

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION



### 2a - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire,  <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision prescrite le :	14 Octobre 2014
	Révision arrêtée le :	31 Janvier 2017
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	

# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	3
ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT .....	4
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	5
La mise en valeur du paysage .....	7
Prendre en compte les risques et les nuisances .....	11
Orientations générales pour les équipements .....	12
Orientations générales pour l'équipement commercial et le développement économique.....	15
Orientations générales pour les transports et les déplacements .....	17
LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE .....	19
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	20
Analyse du potentiel foncier disponible .....	23

# PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L.101-2 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

## Article L.101-2

« 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

« 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 ;

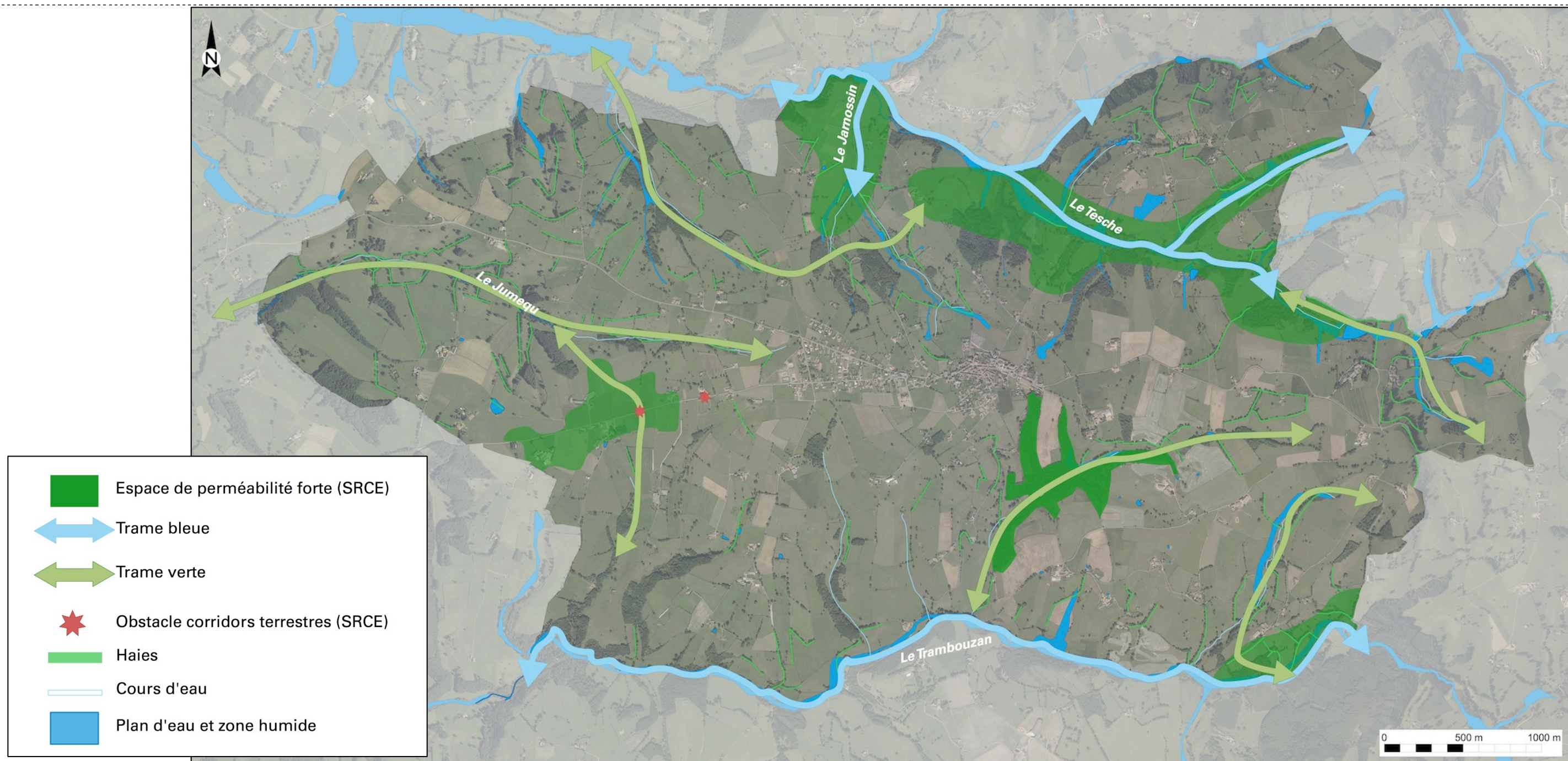
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale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

# **ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT**

# LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



## A/ PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

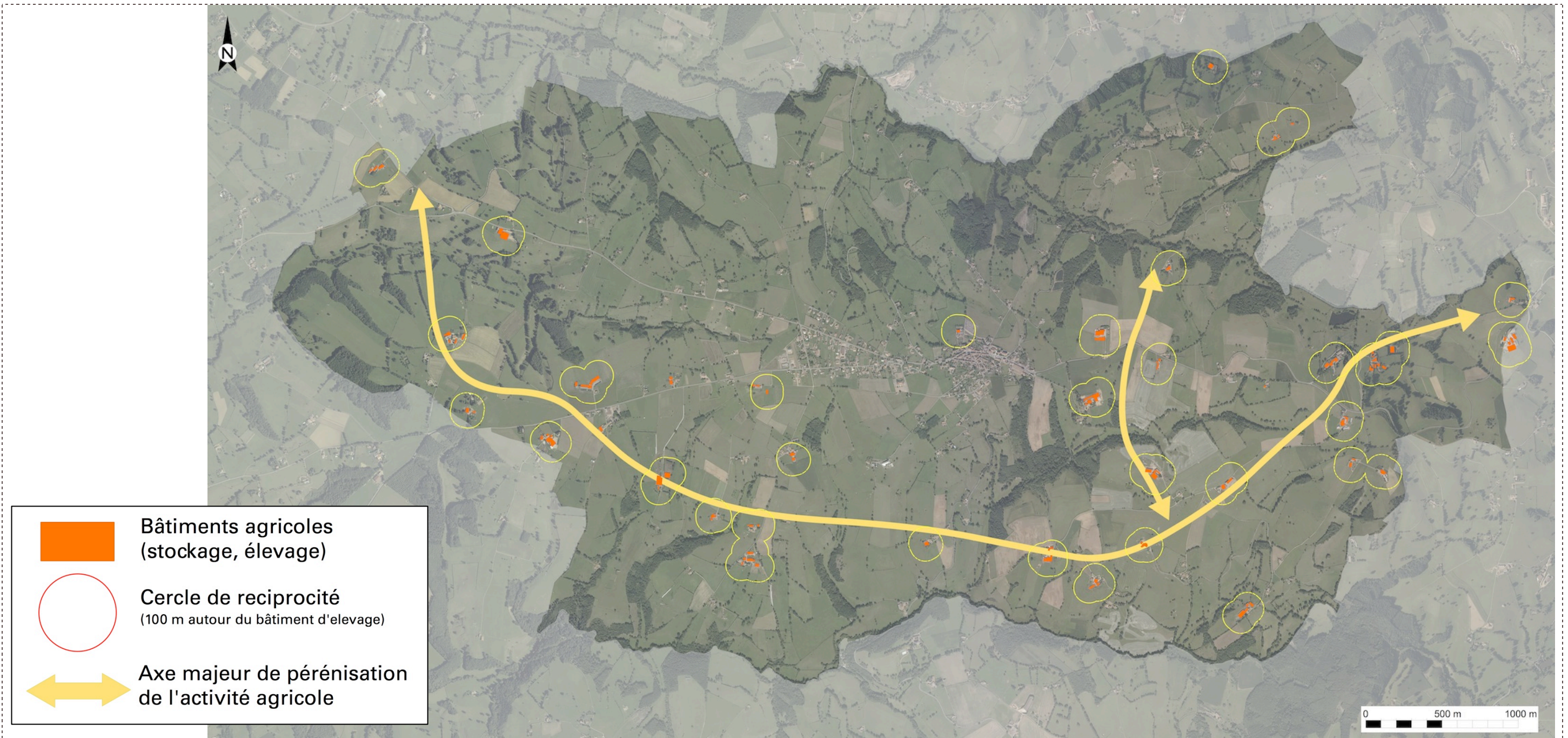
La commune de **COUTOUVRE** dispose de deux cours d'eau structurants : le Trambouzan en limite Sud et le Tesche au Nord-Est, auxquels s'ajoutent le Jarnossin et le Jumequ. L'ensemble de ces cours d'eaux s'accompagnent de zones et milieux humides présentant un potentiel écologique majeur, ils sont par ailleurs identifiés par le SRCE Rhône-Alpes.

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

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

- Les corridors aquatiques (trame bleue) : formés des cours d'eau et de leurs milieux associés qui participent à la diversité des habitats ;
- Les corridors terrestres (trame verte) : Il s'agit de préserver les espaces boisés denses, conforter les secteurs de forte perméabilité et préserver les haies qui assurent entre autre une continuité entre ces différents milieux.

**Ces choix impliquent d'éviter d'étendre l'urbanisation en dehors des espaces urbains, en limite des cours d'eau notamment, afin d'empêcher une artificialisation de ces milieux naturels et écologiques. Enfin, le projet recherchera une mise en valeur, au sein du tissu urbanisé notamment, des éléments de nature ordinaire participant aux trames vertes urbaines et favorisant le maintien d'un cadre de vie qualitatif.**



## **B/ PROTÉGER LES ESPACES AGRICOLES**

La commune de **COUTOUVRE** dispose d'une activité agricole prédominante puisqu'elle concerne 88% du territoire communal en 2010 (soit près de 1926 ha), et 27 exploitants agricoles. Cette activité agricole est essentiellement dédiée à l'élevage de bovins (lait, viande).

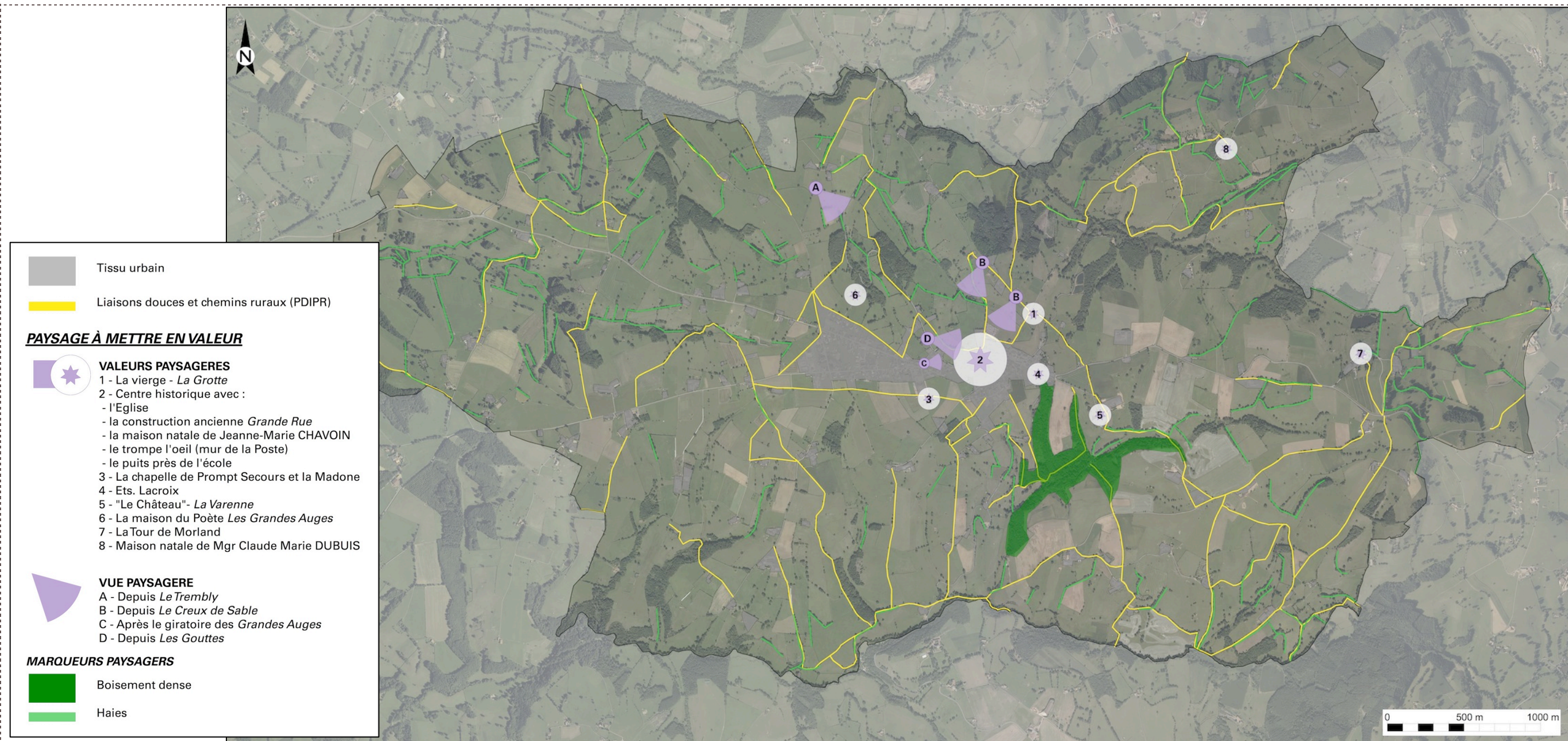
**Le projet de la commune est donc de préserver ce caractère agricole dominant qui participe à son identité. Et ce, en favorisant et facilitant l'implantation de nouvelles activités et exploitations agricoles. Dans ce contexte, un axe de pérennisation de l'activité agricole est identifié au Sud du territoire, il apparaît comme l'axe privilégié de développement de l'activité agricole sur la commune.**

**Finalement, pour protéger l'agriculture, le projet implique :**

- de préserver les sites d'exploitations existants et favoriser leurs développement ;
- de conserver des tenements importants dédiés à l'activité agricole qui permettent entre autre, l'implantation de nouveaux sites d'exploitation ;
- de ne pas enclaver les parcelles agricoles et de maintenir des espaces ouverts qui participent également à la qualité environnementale du territoire ;
- de privilégier un développement urbain au centre-bourg avec une investigation prioritaire des espaces libres au sein du tissu urbain ; et des extensions urbaines sous forme de « greffe » urbaine. Cette maîtrise de l'urbanisation permettra une densification du tissu urbain existant qui préservera de fait les grands espaces naturels et agricoles.

**Enfin, le projet préservera les chemins ruraux favorables aux déplacements des engins agricoles, et facilitera la sécurisation des accès et croisements.**

# LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE



## A/ LE GRAND PAYSAGE

Le territoire de la commune de **COUTOUVRE**, s'étend sur une vaste surface d'un peu moins de 22 km<sup>2</sup> caractérisée par une topographie changeante, marquée par le lit des différents cours d'eau. De nombreux chemins ruraux et itinéraires pédestres traversent ce territoire et permettent de découvrir de belles vues ouvertes sur le territoire.

### Le projet s'attachera donc à :

- une préservation des haies les plus structurantes dans le paysage, ainsi que des espaces boisés, plus particulièrement le boisement localisé au Sud-Est du centre-bourg ;
- un maintien et une mise en valeur du paysage agraire ;
- valoriser les cheminements pédestres qui participent à la découverte patrimoniale et paysagère du territoire.

***Vue depuis la RD 57 vers le Jumequ***



***Vue depuis la RD 49 vers le Jarnossin***



***Vue depuis le Trembly (A)***



## B/ LES VALEURS PAYSAGERES

La commune de **COUTOUVRE** dispose d'un patrimoine riche, marqueur essentiellement d'un passé historique religieux avec notamment :

- ⇒ La vierge *La Grotte*, représentant une réplique de la grotte de Lourde ;
- ⇒ La chapelle de Prompt Secours édifée au XIXème siècle et la Madone ;
- ⇒ La maison natale de Monseigneur Claude Marie DUBUIS ;
- ⇒ L'Église ;
- ⇒ La maison natale de Jeanne-Marie CHAVOIN ;
- ⇒ Le trompe l'œil sur le mur de la Poste.

Auxquels s'ajoutent également :

- ⇒ La maison du poète Louis Mercier *Les Grandes Auges* ;
- ⇒ Le bâtiment de l'entreprise de tissage moulinage Lacroix datant du XIXème siècle ;
- ⇒ « Le Château » *La Varenne*, ancien fief au XVIème siècle ;
- ⇒ La Tour de Morland, ancien fief médiéval et relais de chasse des Ducs de Bourgogne au XVIème siècle ;
- ⇒ La maison historique d'un ancien fondeur (Burnichon), avec son toit en forme de cloche, *Grande Rue* ;
- ⇒ Le puits localisé à proximité de l'école au centre.

**Ces valeurs paysagères seront préservées et mise en valeur dans le cadre du projet.**



*Ets Lacroix*



*La chapelle de Prompt Secours*



*Puits vers l'école*



*La Varenne*



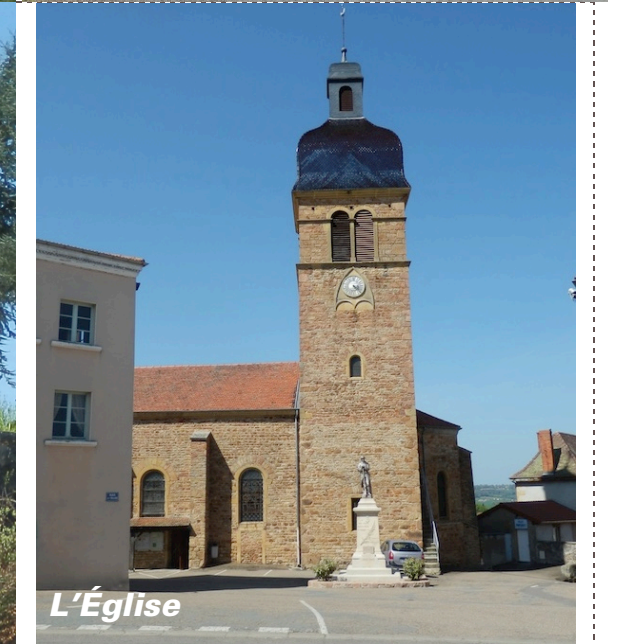
*La Grotte*



*Le trompe l'œil*



*La Tour de Morland*



*L'Église*

### **C/ LES VALEURS PANORAMIQUES**

On recense également plusieurs vues remarquables sur le centre historique, depuis :

- ⇒ A / *Le Trembly* (cf. ci-avant) ;
- ⇒ B/ *Le Creux de Sable* ;
- ⇒ C/ *Le giratoire des Grandes Auges* ;
- ⇒ D/ *Les Goutes*.

**Le projet privilégiera une préservation de ces vues ouvertes et assurera leur mise en valeur.**

### **D/ EVOLUTION DU PAYSAGE URBAIN**

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

Enfin, **le projet s'attachera à préserver les limites entre espace urbain et espace rural.**



*Vue depuis Le Creux de sable (B)*



*Vue depuis le giratoire des Grandes Auges (C)*



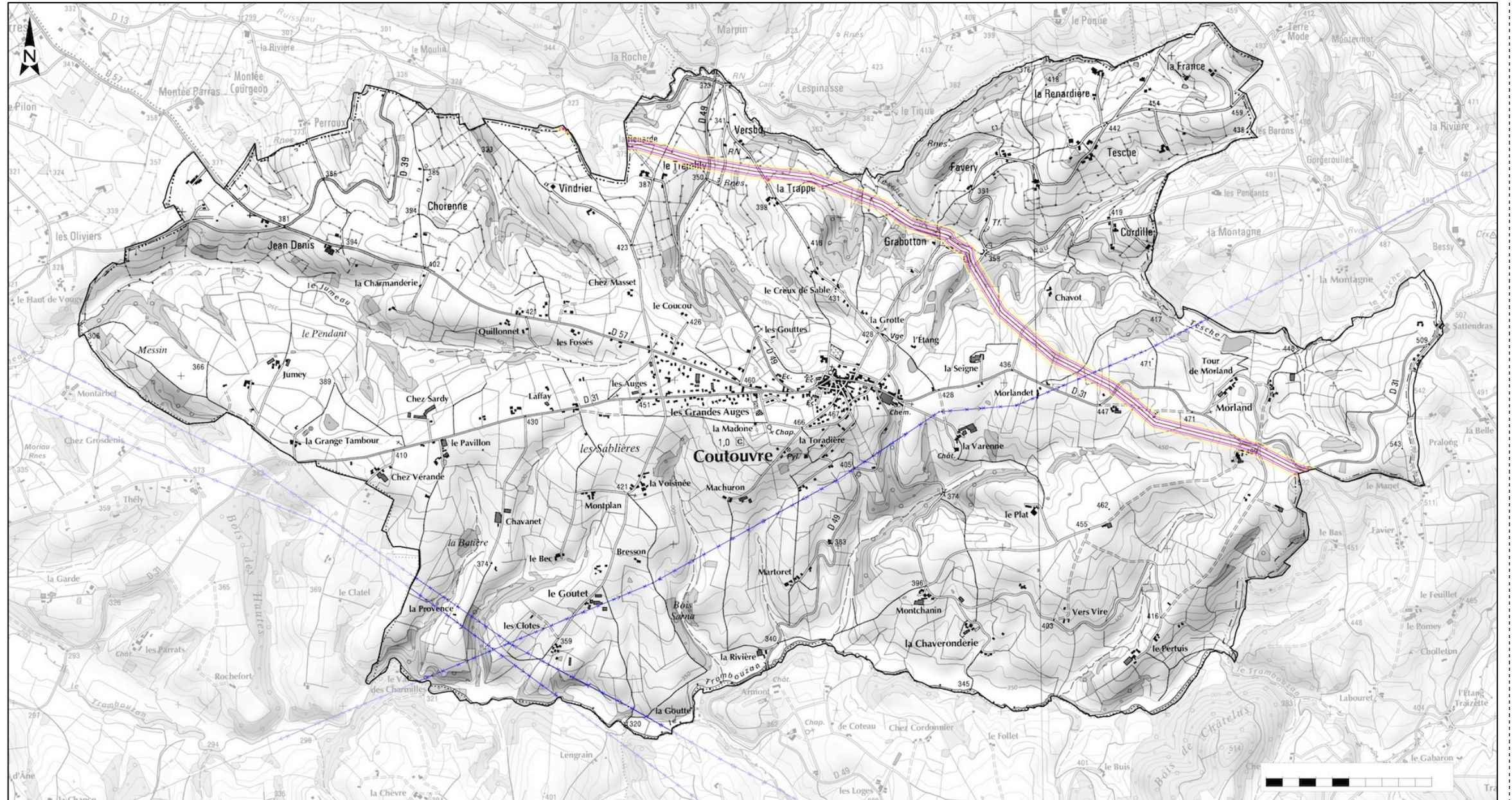
*Vue depuis Les Goutes (D)*






# PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

## RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES

La commune est traversée par une canalisation de gaz naturel haute pression et trois lignes haute tension.

**Le projet viendra limiter l'urbanisation à proximité de ces réseaux.**



-  Ligne haute tension
- Réseau de transport de gaz naturel haute pression**
-  Canalisation
-  Limite zone de dangers très grave (ELS)
-  Limite zone de dangers grave (PEL)
-  Limite zone de dangers significatifs (IRE)

# ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES ÉQUIPEMENTS

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

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

Trois pôles d'équipement se distinguent :

**1° Le pôle sportif et de loisirs** autour de la Salle ERA, qui dans le projet, **sera renforcé** dans sa dominante. Ce secteur pourra notamment accueillir de nouveaux terrains sportifs, ou encore une extension du bâtiment accueillant aujourd'hui des vestiaires.

**2° Le pôle touristique et de loisirs** autour de la chapelle qu'il conviendra de **développer et mettre en valeur sur site**. L'objectif du développement de ce site est de conforter l'attractivité touristique de la commune, dans ce secteur stratégique pour les départs de randonnées.

**3° Le pôle central** regroupant les principaux **équipements de proximité** de la commune, qui sera le **lieu privilégié pour l'accueil de nouveaux équipements de proximité**. L'axe de développement à privilégier pour les nouvelles constructions ou installations à vocation d'équipement, y compris sous la forme d'espace public et de stationnement, est localisé au Nord de l'Église, entre l'école et le jardin de la Cure. **Cet axe permettra d'ouvrir le centre de la commune et de conforter son attractivité en prolongement de la Place du Marché**, aujourd'hui traversée par la RD 31.

De plus, le projet permettra **un développement et une extension des équipements existants**, comme pour la Maison de retraite localisée à l'entrée Est du secteur.

**Enfin, le projet de la commune facilitera les reconversions et réhabilitations au centre-bourg** pouvant permettre l'accueil de nouveaux équipements.



- EQUIPEMENTS
- A - Eglise
- B - Cure
- C - Bibliothèque / Ludothèque
- D - Ecole privée
- E - Ecole publique
- F - Chapelle
- G - Maison de retraite
- H - Mairie
- I - Salle de l'amitié
- J - Chapelle
- K - Salle ERA
- L - Vestiaires et terrains de sport
- Assurer un développement des équipements existants
- Parking
- Axes de polarité à conforter
- Axe stratégique de développement

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

La majorité du territoire de la commune est desservi par l'ADSL haut débit. De plus, la commune est en voie d'être desservie par la fibre optique, avec un accès prévu pour les habitants de la commune à compter de 2018.

## **C/ Adéquation des réseaux avec le développement urbain**

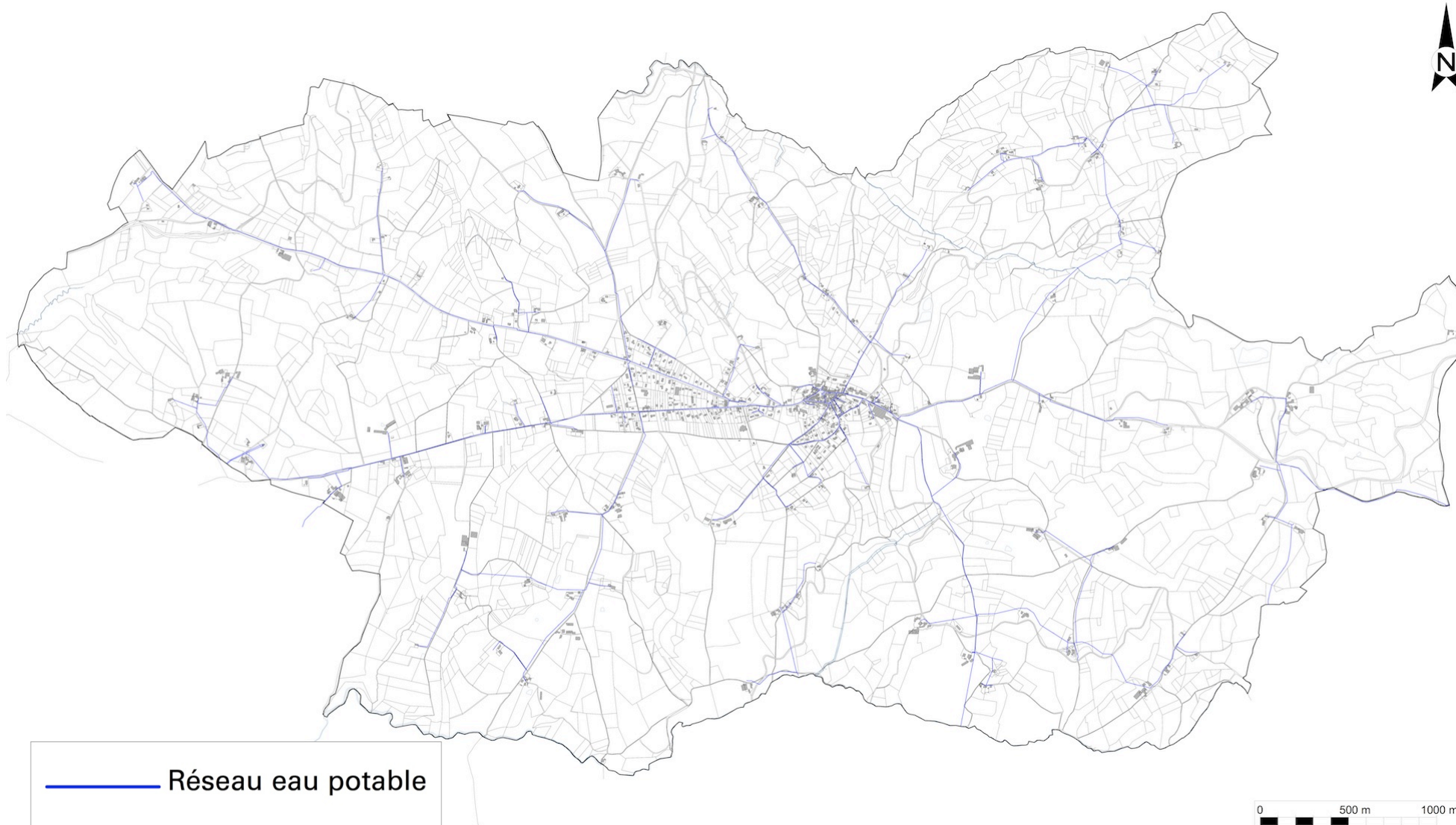
### Eau potable

Un schéma directeur a été réalisé par le Syndicat des Eaux Rhône Loire Nord en 2008, dans lequel il était prévu 35 nouveaux logements sur la commune à l'horizon 2017 et 60 à l'horizon 2027. Avec 431 résidences principales recensées sur la commune en 2007 (*source : Insee RGP 2015*), ces estimations renvoient à un parc total de résidences principales d'environ 491 logements sur Coutouvre en 2027 et une estimation initiale de 1200 habitants.

**Le projet prévoit quant à lui un total de 548 résidences principales en 2027 sur la commune pour 1370 habitants. Dans ce contexte, le réseau apparaît suffisant à l'échelle de la commune, mais les canalisations étant anciennes un renforcement de certaines conduites sera nécessaires à l'approche de l'échéance du PLU.**

### Défense incendie

Il est rappelé que le réseau public d'eau potable n'a pas pour vocation principale d'assurer la défense incendie. En effet, il existe des solutions alternatives pour assurer la sécurité incendie (bâche, réserves, etc...). Aujourd'hui il existe sur la commune 29 bornes incendie sur la commune.



Réseau d'eau potable (source : lyonnaise de l'eau )

Assainissement eaux usées :

La commune dispose d'une station d'épuration (lagunage naturel), située le long de la Route de Tesche, au lieu-dit Les Seignes.

Cet équipement dispose d'une capacité nominale de 500 EH (Equivalent Habitant) avec en 2013 une charge entrante de 330 EH. Ainsi, la capacité restante de la station est de l'ordre de 170 EH. Le débit de référence est de 83 m<sup>3</sup>/jour, avec un débit entrant moyen de 170 m<sup>3</sup>/jour.

Le projet prévoit 1370 habitants en 2027, soit 265 habitants de plus qu'en 2012 avec de nouvelles constructions localisées au centre-bourg.

A noter que la station a fait l'objet en 2016 d'une importante opération de réhabilitation. Suite aux travaux, la STEP devrait permettre de traiter les eaux usées de 1 000 EH, soit le double qu'actuellement.

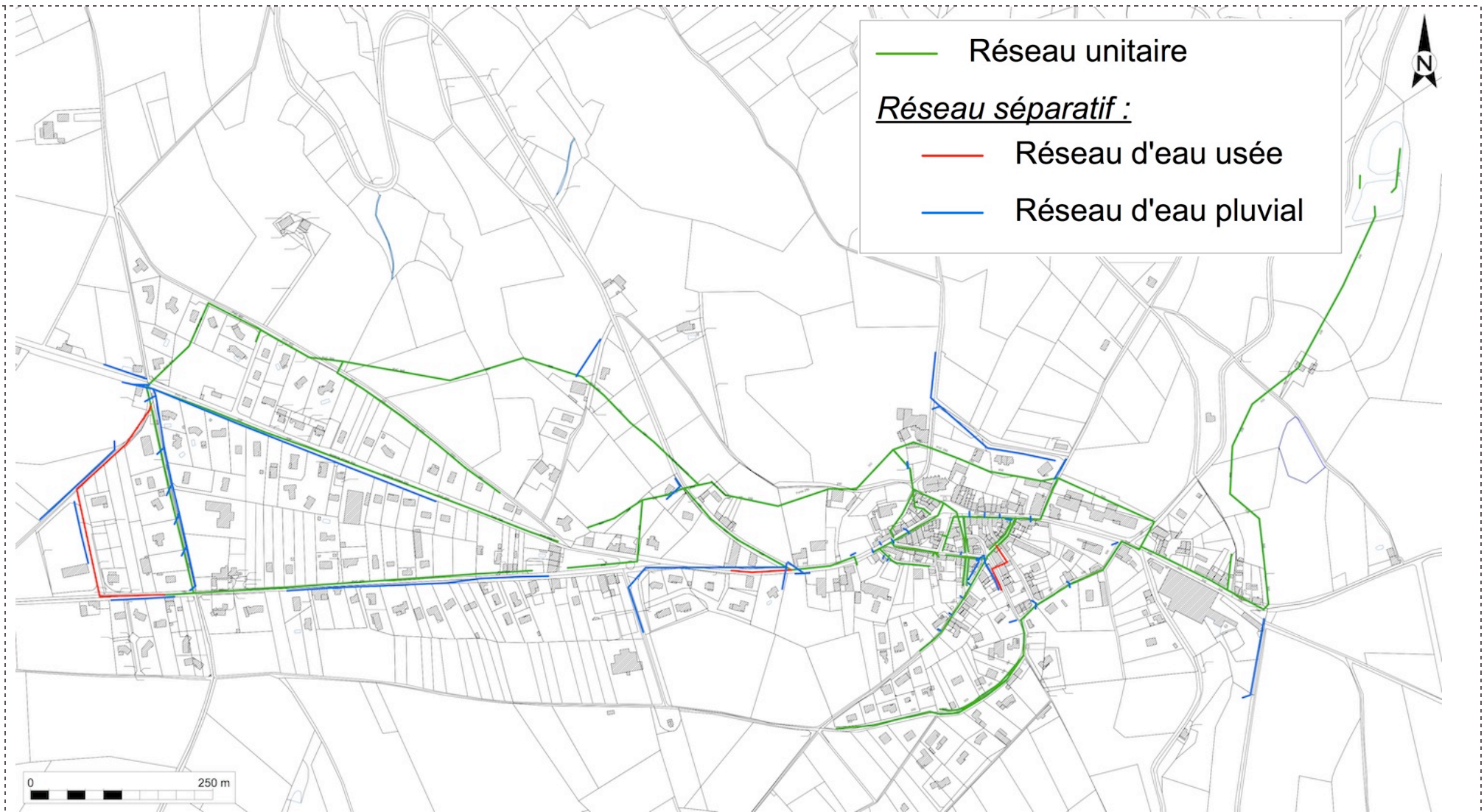
Ainsi, la station est suffisamment calibrée pour le développement prévu à l'horizon 2027.

Assainissement eaux pluviales :

Le projet prévoit que le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif soit évité et que des prescriptions en terme de rétention ou d'infiltration pourront être imposées dans le cadre de la réalisation des projets de développement de l'urbanisation. La récupération et la ré-utilisation des eaux de pluies sont à privilégier.

De plus, le projet vise à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols en favorisant entre autre, des cheminements doux non imperméabilisés et des places de stationnement « vertes ».

**Un zonage d'eau pluviale est en cours d'élaboration à l'échelle de Roannais Agglomération.**



Réseaux d'assainissement au centre-bourg (source : Roannaise de l'eau)

# ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## A/ Permettre le maintien et le développement des commerces et services au centre-bourg

L'ensemble des commerces et services existants sur la commune sont concentrés au centre-bourg, le long de la Grande Rue et autour de la Place du Marché.

**Le projet doit permettre la conservation des commerces et services existants** mais aussi **permettre l'implantation** de nouveaux établissements.

L'objectif est également de **favoriser et faciliter une mixité des fonctions au sein du centre-bourg**, notamment par le biais de reconversion ou réhabilitation.

Le projet permettra également de renforcer l'offre de stationnement au centre de la commune, en particulier selon l'axe stratégique de développement identifié entre l'école et le jardin de la Cure.

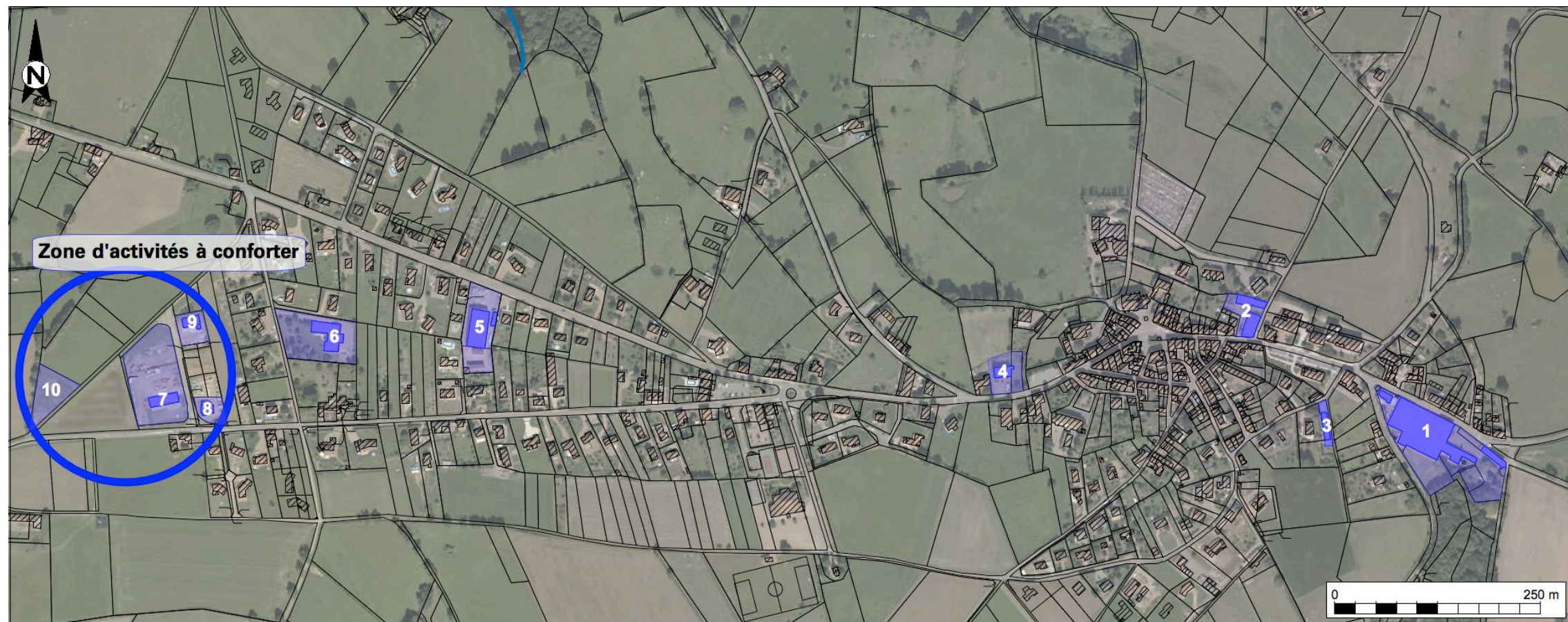


**B/ Permettre le maintien et le développement des activités industrielles et artisanales**

La commune dispose d'une zone d'activités localisée à l'entrée Ouest du centre-bourg.

**Le projet visera à maintenir les activités existantes et permettre leur développement sur l'emprise de la zone.**

**Dans le centre-bourg en dehors de cette zone d'activités sera en outre admis des activités non nuisantes pour l'habitat environnant.**



- ACTIVITES**
- 1 - Moulinage textiles Lacroix
  - 2 - SARL Pralus (vins/bières : vente)
  - 3 - BP menuiserie
  - 4 - Garage "Au bonheur des anciennes"
  - 5 - Ets. Charpente, couverture Poyet
  - 6 - Ets. JPM
  - 7 - SAG Vigilec
  - 8 - Ets. BJ Couverture, zinguerie
  - 9 - Ets. Carreleur
  - 10 - 2TPE
  - 11 - Vente de matériel agricole (SOROMOT)



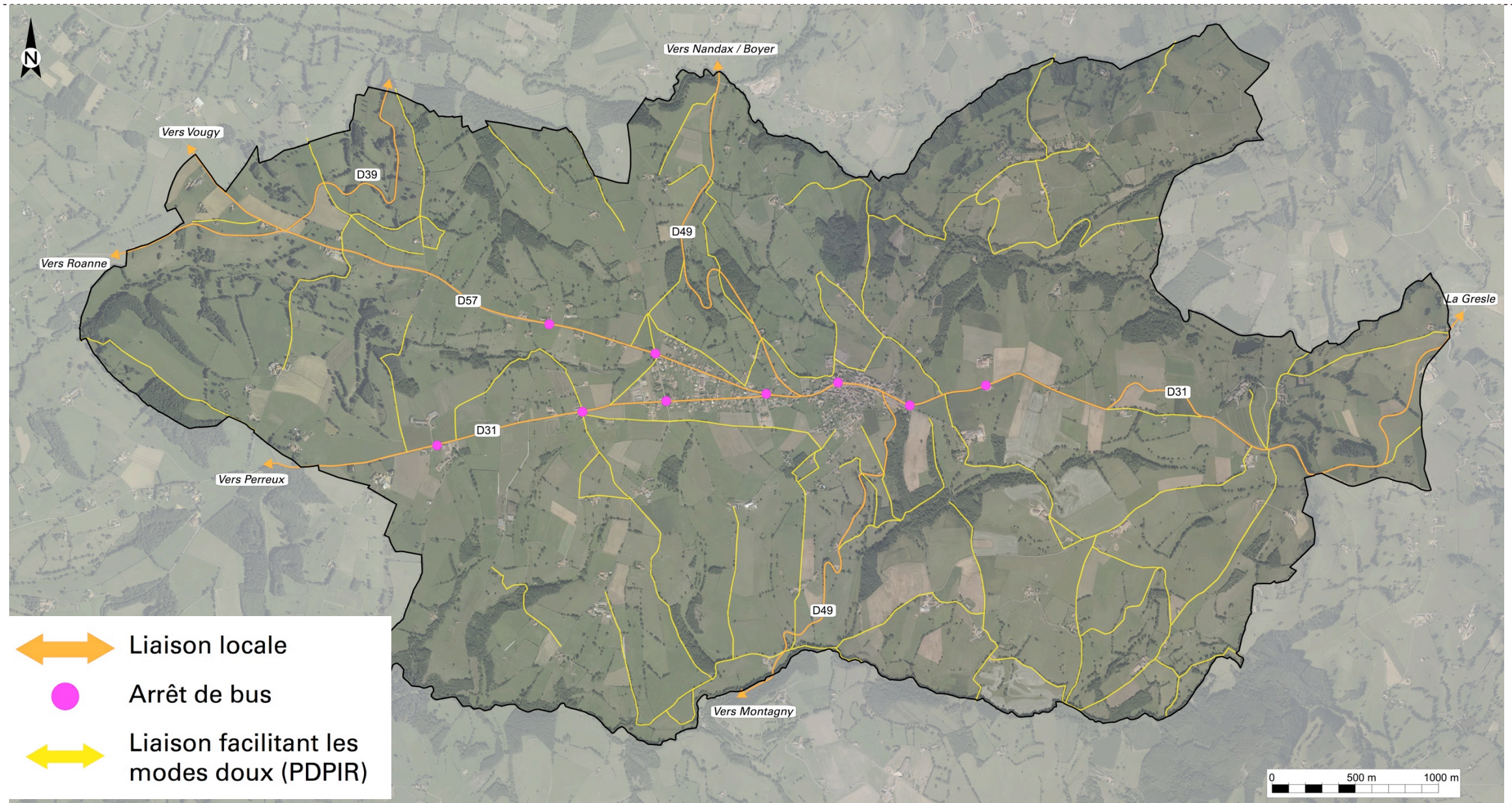
# ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

## **A/ Les déplacements à l'échelle de la commune.**

### *Transports collectifs*

La commune est desservie par le réseau STAR avec la ligne 20 qui assure une desserte de Roanne et qui dispose de deux arrêts sur la commune. A cette ligne s'ajoutent les lignes de transports scolaires.

**Le projet facilitera le maintien et le renforcement de ces transports collectifs** sur la commune. De plus, le projet assurera **une sécurisation des accès aux arrêts et abris-bus** notamment par le biais du renforcement et du développement des cheminements doux.



### *Infrastructure routière*

La commune est traversée par de grandes infrastructures routières départementales (RD49, RD31, RD57, RD39) fortement fréquentées, qui entraînent des problématiques de sécurité liées notamment :

- à la vitesse des véhicules ;
- à la visibilité des carrefours ;
- aux traversées et déplacements des piétons.

**Ainsi, le projet permettra le renforcement des aménagements de sécurité pour les usagers et piétons, tout particulièrement au sein du tissu urbanisé et en entrée de ville.**

## B/ Les déplacements à l'échelle du centre-bourg

### *Prévoir et conforter des liaisons douces vers les équipements attractifs de la commune*

L'un des enjeux de la commune est de relier facilement en mode de déplacement doux les différents pôles d'attractivité de la commune : de la mairie aux équipements sportifs.

Pour inciter à ces déplacements doux, **le projet assurera une sécurisation des cheminements existants et la création de nouveaux itinéraires sécurisés** au sein notamment des futurs secteurs d'aménagement. Dans ce contexte, deux liaisons seront favorisées pour relier :

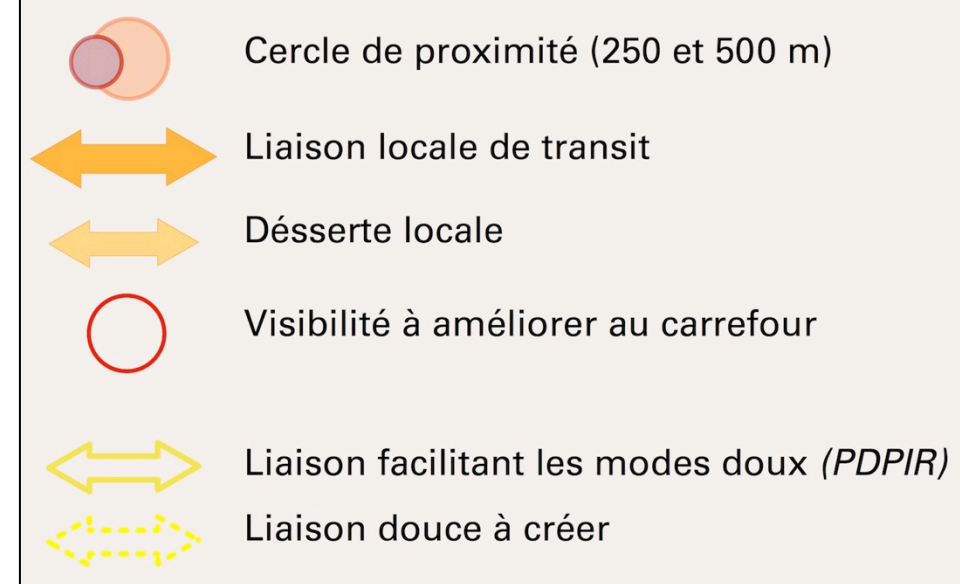
- la RD 31 et la RD 57, afin de rejoindre plus rapidement les chemins de promenades et ruraux et disposer d'un itinéraire déconnecté de la voirie ;
- l'école publique et le pôle d'équipements sportifs et de loisirs.

**L'objectif du projet sera également de réduire les déplacements motorisés internes** en limitant l'étalement urbain et en favorisant une mixité des fonctions autour de la Place du Marché. Ces déplacements doux devront également permettre et faciliter l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite aux différents équipements.

### *Renforcer la sécurité*

Le développement de cette mobilité en mode doux est étroitement lié à l'existence d'itinéraires visibles, sécurisés et facilement accessibles. C'est pourquoi **le projet privilégiera :**

- la création de **cheminement doux déconnectée de la voirie ;**
- un **élargissement et un renforcement des trottoirs existant ;**
- une **amélioration de la visibilité aux carrefours** pour les usagers et piétons.



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

# OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

## DEMARCHE SCOT : HORIZON 2030

**Objectif de production de logement** à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012 et à l'horizon 2030 sur **Coutouvre = 72 logements**. Il faut rappeler que seul l'objectif 2012-2020 sera identifié en zonage opérationnel dans le PLU :

Phasage de cette production de logement :

- **50% à réaliser jusqu'en 2020 = 36 logements**
- **50% entre 2021 et 2030 = 36 logements**

### 1/ ETAT ZERO

**Nombre de logement estimé en 2014 = 505 logements, à partir des données suivantes :**

*RPG INSEE 2011 = 495 logements*

*Registre des permis de construire = 10 logements autorisés depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2012*

Ainsi, **les objectifs de production de logement sur la commune sont réduit à :**

- **26 logements à réaliser jusqu'en 2020**
- **36 logements à réaliser entre 2021 et 2030**

### 2/ PRISE EN COMPTE DE LA VACANCE

**COUTOUVRE** dispose d'une vacance estimé à 10,7% du parc de logement en 2014, soit 55 logements vacants. Ainsi il convient de prendre en compte un coefficient minimum de 10% de réhabilitation du parc de logements vacants pour tenir compte du fait que potentiellement au moins 1 logement sur 10 sera réhabilité et réutilisé comme logement.

Ainsi, le **potentiel de réhabilitation du parc vacant à l'horizon 2030 est de 6 logements**. Finalement, **les objectifs de production de logement sur la commune sont réduit à :**

- **26-3 = 23 logements à réaliser jusqu'en 2020**
- **36-3 = 33 logements à réaliser entre 2021 et 2030**

### 3/ PRISE EN COMPTE DU POTENTIEL EN CHANGEMENT DE DESTINATION

**COUTOUVRE** dispose d'un potentiel en changement de destination estimé à environ 15 constructions (cf. plan de zonage - pièce 3a).

Le ratio à prendre en compte est un ratio de 1 sur 3, ainsi on retient un potentiel de 5 logements pouvant être répartie sur les deux périodes :

- **23-2 = 21 logements à réaliser jusqu'en 2020**
- **33-3 = 30 logements à réaliser entre 2021 et 2030**

#### 4/ UN OBJECTIF DE DENSITE

**COUTOUVRE** est identifiée dans le SCoT comme une commune péri-urbaine. Dans ce contexte, l'objectif de densité imposé est de 15 logements/hectare. Cette densité est calculée brute. A titre de comparaison, la densité actuelle estimée à l'échelle de la commune est d'environ 8 logements/ha (441 logements sur 56 ha de surface urbanisée à dominante d'habitat).

Ainsi, à partir de cette densité nous pouvons estimer **un besoin foncier théorique maximale de l'ordre de :**

- **1,4 ha** à l'horizon 2020 pour 21 logements
- **2 ha** à l'horizon 2030 pour 30 logements

#### 5/ RETENTION FONCIERE

Le SCoT admet l'application d'un coefficient de rétention foncière maximum de 20 %.

Ainsi, le besoin en foncier lié à la rétention foncière, en retenant ce coefficient maximal sur la commune est :

- Jusqu'en 2020 = 1,4 ha x 20 % = **0,28 ha**
- De 2021 à 2030 = 2 ha x 20 % = **0,4 ha**

#### 5/ DIVISION PARCELLAIRE

Communes périurbaine : un seuil de division parcellaire est fixée pour les parcelles supérieur à 2 500 m<sup>2</sup>.

Surface des parcelles bâties située dans le tissu urbain constitué supérieur à 2 500 m<sup>2</sup> : 3,1 ha

Surface disponible : 3,1 ha x 50 % = 1,6 ha

Application d'un coefficient de 10 % : 1,6 ha x 10 % = 0,16 ha de surface théoriques disponibles issues des divisions parcellaires

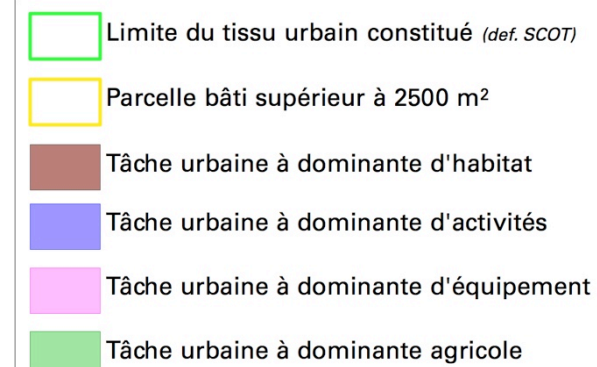
**Diminution du besoin en foncier lié à la division parcellaire : 0,16 ha.**



#### POTENTIEL FONCIER THEORIQUE :

- $1,4 + 0,28 - (0,16/2) = \mathbf{1,6 \text{ ha jusqu'en 2020}}$  pour la réalisation théorique de **21 logements**
- $2 + 0,4 - (0,16/2) = \mathbf{2,3 \text{ ha jusqu'en 2030}}$  pour la réalisation théorique de **30 logements**

**SOIT UN TOTAL DE 3,9 ha et 51 logements**



## PROJET A 10 ANS

**L'horizon de travail fixée pour les estimations du PLU sera 2027.** Sachant que l'étude de révision du PLU a commencé en 2015 et ne sera donc opposable qu'en 2017, cet horizon de travail permet de donner une durée de vie de 10 ans au document de PLU.

**Mais pour être en cohérence avec le SCoT, il faut rappeler que seul l'objectif à l'horizon 2020 sera identifié en zonage opérationnel dans le PLU, c'est à dire l'objectif de production de : 21 logements sur 1,6 ha.**

**Ensuite, à partir des objectifs précédent sur 10 ans entre 2021 et 2030, il convient d'ajuster ces projections sur 7 ans à l'horizon 2027 :**

- Pour le nombre de logement :  $(30/10) * 7 = 21$  logements
- Pour le besoin foncier estimé :  $(2,3/10) * 7 = 1,6$  ha

**SOIT UN TOTAL DE 3,2 ha et 42 logements jusqu'en 2027**

### QUELLE PROJECTION DEMOGRAPHIQUE ?

#### RAPPEL STATISTIQUE :

Population :

- 1999 = 1024 habitants
- 2006 = 1107 habitants
- 2011 = 1105 habitants

*Une variation annuelle moyenne de la population d'environ 0,6 %*

*En comparaison on constate une évolution moyenne annuelle d'environ 0,1 % sur l'ensemble de Roannais Agglomération.*

Taille des ménages :

- 2006 = 2,7 occupants/résidence principales
- 2011 = 2,6 occupants/résidence principales

*La tendance générale en France est en baisse. On peut donc estimer une taille moyenne des ménages en 2030 fixée à 2,5 occupants/résidences principales.*

Logement :

- 2006 = 473 logements (source INSEE)
- 2011 = 495 logements (source INSEE)

*Soit un rythme estimé à environ 5 nouveaux logements par an entre 2006 et 2011.*

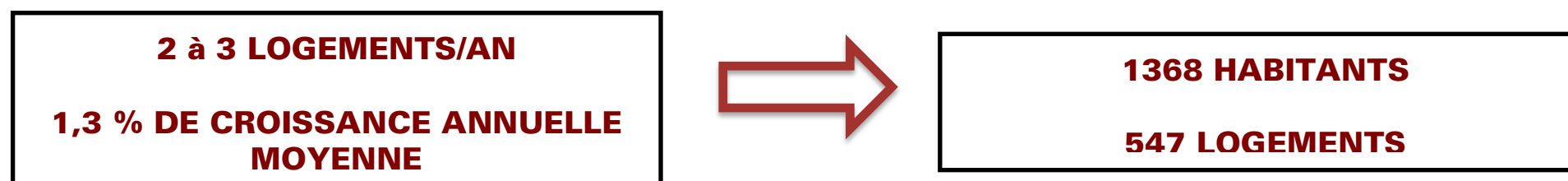
- Estimation 2014 = 505 logements.

*Depuis le 1er Janvier 2012 : 10 logements autorisés concernant des maisons individuelles (source : registre des permis de construire)*

A partir des constats précédents, **la production de logements admise de 42 logements à l'horizon 2027**, renvoi à un rythme d'environ 2 à 3 nouveaux logements par an, permettant d'atteindre **un total de 547 logements**. Ce rythme de construction apparaît légèrement inférieur à celui constaté jusqu'en 2011 sur la commune.

Finalement, la population estimée en 2027 sur la commune serait d'environ **1368 habitants**, selon l'hypothèse présentée ci-avant où nous comptabilisons environ 2,5 occupants par résidence principale. Ces estimations renvoient à **une croissance annuelle moyenne d'environ 1,3 %**, soit une croissance supérieure à celle constatée depuis 1999.

### SYNTHESE DES OBJECTIFS DE CROISSANCE POUR L'HORIZON 2027 :



## ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER DISPONIBLE

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

A partir de cette délimitation, la commune a affiné les limites du tissu urbain dans lequel a été analysé les espaces libres pouvant éventuellement accueillir de nouveaux logements (cf. carte ci contre).

Ont été exclus du potentiel constructible en espace libre :

- les tènements ou parcelles exploitées par l'agriculture (recensement ilôt PAC 2012), sauf lorsque ceux-ci s'intègrent dans un tènement en dent creuse plus large.
- les tènements ou parcelles présentant une sensibilité paysagère ou environnementale (vue à préserver, jardins qualitatifs, parcelle non raccordable).

Finalement, **le potentiel identifié en espaces libres au sein du tissu urbain**, pour l'accueil de nouveaux logements représente :

- **1,9 ha en dent creuse < 2500 m<sup>2</sup>**
- **1,4 ha en dent creuse > 2500 m<sup>2</sup>**

**Soit un total de 3,3 ha.**

