

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
APPROBATION**



**2a. Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire,	Révision prescrite le :	18 Juillet 2013
	Révision arrêtée le	22 Mars 2016
<i>(Nom prénom, Qualité)</i> Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	

# SOMMAIRE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	3
ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT .....	4
La protection des espaces naturels et agricoles .....	5
La mise en valeur du paysage .....	7
Prendre en compte les risques et les nuisances .....	9
Orientations générales pour les équipements et services .....	10
Orientations générales pour l'équipement commercial et le développement économique.....	12
Orientations générales pour les transports et les déplacements .....	14
LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE .....	16
Analyse du besoin foncier et horizon de travail.....	17
Analyse du potentiel foncier disponible .....	23
Quel développement à long terme ?.....	24

# 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 L101-2 et L151-5 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 L123-1-3

« 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 ET AGRICOLES

## A/ PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL

La commune de **SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE** dispose de deux cours d'eau structurants : le Fillerin et l'Oudan qui s'accompagnent de nombreuses zones humides.

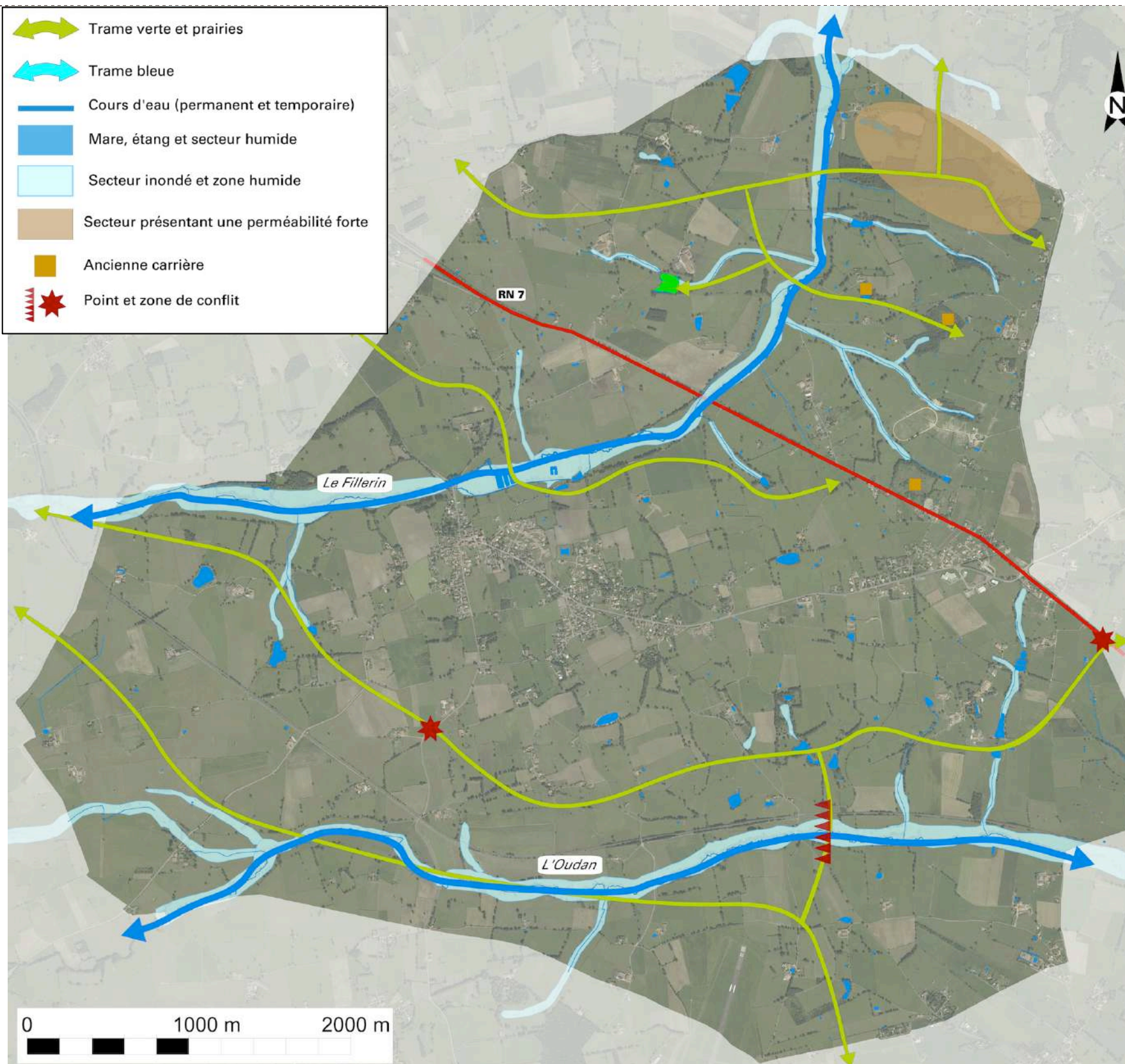
**Dans le cadre du projet ces milieux humides seront préservés et mis en valeur notamment par un traitement qualitatif des ripisylves.**

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

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

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

**De plus, le projet cherchera à diminuer ou du moins à ne pas accentuer les ruptures aux continuités écologiques existantes** représentées notamment par les infrastructures routières et ferroviaires (RN 7, voie ferrée) ; **et surtout à ne pas créer de nouvelles ruptures ou zones de conflits.**



## C/ PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

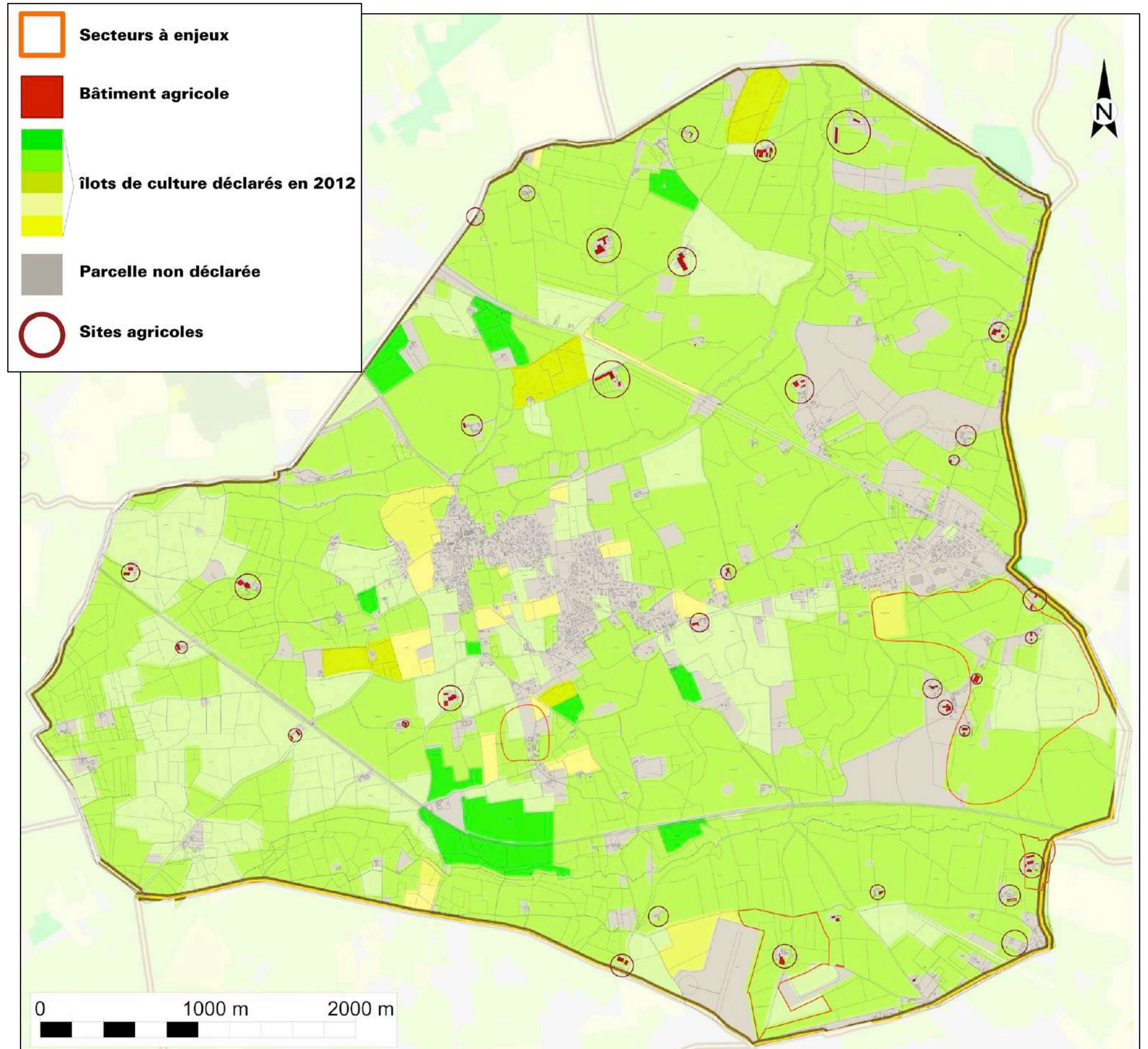
La commune de **SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE** dispose d'une activité agricole prédominante puisqu'elle concerne 88% du territoire communal, avec près de 2 464 ha de terres agricoles en 2010, et 28 exploitants agricoles. Cette activité agricole est essentiellement dédiée à l'élevage de bovins (lait, viande), d'autant que la commune est intégrée au périmètre de l'AOC « Bœufs de Charolles ».

**Le projet de la commune est de préserver son caractère agricole dominant qui participe à son identité. Et ce, en favorisant et facilitant l'implantation de toute nouvelle activité agricole et notamment le maraîchage aujourd'hui peu représenté.**

### Ce choix implique :

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

**Le projet va faciliter une diversification de l'activité agricole, celle-ci participant à l'attractivité du territoire communal et surtout à la mise en valeur de son patrimoine rural.**



# LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE

## A/ LE GRAND PAYSAGE

Le territoire de la commune de **Saint-Romain-la-Motte**, s'étend sur une vaste surface d'un peu plus de 27,6 km<sup>2</sup> découpé par de grandes infrastructures routières et ferroviaires, mais également par une topographie marquée autour des deux cours d'eau structurants du Fillerin et de l'Oudan.

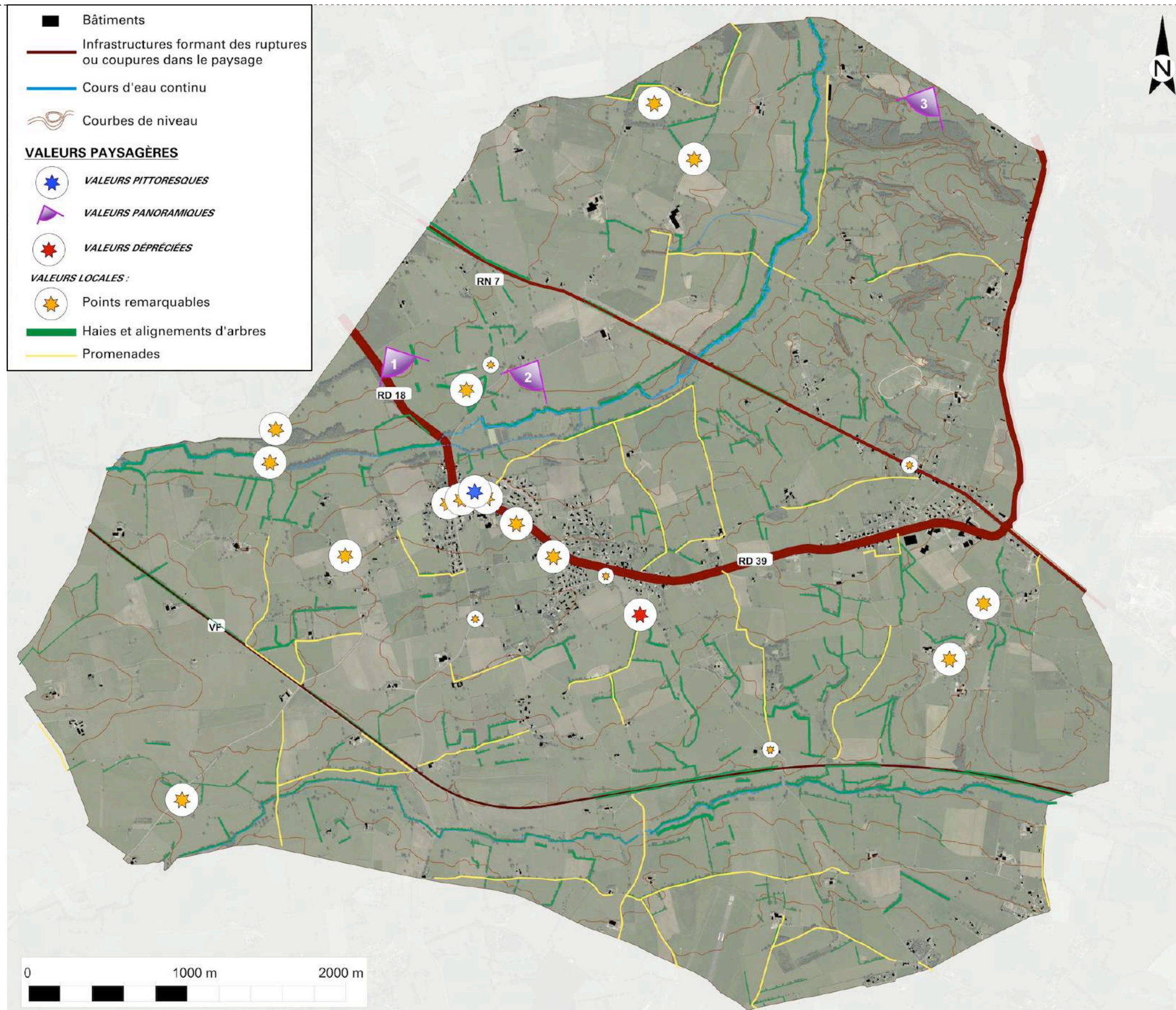
### Le projet cherche à :

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

## B/ LES VALEURS PAYSAGERES

La commune de **Saint-Romain-la-Motte** possède sur son territoire des sites présentant une valeur paysagère locale (cf. détail dans le rapport de présentation) :

- ⇒ Les alignements d'arbres récurrents qui ponctuent le paysage, et notamment l'alignement d'ormes champêtres
- ⇒ La chapelle et la grande bâtisse associée au lieu-dit Haute Maison
- ⇒ La bâtisse atypique au lieu-dit Haute Maison (la Maison du Temple)
- ⇒ L'ancien four à chaux au lieu-dit Bechevet
- ⇒ Le pont de Chamarande
- ⇒ La bascule sur la place de l'église
- ⇒ Les châteaux de la Brosse, Chamarande, Mareuil et de Vaux
- ⇒ La mairie (château Trébande)
- ⇒ Le pigeonnier de la Villa Marie Louise au centre-bourg
- ⇒ Dans le cimetière : le monument aux morts et le sarcophage mérovingien
- ⇒ Les différentes croix réparties sur la commune
- ⇒ Le mémorial Gilberte du Martray



On recense également le clocher de l'Église comme valeur pittoresque.



Ainsi, que plusieurs vues remarquables :

- ⇒ la vue depuis les chemins de Chamarande et de Murpin sur le centre de la commune
- ⇒ la vue depuis la Malgarnie sur le grand paysage

**Ces valeurs paysagères sont préservées et mise en valeur dans le cadre du projet :**

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



Vue n°1 depuis le Chemin de Chamarande



Vue n°2 depuis le Chemin de Murpin

A ces éléments paysager s'ajoute une valeur dépréciée : le Château de la Motte laissé à l'abandon au lieu-dit La Motte avec la motte castrale non accessible. En effet, ce site présente un potentiel paysager non exploité et non valorisé aujourd'hui sur le territoire. Ainsi, **le projet doit permettre sa mise en valeur pour que celui-ci** participe à la mise en valeur du territoire paysager et patrimonial de la commune.

**Enfin, au-delà de ce petit patrimoine rural, le projet cherche à faciliter une inscription harmonieuse des futurs 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 préserve les limites entre espace urbain et espace rural.**

# PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

## A/ RISQUES NATURELS

La commune de **Saint-Romain-la-Motte** est soumise à un risque d'inondation associé à l'Oudan. Un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) est par ailleurs en cours d'élaboration sur cette rivière de l'Oudan. Pour autant, la commune n'est concernée qu'à la marge par ce phénomène d'inondation, en effet, seul le hameau de Vaux est inondé en aléa moyen par un événement centenal.

**Le projet va éviter d'accentuer ce risque d'inondation et d'exposer de nouvelles populations.**

On recense également un réseau de zone humide qui accompagne le cours de l'Oudan mais également celui du Fillerin. **Ces milieux sensibles sont préservés dans le cadre du projet, de toute nouvelle urbanisation.**

## B/ RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES

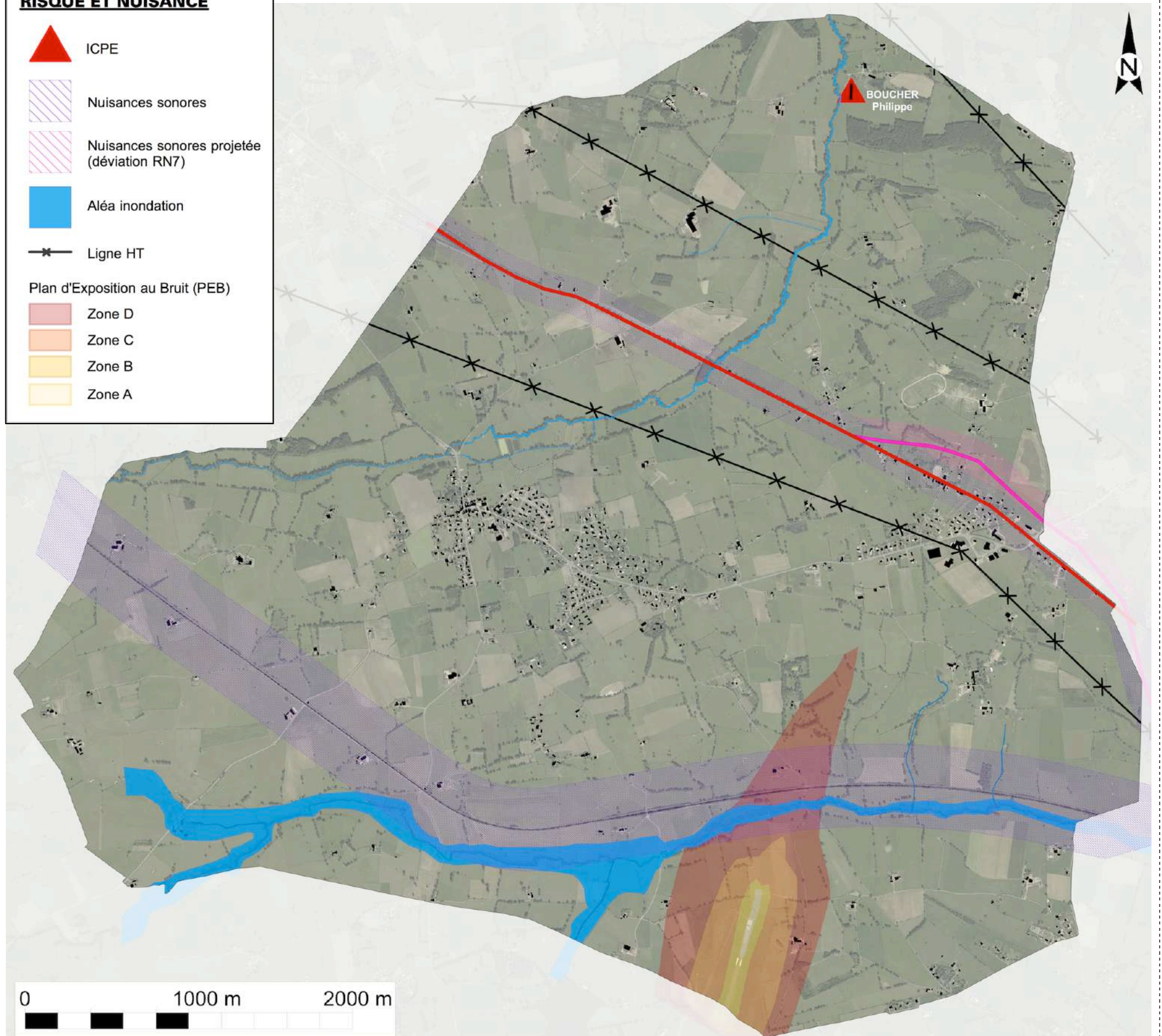
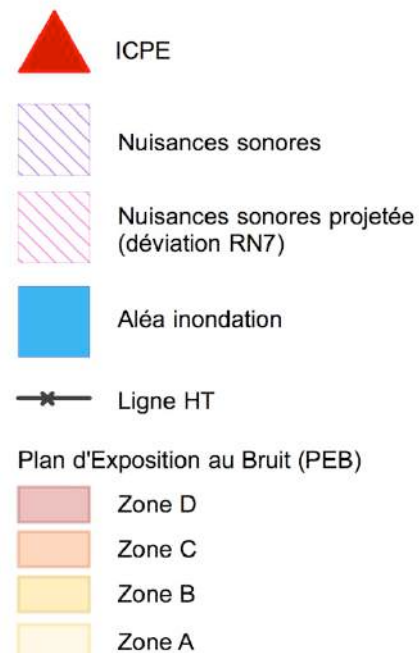
*Ouvrage de transport d'électricité haute tension B (HTB)*

**Le projet vient limiter l'urbanisation autour des lignes** de transport d'électricité afin de diminuer le nombre de personnes exposées aux champs électromagnétiques extrêmement basses fréquences.

**Ensuite, le projet tient compte des risques et nuisances suivantes :**

- Le risque de transport de matières dangereuses par voie routière
- La présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
- Les nuisances sonores associées à la RN 7 (y compris sur le trajet projeté de la déviation) ; la voie ferrée et l'aérodrome (Plan d'Exposition au Bruit)
- La RN7 est identifiée comme une route classée à grande circulation, elle est donc concernée par l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui implique une bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe de la voie et ce, en dehors des parties urbanisées de la commune, de l'ordre de 75 mètres

### RISQUE ET NUISANCE



# ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

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

La commune de **Saint-Romain-la-Motte** dispose de nombreux équipements localisés au centre-bourg qu'il convient de préserver et pérenniser dans le cadre du projet.

De plus, le projet de la commune assure le renforcement du rôle du centre-bourg, en privilégiant l'implantation de nouveaux équipements dans ce secteur. Il est proposé de favoriser ce développement dans un cercle de proximité de 250 m autour de la mairie et de la place de l'Eglise qui facilite les déplacements en mode doux (piéton, cycle...).

## B/ Développer le pôle sportif et de loisirs

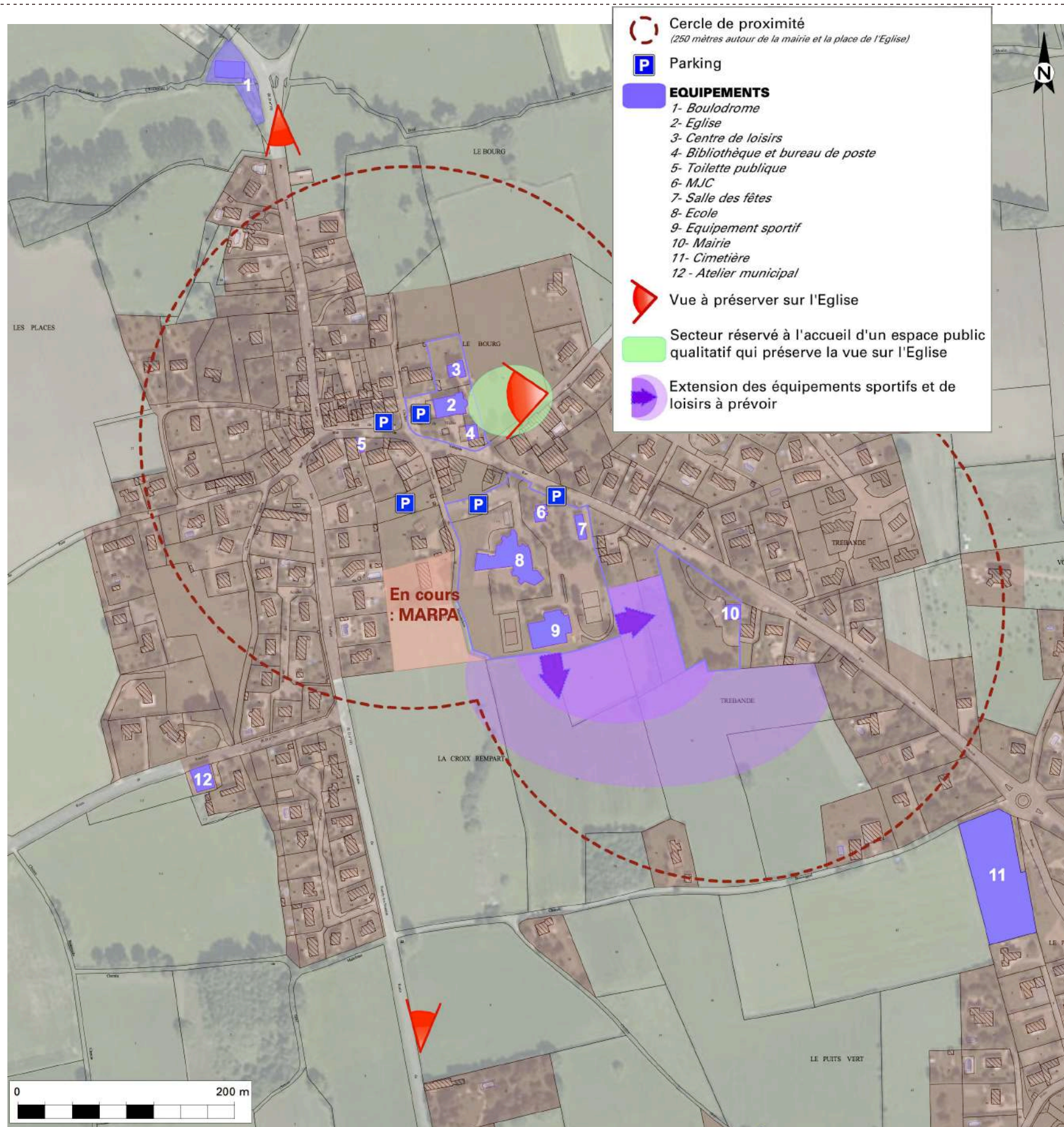
Le projet prévoit le développement du pôle d'équipements sportifs et de loisirs en prolongement de l'existant au Sud. Ce secteur à vocation à accueillir, à court ou moyen terme, des terrains sportifs et de loisirs, permettant notamment la pratique du football en prolongement direct des équipements existants. A long terme, ce secteur pourra également accueillir des terrains de jeux pour enfants et adolescents (city-stade, skatepark...) ou encore une salle polyvalente.

## C/ Préservation et mise en valeur de la qualité paysagère et patrimonial

La vue dégagée sur le clocher de l'Eglise depuis le Chemin du Moulin est maintenue et mise en valeur dans le projet en permettant la création d'un espace public qualitatif. Les deux vues lointaines identifiées sur la RD 18 au nord et Sud du centre bourg seront également à préserver afin de permettre de garantir la qualité paysagère de la commune.

## D/ Le développement des communications numériques

Le centre-bourg de la commune est bien desservi par l'ADSL et le très haut débit devrait être effectif en 2016 sur la commune. L'objectif de la commune est de favoriser et faciliter le développement des communications numériques sur l'ensemble du territoire. Le projet prévoit des fourreaux en attente dans les secteurs de développement, que ce soit à vocation d'activités ou d'habitat, pour par exemple permettre à terme le raccordement à la fibre optique.



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

### Eau potable

Un schéma directeur a été réalisé par le Syndicat des Eaux de la Teyssonne en 2005. Il définit notamment le besoin journalier de la Commune à l'horizon 2015-2020, soit 375 m<sup>3</sup> par jour. Il est à noter que la moyenne nationale renvoi à un besoin journalier de l'ordre de 0,15 m<sup>3</sup>/jour par habitants, ainsi les projections démographiques en 2030 de 1802 habitants correspondre à un besoin journalier moyen de l'ordre de 270 m<sup>3</sup>/jour. Ainsi, le calibrage des réseaux apparaît suffisant pour répondre à ce développement.

### Assainissement eaux usées :

La commune possède trois systèmes d'assainissement collectif :

- Fultière : filtre à sable d'une capacité de 50 EH (Equivalent Habitant) avec une charge entrante correspondant à près de 75,3 % (environ 38 EH).
- Baraques : lagunage d'une capacité de 340 EH avec une capacité restante de 144 EH
- Centre-Bourg : lagunage de trois bassins d'une capacité de 730 EH

**La station du bourg est actuellement saturée car recevant environ 850 EH pour une capacité de 730 EH, soit une charge entrante représentant près de 116%. Or, le projet prévoit un accroissement d'environ 215 habitants d'ici 2030, avec de nouvelles constructions localisées au centre-bourg.**

**Dans ce contexte des travaux ont été programmés à l'échelle de la station du centre-bourg avec Roannais Agglomération, à savoir une station à filtre plantée de roseaux d'une capacité d'environ 1200 EH, pour une livraison prévue au premier trimestre 2018.**

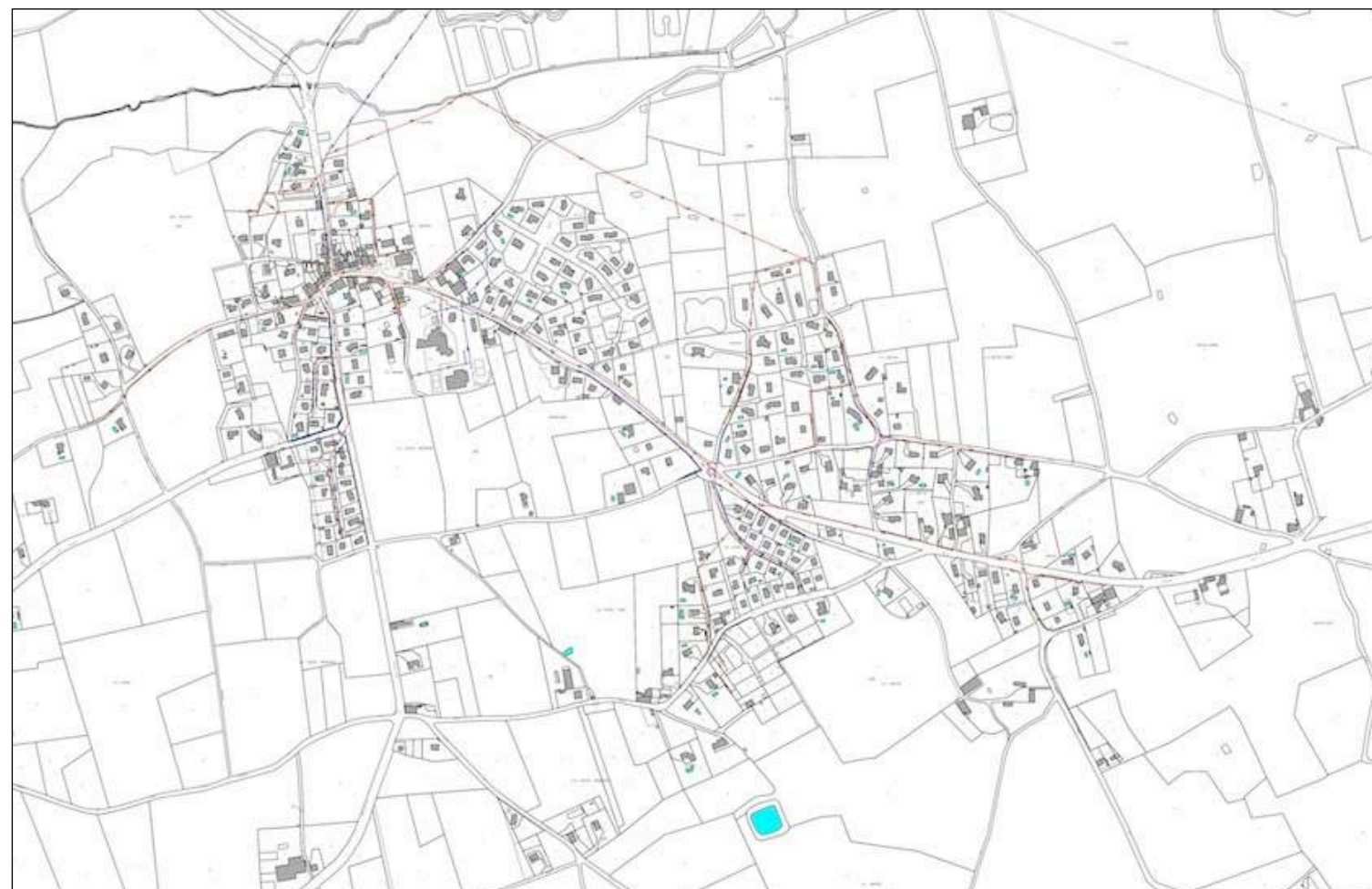
**La station d'épuration n'étant pas actuellement en capacité d'assurer le traitement des eaux usées des futures constructions, il ne sera pas possible d'autoriser des constructions entraînant de nouveaux rejets d'eaux usées jusqu'en 2021.**

### 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)

### **Adéquation de la future station d'épuration du bourg avec le projet de développement de la commune :**

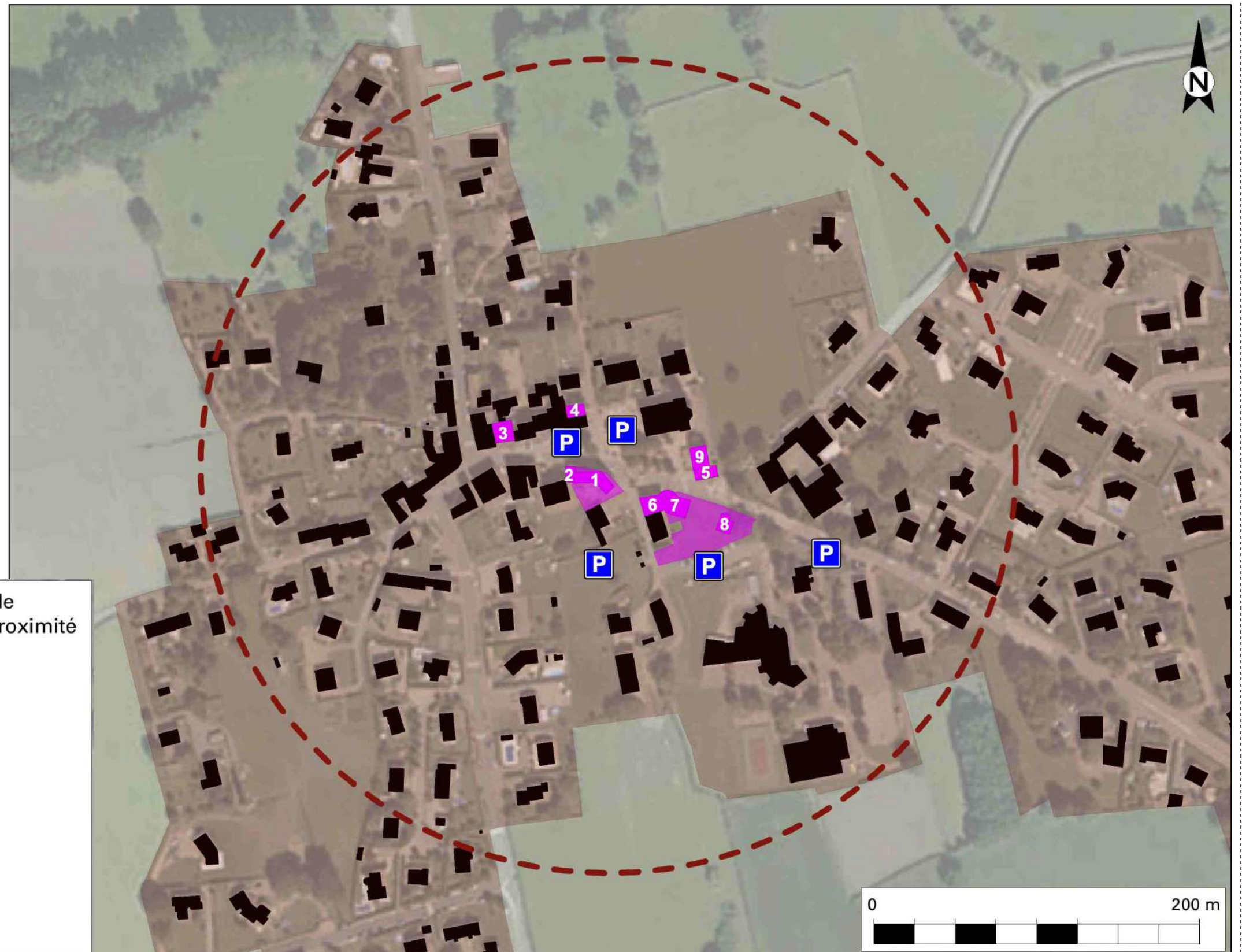
<i>Population de Saint Romain la Motte</i>	1571
<i>Nombre d'abonnés raccordés à la station du bourg</i>	340
<i>Nombre d'habitant par foyer</i>	2,5
<i>Charge actuelle en EH</i>	850
<i>Objectif logements du SCoT 2012-2030</i>	102
<i>Logements déjà autorisés</i>	16
<i>Reste à construire</i>	86
<i>Reste à construire en EH (2,5 EH / logements)</i>	215
<i>Charge totale (actuelle + future) en EH</i>	1065
<i>Capacité prévue pour la future STEP en EH</i>	1200

# 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, excepté un restaurant localisé aux Baraques face à la zone d'activités.

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



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

La commune dispose d'une zone d'activités d'intérêt communautaire dites « Le Temple » située en entrée de ville.

**Le projet vise à maintenir les activités existantes et permettre leur développement.**

De plus, **le projet permet à long terme une extension de cette zone d'activités** identifiée comme Zone d'Activités Economiques (ZAE) de niveau 2 (intérêt bassin de vie) au SCoT.



# ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

Comme vu précédemment, le centre-bourg de **Saint-Romain-la-Motte** accueille l'ensemble des équipements, des services et des commerces. Pour autant, on observe que pour un grand nombre de fonctions urbaines, la population de **Saint-Romain-la-Motte** est dépendante de la voiture. D'ailleurs, 66% des ménages disposent de deux voitures ou plus. Or l'usage excessif de la voiture génère des nuisances, notamment en termes de pollution atmosphérique, de bruit et de dégradation des paysages.

## A/ Les déplacements extra-communaux

### *Transports collectifs*

La commune de **Saint-Romain-la-Motte** ne dispose pas de gare, malgré la présence de la voie ferrée au Sud. La gare la plus proche est située à Roanne. Pour autant, la commune est bien desservie en transport en commun par la ligne TIL 202 qui traverse la commune d'Ouest à l'Est et relie St Martin d'Estreaux à Roanne. On recense 9 arrêts réguliers sur la commune en direction de Roanne et 6 dans l'autre direction, avec un peu moins d'une dizaine de départ et arrivée par jours. A cette ligne s'ajoute les lignes de transports scolaires qui desservent également la commune du Nord au Sud.

**Le projet favorise le maintien et le renforcement de ces transports collectifs** sur la commune. De plus, le projet prévoit la **sécurisation des accès à ces transports collectifs** et plus particulièrement aux arrêts de la ligne TIL, notamment par le biais du renforcement et du développement de cheminement doux.

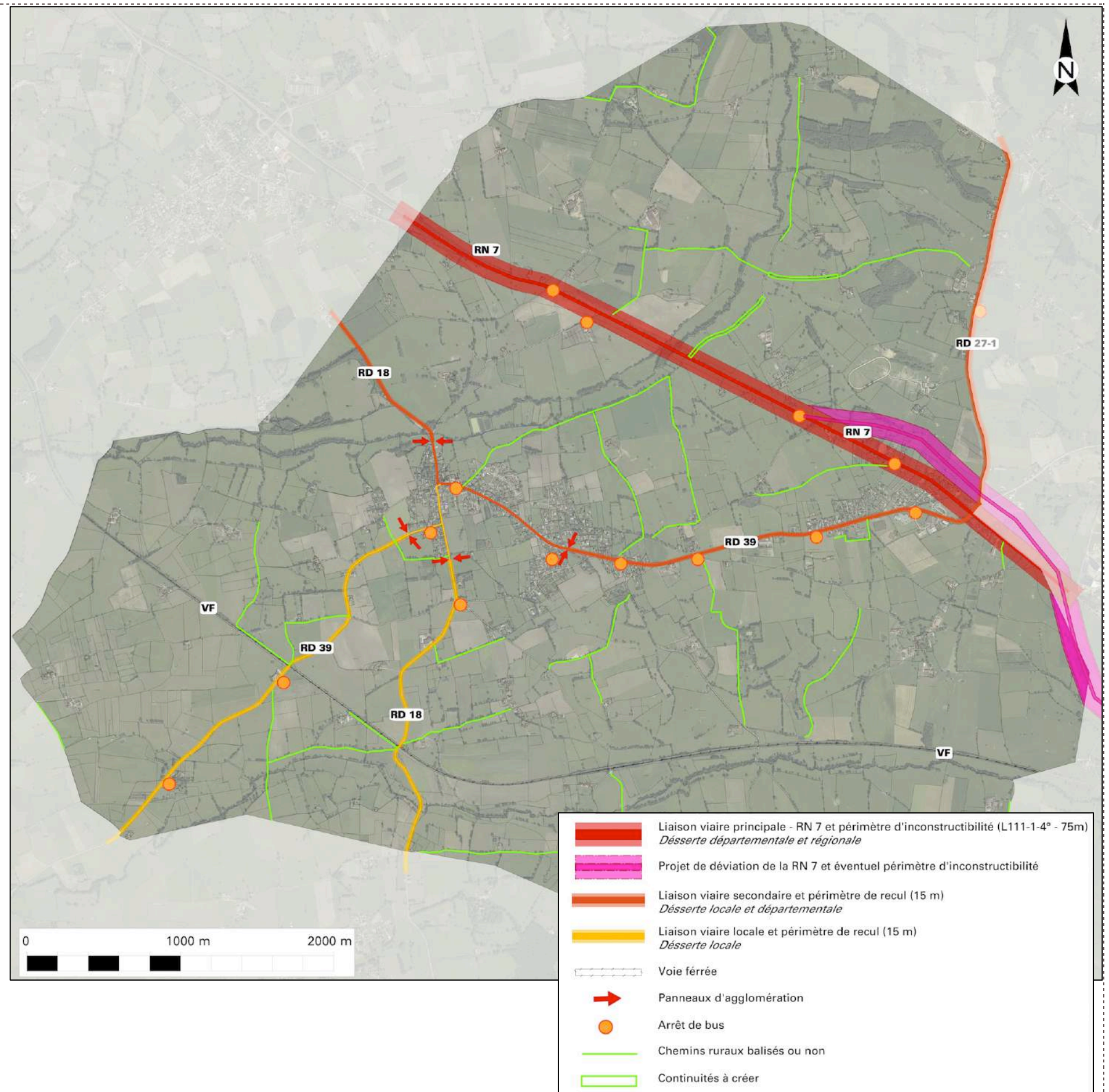
### *Infrastructure routière*

La commune est bien desservie en voirie et ces accès sont fortement fréquentés, ce qui entraîne des nuisances sonores sur la commune et une problématique de sécurité concernant notamment la traversée du centre-bourg et les Baraques. **Le projet cherche à atténuer ces nuisances, notamment en secteur urbanisé.**

## B/ Les déplacements intra-communaux - Echelle commune

### *Préserver les déplacements doux existants*

**La commune dispose d'un important réseau de chemins ruraux préservé et conforté dans le cadre du projet.**



### C/ Les déplacements intra-communaux – Echelle centre-bourg

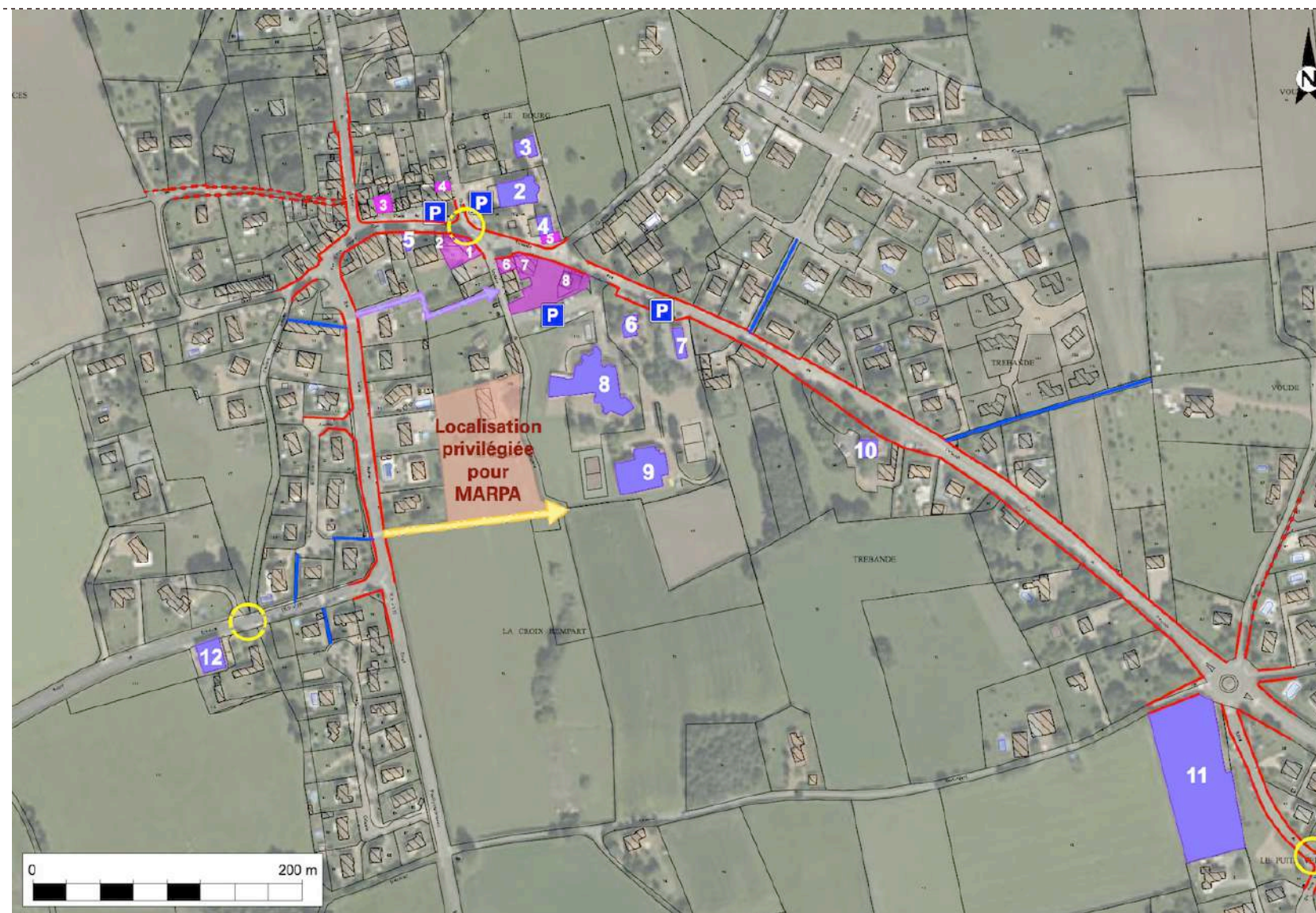
*Prévoir et conforter des liaisons douces vers les équipements attractifs de la commune*

L'un des enjeux de la commune est de relier les différentes entités à dominante d'équipement et activités avec les secteurs d'habitat existant et futur.

Pour inciter à des déplacements doux vers ces sites, **le projet assure la création de cheminements doux sécurisés** au sein des futurs secteurs d'aménagement, **une liaison sera également créée entre la rue Louis Joubert et la future MARPA**. Enfin, **le projet assure le maintien et le renforcement des cheminements doux existants**.

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

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



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> Trottoirs</li> <li><span style="color: red;">- - -</span> Marquages au sol / accotements</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Cheminement en mode doux</li> <li><span style="color: purple;">→</span> Cheminements doux à créer</li> <li><span style="color: yellow;">→</span> Voie partagée à créer</li> <li><span style="border: 1px solid yellow; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> Arrêt de bus</li> <li><span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;">P</span> Parking</li> </ul>	<p><b>COMMERCE ET SERVICES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1- Epicerie</li> <li>2- Coiffeur</li> <li>3- Tabac-presse et restaurant</li> <li>4- Cabinet infirmier</li> <li>5- Maison des sociétés</li> <li>6- Cabinet médical</li> <li>7- Boulangerie</li> <li>8- Fleuriste</li> <li>9- Bibliothèque et bureau de poste</li> <li>10 - Hôtel-restaurant</li> </ul>	<p><b>EQUIPEMENTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1- Boulodrome</li> <li>2- Eglise</li> <li>3- Centre de loisirs</li> <li>4- Bibliothèque et bureau de poste</li> <li>5- Toilette publique</li> <li>6- MJC</li> <li>7- Salle des fêtes</li> <li>8- Ecole</li> <li>9- Equipement sportif</li> <li>10- Mairie</li> <li>11- Cimetière</li> <li>12 - Atelier municipal</li> </ul>
--	---	--

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

# ANALYSE DU BESOIN FONCIER ET HORIZON DE TRAVAIL

## DEMARCHE SCOT : HORIZON 2030

**Objectif de production de logement** à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012 et à l'horizon 2030 sur **SAINT ROMAIN LA MOTTE = 102 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 = 51 logements**
- **50% entre 2021 et 2030 = 51 logements**

### 1/ ETAT ZERO

**Nombre de logement estimé en 2014 = 615 logements, à partir des données suivantes :**

*RPG INSEE 2011 = 607 résidences principales*

*Registre des permis de construire = 8 logements autorisés depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2012*

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

- **43 logements à réaliser jusqu'en 2020**
- **51 logements à réaliser entre 2021 et 2030**

### 2/ PRISE EN COMPTE DE LA VACANCE

**SAINT ROMAIN LA MOTTE** dispose d'une vacance estimée à seulement 4% du parc de logement en 2012. Le SCoT estime qu'en dessous de 7% la vacance est structurelle, ainsi le potentiel de réhabilitation de ces logements vacants n'est pas pris en compte dans le projet.

### **3/ POTENTIEL EN CHANGEMENT DE DESTINATION POUR LE BÂTI DISPERSÉ**

Saint-Romain-la-Motte dispose d'un tissu bâti dispersé relativement important sur son territoire. Parmi ce bâti dispersé, on recense un potentiel de 6 constructions qui ne sont actuellement plus liées à une exploitation agricole en activité et qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour la création de nouveaux logements.

Ainsi, en retenant un ratio de 1 sur 3, c'est à dire qu'une construction identifiée sur 3, fasse l'objet d'un changement de destination, **nous pouvons donc estimer un potentiel de 2 nouveaux logements en changement de destination sur la commune jusqu'en 2030.**

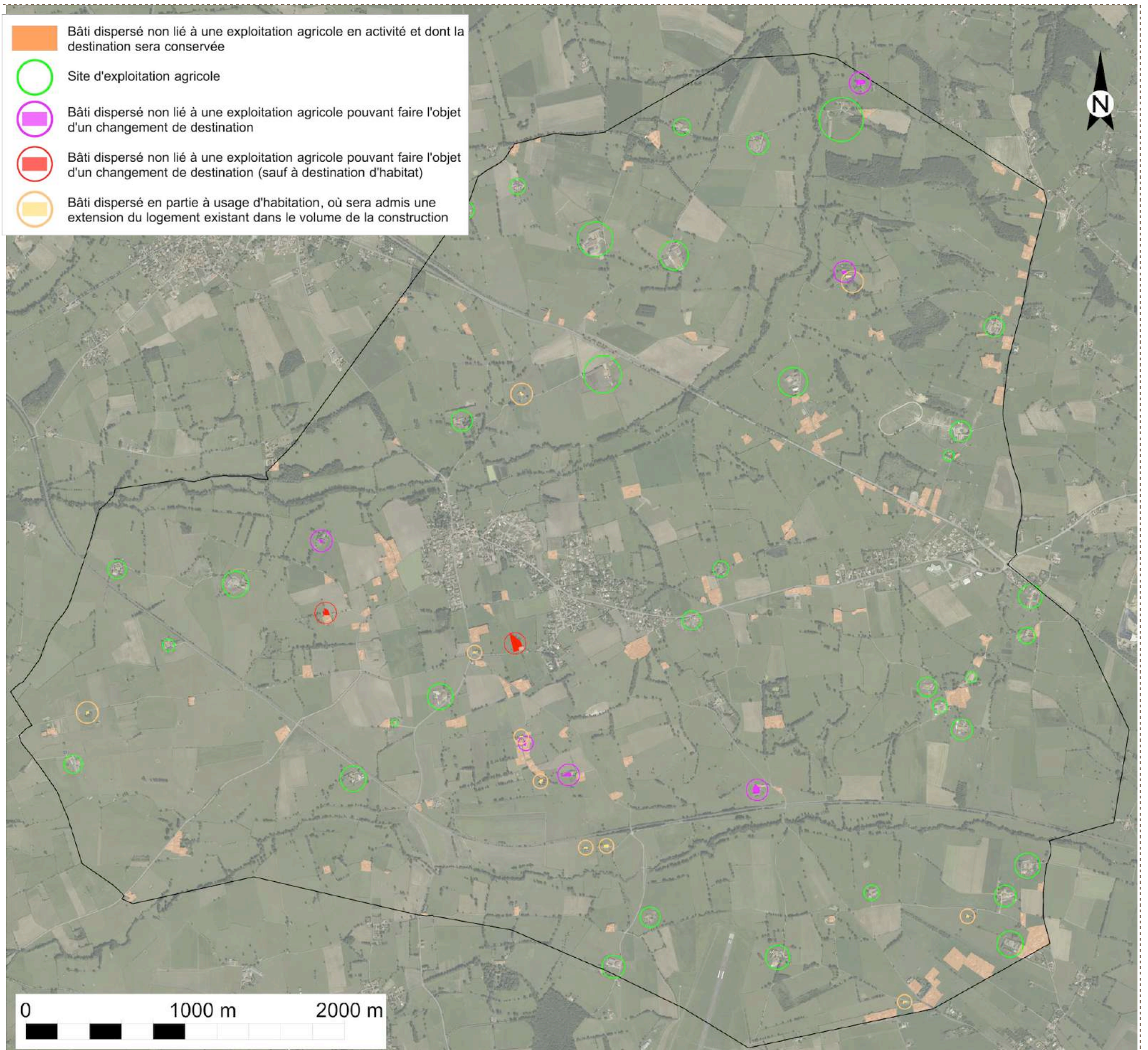
### **4/ PROJET DE LOGEMENT ADAPTE**

**SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE** dispose d'un projet MARPA en cours qui prévoit la création de 24 logements dont 23 studios (T1) et 1 seul T2. **Soit l'équivalent de 8 logements classiques à déduire des objectifs à l'horizon 2020.**

### **5/ TOTAL POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENT**

Ainsi, en tenant compte des points 3 et 4, **les objectifs de production de logement sur la commune sont réduit à :**

- **34 logements à réaliser jusqu'en 2020**
- **50 logements à réaliser entre 2021 et 2030**



## **6/ UN OBJECTIF DE DENSITE**

**SAINT ROMAIN LA MOTTE** 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 c'est à dire qu'elle comprend les voiries et espaces publics, collectifs. A titre de comparaison, la densité actuelle estimée à l'échelle de la commune est d'environ 5 logements/ha (630 logements sur 131 ha de surface urbanisée).

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

- **2,3 ha** à l'horizon 2020 pour 34 logements
- **3,3 ha** à l'horizon 2030 pour 50 logements

## **7/ 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 = 2,3 ha x 20 % = **0,5 ha**
- De 2021 à 2030 = 3,3 ha x 20 % = **0,7 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> : 17,7 ha (cf. carte page suivante).

Surface disponible : 17,7 ha x 50 % = 8,9 ha

Application d'un coefficient de 10 % : 8,9 ha x 10 % = 0,89 ha de surface théoriques disponibles issues des divisions parcellaires

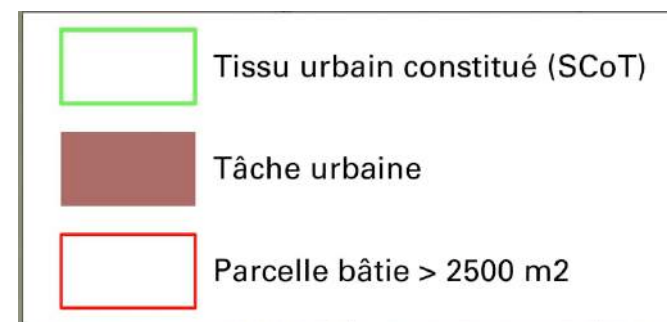
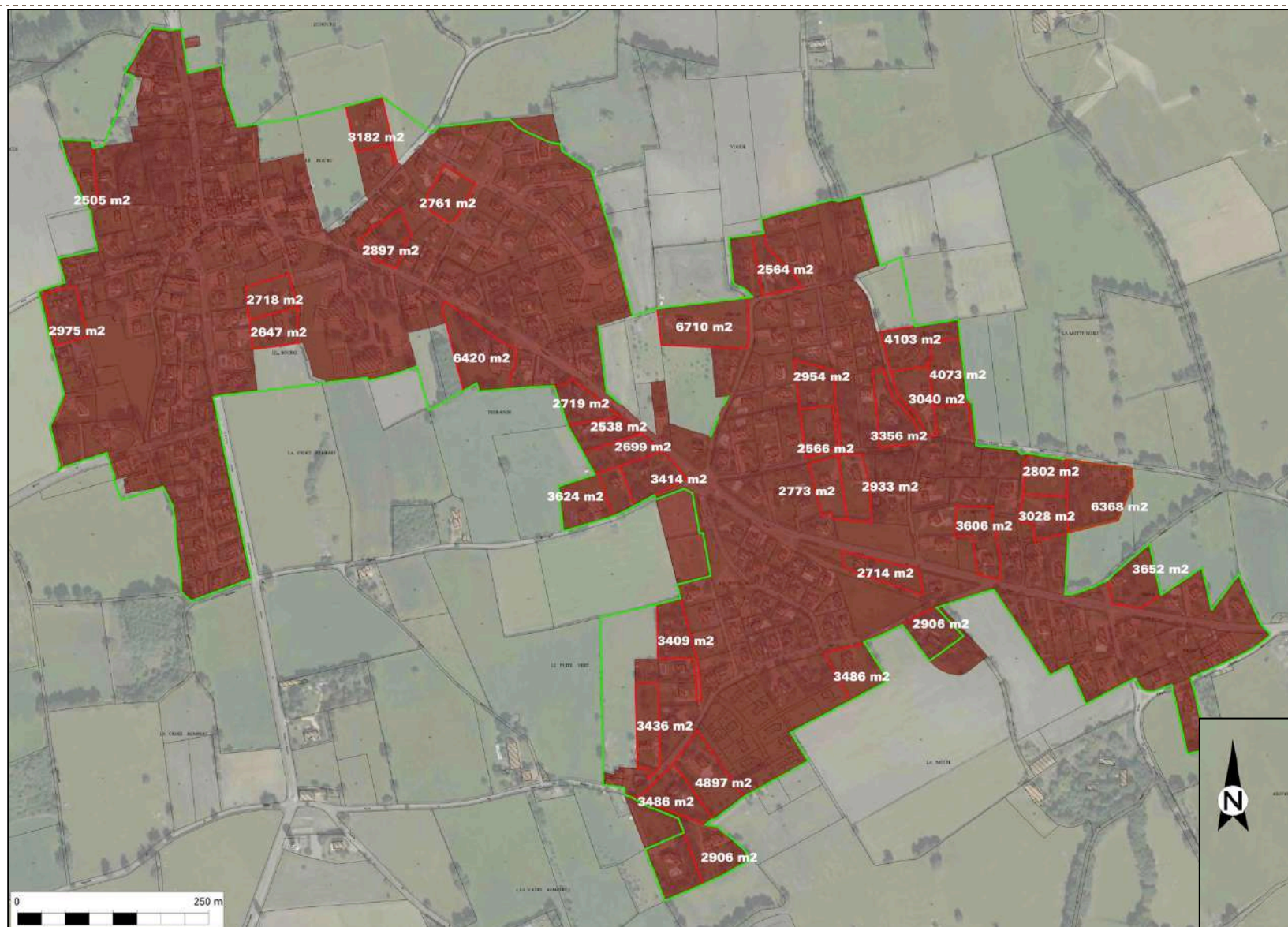
**Diminution du besoin en foncier lié à la division parcellaire : 0,89 ha.**

### **POTENTIEL FONCIER THEORIQUE :**

- $2,3 + 0,5 - (0,89/2) = \mathbf{2,3 \text{ ha jusqu'en 2020}}$  pour la réalisation théorique de **34 logements**
- $3,3 + 0,7 - (0,17/2) = \mathbf{3,6 \text{ ha jusqu'en 2030}}$  pour la réalisation théorique de **50 logements**

**SOIT UN TOTAL DE 5,9 ha et 84 logements**

### Illustration du potentiel en division parcellaire



## PROJET A 10 ANS

L'horizon de travail fixée pour les estimations du PLU sera 2026. Sachant que l'étude de révision du PLU a commencé en 2014 et ne sera donc opposable qu'en 2016, 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 : 34 logements sur 2,3 ha.

Ensuite, à partir des objectifs précédents sur 10 ans entre 2021 et 2030, il convient d'ajuster ces projections sur 6 ans à l'horizon 2026 :

- Pour le nombre de logement :  $(50/10) * 6 = 30$  logements
- Pour le besoin foncier estimé :  $(3,6/10) * 6 = 2,2$  ha

**Soit un total de 4,5 ha et 64 logements jusqu'en 2026**

### QUELLE PROJECTION DEMOGRAPHIQUE ?

#### **RAPPEL STATISTIQUE :**

Population :

- 1999 = 1384 habitants
- 2012 = 1505 habitants

*Une variation annuelle de la population d'environ 0,65 % entre 1999 et 2012.*

*En comparaison on constate une évolution moyenne annuelle négative d'environ -0,01 % à l'échelle de Roannais Agglomération, sur la même période.*

Taille des ménages :

- 1999 = 2,8 occupants/résidence principales
- 2010 = 2,7 occupants/résidence principales
- 2012 = 2,4 occupants/résidence principales

*La tendance générale en France est en baisse. On peut donc estimer une taille moyenne des ménages en 2030 fixée à 2,3 occupants/résidences principales.*

Logement :

- 1999 = 491 résidences principales (source INSEE)
- 2012 = 633 résidences principales (source INSEE)

*Soit un rythme estimé à environ 10 à 11 nouvelles résidences principales par an.*

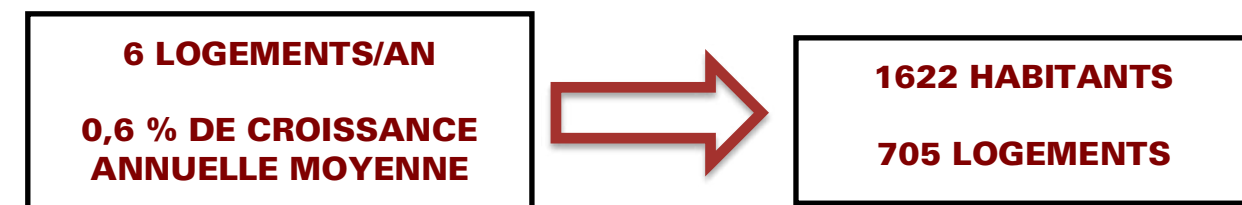
- Estimation 2016 = 641 logements.

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2012 : 8 logements autorisés concernant des maisons individuelles dont deux logements groupés (source : registre des permis de construire).

A partir des constats précédents, **la production de logements admise de 64 logements à l'horizon 2026**, renvoi à un rythme d'environ 6 nouveaux logements par an, permettant d'atteindre **un total de 705 logements**. Ce rythme de construction apparaît inférieur à celui constaté jusqu'en 2012 sur la commune.

Finalement, la population estimée en 2026 sur la commune serait d'environ **1622 habitants**, selon l'hypothèse présentée ci-avant où nous comptabilisons environ 2,3 occupants par résidence principale. Ces estimations renvoient à **une croissance annuelle moyenne d'environ 0,6 %**, soit une croissance équivalente à celle constatée sur la commune depuis 1999.

#### **SYNTHESE DES OBJECTIFS DE CROISSANCE POUR L'HORIZON 2026:**



## QUELLE DIVERSITE DU PARC DE LOGEMENT ?

### ▪ L'habitat individuel

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

### ▪ L'habitat individuel groupé

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

**En 2012 : 94% des logements sont des maisons sur la commune (source : INSEE).**

### ▪ L'habitat intermédiaire ou « petit collectif »

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

**En 2012 : 6% des logements sont des appartements sur la commune (source : INSEE).**

En terme de diversification des modes de construction le SCoT préconise 15% de logements collectifs et 85% de logements individuels. De plus, il recommande que 10% de ces nouveaux logements (neufs et réhabilités) soit consacré à du logement social.

### Exemple d'habitat groupé



Commune d'Epersey (Savoie, 73)

### Exemple d'habitat intermédiaire



Photo Agence d'urbanisme de Lyon

A gauche : Commune de Mions (Rhône, 69) ; A droite : Commune de Blyes (Ain, 01)

## SYNTHESE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT POUR L'HORIZON 2030 :

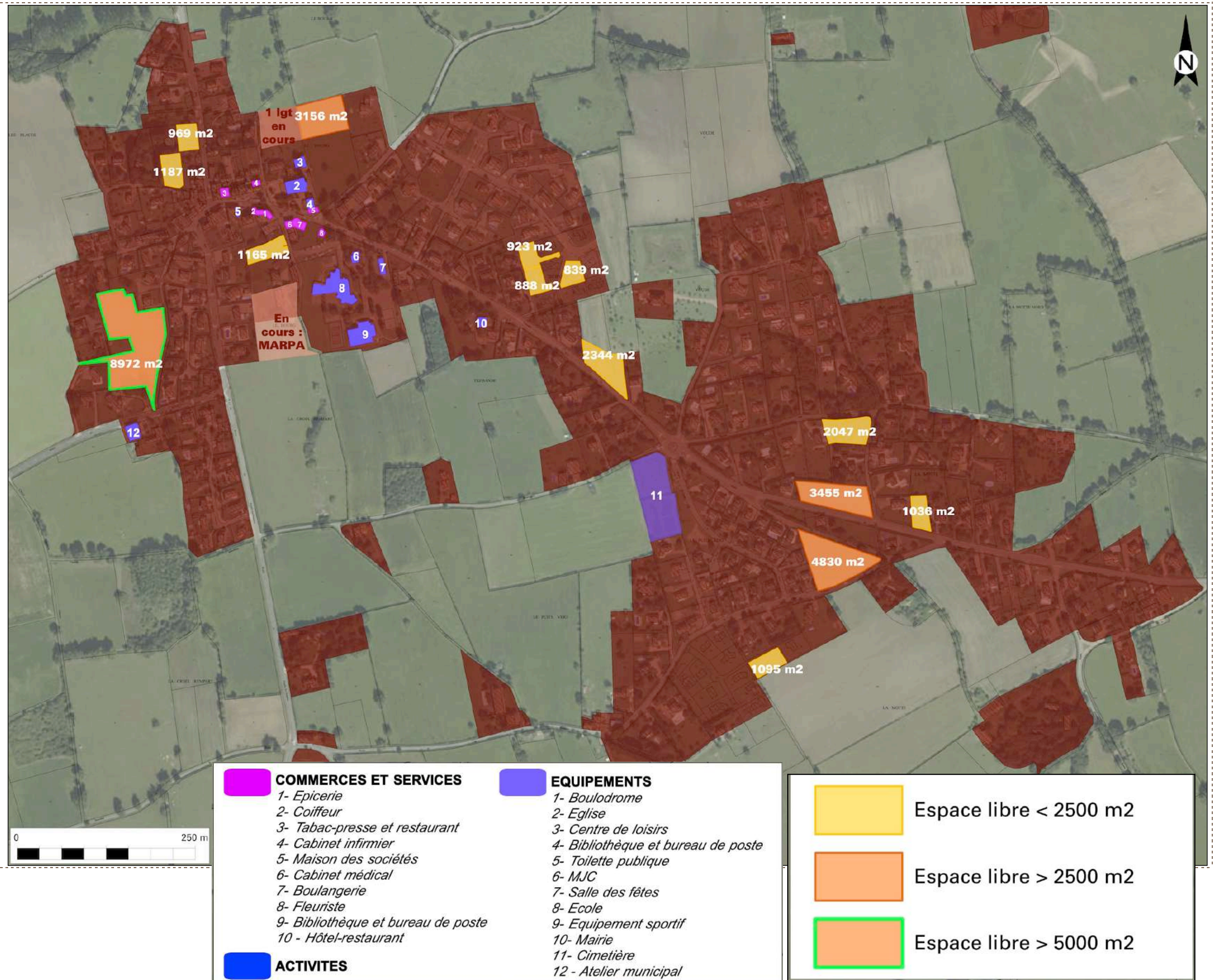
**15 % de logements collectifs  
85 % de logements individuels**

# 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.

## ESPACES LIBRES identifiés dans le tissu urbain constitué :

Un potentiel total de 3,3 ha



## QUEL DÉVELOPPEMENT À LONG TERME ?

Avec 3,3 ha potentiel en espace libre, un potentiel supplémentaire de 1,2 ha peut être ajouté en extension, sous forme de greffe urbaine au tissu urbain central.

