans passer sur la propriété voisine ; - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette mesure reste conditionnée à des impératifs techniques qui peuvent être fonctionnels, de sécurité, d'entretien… Une distance est imposée pour les piscines afin de limiter les conflits de voisinage.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.
Article 9 : Emprise au sol	Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.7 en zone UCa, et 0.5 en zone UCb. L'objectif est de limiter l'imperméabilisation et la minéralisation des sols en incitant à construire des bâtiments en étage pour limiter les rejets des eaux pluviales et les phénomènes d'îlots de chaleur et favoriser l'installation d'une biodiversité ordinaire.
Article 10 : Hauteur des constructions	Comme dans le PLU approuvé en 2005, la hauteur maximale est fixée à 14 m à l'égout des toitures en zone UCa et 12m en zone UCb. La hauteur autorisée est plus élevée en zone UCa étant donné sa vocation à accueillir de l'habitat collectif. Pour les lotissements, les constructions devront avoir une hauteur maximale de 3,5 m en limite de lot. Ces règles s'inscrivent dans un souci d'intégration des constructions dans les silhouettes urbaines et le cadre paysager, de maîtrise des ombres portées susceptibles de limiter les apports solaires et de qualité résidentielle des logements produits dans sa dimension visuelle (accès aux vues, intimité des parcelles…). Une hauteur supérieure peut être admise en cas d'impératif technique, ou pour les équipements publics lorsque les exigences de fonctionnalité l'imposent. Des dispositions sont ajoutées en vu de faciliter l'installation de dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.
Article 11 : Aspect extérieur, clôture	Les règles définies dans cet article visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement et garantir aux habitants futurs et aux riverains des opérations une qualité résidentielle (intimité, accès aux vues sur le grand paysage, qualité du paysage urbain, rapport à la nature, maîtrise des nuisances …) tout en permettant l'expression d'une création architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement des véhicules	Règles définies dans les dispositions générales.

Article 13 : Espaces libres et plantations	Cet article a été étoffé dans le cadre de la révision du PLU. Les règles qui y sont définies visent à : - limiter l'imperméabilisation des sols qui augmente les volumes et les vitesses des ruissellements facteurs de risques ; - accroitre la nature en ville et renforcer la trame verte urbaine ; - développer les espaces de loisirs pour les habitants dans les opérations d'ensemble ; - réduire les phénomènes d'îlots de chaleur urbains amplifiés par le changement climatique.
Article 14 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales	Article non règlementé. La commune a décidé de s'en tenir aux normes définies par la règlementation thermique qui constitue une avancée et est appelée à se renforcer progressivement.
Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Article non règlementé dans ce type de zone qui est fortement urbanisée. Des obligations sont prévues dans les zones AUc et AUzr.

> Justification des règles de la zone Ucv

La zone Ucv est dédiée à l'aménagement d'une voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée et ses abords. La constructibilité est limitée aux constructions, aménagements et installations nécessaire à la voie verte :

- → constructions ou installations liés à l'activité touristique, sportive, ou de loisirs, ou toute autre construction d'usage public à condition d'être nécessaire à l'aménagement de la voie verte ;
- → parcs de stationnement de véhicules sous réserve d'être perméables et accompagnés d'un aménagement paysager ;
- → constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement …) ;
- → exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

Le corps de règles est allégé, le foncier étant de statut public, les sites concernés accueillant des équipements publics ou d'intérêt général et les types d'intervention prévisibles relèvent essentiellement d'aménagements mineurs destinés aux cyclistes où d'aires de stationnement. Des règles d'implantation spécifiques sont prévues avec une possibilité d'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimum d'1m par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, les règles permettent une optimisation du foncier : les nouvelles constructions devront soit être implantées à une distance d'un mètre minimum, soit en limite séparative si la hauteur construite sur la limite n'excède pas 3,5 mètres.
Des prescriptions visant à maintenir ou renforcer le caractère végétalisé de cette zone sont définies.

> Justification des règles de la zone UE

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites	Il s'agit d'une zone destinée aux activités industrielles, artisanales ainsi qu'aux constructions à usage d'entrepôts et de bureaux. Les commerces sont interdits, conformément au SCoT Roannais qui ne les autorise que dans les secteurs préférentiels. Les constructions à usage d'habitation sont interdites pour éviter tout conflit d'usage et limiter l'exposition d'habitants à de potentielles nuisances.
Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières	Cette zone a vocation à accueillir principalement des activités industrielles, artisanales ainsi que les constructions à usage d'entrepôts, et de bureaux. Sont également autorisées sous conditions, l'extension limitée des activités commerciales existantes et les créations, changements de destination et extension de locaux commerciaux liées au fonctionnement de l'espace économique ou aux fonctions de production. Les activités de restauration peuvent être admises à condition d'être liées à un hébergement hôtelier ou répondant à des besoins des entreprises (restaurant d'entreprise). Sont autorisés, pour les constructions à usage d'habitation, les travaux d'entretien et de gestion courants (aménagements internes, façades, toiture) et les extensions dans une limite de 20 % de surface de plancher sans création de logement supplémentaire. Un secteur UE* est créé. Il correspond à un îlot de constructions de taille réduite accueillant de l'habitat dans lequel les aménagements et extensions de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires ainsi que les changements de destination de bâtiments existants à vocation d'habitat dans la limite de 2 logements maximum par bâtiment. Sont aussi autorisés les changements de destination à vocation d'activités économiques à l'exception des commerces.
Article 3 : Accès et voirie	La limitation des accès vise à assurer la fluidité et la sécurité de la circulation. Toutefois un deuxième accès peut être autorisé sur les voies où les incidences sont limitées en raison d'un trafic faible à modéré ou d'un profil en travers des voies assurant une visibilité des débouchés sur la chaussée.
Article 4 : Desserte par les réseaux, collecte des déchets	Règles définies dans les dispositions générales.
Article 5 : Caractéristique des terrains	Comme dans le PLU de 2005, article non règlementé. La définition d'une superficie minimale de terrain pour construire n'apparaît pas justifiable et serait un frein à une plus grande densité des constructions.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'obligation de respecter un retrait de 10 m ou 5 m par rapport aux voies départementales se justifie par la volonté de limiter l'impact paysager des bâtiments depuis ces axes majeurs. Le recul devra être paysagé et planté le long de l'avenue de la Libération afin de préserver la qualité de l'entrée de ville. Pour des questions de sécurité, des règles spécifiques sont définies dans l'article 15 des dispositions générales pour assurer la visibilité dans les carrefours.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Le règlement permet de s'implanter en retrait de la limite séparative de 3m ou en limite. Toutefois cette possibilité est conditionnée à une hauteur maximum de 10 m ou lorsqu'il existe déjà un bâtiment en limite. Dans ce cas la construction ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment voisin. Cette règle vise à assurer une bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement bâti et de préserver l'intimité, les vues ou l'ensoleillement des propriétés riveraines. Les installations de stockage doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum pour éviter toutes nuisances. Une implantation différente est possible pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette mesure reste conditionnée à des impératifs techniques qui peuvent être fonctionnels, de sécurité, d'entretien…
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.
Article 9 : Emprise au sol	Comme dans le précédent PLU, l'emprise au sol n'est pas réglementée de manière à permettre à la fois la densification du tissu urbain et l'adaptation des projets à leur environnement
Article 10 : Hauteur des constructions	La hauteur maximale autorisée reste inchangée par rapport au PLU de 2005 : 14m à l'égout de toiture. Toutefois, une prescription est ajoutée pour limiter l'impact visuel des bâtiments sur les quartiers résidentiels : la hauteur maximale est fixée à 10m pour les constructions situées à moins de 100m d'une zone d'habitation. Une hauteur supérieure peut être admise en cas d'impératif technique, ou pour les équipements publics lorsque les exigences de fonctionnalité l'imposent.
Article 11 : Aspect extérieur, clôture	Les règles définies dans cet article visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement, à garantir une qualité urbaine des zones d'activités.
Article 12 : Stationnement des véhicules	Règles définies dans les dispositions générales.
Article 13 : Espaces libres et plantations	Cet article a été étoffé dans le cadre de la révision du PLU. Les règles qui y sont définies visent à : - limiter l'imperméabilisation des sols qui augmente les volumes et les vitesses des ruissellements facteurs de risques ; - limiter la pollution visuelle, pouvant notamment être engendrée par les installations de stockage ; - maintenir voire renforcer la trame végétale.
Article 14 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales	Article non règlementé. La commune a décidé de s'en tenir aux normes définies par la règlementation thermique qui constitue une avancée et est appelée à se renforcer progressivement.
Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Article non règlementé dans ce type de zone qui est fortement urbanisée. Des obligations sont prévues dans les zones AUc et AUzr.

> Justification des règles de la zone Uev

La zone Uev est une zone urbaine composée d'espaces verts à protéger au regard de leur rôle d'animation de la vie urbaine et d'échanges entre les habitants, mais aussi en tant qu'élément de la trame verte urbaine.

Le corps de règles est allégé, le foncier étant en très grande partie de statut public et les sites concernés accueillant des équipements publics ou d'intérêt général. De plus, les possibilités de constructions restent très limitées : seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'entretien de ces espaces, à l'accueil du public et les installations participant à leur valorisation (sculpture, fontaine…), ainsi que les parcs de stationnement.

- → Les articles 3, 4 et 12 renvoient aux dispositions générales.
- → Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement des voies à une distance au moins égale à 1 mètre.
- → Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres,
  - soit en limite séparative,
    - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3.50 mètres
    - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.
- → Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement.
- → L'article 13 définit des prescriptions visant à assurer la qualité paysagère des sites, et à préserver voire renforcer la trame arborée.

> Justification des règles de la zone UP

La zone UP est dédiée à l'implantation d'équipements ou de construction publics liés à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs. Le corps de règles est allégé, le foncier étant en très grande partie de statut public et les sites concernés accueillant des équipements publics ou d'intérêt général. Ne sont autorisées que les constructions et installations (ainsi que les changements de destination) compatibles avec cette vocation, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

- → Les articles 3, 4 et 12 renvoient aux dispositions générales.
- → Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement des voies à une distance au moins égale à 3 mètres.
- → Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres,
  - soit en limite séparative,
    - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3.50 mètres
    - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.

→ Il n'est pas fixé de règles de hauteur, s'agissant d'équipements publics pour lesquels la hauteur répond à des exigences fonctionnelles.
→ Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions visent à visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement et garantir aux usagers et aux riverains des opérations une qualité résidentielle (intimité, accès aux vues sur le grand paysage, qualité du paysage urbain, rapport à la nature, maîtrise des nuisances …) tout en permettant l'expression d'une création architecturale contemporaine.
→ L'article 13 définit des prescriptions visant à assurer la qualité paysagère des sites, à limiter l'imperméabilisation des sols et à préserver voire renforcer la trame arborée.

> Justification des règles de la zone UZ

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites	Cette zone correspond à la partie urbanisée du secteur de localisation préférentielle d'implantation des activités commerciales périphérique du Coteau défini au SCOT Roannais. Afin de concentrer l'offre commerciale sur ce secteur, toutes les autres destinations sont interdites. Cette zone d'aménagement commercial est destinée à accueillir une offre commerciale de grandes et moyennes surfaces, les demandes de nouvelles implantations commerciales inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher et les ensembles commerciaux dont les unités commerciales sont inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher sont donc interdites.
Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières	Pour permettre la mutation des bâtiments d'activité industrielle, artisanale ou hôtelière, leur changement de destination en activité commerciale, est autorisé (dans la limite de 4 500m² de surface de plancher). Cette règle résulte de l'application du DAAC et SCoT qui obligent à transcrire ces obligations au règlement du PLU. L'objectif est de promouvoir une organisation rationnelle de l'offre commerciale en évitant la mixité des activités au sein des zones commerciales. Dans un souci de ne pas nuire aux activités non commerciales déjà en place, la réhabilitation ou restructuration ainsi que l'extension limitée des constructions est autorisée. Il en va de même pour les constructions à usage d'habitation. Afin d'assurer le bon fonctionnement des activités commerciales, sont autorisées les bureaux, entrepôts et habitations sous réserve d'être liés à une activité commerciale.
Article 3 : Accès et voirie	Règles définies dans les dispositions générales.
Article 4 : Desserte par les réseaux, collecte des déchets	Règles définies dans les dispositions générales.
Article 5 : Caractéristique des terrains	Article non règlementé. La définition d'une superficie minimale de terrain pour construire n'apparaît pas justifiable et serait un frein à une plus grande densité du tissu.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'obligation de respecter un retrait de 10 m ou 5 m par rapport aux voies départementales se justifie par la volonté de limiter l'impact paysager des bâtiments depuis ces axes majeurs. Le recul devra être paysagé et planté le long de l'avenue de la Libération afin de préserver la qualité de l'entrée de ville. Pour des questions de sécurité, un pan coupé pourra être imposée à l'angle de deux alignements pour assurer la visibilité dans les carrefours.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A l'intérieur de la zone Uz, l'implantation en limite séparative est permise dans certains cas afin d'optimiser le foncier. Dans les autres cas, un retrait de 3 mètres minimum est imposé. Afin de limiter l'impact des constructions sur les secteurs résidentiels, en limite des zones d'habitation, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance telle que L = H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m. Le recul de 3m par rapport à la limite séparative devra être paysagé et planté d'arbres à haut jet.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.
Article 9 : Emprise au sol	L'emprise au sol n'est pas réglementée de manière à permettre à la fois la densification du tissu urbain et l'adaptation des projets à leur environnement.
Article 10 : Hauteur des constructions	La hauteur maximale est fixée à 14m à l'égout de toiture. Toutefois, une prescription est ajoutée pour limiter l'impact visuel des bâtiments sur les quartiers résidentiels : la hauteur maximale est fixée à 10m pour les constructions situées à moins de 100m d'une zone d'habitation.
Article 11 : Aspect extérieur, clôture	Les règles définies dans cet article visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement et garantir aux usagers et aux riverains des opérations une qualité urbaine et architecturale (qualité du paysage urbain, maîtrise des nuisances …) tout en permettant l'expression d'une création architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement des véhicules	Règles définies dans les dispositions générales.
Article 13 : Espaces libres et plantations	Cet article a été étoffé dans le cadre de la révision du PLU. Les règles qui y sont définies visent à : - limiter l'imperméabilisation des sols qui augmente les volumes et les vitesses des ruissellements facteurs de risques ; - accroitre la nature en ville et renforcer la trame verte urbaine ; - réduire les phénomènes d'îlots de chaleur urbains amplifiés par le changement climatique.
Article 14 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales	Article non règlementé. La commune a décidé de s'en tenir aux normes définies par la règlementation thermique qui constitue une avancée et est appelée à se renforcer progressivement.
Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Article non règlementé dans ce type de zone qui est fortement urbanisée. Des obligations sont prévues dans les zones AUc et AUzr.

> Justification des règles de la zone AU

La zone AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, pour laquelle les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de cette zone. Pour des raisons d'optimisation du foncier non bâti en zone urbaine et de préservation des terres agricoles, l'ouverture à l'urbanisation des la zone AU des Plaines est conditionnée :

→ à l'aménagement total de la zone AUc1 ;

→ à la commercialisation de 75 % du secteur AUc2 ;
→ au remplissage d'a minima 50 % du foncier non bâti aujourd'hui en zone urbaine ;
→ à une modification ou à une révision du PLU, qui sera l'occasion de déterminer les articles du règlement.

Pour les autres zones AU, seule une modification du PLU est nécessaire.

Pour l'heure, seules sont autorisées les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent futur de la zone.
Seules les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ou implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) sont explicitées :

→ une implantation à l'alignement ou un retrait minimal de 5 m par rapport à aux voies et emprises publiques :
→ une implantation avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

> Justification des règles de la zone AUc

La zone AUc est une zone à caractère naturel et agricole destinée à une urbanisation future à dominante d'habitat individuel. Elle est divisée en deux sous-secteurs, permettant ainsi de définir un phasage d'ouverture à l'urbanisation de la zone. Le règlement définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation des sous-secteurs et les règles qui s'y appliqueront.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites	S'agissant d'une zone à vocation résidentielle, sont exclues toutes activités de natures à générer des nuisances pour le voisinage et non compatibles avec la proximité directe d'habitat. Pour des raisons d'optimisation foncière et de maintien de la cohérence de la forme urbaine, les constructions d'ensemble de garages sur une unité foncière qui ne supporte pas d'immeuble à usage d'habitation sont interdites.
Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières	Ne sont autorisées que les habitations et leurs annexes, à conditions de respecter les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 3 : Accès et voirie	Outre les règles définies dans les dispositions générales et dans l'OAP, il est précisé : - que le nombre d'accès véhicule sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique est limitée à un par parcelle afin d'assurer la fluidité et la sécurité de la circulation ; - que dans le cadre de projets d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun s'ils existent et d'assurer une connexion au réseau de cheminement doux existant.
Article 4 : Desserte par les réseaux, collecte des déchets	Règles définies dans les dispositions générales.
Article 5 : Caractéristique des terrains	Article non règlementé. La définition d'une superficie minimale de terrain pour construire n'apparaît pas justifiable et serait un frein à une plus grande densité du tissu.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement d'une construction existante, soit avec un retrait minimum de 5 m qui sera traité par un aménagement paysagé. Cette règle vise à maintenir une qualité paysagère de la zone et un respect de l'intimité des futurs habitants. Une implantation différente est possible : - pour les annexes qui présentent une emprise limitée. La distance peut être réduite à une distance minimum d'1m afin de permettre l'entretien du bâtiment ; - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette mesure reste conditionnée à des impératifs techniques qui peuvent être fonctionnels, de sécurité, d'entretien… Une distance est imposée pour les piscines afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Pour des questions de sécurité, des règles spécifiques sont définies dans l'article 15 des dispositions générales pour assurer la visibilité dans les carrefours.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Le règlement permet de s'implanter en retrait de la limite séparative de minimum 3m ou en limite. Toutefois cette possibilité est conditionnée à une hauteur maximum de 3,5m ou lorsqu'il existe déjà un bâtiment en limite. Dans ce cas la construction ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment voisin. Cette règle vise à assurer une bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement bâti et de préserver l'intimité, les vues ou l'ensoleillement des propriétés riveraines. Une implantation différente est possible : - pour les annexes qui présentent une emprise limitée. La distance peut être réduite à une distance minimum d'1m afin de permettre l'entretien du bâtiment sans passer sur la propriété voisine ; - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette mesure reste conditionnée à des impératifs techniques qui peuvent être fonctionnels, de sécurité, d'entretien… Une distance est imposée pour les piscines afin de limiter les conflits de voisinage.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.
Article 9 : Emprise au sol	Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.7 en zone UCa, et 0.5 en zone UCb. L'objectif est de limiter l'imperméabilisation et la minéralisation des sols en incitant à construire des bâtiments en étage pour limiter les rejets des eaux pluviales et les phénomènes d'îlots de chaleur et favoriser l'installation d'une biodiversité ordinaire.
Article 10 : Hauteur des constructions	S'agissant d'une zone destinée à accueillir de l'habitat individuel, la hauteur maximale est fixée à 8m à l'égout des toitures. Cette règle s'inscrit dans un soucis d'intégration des constructions dans les silhouettes urbaines et le cadre paysager, de maîtrise des ombres portées susceptibles de limiter les apports solaires et de qualité résidentielle des logements produits dans sa dimension visuelle (accès aux vues, intimité des parcelles), Une hauteur supérieure peut être admise en cas d'impératif technique, ou pour les équipements publics lorsque les exigences de fonctionnalité l'imposent. Des dispositions sont ajoutées en vue de faciliter l'installation de dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

Article 11 : Aspect extérieur, clôture	Les règles définies dans cet article visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement et garantir aux habitants futurs et aux riverains des opérations une qualité résidentielle (intimité, accès aux vues sur le grand paysage, qualité du paysage urbain, rapport à la nature, maîtrise des nuisances …) tout en permettant l'expression d'une création architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement des véhicules	Règles définies dans les dispositions générales. S'ajoute une règle imposant, dans les lotissements, d'aménager un nombre de places suffisant sur la voirie interne pour le stationnement des visiteurs. Cette obligation répond à l'objectif de maîtrise de l'emprise de la voiture sur l'espace public.
Article 13 : Espaces libres et plantations	Les règles définies dans cet article visent à : - limiter l'imperméabilisation des sols qui augmente les volumes et les vitesses des ruissellements facteurs de risques ; - accroitre la nature en ville et renforcer la trame verte urbaine ; - développer les espaces de loisirs pour les habitants dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements ; - réduire les phénomènes d'îlots de chaleur urbains amplifiés par le changement climatique…
Article 14 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales	Article non règlementé. La commune a décidé de s'en tenir aux normes définies par la règlementation thermique qui constitue une avancée et est appelée à se renforcer progressivement.
Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Les opérations d'ensemble et les programmes collectifs devront être conçus de manière à permettre un raccordement au réseau Très Haut Débit.

> Justification des règles de la zone AUzr

Le règlement définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation des sous-secteurs et les règles qui s'y appliqueront.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites	Cette zone correspond pour partie au secteur de localisation préférentielle d'implantation des activités commerciales périphérique du Coteau défini au SCOT Roannais. Cette zone d'aménagement commercial est destinée à accueillir une offre commerciale de grandes et moyennes surfaces, les demandes de nouvelles implantations commerciales inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher et les ensembles commerciaux dont les unités commerciales sont inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher sont donc interdites. Au regard de la proximité d'un quartier d'habitation et de la situation en entrée de ville de la zone, les constructions et installations incompatibles avec la sécurité et la tranquillité des riverains, ou susceptibles de porter atteinte au paysage et à l'environnement sont interdites.

Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières	Sous réserve de respecter les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone, sont autorisés : - les constructions à usage artisanale, dans la limite de 4,5ha d'emprise foncière, afin de répondre aux demandes d'implantations d'artisans, principalement issus du centre-ville de la commune, et qui ont besoin de plus d'espace pour se développer ; - les commerces, dans la limite de 4 500m² de surface de plancher, conformément au SCoT Roannais ; - les entrepôts, bureaux, habitations et dépôts liés à une activité commerciale ou artisanale, et sous certaines conditions, afin de permettre leur bon fonctionnement.
Article 3 : Accès et voirie	Outre les règles définies dans les dispositions générales et dans l'OAP, il est précisé : - que le nombre d'accès véhicule sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique est limitée à un par parcelle afin d'assurer la fluidité et la sécurité de la circulation ; - que dans le cadre de projets d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun s'ils existent et d'assurer une connexion au réseau de cheminement doux existant.
Article 4 : Desserte par les réseaux, collecte des déchets	Règles définies dans les dispositions générales.
Article 5 : Caractéristique des terrains	Article non règlementé. La définition d'une superficie minimale de terrain pour construire n'apparaît pas justifiable et serait un frein à une plus grande densité des constructions.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le long de l'avenue de la Libération, l'implantation devra respecter une distance minimum de 15 m par rapport à l'alignement afin de permettre un traitement qualitatif de l'entrée de ville. Le long du chemin des Côtes et du domaine Berger, l'implantation devra respecter une distance minimum de 10 m par rapport à l'alignement afin de limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies. La distance est réduite à 5 m à l'intérieur de la zone pour optimiser l'usage du foncier.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A l'intérieur de la zone, l'implantation en limite séparative est permise dans certains cas afin d'optimiser le foncier. Sinon, le retrait minimum est fixé à 3m. En limite d'espace agricole ou naturel, la distance minimale est portée à 15m et le recul devra être paysagé et planté d'arbres à haut jet afin de limiter l'impact paysager de la zone.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.
Article 9 : Emprise au sol	L'emprise au sol n'est pas réglementée de manière à permettre à la fois la densification du tissu urbain et l'adaptation des projets à leur environnement
Article 10 : Hauteur des constructions	La hauteur maximale est fixée à 12 m à l'égout des toitures, à l'intérieur de la zone. Pour limiter l'impact visuel des constructions depuis les espaces naturels et agricoles, la hauteur maximale est fixée à 6 m pour les parcelles partageant une limite avec la zone Anc. Une hauteur supérieure peut être admise en cas d'impératif technique, ou pour les équipements publics lorsque les exigences de fonctionnalité l'imposent. Des dispositions sont ajoutées définies en vu de faciliter l'installation de dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

Article 11 : Aspect extérieur, clôture	Les règles définies dans cet article visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement et garantir aux usagers et aux riverains des opérations une qualité urbaine et architecturale (qualité du paysage urbain, maîtrise des nuisances …) tout en permettant l'expression d'une création architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement des véhicules	Règles définies dans les dispositions générales.
Article 13 : Espaces libres et plantations	Cet article a été étoffé dans le cadre de la révision du PLU. Les règles qui y sont définies visent à limiter l'imperméabilisation des sols qui augmente les volumes et les vitesses des ruissellements facteurs de risques et à maintenir voire développer la trame arborée du site.
Article 14 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales	Article non règlementé. La commune a décidé de s'en tenir aux normes définies par la règlementation thermique qui constitue une avancée et est appelée à se renforcer progressivement.
Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Les opérations d'ensemble et les programmes collectifs devront être conçus de manière à permettre un raccordement au réseau Très Haut Débit.

> Justification des règles de la zone A

La zone agricole a pour vocation de préserver les terres présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique. Le classement en zone agricole a pour objet de maintenir une fonction productive de ces terres tout en intégrant leur sensibilité environnementale. Elle est prioritairement dédiée aux constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement autorise sous conditions :

- → les constructions et installations, classées ou non, à l'exception des établissements classés SEVESO, et leurs extensions, nécessaires aux exploitations agricoles ou à leurs groupements et les coopératives d'utilisation de matériel agricole à condition qu'elles soient situées à plus de 100 m d'une zone constructible ou d'une maison ou d'un local occupé par des tiers.
- → Les constructions et extensions à usage d'habitation de l'exploitant dans la mesure où est établie la nécessité d'une présence permanente sur place. La surface de plancher totale ne devra pas dépasser 130m² et il ne pourra être créé qu'un seul logement. Ces constructions devront se situer à plus de 100m d'une exploitation agricole pour les éleveurs ou être intégrées aux installations de conditionnement/transformations des produits issus de l'exploitation pour les autres sous réserve que la surface de l'habitation ne soit pas supérieure à celle des installations techniques. L'objectif est d'éviter tout conflit d'usage en cas de revente.
- → Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires à une exploitation agricole existante par aménagement de bâtiment existants et de caractère, afin de valoriser le patrimoine bâti et de renforcer l'activité économique du territoire.
- → les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques, sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- → L'extension limitée des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole existants à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition :
  - que la surface de plancher initiale du bâtiment considéré soit supérieure à 60 m² ;
  - que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher initiale, sans que la surface totale finale après travaux ne puisse excéder 200 m² de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
  - qu'elle soit située à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- → Les annexes des bâtiments existants à vocation d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 2 annexes par habitation (3 en cas de piscine) et de 50m² d'emprise au sol cumulée (hors piscine) de manière à éviter les risques de détournement d'usage. De plus, les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 15m de l'habitation principale de manière à éviter la dispersion de constructions dans l'espace agricole et éviter les risques de détournement d'usage. Elles sont limitées à un seul niveau afin de limiter leur impact dans le paysage agricole.

La zone agricole comporte un secteur Anc inconstructible. Le classement en zone agricole a pour objet de maintenir une fonction productive de ces terres tout en intégrant leur sensibilité environnementale. Ne sont autorisées que l'extension limitées des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes dans les mêmes conditions qu'en zone A.

Les principales dispositions règlementaires sont les suivantes. Elles visent à protéger le caractère agricole de la zone.

- → Afin de ne pas altérer la silhouette générale du bâti diffus, et comme dans le PLU approuvé en 2005, la hauteur maximale est fixée à :
  - 9m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation ;
  - 15m à l'égout de toiture pour les bâtiments d'exploitation.
  - A été ajoutée une hauteur maximale pour les annexes : 3,50m à l'égout de toiture.
- → L'article 11 vise à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement. Des règles spécifiques sont définies pour les bâtiments agricoles fonctionnels, elles sont similaires à celles rédigées dans le PLU approuvé en 2005.
- → Les aires de stationnement devront être perméables et accompagnées d'un aménagement paysager.
- → Les prescriptions pour les espaces libres et plantations qui visent à protéger la végétation existantes, limiter l'impact visuel des constructions et ouvrages dans le paysage, favoriser la biodiversité et les espèces locales.

> Justification des règles de la zone N

La zone naturelle est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de l'existence de risques naturels ou de nuisances. Les dispositions du règlement visent à préserver le caractère naturel des lieux, les constructions autorisées en zone N sont donc très restreintes. Les seules occupations et utilisations du sol autorisées sont définies et conditionnées dans l'article 2.

Le règlement distingue les zones soumises à un risque inondation (indicées i), des zones N situées en dehors des secteurs inondables.

Dans les secteurs indicés i soumis à un risque inondation :
Sont autorisés sous condition, sous réserve du respect des dispositions du PPRNPI et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- → Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques, à condition :
  - que leur implantation en dehors de la zone inondable soit impossible ;
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le pétitionnaire devra justifier cette implantation.

- → l'aménagement des espaces de plein air existant ainsi que les constructions de locaux sanitaires ou fonctionnellement indispensables à leur activité, dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 m² par rapport à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- → la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf si cette reconstruction est consécutive à une inondation.
- → l'extension par surélévation des habitations ; dans la limite de l'emprise de la surface existante, et dans la limite d'un niveau supplémentaire ;
- → les travaux nécessaires à l'aménagement ou la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - ne pas créer de nouveau logement,
  - ne pas créer de planchers habitables ou fonctionnels dans les niveaux situés sous la cote de mise hors d'eau,
  - assurer la mise en sécurité des personnes,
  - ne pas augmenter le coût économique des dégâts en cas d'inondation,
  - ne pas augmenter la vulnérabilité.

En zone N, en dehors des secteurs indicés i sont autorisés sous condition :

- → Les abris d'animaux (chevaux) sont autorisés à condition que leur surface ne dépasse pas 30 m² et leur hauteur 4 mètres.
- → Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- → Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement)
- → Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

La zone naturelle N définit également un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), secteur NL, dans lequel sont autorisés sous condition les constructions à usage de loisirs, touristique, de détente et de sport, ou toute autre construction d'usages public à condition que la surface de plancher cumulée dans cette zone soit inférieure à 100m². Sont également autorisée les installations et travaux divers de type terrain de plain air, aires de jeux et de loisirs, ainsi que les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.

Les constructions et aménagements doivent répondre à des conditions règlementaires dont l'objet est de limiter leur impact environnemental et paysager :

- → limitation des hauteurs à 9 m à l'égout de toiture et 3,5m pour les annexes ;
- → prescriptions architecturales visant à limiter l'impact visuel ;
- → aires de stationnement perméables ;
- → prescriptions pour les espaces libres et plantations qui visent à protéger la végétation existante, limiter l'impact visuel des constructions et ouvrages dans le paysage, favoriser la biodiversité et les espèces locales.