Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Vie du Sornin

-

DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES

Version approuvé le 17 mai 2011

Sommaire

1 – LE ROLE ET LE CONTENU DU DOG **1**

2 - LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL, AGRICOLE ET PAYSAGER : DES ATOUTS POUR STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT **3**

2.1 - Des espaces naturels et des ressources à préserver 3

2.2 - Un capital foncier pour l'agriculture à affirmer 6

2.3 - Des qualités paysagères, lignes directrices pour un nouvel urbanisme 7

3 – LES CONDITIONS DE VIE : PREVOIR LES EVOLUTIONS POUR MIEUX S'ADAPTER **12**

3.1 - Organiser les services par un réseau de pôles structurants 12

3.2 - Organiser les déplacements pour tous 13

3.3 - Répondre aux nouveaux besoins en logements 15

3.4 - Consolider les équilibres économiques et développer l'emploi local 21

ANNEXES –

ANNEXE 1 : Méthode pour traduire les objectifs logement et foncier dans les PLU 30

ANNEXE 2 : Détail de l'estimation des besoins fonciers par commune 33

ANNEXE 3 : Cartes des ZACO des pôles commerciaux de Charlieu et Saint-Nizier-sous-Charlieu 35

LE ROLE, LA STRUCTURE ET LE CONTENU DU DOG

Le Document d'Orientations Générales fixe les prescriptions qui permettront de mettre en œuvre les orientations et objectifs du Plan d'Aménagement de Développement Durable. Ces deux parties du SCOT sont donc étroitement liées, et l'une ne peut être lue sans l'autre.

Le DOG est destiné à encadrer les documents locaux de planification : PLU, cartes communales, Programmes Locaux de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains, opérations d'aménagement d'une certaine importance (article R.122-5 du CU). C'est essentiellement à sa lumière que s'évaluera la compatibilité obligatoire de ces documents au SCOT.

Le DOG est structuré de la même façon que le PADD pour faciliter les allers-retours entre les 2 parties du document et éviter les redites.

Pour chaque partie, il présente après une présentation générale,

- des prescriptions. Il s'agit des dispositions obligatoires mises en place pour garantir le respect des orientations du SCOT. Elles s'imposent à tous les projets et documents cités ci-dessus qui doivent lui être compatibles
- des recommandations qui énoncent des dispositions souhaitables, à respecter ou mettre en œuvre dans toute la mesure du possible, mais qui ne revêtent pas de caractère obligatoire.

2- LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL, AGRICOLE ET PAYSAGER : DES ATOUTS POUR STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT

2.1 - Des espaces naturels et des ressources à préserver

2.1.1 - La valorisation de la nature ordinaire

Espace rural bocager de qualité et traversé par l'axe naturel majeur de la Loire, le territoire contribue à la fonctionnalité du réseau écologique régional en assurant des continuités écologiques entre les Monts du Beaujolais et les Monts de la Madeleine.

Ces fonctionnalités sont favorisées par la présence d'une agriculture extensive, d'un réseau bocager relativement dense et de nombreuses zones humides, qui permet ainsi de développer un continuum écologique favorable aux échanges écologiques, mais également de maintenir une diversité biologique de grand intérêt (avifaune, entomofaune et chiroptères notamment).

Prescriptions

La préservation de ces fonctionnalités écologiques et de cette biodiversité se décline selon plusieurs orientations, dont les éléments graphiques sont reportés sur le Plan d'Orientations Générales :

Les « espaces naturels remarquables », c'est-à-dire les espaces recensés en Zone d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type I, les sites Natura 2000 au titre de la Directive Habitat, les zones humides et les espaces naturels sensibles du Département, bénéficient d'une protection stricte (principe d'inconstructibilité) qu'il conviendra de traduire dans les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux par un zonage adapté.

Il s'agit principalement du val de Loire, de la vallée du Sornin et de différents boisements (Benisson-Dieu, Saint-Nizier, Ecoche). Le val de Loire (délimité par le site Natura 2000) abrite des habitats et des espèces d'intérêt communautaire, dont la préservation est capitale. Les activités susceptibles d'engendrer des perturbations de la faune et de la flore et des dégradations irréversibles sont proscrites. Les nouvelles activités d'extraction de matériaux ne sont pas autorisées au sein de cette entité naturelle. La mise en œuvre du Plan Loire, en collaboration avec le territoire du SCOT du Roannais contribuera à la valorisation écologique et paysagère de la Loire.

Seules les infrastructures de transport pourront être aménagées dans ces espaces naturels remarquables dans la mesure où aucune autre solution alternative ne pourrait être envisagée et sous réserve de leur utilité publique et de la mise en place de mesures permettant de compenser la perte de biodiversité engendrée (reconstitution ou amélioration d'habitats naturels d'intérêt écologique équivalent à proximité) et de réduire la fragmentation écologique induite (transparence écologique de l'ouvrage). La liaison Roanne / Charlieu devra impérativement prévoir, dans le cadre de son aménagement, la reconstitution des corridors écologiques et les mesures compensatoires liées à son effet d'emprise.

Il est précisé que les extensions et les rénovations des bâtiments agricoles seront possibles dans ces espaces naturels remarquables dans la mesure où les incidences sur les milieux et les espèces ne sont pas notables.

Les « espaces de nature ordinaire », c'est-à-dire le maillage bocager (continuum de prairies bocagères) et les boisements, sont à préserver au maximum dans leur surface et dans leur structuration.

Ainsi, pour limiter les effets d'emprise de l'urbanisation sur ces espaces, différentes prescriptions sont mises en place :

- La **délimitation d'une ceinture verte** (sur le Plan d'Orientations Générales) délimitant les secteurs préférentiels d'urbanisation, permettra d'éviter la déstructuration du réseau bocager par le mitage.
- Le positionnement de limites intangibles à l'urbanisation va également dans ce sens en réduisant l'effet d'urbanisation linéaire le long des axes, pourvoyeur d'obstacles aux déplacements des animaux, mais également générateur d'insécurité.
- L'instauration d'un **principe de réduction de la consommation d'espace par une urbanisation plus regroupée** et des formes urbaines plus denses, permettra de maintenir des espaces agro-naturels cohérents.

Afin de préserver durablement le réseau bocager et le réseau de mares, les documents d'urbanisme locaux identifieront et protégeront les linéaires de haies et les zones humides dont la préservation sera jugée importante au regard des enjeux liés à la biodiversité. Des principes de compensation pourront être mis en place, dans les documents d'urbanisme locaux, dans le cadre de la suppression des linéaires de haies.

Les boisements, valorisés par leurs multiples intérêts dans la régulation des eaux, l'accueil de biodiversité, la protection des sols et le captage de carbone, sont à conserver dans leur surface actuelle. L'exploitation des boisements pour la production de bois d'œuvre ou dans le cadre d'une filière énergétique sont bien entendus autorisés.

Les éventuels déboisements devront être justifiés (ouverture paysagère, sécurisation). En outre, si des aménagements devaient exercer un effet d'emprise sur ces boisements, une compensation sera recherchée dans la mesure où l'impact écologique, paysager ou social sur ces boisements aura été avéré. Dans ce cas, un reboisement devra être réalisé sur d'autres terrains situés à proximité de préférence sur une surface correspondant à la surface défrichée et pouvant être augmentée en fonction du rôle écologique, paysager ou social des boisements concernés par le défrichement. La restauration ou la reconstitution des ripisylves sera privilégiée dans le cadre de ces reboisements.

Les **principaux corridors écologiques à maintenir** et renforcer sont identifiés sur le Plan d'Orientations Générales. Il s'agit essentiellement d'assurer la continuité écologique des cours d'eau et de maintenir des espaces libres d'obstacles (inconstructibles), d'une largeur minimale de 15 mètres, de part et d'autre des berges, afin de permettre la libre circulation des animaux associés à ces corridors écologiques. Les extensions des bâtiments agricoles seront possibles dans la mesure où celles-ci n'entravent pas la circulation des espèces.

L'ensemble du réseau bocager constitue potentiellement des corridors écologiques terrestres, c'est pourquoi il est important de conserver cette matrice fonctionnelle. Néanmoins, certains axes de déplacement de la faune sont menacés dans la vallée de la Loire et la vallée du Sornin et certaines prescriptions sont mises en place pour assurer leur pérennité.

En effet, cinq coupures vertes sont repérées sur le Plan d'Orientations Générales :

- Dans la vallée de la Loire : au Sud de Vougy, entre Pouilly et Vougy et entre Saint-Pierre-la-Noaille et Pouilly.
- Dans la vallée du Sornin : entre Pouilly et Charlieu et entre Charlieu et Saint-Denis-de-Cabanne.

Ces espaces ainsi définis sont inconstructibles et présentent aussi bien une vocation paysagère qu'écologique.

Les corridors écologiques d'intérêt communal seront identifiés et protégés durablement dans les documents d'urbanisme locaux par un zonage « naturel » dont les surfaces seront adaptées aux besoins identifiés (largeur minimale de 30 mètres).

Recommandations

Néanmoins, la seule préservation de la trame verte et bleue du territoire, c'est-à-dire les espaces agro-naturels (remarquables ou ordinaires) et le réseau bocager, ne suffira pas à garantir un maintien optimal de la biodiversité sur le territoire. Une **gestion optimisée de ces espaces en faveur de la biodiversité,** par des pratiques agricoles et sylvicoles plus vertueuses, est fortement encouragée. Le développement de mesures agro-environnementales et le plan d'action « agriculture » issu de la stratégie nationale pour la biodiversité concourent à cet objectif.

2.1.2 - La gestion durable de la ressource en eau

Avec ses différents sous-bassins de la Loire, riches de cours d'eau et de zones humides, le territoire présente l'ensemble des éléments constitutifs du cycle de l'eau, dont la régulation optimale permet d'assurer aussi bien la qualité écologique des milieux, l'alimentation en eau potable des habitants que la gestion des risques naturels.

Prescriptions

La **préservation des espaces stratégiques pour la ressource en eau** constitue une priorité. Ainsi, la nappe alluviale de la Loire, fragile mais pourtant fortement sollicitée pour l'alimentation en eau potable, doit bénéficier d'une protection active en limitant l'urbanisation dans les périmètres de protection des captages et en réduisant les risques de pollutions associés au développement de l'urbanisation (assainissement des eaux usées et pluviales) sur l'ensemble de la vallée. Il en est de même concernant les puits situés dans la vallée du Sornin.

Les différentes sources du massif du Beaujolais utilisées pour l'alimentation en eau potable feront à terme l'objet de périmètres de protection. Ces périmètres devront être respectés et transcrits dans les documents d'urbanisme locaux (servitudes d'utilité publique et zonage adapté). Des prescriptions particulières seront réalisées sur ces périmètres dans le cadre des documents d'urbanisme locaux afin de limiter au maximum la pollution diffuse et assurer la recharge des nappes.

En raison de la vulnérabilité des sources, le secteur Est du territoire est relativement vulnérable vis-à-vis de son approvisionnement en eau potable. Il est donc important d'adapter le développement des communes concernées en fonction de leurs capacités d'alimentation.

Ainsi, excepté pour Belmont-de-la-Loire, dont le pôle est à renforcer, le développement urbain des communes du Beaujolais restera modéré et sera permis seulement si l'adéquation entre les besoins en eau potable (et en assainissement également) et les capacités du territoire communal (interconnexion, capacité auto-épuratrice des cours d'eau récepteurs) est démontrée dans le cadre du document d'urbanisme local. Une étude relative à la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable sur les territoires du SCOT du Sornin et du Roannais permettra d'identifier les mesures à mettre en œuvre prioritairement sur le secteur de Belmont-de-la-Loire. Son développement ne sera envisagé qu'après la mise en place des infrastructures nécessaires à la sécurité de l'alimentation en eau potable. Les résultats de cette étude devront être pris en compte dans les documents d'urbanisme locaux.

En outre, le regroupement de l'urbanisation au sein d'une enveloppe urbaine maximale (ceinture verte) permettra également de limiter les extensions de réseau et de favoriser une économie de la ressource.

Recommandations

Parallèlement, les politiques publiques relatives à l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales s'orienteront vers une amélioration des dispositifs de collecte et de traitement (notamment sur Belmont-de-la-Loire). De même, l'amélioration de la gestion des effluents d'élevage contribuera activement à l'amélioration de la qualité physico-chimique et biologique des cours d'eau.

De même, une gestion globale de la ressource en eau potable (prélèvement, traitement, interconnexion, adduction, distribution) est à rechercher, afin de sécuriser l'approvisionnement en eau potable et favoriser l'économie de la ressource. La priorité doit porter sur l'interconnexion des réseaux de distribution d'eau potable des communes isolées.

2.1.3 - Une gestion anticipatrice des risques

Prescriptions

La prévention des risques naturels sur le territoire est encadrée par des plans de prévention des risques d'inondation (Loire, Sornin, Botoret et Rhins/Trambouze). Les prescriptions associées seront bien entendu prises en compte dans les documents d'urbanisme locaux, et, de manière générale (hors PPRI ou PERI), ceux-ci limiteront le développement de l'urbanisation dans les champs d'expansion des crues identifiés.

En outre, dans un objectif de non aggravation du risque d'inondation, trois principes seront traduits dans les documents d'urbanisme locaux :

- La préservation des zones humides quelques soient leurs surfaces (dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées doivent prévoir dans le même bassin versant la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité).
- La réduction de l'imperméabilisation en limitant la consommation excessive d'espace et en incitant à l'utilisation de revêtements poreux.
- La mise en place systématique, lorsque les conditions topographiques et géologiques le permettent, d'une gestion alternative des eaux pluviales privilégiant la rétention en amont (noues de collecte, infiltration à la parcelle, traitement écologique des bassins de rétention).

Afin de réduire les risques liés aux tempêtes (mais également pour limiter les effets d'ombrage), les nouvelles constructions devront respecter un distance tampon de 30 mètres minimum vis-à-vis des lisières forestières.

Le territoire est peu contraint par des risques technologiques (rupture de barrage, transport de matières dangereuses), mais les principes de précaution et de vigilance seront appliqués afin de limiter l'exposition des habitants aux différents risques possibles.

2.2 - Un capital foncier pour l'agriculture à affirmer

Un des objectifs majeurs du SCOT du bassin de vie du Sornin concerne la protection des espaces agricoles du territoire sur le long terme. En effet, l'agriculture est une activité économique très importante sur le territoire, qui assure également d'autres fonctions telles que l'entretien des paysages et la pérennité de certains espaces naturels.

Prescriptions

Afin de préserver durablement ce capital foncier, plusieurs principes sont actés :

- Le principe de **réduction de la consommation d'espace** avec le regroupement de l'urbanisation autour des centres bourgs et le développement de formes urbaines plus denses, qui permettra de maintenir des surfaces importantes pour les activités agricoles.
- Le principe de réduction de l'étalement urbain, du mitage et de l'étirement linéaire avec la définition **d'une ceinture verte**, qui permettra le maintien d'espaces agricoles cohérents et fonctionnels.

Les travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du SCOT ont conduit à la définition d'un **espace de cohérence du territoire agricole**, regroupant aussi bien les espaces de bon potentiel agronomique, que les espaces agricoles importants pour la fonctionnalité des exploitations en place et dont la pérennité est fortement souhaitée.

Cet espace de cohérence agricole est reporté sur le Plan d'Orientations Générales et bénéficie de la mise en œuvre de certaines prescriptions dans les documents d'urbanisme locaux :

- Ces espaces seront transcrits dans les documents d'urbanisme locaux par des zonages adaptés permettant de leur assurer une protection forte : l'inconstructibilité sera la règle générale, même si certaines constructions directement liées à l'activité agricole pourront être autorisées sous réserve d'intégration paysagère optimale (vigilance accrue sur les coteaux et les lignes de crête).
- Afin de préserver le bocage, une identification des principales haies à préserver sera réalisée, et celles-ci pourront faire l'objet d'une protection adaptée (espace boisé classé ou élément remarquable du paysage par exemple). Les mares seront également être identifiées comme élément de forte biodiversité à préserver.
- Afin d'éviter l'enclavement et d'assurer un fonctionnement optimal des exploitations, la proximité et l'accessibilité entre les stabulations et les prairies devront être prises en compte dans l'organisation du plan de zonage des documents d'urbanisme.

Recommandations :

La réalisation d'un document d'urbanisme pour l'ensemble des communes du territoire est fortement conseillée afin de préserver durablement les équilibres entre les espaces agro-forestiers et les espaces urbains.

La participation active de la Chambre d'Agriculture est vivement conseillée lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux ; celle-ci permettra d'assurer sur le long terme une vision cohérente et durable de l'agriculture sur le territoire.

Leur collaboration est également importante en amont des projets d'aménagement (qui seront réalisés au sein de la ceinture verte) afin d'anticiper la mutabilité du foncier (constitution de réserves foncières au préalable).

2.3 - Des qualités paysagères, lignes directrices pour un nouvel urbanisme

Pour préserver la grande qualité paysagère du territoire, mise en évidence et analysée dans le Rapport de Présentation (chapitre…, p.), le PADD a fixé deux types d'objectifs :

- Préserver les éléments qui fondent et caractérisent les différentes unités paysagères du territoire et qui le donne à voir. Pour ce faire, le rythme du grand paysage doit être respecté et ses caractéristiques dominantes rendues visibles ;
- Se doter de principes guides pour regrouper judicieusement l'urbanisation nouvelle, en tenant compte des caractéristiques des sites, pour ne plus reproduire le mitage des décennies passées qui a tant nui au paysage et à l'agriculture.

2.3.1 - Mise en valeur du grand paysage

Les principes paysagers permettant de préserver la charpente paysagère ont été fixés au PADD :

- Maintenir les coupures vertes importantes entre les bourgs et villages, qui permettent de découvrir le paysage rural et qui concourent à la qualité de chaque entrée de ville
- Laisser aussi dégagées les vues depuis les axes routiers majeurs et secondaires
- Préserver l'intégrité des coteaux du Sornin et de la Loire, qui modèlent doucement le territoire et lui confèrent sa qualité, et qui sont, parfois, très visibles, donc sensibles ; les lignes de crête devant faire l'objet d'attention particulières
- Protéger les cirques et vallons bocagers remarquables d'un mitage du bâti
- Affirmer la valeur paysagère des vues remarquables

Prescriptions :

✓ Les **coupures vertes** à maintenir portées sur le Plan d'Orientations Générales le long des axes routiers majeurs seront strictement inconstructibles de part et d'autre de la route, sur une profondeur à préciser selon les cas, qui ne pourra être inférieure à 200 m, afin qu'il n'y est plus de nouveaux bâtiments qui viennent obstruer les vues.

Les bâtiments existants dans cette bande pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation ou d'aménagement ou d'extension limitée (10 à 15 % de la surface existante maximum), à condition qu'ils n'obstruent pas plus la vue depuis l'axe.

Les documents d'urbanisme les inscriront en zone agricole ou naturelle stricte. Les communes pourront adapter cette mesure pour permettre le développement d'exploitations agricoles si aucune autre alternative n'est possible. Dans ce cas, on localisera dans la zone agricole stricte au PLU, la (ou les) pastille(s) à inscrire en Agricole non stricte les espaces nécessaires aux exploitants.

- ✓ Les **vues remarquables le long des routes secondaires** sont aussi à protéger, aux endroits et dans toutes leurs longueurs indiquées au POG. Les mêmes principes de protection que pour les coupures vertes s'appliquent, mais sur une profondeur de part et d'autre de la route réduite à 100 mètres minimum, sachant que les documents d'urbanisme peuvent étendre cette profondeur de champ, selon les besoins.
- ✓ Les **coteaux du Sornin et de la Loire**, dans les secteurs exposés aux vues délimités sur le POG, ne seront plus constructibles en dehors des enveloppes urbaines délimitées par ailleurs. Pour protéger les **lignes de crête**, particulièrement sensibles aux vues, une marge de recul (d'une centaine de mètres ou plus) sera aussi rendue inconstructible, en dehors des enveloppes urbaines délimitées.

  Ces coteaux sont en partie construits d'une façon très éparse, typique du mitage. Les documents d'urbanisme permettront la réhabilitation, l'aménagement et une extension très limitée de l'existant pour permettre son évolution, sans plus. Le classement en zone agricole ou naturelle non strict permettra aussi l'évolution des bâtiments agricoles.
- ✓ Les **cirques et vallons** qui forment des **ensembles paysagers remarquables,** caractéristiques de la partie Est du territoire, seront protégés de tout mitage (constructions éparses). Exceptionnellement, les constructions, en nombre limité, pourront être envisagées, regroupées autour d'un noyau bâti existant comme indiqué au POG (Cuinzier par exemple).

2.3.2 - Principes paysagers guides pour l'urbanisation

Pour mieux intégrer les constructions dans le paysage existant, le PADD a posé quelques principes forts d'urbanisation

- Identifier une centralité par commune et y regrouper les principales capacités d'accueil et d'extension,
- Cibler si besoin un hameau (groupe de plus de 4 bâtiments) complémentaire

Ces centralités ont été déterminées pour chaque commune, en tenant compte : des espaces naturels et des ressources à préserver (voir 2.1.), des principes pour le grand paysage ci-avant, du respect des « espaces de cohérence du territoire agricole » déterminés avec la profession (voir 2.2), des difficultés techniques, foncières et financières connues qui rendent parfois impossibles l'application des intentions pourtant partagées.

Dans la mesure du possible, les pôles choisis sont les centralités villageoises déjà existantes, avec la présence d'équipement(s) et service(s) communaux (la mairie, l'église, l'école), un (ou des) espace(s) public(s), un arrêt de car si une ligne départementale dessert la commune. L'objectif est bien d'y favoriser le regroupement pour renforcer la présence humaine, l'animation locale (toute proportion gardée dans les toutes petites communes) et favoriser les déplacements sans voiture pour les services de proximité assurés. Mais dans un territoire où l'habitat est historiquement dispersé (voir l'analyse paysagère du Rapport de présentation), la notion même de centralité n'est pas toujours adaptée.

Ainsi, les communes de La Bénisson-Dieu, Saint Pierre-la-Noaille, Chandon, Sévelinges, Ecoche ont des centralités trop contraintes ou trop faibles (ZPPAUP à la Bénisson-Dieu, pas de centralité à St Pierre-la-Noaille, vieux village déconnecté du secteur d'habitat important à Chandon …) pour constituer la centralité à renforcer. Dans ce cas, un autre secteur a été choisi comme tel.

D'autre part, quelques communes sont historiquement structurées sur 2 noyaux (exemple Maizilly, Ecoche ou Boyer ayant un micro centre ancien et un 2ème pôle sur la RD proche) sans que l'un prédomine sur l'autre, ou avec des capacités foncières se révélant faibles dans la première centralité choisie. Dans ce cas, on a déterminé un 2ème petit secteur d'accueil sur le 2ème noyau.

Au final, sur les 25 communes du SCOT, 17 ont déterminé une centralité unique sur laquelle privilégier l'accueil résidentiel, et 8 ont déterminé 2 secteurs[1]
Ces centralités et hameaux à conforter forment les « secteurs préférentiels d'urbanisation »

Prescriptions :

- ✓ Les **secteurs préférentiels d'urbanisation** sont appelés à accueillir l'essentiel des logements construits ces prochaines années quelque soit la forme et la manière de la faire. Leur enveloppe urbaine maximale est dessinée au POG par une **ceinture verte** qui fixe la limite à ne pas dépasser. L'épaisseur du trait, porté sur un fond IGN au 25 000, est à préciser dans les documents d'urbanisme (5 000 et 2 000) avec une marge d'interprétation d'une cinquantaine de mètres environ. A l'intérieur de ces enveloppes, les capacités foncières sont suffisantes pour accueillir les logements, activités pouvant intégrer le tissu urbain[2] et équipements pour ces dix prochaines années. L'objectif d'ici dix ans n'est pas d'urbaniser l'ensemble des espaces libres à l'intérieur de ces enveloppes, mais d'y localiser l'essentiel de l'offre foncière nécessaire au bon développement des communes et du territoire et estimée au chapitre 3.

[1] La Bénisson-Dieu, Briennon, St Pierre-la-Noaille, Chandon, Maizilly, Nandax, Sévelinges, Saint-Nizier-sous-Charlieu

[2] A l'exception donc des zones d'activités dédiées à l'accueil d'entreprises nécessitant de vastes emprises foncières ou des conditions d'accessibilité ou d'éloignement sonore des zones habitées… présentées par ailleurs (3.4)

Le volet 3.3 en particulier définit les conditions, conseils et méthode pour créer un urbanisme durable de qualité en leur sein : densité dégressive du cœur vers la couronne, renouvellement et réhabilitation à privilégier, qualité des espaces publics ruraux…

Les documents d'urbanisme traduiront les enveloppes maximales d'urbanisation à l'échelle cadastrale et limiteront drastiquement les possibilités de constructions au-delà, même en continuité des groupes de bâtiments existants.

- ✓ Dans les autres secteurs qui ne sont pas appelés, sauf exceptions, à recevoir des constructions, des **limites intangibles à l'urbanisation** ont été placées sur certaines voies où il est jugé essentiel qu'aucune construction supplémentaire ne vienne s'implanter (voir POG). Il s'agit de stopper l'étirement linéaire le long des voies et/ou l'obstruction aux vues.
- ✓ Les silhouettes de village remarquables répertoriées à l'analyse et au PADD méritent d'être préservées et valorisées. Aussi, aucune construction (même agricole) ne viendra s'implanter en premier plan, à l'extérieur du trait indiquant la **façade urbaine remarquable à préserver.** Quand des extensions urbaines sont prévues (Mars, Cuinzier, Villers, et d'autres repérées par Fabienne), un soin particulier devra être portée à ces nouvelles **façades urbaines à composer ou améliorer** : les partis d'aménagement (lors d'une opération d'ensemble : permis d'aménager ou ZAC ou permis groupé) ou les permis de construire déposés présenteront des perspectives et images des nouvelles façades créées, et les engagements et méthodes prises, pour démontrer de la bonne insertion dans le site des projets et de l'assurance de la tenue dans le temps des exigences architecturales, paysagères et urbaines présentées.
- ✓ Certaines **entrées de village de qualité**, bien nette, offrant une belle vue depuis la route sur le village, ou sur des bâtiments, méritent d'être laissées en l'état. Il ne faudrait pas venir construire en avant de la limite actuelle, et veiller à la qualité des constructions ou réhabilitations qui pourraient être effectuées dans les premières dizaines de mètres de l'entrée. Les PLU veilleront à se doter de mesures (via le règlement, des principes d'alignements, voire des Orientations d'Aménagement ou des mesures de préservation des éléments du paysage) pour que les constructions ou modifications effectuées sur des bâtiments existants s'intégrer harmonieusement à l'ensemble existant en respectant les dominantes : volumétries, alignements, couleurs, percements, clôtures, plantations ...

Recommandations :

- ✓ D'autres entrées de village sont, à l'inverse, de médiocre facture : implantation désordonnée des bâtiments, anarchie des clôtures, parkings et délaissés en déshérence… Dans la mesure de leurs moyens, les communes concernées engageront un plan d'aménagement et reconquête, au moins des espaces publics, pour requalifier l'image de leur village

3- LES CONDITIONS DE VIE : PREVOIR LES EVOLUTIONS POUR MIEUX S'ADAPTER

3.1 – Organiser les services par un réseau de pôles structurants

Le PADD a fixé une hiérarchie des pôles pour assurer les services aux habitants et aux entreprises : Charlieu comme bourg-centre, Pouilly-sous-Charlieu et Belmont de la Loire comme bourg relais L'objectif est d'atteindre sur ces 3 pôles des seuils d'offre et d'attractivité à même de permettre la viabilité économique des services proposés, cumuler les motifs de déplacements pour les réduire, assurer une proximité des offres d'équipements et services.

L'ensemble fonctionne en complémentarité avec l'agglomération roannaise et sa ville-centre qui constituent une polarité supérieure vers laquelle les habitants se rendent pour des besoins plus occasionnels ou pour l'emploi.

✓ **Des objectifs renforcés pour les bourgs**

Prescriptions :

Des objectifs différenciés sont fixés au bourg-centre de Charlieu, et aux bourgs relais de Belmont-de-la-Loire et de Pouilly-sous-Charlieu pour renforcer leur attractivité économique et sociale.

- Habitat : objectifs de diversification des logements accentuée, avec plus de locatif aidé, pour faire face à une augmentation prévisible des petits ménages (jeunes, mono-parentales et âgés) et des ménages à revenus modestes qui vont rechercher la proximité des services ; formes urbaines plus denses et plus diversifiées pour respecter une typologie de bourg composée en majorité de logements groupés ou collectifs, dans lesquels se glissent plus facilement de petits et moyens logements.
- Activités : localisation des réserves foncières en Zone d'Activités, en sus des disponibilités existantes.
- Déplacements : organisation des points d'intermodalité, développement des modes doux et traitement renforçant la sécurité des traversées urbaines.

Ces objectifs sont présentés aux chapitres 3.2 pour les déplacements, 3.3 pour l'habitat et 3.4 pour l'économie.

Ces communes sont aussi appelées à accueillir des équipements et services, publics et privés, pour la population et les entreprises. Certains vont se glisser dans des bâtiments existant, s'intégrer dans le tissu urbain ; mais d'autres vont nécessiter des terrains d'implantation : on pense à un équipement sportif nouveau, ou un pôle petite enfance, ou une maison des énergies… On cherchera à les localiser le plus possible dans les centralités existantes (si cela est adapté, ce qui n'est pas toujours le cas, en particulier pour certains équipement sportifs), dans les dents creuses existantes, sur des tènements bien desservis par les transports publics s'ils existent et par des modes de liaisons douces. L'ensemble va tout de même nécessiter des besoins fonciers qu'il faut évaluer

	Besoins fonciers pour équipements
Belmont	0.8 ha
pôle Charlieu-Chandon	1,5 ha
Pouilly	0.8 ha

✓ **Maintien des services de base dans les communes rurales**

Les communes rurales s'organisent, pour offrir des services de base à la population au plus près de leur habitation : accueil petite enfance, écoles maternelles et élémentaires en RPI, activités péri-scolaires, loisirs courts, lieux de rencontres et d'activités sociales ou festives, petits équipements sportifs, services à domicile, points publics divers, mairie,… Cette proximité est indispensable à la vitalité des villages et à la réduction des motifs de déplacements.

Pour soutenir cet effort, il faut prévoir et permettre l'évolution des bâtiments et aires d'accueil, voire leur regroupement sur un seul site.

Les communes fixeront dans leurs PLU les besoins et projets nécessaires et les localiseront en priorisant :

- l'intégration des équipements dans les bâtiments existants à réhabiliter, et par construction dans les dents creuses, ou sur des tènements le plus proches possibles de la centralité villageoise à conforter, à l'intérieur des ceintures vertes définies (à l'exception éventuelle des terrains de sports) ;
- la desserte de ces équipements par des cheminements doux distincts le plus possible des voies routières. Le stationnement de deux roues sera prévu et intégré aux aménagements

A l'échelle du SCOT, on estime qu'une enveloppe foncière doit être réservée, par commune, pour pouvoir faire face à ces besoins

	Besoins fonciers pour équipements
Commune rurale < 1 000 habitants*	0.4 ha
Commune rurale > 1 000 habitants	0.6 ha

* Le chiffre est porté à 0,8 ha pour la Gresle où un projet de maison de retraite est en cours

3.2 - Organiser les déplacements pour tous

La dispersion de l'habitat sur le territoire, liée au fonctionnement historique des territoires ruraux des contreforts des monts du Beaujolais, se traduit aujourd'hui par une forte dépendance du territoire vis-à-vis de la voiture individuelle et par conséquent des énergies fossiles. Le trafic routier est croissant sur le territoire, tout comme la distance des trajets, et s'accompagne de nuisances acoustiques dans les traversées des bourgs (notamment ceux de Pouilly, Vougy et Briennon), mais également d'une augmentation des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques.

L'enjeu est de permettre à tout un chacun de se déplacer, dans les meilleures conditions possibles, tout en limitant les incidences environnementales, sociales et économiques liées à l'utilisation et au coût des énergies fossiles et ce, tout en prenant en compte les particularités du territoire (faible densité de l'habitat, dispersion des hameaux, absence de voie ferrée).

Prescriptions

A l'échelle du territoire, cela se traduit par un développement urbain des pôles (Charlieu, Pouilly et Belmont) plus important que celui des communes rurales, afin de favoriser l'accueil des nouveaux habitants au plus près des services et commerces et limiter ainsi la longueur des trajets automobiles. Ce développement urbain, plus accentué sur certains pôles, est en lien avec le renforcement progressif de l'axe de transport collectif entre Roanne et Charlieu (cadencement de la ligne de car départementale).

De même, le regroupement de l'urbanisation autour des bourgs a pour objectif de favoriser les proximités entre habitants, équipements, commerces, etc… pour que les trajets puissent s'effectuer à pied.

Malgré un niveau de desserte en transports collectifs relativement modéré, certains comportements de déplacements collectifs ou alternatifs sont toutefois à encourager par l'intermédiaire de différents aménagements à prévoir dans les documents d'urbanisme locaux :

- La création de sites favorables à l'intermodalité, à proximité des axes structurants, mais localisés dans l'enveloppe urbaine. Ces espaces dédiés permettront le stationnement de quelques véhicules, des vélos et des bus.
- Les modes doux sont à développer à l'échelle de chaque commune pour inciter les habitants à utiliser ce mode de déplacement. Un schéma modes doux est à intégrer dans chaque document d'urbanisme.
  Les modes doux sont également à développer dans la vallée de la Loire, le long du canal notamment, qui se prêtera aussi bien aux usages de loisirs qu'aux usages fonctionnels. L'emprise de l'ancienne voie ferrée pourra également être utilisée pour la création d'une liaison douce entre Roanne et Charlieu. Une liaison cyclable entre Pouilly-sous-Charlieu et Iguerande pourrait également être intéressante à développer pour un usage aussi bien touristique que fonctionnel. Il est rappelé qu'un schéma départemental des itinéraires cyclables est en cours de réflexion.
- L'emprise foncière de l'ancienne voie ferrée entre Charlieu et Saint-Denis-de-Cabanne est à préserver pour l'aménagement d'une éventuelle liaison douce à plus ou moins long terme.

Enfin, les documents d'urbanisme locaux devront intégrer et anticiper les aménagements routiers envisagés dans un objectif d'amélioration du cadre de vie des habitants et des conditions de sécurité, mais également dans un objectif de développement économique, à savoir :

- Le traitement (carrefours aménagés, ralentisseurs, espace public requalifié, trottoirs et stationnement adaptés,…) des traversées urbaines de Pouilly, Vougy, Cuinzier, Villers, Nandax, Le Cergne, Briennon.
- La réalisation du maillon de la liaison routière entre Roanne et Charlieu. Les études sont actuellement en cours afin de définir le tracé de l'infrastructure (une intention de liaison figure sur le Plan d'Orientations Générales de façon indicative).

Ces différents aménagements routiers ont pour objectif un renforcement de la sécurité ; ils ne devront en aucun cas être concurrentiels des transports collectifs.

Recommandations :

Parallèlement, les transports collectifs sur l'axe Roanne/Charlieu nécessiteront d'être optimisés pour offrir une réelle alternative de déplacements pour les personnes résidant à proximité de cet axe urbain le plus dense du territoire.

De même, des réflexions sont à conduire pour l'organisation de rabattements (sous la forme de transport à la demande) des micro-bassins de vie en direction des pôles gares extérieurs au territoire ou bien des pôles urbains. Le système de covoiturage est également à développer, de la plateforme d'échanges internet à la mise en place de points rencontre.

Le projet de LGV Paris Orléans Clermont-Ferrand Lyon, dont les scénarios seront présentés au débat public en 2011, concernera probablement le territoire du SCOT. Ce dernier aura des conséquences importantes sur l'organisation des transports et sur le positionnement du territoire à l'échelle régionale, avec l'aménagement d'une éventuelle gare à proximité de Roanne. Les incidences d'un tel projet, notamment sur le développement résidentiel du territoire, sont également susceptibles d'être conséquentes et conduiront, en temps utile, à une nécessaire adaptation du document SCOT (révision) pour mieux encadrer ces effets.

3.3 – Répondre aux nouveaux besoins en logements

Le PADD a fixé les perspectives, les objectifs et les grands équilibres en matière démographique et de logements. Les besoins en logements ont été estimés au PADD sur 20 ans comme suit. Ces besoins ont été ramenés sur 10 ans dans le cadre du DOG qui engage plus concrètement les communes.

	Nombre ménages en 2006	besoin création de logements sur 20 ans			total besoin création de logements		
		Desst	Accrt	Renouv	20 ans	10 ans	nb/an
Belmont	648	83	31	32	146	73	7
pôle Charlieu-Chandon	2 315	321	138	116	575	287	29
Pouilly	1 170	145	53	59	256	128	13
Comm. rurales	5 253	571	119	263	952	476	48
SCOT	9 386	1 119	341	470	1 929	964	97

Pour, d'une part répondre à ces besoins dans leur diversité, et, d'autre part produire un urbanisme plus respectueux des paysages et économe en énergies et émissions de gaz à effet de serre, le PADD a fixé différents objectifs dont les modalités de mise en œuvre par les communes ou leurs partenaires, sont précisées ci-dessous.

En sus, la politique de l'habitat concourant très directement à l'organisation et l'évolution du territoire, les objectifs en la matière ont été différenciés entre les 3 pôles urbains à renforcer (Charlieu-Chandon, Pouilly-sous-Charlieu, Belmont de la Loire) comme expliqué dans l'axe 3.1. Rappelons que Charlieu étant physiquement trop à l'étroit pour faire face aux besoins, une mutualisation des réponses foncières est faite avec Chandon, pour offrir des réserves suffisantes, à proximité immédiate du centre-ville.

3.3.1 – Réhabiliter, renouveler avant de s'étendre, et construire de façon plus regroupée

On peut créer des logements de différentes façons : la construction neuve bien sûr, mais aussi la réoccupation de logements ou bâtiments vacants qui peuvent changer d'usage, et la conduite d'opérations d'acquisitions/amélioration entre autre.

Prescriptions :

✓ Au minimum 15 % des logements créés le seront dans le patrimoine existant, soit par réhabilitation de logements vacants (7.4 % en moyenne en 2006 sur le territoire du SCOT soit 838), soit par reconquête de friches ou bâtiments vacants (anciens sites d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou agricoles). Dans tous les cas, ces opérations ne consomment pas de foncier «neuf » ou non bâti.

	Logt à créer 10 ans	par réhabilitation	sur foncier neuf
		15%	85%
Belmont	73	11	62
pôle Charlieu-Chandon	287	43	244
Pouilly	128	19	109
Comm. rurales	476	71	405
SCOT	964	145	820

Dans leur document d'urbanisme, les communes évalueront précisément les capacités de renouvellement, réhabilitation et densification du tissu existant, qui pourront se situer dans et hors les secteurs préférentiels d'urbanisation.

L'habitat existant, même dispersé –et il y en a beaucoup dans certaines petites communes- mérite d'être réhabilité et réoccupé.

Des **secteurs de renouvellement urbain** ont été pointés par les communes et pourront faire l'objet d'une intervention publique si les initiatives privées sont défaillantes, et à condition d'en trouver l'équilibre financier :

- secteur Promens à Charlieu,
- friche industrielle « anciennement ALTRAD centre bourg » à Saint Denis de Cabanne. Une première étude de faisabilité a été réalisée et permet d'avancer sur le projet. En sus, quand l'entreprise ALTRAD aura regroupé et transféré ses bâtiments sur la Zone d'Activités de St Denis, un des bâtiments situé près du centre village pourra faire l'objet d'une reconversion résidentielle.

3.3.2 - Construire de façon plus regroupée et plus dense

85 % des besoins en logements devraient nécessiter du « foncier neuf», pour accueillir des « constructions neuves »

✓ **Regroupement de l'urbanisation**

Les orientations et les mesures prises pour la protection des paysages (voir 2.3) ont amené à délimiter un (ou deux) « secteur préférentiel d'urbanisation » où regrouper les constructions futures nécessitant du « foncier neuf » durant les dix années d'application du SCOT.

Prescriptions :

Dans le bourg-centre et les 2 bourgs relais la totalité des constructions sur du « foncier neuf » sera réalisée dans les « **secteurs préférentiels d'urbanisation** », à l'intérieur des **ceintures vertes** définies.

Dans les communes rurales, 90 à 95 % des constructions seront réalisées dans les « **secteurs préférentiels d'urbanisation** », à l'intérieur des **ceintures vertes**. La marge de 5 à 10 % (avec un minimum de 1 par commune) est laissée à l'appréciation des communes qui auront toujours à gérer des situations humaines et familiales difficiles ou spécifiques et qui pourront ainsi permettre par exemple, la construction d'une habitation par morcellement d'une propriété existante, ou une nouvelle construction.

Au sein de ces secteurs, les communes ont localisé :

- Les **secteurs à densifier** par des constructions : dans les dents creuses, par morcellement des propriétés existantes, en rendant accessibles des cœurs d'îlots enclavés…
- Les **secteurs principaux d'urbanisation nouvelle.** Ils sont situés au plus près des centralités existantes

Les PLU préciseront les capacités foncières et la localisation des secteurs pressentis. A priori, à l'échelle du SCOT, les disponibilités comprises dans les ceintures vertes permettent d'accueillir tous les besoins en constructions neuves

✓ **Formes urbaines plus denses**

La volonté de ne plus consommer des terres agricoles (ou forestières ou naturelles) sans souci, comme on l'a fait par le passé en construisant moins de 10 logements à l'hectare, amène à rechercher des formes urbaines plus denses. Il faut y voir aussi la volonté de créer des lieux de vie plus regroupés, où les habitants se côtoient plus, et se déplacent plus à pied…

Au sein des secteurs préférentiels d'urbanisation les objectifs de densités à atteindre en moyenne dans les constructions neuves ont été calculés comme suit :

	nb logt sur foncier neuf sur 10ans	15 logt ha		25 logt ha		40 logt ha	
		%	nb	%	nb	%	nb
Belmont	62	40	25	60	37		
pôle Charlieu-Chandon	244	30	73	60	147	10	24
Pouilly	109	30	33	60	65	10	11
Communes rurales	405	65	263	35	142		
SCOT	820	41	333	55	451	4	35

Ces densités incluent les espaces publics et voiries nécessaires, hors équipement public.

La ventilation par famille de densité traduit la volonté de créer, pour au moins la moitié des constructions créées, un urbanisme qui fasse « village ». Aussi, dans les communes où existe un noyau villageois structuré, déjà bien regroupé, on localisera, si cela est possible, les secteurs de densité plus élevé en continuité de ce tissu existant, pour étendre la centralité. Les opérations d'aménagement veilleront à assurer les connexions piétonnes, vertes, et routières avec le cœur de village.

L'objectif de densité n'est pas à imposer à la parcelle, à la construction ou à l'opération : celles-ci pourront avoir des densités variées.

Ces objectifs de densité servent surtout, à estimer ultérieurement les besoins fonciers résidentiels par commune. Dans les communes où le nombre global de logements par hectare sera supérieur aux objectifs chiffrés, la commune gagnera plus d'habitants que prévus. Mais à l'inverse, si trop de constructions ont une densité faible, le capital foncier fixé par le présent SCOT sera vite consommé et les communes n'atteindront pas leur objectif de croissance ou maintien de la population.

Chaque commune veillera à prendre les mesures adaptées dans son document d'urbanisme lui permettant d'atteindre ces objectifs : Orientations d'Aménagement sur les zones AU, densité minimale imposées à proximité des arrêts de transports en commun (disposition prévue dans le projet de loi Grenelle 2 dont il faudra attendre l'application), règlement adapté (mitoyenneté, hauteur, COS).

✓ **Créer plus de logements locatifs aidés dans les pôles**

Pour diversifier l'offre en logement, partout, le PADD a fixé comme objectif d'augmenter la proportion de logements locatifs aidés,-dans les pôles urbains bien desservis en services et emplois, mais également dans les communes rurales qui n'ont pas d'objectif chiffré en la matière.

Prescriptions :

Dans les pôles, la création de logements locatifs aidés dans l'ensemble des créations de logements (réhabilitation, acquisition/amélioration, constructions) devra atteindre 25% de l'ensemble :

	création logements		Part logt locatif aidé à créer sur 10 ans	
	Par an	Sur 10 ans	%	nb
Belmont	7	73	25	18
pôle Charlieu-Chandon	29	287	25	72
Pouilly	13	128	25	32
SCOT étude	**48**	**488**	**25**	**122**

Le logement locatif aidé est celui défini par l'article 55 de la loi SRU et l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.

"Les logements locatifs sociaux sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, (…) ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources » ;

3° Les logements appartenant à des sociétés particulières (SEM des départements d'outre-mer, Entreprises minières, chimiques et houillères) ;

4° (…) « Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale dans des conditions fixées par décret."

Toute opération nouvelle de plus de 10 logements comportera au moins 20 % de logements locatifs à loyer modéré.

Les PLU localiseront les secteurs où imposer la réalisation de ces logements aidés, en zone U ou AU, comme le lui permet l'article L. 123-2b du CU :

- soit en imposant une servitude de mixité sociale. Les articles 2 des zones U et AU concernées par une servitude de mixité expliciteront les conditions de leur mise en œuvre.
- soit en créant un (ou des) emplacement(s) réservé(s) au sens de l'article L.123-17 du CU.

Une petite part de logement locatif pourra aussi être créée par conventionnement de logement locatif privé, grâce aux aides de l'ANAH et d'opérations programmées (OPAH, Projet d'Intérêt Général, Programme Social Thématique).

Les communautés de communes compétentes préciseront dans leur Programme Local de l'Habitat une ventilation plus précise des types de logements locatifs à créer en fonction des publics visés. Une part significative de ces logements, soit 30 % minimum, devront être destinés aux publics les plus fragiles, en mobilisant les financements du logement existant (PLAI aujourd'hui, centre d'hébergement ou réinsertion, logements d'urgence…).

Recommandations :

Dans une optique de mixité urbaine, sociale et générationnelle, les opérations mixtes, mêlant différents types de logements seront privilégiés : accession libre et aidée (par les Pass foncier et PTZ aujourd'hui), logements locatifs libres, intermédiaires (PLS, PLI), sociaux (PLUS) et « très sociaux » (PLAI).

Pour limiter l'usage de la voiture, favoriser l'animation villageoise, les logements locatifs aidés créés devront, dans la mesure du possible, être localisés près des centres villages ou au plus proche des équipements de proximité existants (école en particulier, commerce) et à proximité des arrêts de transports publics.

✓ **Diversifier la taille des logements**

Recommandations :

Pour s'adapter aux évolutions des structures familiales et au vieillissement de la population, il faut créer des logements de toute les tailles, et réduire la part des grands logements créés dans l'ensemble à moins de 40 ou 30 % (les T5 ou plus ont représenté 80 % des constructions ces dernières années). La diversification des formes urbaines et des densités moyennes plus élevées vont permettre de créer plus de T2 à T4, car ils trouvent beaucoup mieux leur place dans des volumes imbriqués, des petits bâtiments collectifs en village.

Pour intégrer le phénomène de vieillissement dans la politique de l'habitat, il faut :

- Adapter les immeubles et/ou les logements existants pour permettre le maintien à domicile
- Construire des logements adaptés proches des pôles d'équipements et des services de proximité.

✓ **Diversifier les formes urbaines et produire un urbanisme rural de qualité**

Les préconisations ci-dessus amèneront à produire de nouveaux types de constructions, différentes des constructions pavillonnaires classiques menées ces dernières décennies. Le défi de ces prochaines années n'est pas de garder ce modèle, en le réduisant dans des proportions qui ne seront plus agréables (une maison de 120 m2 isolée sur une parcelle de 250 m2 ne sera pas toujours facile à vivre), mais bien d'inventer autre chose et, surtout, de diversifier les réponses aux besoins.

L'objectif d'un habitat plus regroupé est alors indissociable d'exigence de qualité architecturale et urbaine pour les nouvelles constructions et d'exigence de qualité sur les espaces publics ou communs. Dans les communes rurales, il suffit de s'appuyer sur :

- la nature partout présente qui peut pénétrer au cœur de chaque opération,
- des traitements simples pour les espaces publics communs -des chemins et sentiers ruraux, des places enherbées, 3 arbres plantés à un carrefour…
- un ordonnancement simple des bâtiments par rapport à la rue (parallèle ou perpendiculaire, avec des retraits -ou non-homogènes) et des mitoyennetés ou des continuités assurées par des murets, clôtures ou murs de même facture
- et un traitement des jardins privés adapté -des clôtures feuillus, des essences plantées adaptées au climat,…

Dans les bourgs centre et relais, il s'agit de faire pénétrer la campagne en ville : par des chemins piétons depuis le cœur jusqu'à l'extérieur, des routes d'entrées plantées et bien traitées, des rues plantées, des espaces publics de qualité, des bords de rivières rendus accessibles ou visibles…

Retrouver des densités villageoises et urbaines de l'ordre de 20 à 40 logements l'hectare (densités actuelles des centralités existantes) est tout à fait possible, et sera rendu agréable à ces conditions.

Prescriptions :

Les communes s'engagent à élaborer des Orientations d'Aménagement dans leur PLU sur tous les secteurs A Urbaniser (AU) pour fixer les principes et schéma de leur urbanisation. Ces Orientations d'Aménagement comprendront au minimum :

- Les principes paysagers directeurs en apportant des précisions sur l'insertion du projet dans son site, l'aspect et le traitement des façades urbaines ou végétales créées, les équilibres publics/privés.
- L'organisation schématique des circulations –selon tous les modes : voiture, piéton, 2 roues- interne à l'opération et les continuités et connexions assurées avec les quartiers avoisinants, en particulier les centralités et équipements proches utilisés par les futurs habitants. L'ensemble devra prévoir et laisser toute sa place aux déplacements doux et minimiser, autant que faire se peut, celle faite à la voiture (réduction des largeurs de chaussées, des stationnements sur voie publique, regroupement des stationnements en des lieux limités et à l'entrée des opérations pour créer des espaces publics à dominante piétonne au-delà…).
- La trame verte qui indiquera schématiquement les continuités végétales avec les espaces périphériques, les espaces publics créés et leur dominante, le traitement le plus naturel possible des eaux pluviales (noues, rigoles, bassins aménagés, mares …), le taux d'imperméabilisation des sols, la gestion des interfaces entre espaces publics et espaces privés (grandes caractéristiques des espaces entre la rue et l'entrée d'immeuble ou de maison, ou du traitement des clôtures ou murets…). Une variété des espaces publics est à rechercher.
- L'organisation de la trame bâtie et sa morphologie : densité, alignements ou continuités pour traiter le rapport à la rue et l'espace public, sens des faîtages, volumétrie (hauteur, simplicité des formes…),
- Une indication de programme présentant les principes de mixité et diversité de destination ou d'usage, le phasage des opérations si besoin.
- Les principes énergétiques : niveau de performance énergétique des bâtiments, principes bioclimatiques, mutualisation des sources énergétiques, utilisation des énergies renouvelables.

Recommandations :

Les aménageurs et constructeurs s'inspireront des morphologies urbaines villageoises existantes pour concevoir un urbanisme et une architecture adaptés au XXI^{ème} siècle : adaptation à la pente, architecture bio-climatique, volumétries qui peuvent être importantes (R+2 des bâtiments industriels à réinterpréter, corps de ferme compacts…), bâtiments contigus, … L'ensemble devra permettre l'intégration d'éléments nécessaires à la production d'énergies alternatives et la limitation des ruissellements d'eau pluviale.

Les communes favoriseront les opérations d'aménagement groupées (sous forme de ZAC, lotissement ou permis groupé) pour assurer une bonne cohérence d'ensemble et une répartition des coûts d'aménagement des espaces publics et naturels.

Les Approches Environnementales de l'Urbanisme (AEU de l'ADEME) ou toute procédure approchante, seront lancées en amont des opérations par les communes ou les aménageurs afin de les guider dans leurs choix et dans la conception de l'urbanisme.

3.4 - Consolider les équilibres économiques et développer l'emploi local

Le PADD a fixé comme objectif le renforcement des activités locales pour créer de la richesse et du dynamisme, et favoriser l'emploi sur place et limiter les déplacements vers le pôle d'emploi de l'agglomération roannaise

3.4.1 – Renforcer l'accueil d'activités dans les bourgs et villages

Prescriptions :

Les activités de services et de commerces, ainsi que les activités artisanales ou de transformation non nuisantes, peuvent rester, se créer, se renouveler dans le tissu urbain et bâti de toutes les communes, et plus particulièrement dans leur centre. Avec le développement des nouvelles technologies de communication on peut espérer que leur nombre augmentera.

Ces activités pourront être accueillies de façon privilégiée dans les Rez-de-chaussée des immeubles et bâtiments existants, mais aussi dans les nouvelles constructions ou au sein d'opérations mixtes d'aménagement : de petits espaces pourront leur être réservés ou être intégrés dans des bâtiments.

Sauf raisons particulières, les documents d'urbanisme permettront leur implantation en favorisant explicitement la mixité des fonctions dans les types de zones U et AU créées au PLU et en rédigeant dans les règlements des articles 1 ou 2 ne les excluant pas.

On privilégiera l'insertion d'activités dans les opérations de **renouvellement urbain**, en particulier dans les bourgs de Charlieu, Pouilly-sous-Charlieu, et Belmont de la Loire. Le site de Promens à Charlieu, entre l'hyper-centre et la ZA Ouest, paraît tout à fait adapté à un usage mixte de ce type et devrait faire l'objet d'une opération prioritaire.

La friche industrielle « anciennement ALTRAD centre bourg » à Saint Denis de Cabanne sera réinvestie principalement par de l'habitat, mais des activités de services ou tertiaires et des équipements publics pourront y trouver leur place. Après transfert de l'entreprise ALTRAD, trop à l'étroit dans le village, un deuxième site pourra être reconverti.

Enfin, d'anciens bâtiments industriels, de taille modeste, ont été repérés dans les communes de : Belmont-de-la-Loire, Le Cergne, La Gresle, Jarnosse, Chandon et Pouilly-sous-Charlieu. Les communautés de communes et les communes examineront leur potentiel, favoriseront leur promotion (diffusion de l'offre dans les répertoires et fichiers d'immobilier d'entreprise) et réfléchiront à leur éventuelle acquisition-amélioration.

Pour permettre cette mixité et cet accueil, les documents d'urbanisme intégreront quelques disponibilités foncières supplémentaires, à mixer avec celles estimées pour l'habitat pour permettre leur accueil en zone AU ou U, selon la fourchette ci-dessous :

	Emplois sur place	Besoins foncier neuf pour mixité d'activités (pour 10 ans)
	2006	Nb (ha)
Belmont	511	0,5
Pôle Charlieu - Chandon	2 704	1
Pouilly	686	0,5
17 communes rurales < 1 000 habitants	1 261	0,2 par commune
4 communes rurales>1 000 habitants	1 851	0,4 par commune
SCOT étude	**7 013**	**7**

Ces surfaces seront le plus souvent cumulées et mixées avec les surfaces réservées à des fins résidentielles et d'équipements pour créer des lieux de vie mixtes.

3.4.2 - Renforcer l'offre des zones d'activités et réguler l'offre commerciale

Le PADD a prévu de renforcer les capacités d'accueil d'activités sur l'axe de la vallée du Sornin, de Briennon à St Denis-de-Cabanne bien accessible. Dans le canton de Belmont, qui a une organisation historique de l'accueil d'activités plus diffuse et plus modeste, il faut veiller à maintenir une offre adaptée.

Prescriptions :

Deux secteurs ont un rôle structurant à jouer dans l'aménagement du territoire à l'échelle du Pays Roannais, en cohérence avec ce que prévoit le SCOT de l'agglomération roannaise, l'un à vocation commerciale surtout, l'autre à vocation industrielle. Ces deux secteurs sont destinés à accueillir des entreprises plus importantes que dans les autres communes, en nombre, en taille d'entreprises et en rayonnement.

- Charlieu –St Nizier doit rester le pôle commercial structurant de tout le bassin de vie local, qui polarise les achats et limite les déplacements du secteur nord-est du pays Roannais. La stratégie d'urbanisme commercial commune aux SCOT du Roannais et du Sornin a défini les 3 Zones d'Aménagement COmmercial (ZACO) dans lesquelles les grandes et moyennes surfaces (plus de 300 m2, avec un plafond à 1000 m2 de Shon pour St Nizier) pourront s'installer. Leur périmètre est donné dans l'annexe 3 du DOG. Tout nouveau pôle commercial hors de ces zones, en particulier le long de la nouvelle voie d'accès à Roanne-Pouilly est interdite.

  Pour favoriser la modernisation du commerce traditionnel dans le cadre urbain privilégié de centre ville à Charlieu, la ZPPAUP en cours d'élaboration donnera des orientations et prescriptions sur le traitement des façades et des enseignes commerciales qui devront créer une harmonie d'ensemble tout en correspondant aux besoins et exigences professionnelles (lisibilité, accessibilité, sécurité). Des préconisations sur le traitement des voies et espaces publics sont aussi attendues. Le PLU intègre des recommandations pour le maintien des activités commerciales en Rez-de-chaussée.

Un programme incitatif, avec des aides ciblées pour soutenir les commerçants dans leurs efforts de modernisation et leurs actions collectives, est en cours dans le cadre d'une Opération Rurale Collective portée le Pays Roannais avec le soutien du FISAC. D'autres actions sont envisagées comme la création de marchés thème en période touristique, la redynamisation du marché du samedi matin à Charlieu,...

La zone commerciale et d'activités de Charlieu - St Nizier qui comprend « les Gayens » à St Nizier en continuité de la ZA de Charlieu doit faire l'objet d'un effort qualitatif pour maintenir son attractivité à terme. Un plan de réaménagement et embellissement sera lancé, avec les entreprises en place, pour soigner ses espaces publics, recomposer s'il le faut certains morceaux, améliorer la façade urbaine présentée le long de la RD487 (route de Pouilly), proposer l'harmonisation des clôtures et enseignes, maîtriser la publicité et l'éclairage public. Le seul hectare encore disponible pourra être affecté à des usages commerciaux, selon les recommandations de l'étude sur le commerce en cours.

- La zone intercommunale d'activités des Beluzes à Pouilly-sous-Charlieu offrira les capacités d'accueil supplémentaires pour les activités industrielles ou artisanales. D'intérêt « Pays », elle doit permettre de conforter les filières économiques locales sur la mécanique, l'agro-alimentaire, le textile,… Conformément à la stratégie d'urbanisme commercial arrêtée, cette zone n'a pas vocation à accueillir des surfaces de vente alimentaires ou mixte de moyenne ou grande distribution.

  Des surfaces d'exposition et vente seront éventuellement acceptées si, et uniquement si, elles sont imbriquées et liées à une implantation d'activités industrielles ou artisanales dominantes (show-room d'une entreprise du bâtiment par exemple, mais pas un vendeur de meuble non fabricant).

  D'une superficie totale de 17 ha elle sera desservie par le futur contournement de Vougy-Pouilly, et la RD 487 (route de Charlieu). On veillera à favoriser d'autres modes de déplacements pour s'y rendre : création de voies cyclables depuis le centre de Pouilly, voire depuis Charlieu ; intégration d'une aire de covoiturage dans la zone pour faciliter ce type d'usage partagé.

  Sur la base d'un plan d'aménagement d'ensemble soigné, conforme à la charte départementale des ZA, elle sera réalisée en plusieurs tranches, progressivement, en fonction du rythme de commercialisation.

En sus des ces 2 secteurs majeurs, des disponibilités d'intérêt local seront maintenues :

- Le long de l'axe du Sornin, à Briennon où 2,2 ha de ZA sont disponibles ; à Charlieu ou 7,5 ha sont disponibles ou réservés et à St Denis-de-Cabannes où 1,7 ha est disponible et 2,3 ha sont réservés dans la continuité pour permettre le développement et l'accueil d'entreprises, et le transfert de l'entreprise ALTRAD actuellement enchâssée dans le tissu urbain communal. Un des sites libérés serait affecté à de l'habitat et des services comme évoqué plus haut (3.3.1)

- Dans le canton de Belmont, où sont actuellement disponibles 2,5 ha entre les 3 communes de Cuinzier, La Gresle et Ecoche. Le public visé est surtout local : artisans, activités agricoles ou forestières, de transformation… En sus, pour conforter le bourg relais de Belmont de la Loire, la commune a prévu une réserve de 5 hectares, destinée à recevoir les activités artisanales, commerciales et de services, industrielles qui le souhaiteraient. Un plan d'aménagement d'ensemble de la zone sera effectué avant ouverture à urbanisation. Il comprendra les principes d'organisation et d'aménagement des trames viaires, douces, verte, bâtie, d'écoulement des eaux pluviales comme exigé pour les opérations en secteur AU résidentiel (3.3.2) et sera traduit dans une Orientation d'Aménagement à intégrer au PLU (par modification) si la commune ou la CC n'est pas l'aménageur.

Récapitulatif offre foncière en ZA prévue

Offre et réserve foncière pour l'accueil d'activités en ZA	surface totale actuelle	surface occupée	surface disponible à la vente	Extension envisagée	Foncier total à 10 ans ou +
	A=B+C	B	C	D	E=C+D
Briennon	7,3	5,1	2,2	0	2,2
Pouilly « Les Beluzes »	14,4	7,5	6,9	10	16,9
St-Nizier « Les Gayens » près Charlieu	37	36	1	0	1
Charlieu	13,5	12,5	1	6,5	7,5
St-Denis-de-Cabanne	14	12,3	1,7	2,3	4
Belmont	2,5	2,5	0	5	5
Cuinzier	3,7	3,2	0,5	0,6	1,1
La Gresle			1,5	0	1,5
Ecoche			0,5	0	0,5
TOTAL surfaces (ha)	**92,9**	**79,6**	**15,3**	**24,4**	**39,7**

Recommandations :

L'ensemble des aménagements réalisés sera effectué dans le respect de la charte de qualité fixé par le Conseil Général de la Loire pour la labellisation des zones d'activités départementales.

Les communautés de communes du SCOT participeront aux politiques menées à l'échelle du Pays Roannais, pour assurer la promotion des offres foncières d'activités et les programmes de soutien aux entreprises existantes.

3.4.3 – Maintenir les activités valorisant les ressources locales

✓ **Permettre le développement des activités agricoles**

La préservation de l'outil de travail des agriculteurs est assurée par les mesures prises au chapitre 2.2.

Prescriptions :

Les exploitations agricoles ont besoin de bâtiments divers et variés pour abriter leurs activités, leurs cheptels et leurs matériels. A l'exception des secteurs protégés pour des raisons environnementales (2.1) ou paysagères (2.3), les documents d'urbanisme permettront la construction des bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles, dans le respect des règles en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental, ICPE).

Lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme communaux, et lors d'aménagement foncier important (liaison Roanne/Charlieu, zone A Urbaniser d'importance) les capacités de fonctionnement des exploitations (emprises bâties avec extensions possibles, espaces de circulations et dégagements, unité fonctionnelle) seront prises en compte et l'enclavement des sièges d'exploitation ou le morcellement des entités fonctionnelles sera évité. Le réseau des chemins ruraux de desserte devra être maintenu, en recréant si besoin, les accès perturbés par des aménagements.

Les changements d'usage des bâtiments agricoles seront examinés et anticipés, en cherchant toujours à préserver l'outil de travail, au-delà même des intérêts de l'exploitant en place, dans le souci de permettre leur reprise par d'éventuels repreneurs.

✓ **Permettre le développement des activités forestières**

Prescriptions :

Les différentes activités liées à la filière bois doivent trouver leur place en milieu rural :

- Les stations ou plateforme de regroupement et stockage des grumes seront autorisées en milieu naturel (N ou A aux PLU), si ces aménagement sont compatibles avec les fonctionnalités écologiques.
- Les activités de première transformation (écorçage, étuvage, sciage…) seront accueillies dans les zones artisanales à proximité de la ressource, l'offre dans le canton de Belmont étant adaptée à ce besoin.
- Les activités de seconde transformation seront accueillies dans les zones artisanales ou d'activités.

✓ **Donner toute sa place au tourisme**

Le tourisme vert pourrait être largement plus développé dans le territoire. Le Pays Roannais s'y emploie et le présent SCOT y contribue en :

- Préservant le capital paysager, naturel et agricole (chapitre 2)
- Prévoyant le développement des cheminements doux à l'échelle intercommunale. Les pistes ou voies cyclables, les sentiers de randonnées, les cheminements piétons dans les bourgs et villages, sont propices à la découverte touristique

En sus, des mesures de préservation des patrimoines bâtis doivent être prises.

Prescriptions :

Charlieu, qui constitue le point fort touristique à l'échelle du Pays Roannais, dispose d'une ZPPAUP. Ce document la dotera d'une vision d'ensemble et de mesures précises pour gérer son magnifique patrimoine bâti.

La Bénisson-Dieu dispose déjà d'une ZPPAU pour protéger et mettre en valeur les ruines de l'abbaye. Il faudrait envisager sa révision pour l'adapter si besoin aux nouveaux impératifs de regroupement de l'urbanisation autour du centre –ce qui n'est pas possible en l'état actuel- et l'élargir au thème du paysage plus vaste qui n'était pas pris en compte à l'époque de son élaboration.

Les autres communes, qui contribuent toute à la qualité du paysage, développeront dans leur document d'urbanisme une approche paysagère et patrimoniale détaillée, et prendront les mesures de protection permises par l'article L.123-1.7 du CU.

Pour créer des capacités d'hébergements, des opérations incitatives devraient être menées auprès des propriétaires de bâtiments vacants (plus de 800 sur le territoire) pour qu'ils créent des chambres d'hôtes, des gîtes ruraux ou des gîtes d'étape. Entre 20 et 40 hébergements de ce type pourraient être créés.

✓ **Une cohérence dans l'exploitation des matériaux**

Les exploitations de carrières sont autorisées sur le territoire, excepté dans les secteurs de forte sensibilité écologique ou paysagère (espaces naturels remarquables, ensemble paysager à préserver).

L'implantation de ces activités d'extraction mérite une réflexion globale à l'échelle du Roannais pour éviter la dispersion des exploitations et l'incohérence des transports de matériaux.

Les nouvelles extractions devront préférentiellement s'orienter vers l'exploitation des roches massives. L'accueil des activités devra se faire dans les meilleures conditions d'intégration : réduction des nuisances liées à l'activité et aux déplacements des poids lourds, intégration paysagère optimale, réhabilitation écologique ou agricole,…). Les documents d'urbanisme locaux positionneront ces éventuels secteurs d'extraction en fonction de ces objectifs, tout en veillant à une cohérence supra-communale.

Parallèlement, les filières de recyclage des matériaux du BTP devront se développer conformément aux orientations du schéma départemental des carrières.

✓ **Des nouvelles filières énergétiques à développer**

La production d'énergie renouvelable à partir de ressources locales (bois, méthanisation, solaire, éolien) est fortement encouragée sur le territoire dans le respect des sensibilités écologiques et paysagères et des fonctionnalités agricoles.

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux transcriront la possibilité d'implantation des installations utilisant les énergies renouvelables, dans la mesure où celles-ci s'intègrent au mieux dans l'environnement architectural et paysager (panneaux solaires et photovoltaïques préférentiellement sur les toitures, micro-éolienne) et ne perturbent pas les fonctionnalités environnementales du territoire (faible effet d'emprise sur les espaces agro-naturels).

3.5 – Engager une politique foncière anticipatrice

3.5.1 – Modérer et réguler les besoins fonciers

	Besoins fonciers sur 10 ans							
	pour le logement				équipements et services	mixité économique dans le tissu	ZA : Disponibilités et réserves	TOTAL
	nb logt nécessitant foncier	brut	coefficient rétention des sols	avec coefficient rétention des sols				
Belmont	62	2,90	1,2	3,5	0,8	0,5	5,0	9,8
pôle Charlieu - Chandon	244	10,38	1,2	12,5	1,5	1,0	8,5	23,5
Pouilly	109	4,62	1,2	5,5	0,8	0,4	16,9	23,7
17 Com rurales <1000	221	12,66	1,5	19	7,2	3,4	2,5	32,1
4 Com rurales >1000	184	10,55	1,3	13,7	2,4	1,6	6,2	23,9
SCOT	**820**	**41,1**	**1,31**	54,2	12,7	6,9	39,1	113

Les différents besoins fonciers ont été estimés dans les chapitres précédents. Au final, le besoin foncier global peut être estimé par pôles et secteurs selon le tableau ci-dessus. Ils ont été estimés au plus juste, sur 10 ans, sauf pour les terrains d'activité où l'enveloppe comprend des « réserves » pour plus d'années (15 ou 20 ans ?) pour faire face aux aléas.

Un coefficient de rétention des sols est appliqué aux besoins fonciers en matière d'habitat, certains terrains pouvant être bloqués par leurs propriétaires. Ce coefficient est très faible dans les pôles pour renforcer les objectifs de renouvellement urbain et de regroupement de l'urbanisation : 1,2 fois le besoin.

Il est légèrement majoré dans les communes rurales importantes (1,3), et un peu plus encore dans les petites communes rurales (1,5), où les besoins sont réduits, et la majoration de faible impact quantitatif.

Le SCOT demande aux communes (ou EPCI compétent) qui élaborent leur document d'urbanisme (PLU et carte communale) de respecter la méthode d'évaluation des besoins fonciers utilisée par le SCOT pour évaluer leur propre besoins à l'échelle dudit document. Si des circonstances particulières le justifient, quelques écarts à la moyenne pourront être envisagés pour s'adapter aux réalités locales. Mais l'esprit général est à respecter. Les annexes 1 et 2 détaillent la méthode pour traduire ces engagements par commune (ou par document d'urbanisme).

Il s'agit d'une véritable révolution culturelle dans ce territoire à l'habitat très dispersé où l'accès au foncier a longtemps été considéré comme « de droit », partout, sans restriction.

Mais la mesure paraît indispensable pour préserver les terres agricoles et naturelles, préserver les paysages et l'environnement, faire des économies de réseaux, réduire les motifs de déplacements automobiles.

3.5.2 – Mobiliser les outils fonciers à disposition

Le foncier constructible devenant plus rare, et des objectifs de densité et mixité urbaine devant être atteints ou respectés, les communes et leurs intercommunalités devront d'une part, être attentives aux évolutions foncières communales (suivre les évolutions), et, d'autre part, se donner les moyens d'engager des opérations qui les intéressent

Pour ce faire, le SCOT recommande qu'elles :

- déterminent les secteurs prioritaires d'intervention et leur motif dans le PADD de leur PLU, créent des emplacements réservés, imposent des servitudes de mixité d'habitat social sur les sites bien placés
- se dotent du Droit de Préemption Urbain, dès qu'elles sont dotées d'un document d'urbanisme
- créent des Zones d'Aménagement Différé pour des projets ou motifs d'intérêt général et sur des secteurs déterminés
- créent des Zones d'Aménagement Concerté pour la réalisation de projet urbain mixte ou d'intérêt local, surtout si l'initiative privée est défaillante
- mobilisent l'EPORA pour l'acquisition et le portage de tènements stratégiques et nécessaires à la réalisation de projet urbain.

Les premières années d'application permettront de mesurer les réussites et les difficultés. Si le besoin s'en fait sentir, le Syndicat Mixte du SCOT étudiera la possibilité d'accroître les outils et moyens d'intervention.

ANNEXE 1 : METHODE pour traduire les objectifs logement et foncier dans les PLU

1) Estimer le besoin en logement sur 20 ans

Les bourgs et les communes ont un taux différencié de croissance démographique fixé dans le PADD

	pop légale 2006	objectif 2026	nombre habitants suppl.	pop totale 2026
Belmont	1 515	4,0%	61	1 576
pôle Charlieu-Chandon	5 092	5,0%	255	5 347
Pouilly	2 659	4,0%	106	2 765
com rurales	13 720	2,0%	274	13 994
SCOT	**22 986**	**3,0%**	**696**	**23 682**

Chaque commune applique à sa population légale des ménages en 2006, la projection d'augmentation fixée dans ce tableau (2 à 5 %)

Le besoin en logements est ensuite calculé en prenant en compte les besoins liés

- au desserrement des ménages (voir fiche de calcul jointe)
- à l'accroissement de population,
- au renouvellement du parc existant.

Le nombre de logements à créer estimé sur 20 ans est divisé par 2 pour continuer le raisonnement sur les créations de logements sur 10 ans seulement (plus réaliste)

2) Estimer le nombre de création de logements par réhabilitation, renouvellement, densification de l'existant

Chaque commune applique à son nombre de logements à créer sur 10 ans, la part de 15 % de logements à créer par densification, ou plus s'il y a des capacités importantes

	Logt à créer 10 ans	par réhabilitation 15%	sur foncier neuf 85%
Belmont	73	11	62
pôle Charlieu-Chandon	287	43	244
Pouilly	128	19	109
Comm. rurales	476	71	405
SCOT	964	145	820

3) Estimer les nombres de logements à construire sur du foncier neuf selon les densités urbaines et estimer le besoin de foncier final

Sur la part des 85 % de logements à créer restant après déduction de la réhabilitation, densification, chaque commune applique la ventilation des logements selon leur densité foncière, selon la grille fixée

	nb logt sur foncier neuf	15 logt ha		25 logt ha		40 logt ha	
		%	nb	%	nb	%	nb
Belmont	62	40	25	60	37		
pôle Charlieu-Chandon	244	30	73	60	147	10	24
Pouilly	109	30	33	60	65	10	11
Communes rurales	405	65	263	35	142		
SCOT	820	41	333	55	451	4	35

La division du nombre de logements à créer par densité, par le nombre de logements à l'hectare permet d'obtenir la surface foncière nécessaire pour la construction desdits logements.

Pour anticiper d'éventuelles rétentions des sols, on multiplie cette surface par 1,2 dans les bourgs centre ou relais, et par 1,5 dans les autres communes, pour estimer le foncier logement à prévoir dans le document d'urbanisme.

4) Estimer le nombre de logements locatifs aidés à créer

Les communes des pôles appliquent le pourcentage de logements locatif aidés à créer sur la base de la totalité des logements à créer (par réhabilitation, densification et construction sur du foncier neuf)

	création logements		Part logt locatif aidé à créer sur 10 ans	
	Par an	Sur 10 ans	%	nb
Belmont	7	73	25	18
pôle Charlieu-Chandon	29	287	25	72
Pouilly	13	128	25	32
SCOT étude	**48**	**488**	**25**	**122**

Fiche méthodologique

Cette méthode est théorique. Elle permet aux collectivités du territoire d'avoir une démarche commune pour estimer les logements et les surfaces urbanisables nécessaires afin d'accueillir la population envisagée dans le SCoT, d'ici 2026

Méthode

Objectifs de population en 2026 - sur 20 ans

Des évolutions de population différentes ont été définies dans le PADD :

Communes	Evolution souhaitée d'ici 2026
Belmont	4%
Pôle Charlieu-Chandon	5%
Pouilly	4%
Communes rurales	2%

Besoins en logements d'ici 2026 - sur 20 ans

Le calcul tient compte de trois paramètres

1) le desserrement des ménages (réduction de la taille des ménages liée aux séparations, au vieillissement de la population...). Cela permet de calculer le nombre de logements nécessaires à créer pour maintenir le même nombre d'habitants

Taille moy. des ménages 2006	Desserrement 2006-2026	Taille moy. des ménages 2026
X	-0,25	X1 = X-0,25

2) l'arrivée d'habitants supplémentaires entre 2006 et 2026

3) le renouvellement du parc urbain existant, estimé à 5% sur 20 ans, prend en compte la destruction, la vétusté des logements et le changement d'usage.

Les besoins en logements nouveaux sur 20 ans = 1 + 2 + 3
Les besoins en logements nouveaux sur 10 ans = (1 + 2 + 3)/2

Besoins en constructions neuves sur 10 ans

Il est calculé en estimant le nombre de logements pouvant être réhabilités dans le tissu urbain existant (réhabilitation de logements vacants, densification, ...)

Ensemble des communes	% de logts absorbés dans l'existant
	15 %

Le nombre de constructions neuves = besoins en logements total - logements absorbés dans le tissu existant

Estimation des capacités urbaines à prévoir pour 10 ans

Il faut prévoir de l'habitat individuel et de l'habitat groupé pour répondre aux différents types de besoins pour ce faire on fixe des objectif de densité à atteindre dans la construction neuve (nombre moyen de logements à l'hectare) :

	Part 15 logt/ha	Part 25 logt/ha	Part 40 logt/ha
Belmont	40 %	60 %	
Pôle Charlieu-Chandon	30 %	60 %	10 %
Pouilly	30 %	60 %	10 %
Communes rurales	65 %	35 %	

Cohérence entre les objectifs et le zonage

Le calcul des capacités urbaines théoriques sert à calibrer les documents d'urbanisme (zones U encore disponibles et zones AU). Le taux de rétention est estimé à 1,2 pour Belmont, Pouilly et le pôle Charlieu-Chandon, 1,3 pour les communes rurales de plus de 1000 habitants et de 1,5 pour les autres communes rurales ce qui autorise les communes à prévoir 1,2 , 1,3 ou 1,5 fois leur surface théorique.

Exemple

Soit une commune qui compte 2000 habitants en 2006.

1) le desserrement des ménages

	Taille des ménages	Nbr de ménages (= Nbre de RP)
en 2006	2,42	826 (=2000/2,42)
en 2026	2,17 (=2,42-0.25)	922 (=2000/2,17)

Cette commune doit prévoir 96 logements (922-826) pour le desserrement de la population (pour pallier le desserrement entre 2006 et 2026 et conserver sa population de 2000 hbts.)

96 logements pour le desserrement

2) l'arrivée d'habitants supplémentaires entre 2006 et 2026

La commune souhaite 100 habitants supplémentaires (+5%) d'ici 2026.
On applique un taux de 2,17 personnes par ménage (100/2,17), ce qui représente 46 ménages donc 46 nouveaux logements

46 logements pour les nouveaux habitants

3) le renouvellement du parc urbain existant

5% des logements devront être renouvelés (= 826 * 0,05). La commune doit donc prévoir 41 logements pour renouveler le parc urbain existant

41 logements pour renouveler le parc

Besoins en logements nouveaux = 96+46+41
Soit 183 logements à créer entre 2006 et 2026
Rapporté à 10 ans, cela représente 92 logements

Pour cette commune, le pourcentage de logements pouvant être absorbés dans le tissu urbain existant est estimé à 15% ce qui représente 14 logements

14 logements absorbés dans le tissu existant (zones U)

La commune doit donc prévoir 78 constructions neuves
(= 92 logements à créer-14 logements absorbés dans le tissu urbain existant)

	Part 15 logt/ha	Part 25 logt/ha	Part 40 logt/ha
Nombre de logements	78*30%=23 logements	78*60%=47 logements	78*10%=8 logements
Surface en hectare	23/15= 1,53 ha	47/25= 1,88 ha	8/40= 0,2 ha

Surface totale des besoins fonciers théoriques
1,53 + 1,88 + 0,2 = 3,61 ha

Dans son document d'urbanisme, cette commune a prévu 4,5 ha de zones AU, ce qui est cohérent avec la simulation statistique et les objectifs du SCoT

Les zones U encore disponibles et AU ne devraient pas excéder 4,33 ha (3,61*1,2 de coefficient de rétention)

URBICAND

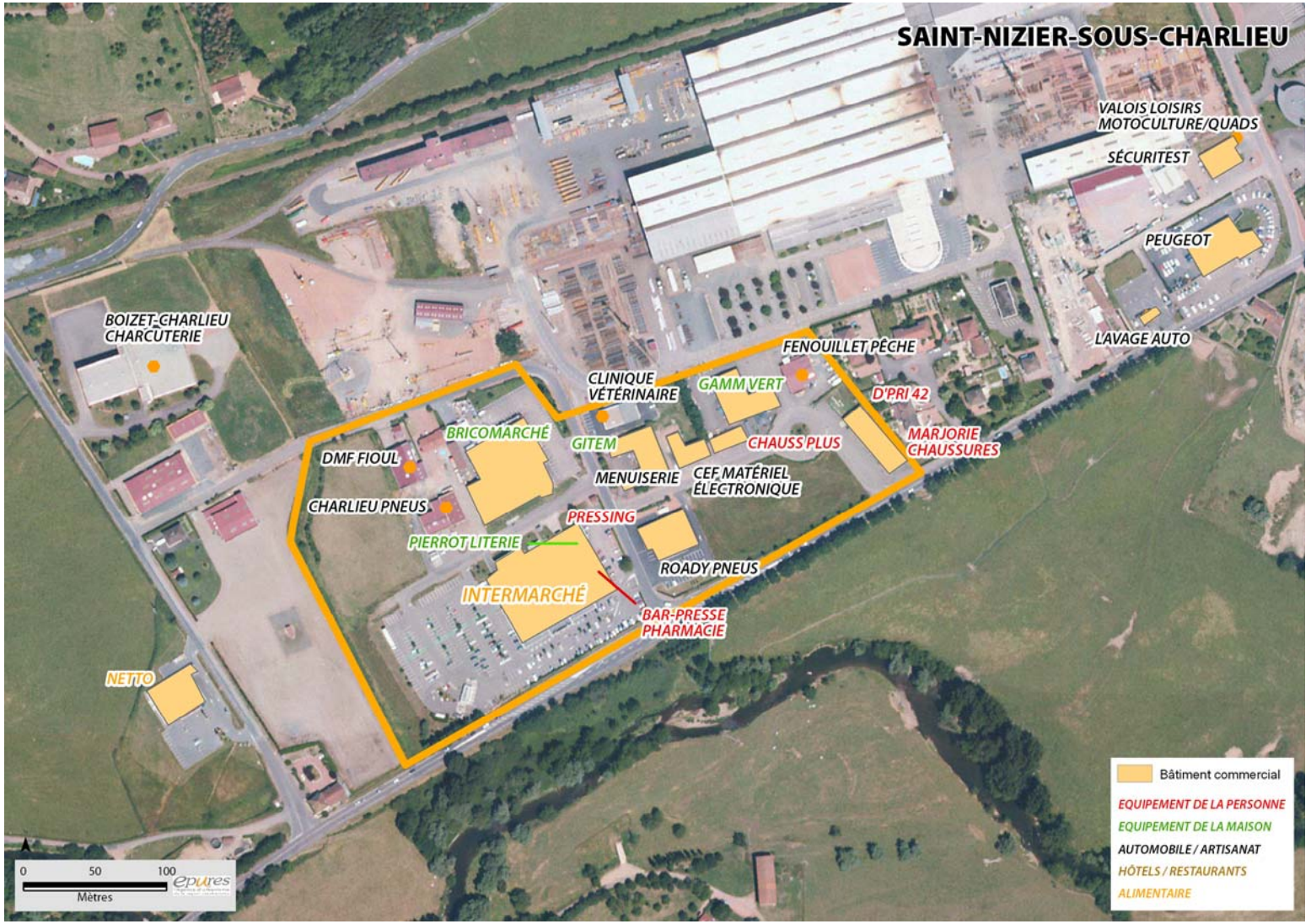
ANNEXE 2 : DETAIL DE L'ESTIMATION DES BESOINS FONCIERS PAR COMMUNE

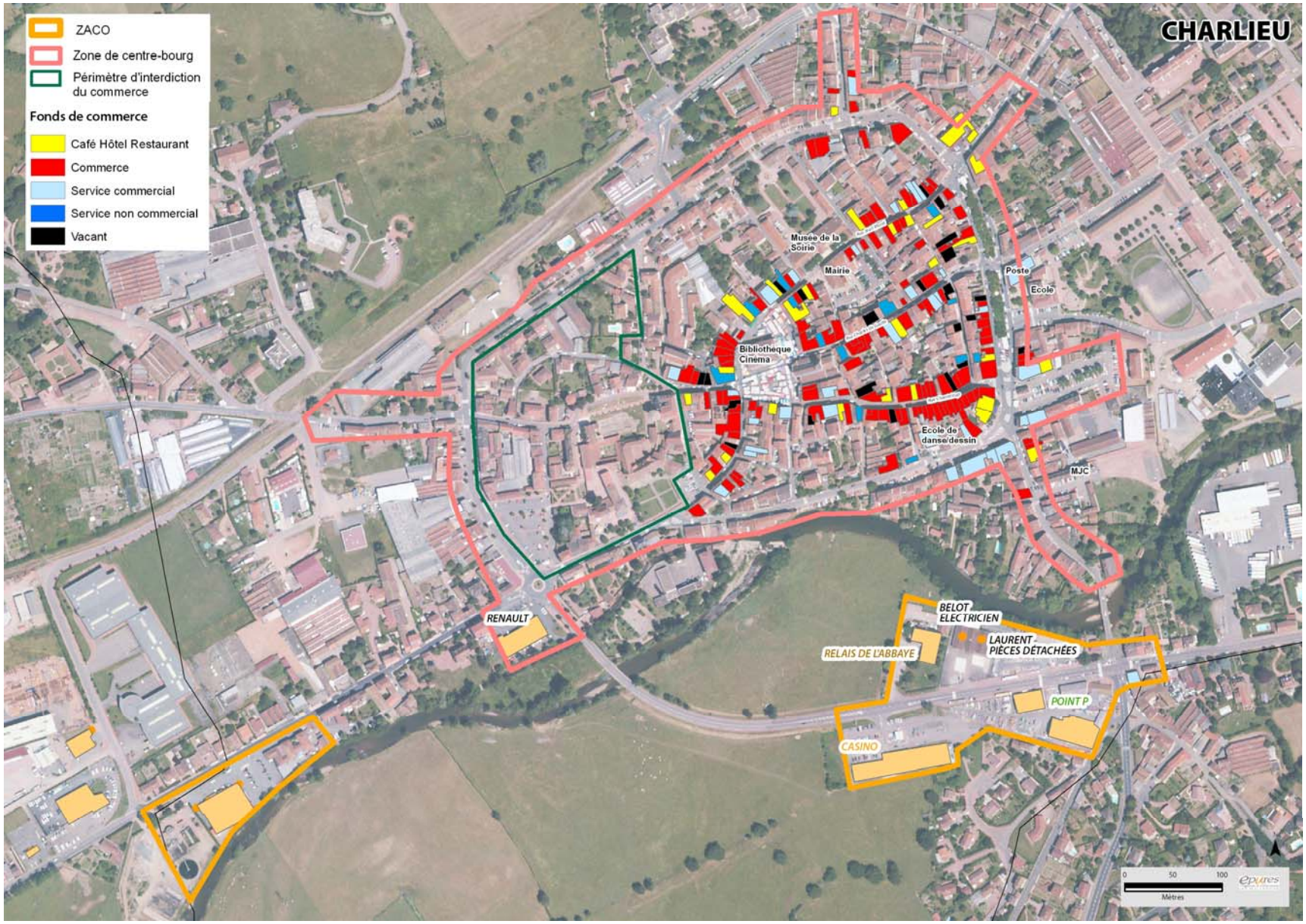
commune	Besoins fonciers sur 10 ans							
	pour le logement				équipements et services	mixité éco dans tissu	ZA : Dispo+ réserves	**TOTAL**
	nb logt nécessitant foncier	besoin foncier pour du logt en ha	coefficient rétention des sols	avec coefficient rétention des sols				
Arcinges	5	0,31	1,5	0,46	0,4	0,2		**1,06**
Belleroche	8	0,46	1,5	0,69	0,4	0,2		**1,29**
Belmont de La Loire	62	2,90	1,2	3,48	0,8	0,5	5	**9,78**
Cuinzier	19	1,08	1,5	1,61	0,4	0,2	0,5	**2,71**
Ecoche	15	0,86	1,5	1,30	0,4	0,2	0,5	**2,40**
La Gresle	23	1,33	1,5	2,00	0,8	0,2	1,5	**4,50**
Le Cergne	21	1,21	1,5	1,82	0,4	0,2		**2,42**
Saint Germain La Montagne	7	0,38	1,5	0,57	0,4	0,2		**1,17**
Sevelinges	17	0,98	1,5	1,47	0,4	0,2		**2,07**
Boyer	4	0,22	1,5	0,32	0,4	0,2		**0,92**
Briennon	49	2,80	1,3	3,64	0,6	0,4	2,2	**6,84**
Chandon + Charlieu	244	10,38	1,2	12,46	1,5	1	8,5	**23,46**
Jarnosse	11	0,64	1,5	0,96	0,4	0,2		**1,56**
La Benisson Dieu	13	0,76	1,5	1,14	0,4	0,2		**1,74**
Maizilly	10	0,60	1,5	0,90	0,4	0,2		**1,50**
Mars	18	1,04	1,5	1,56	0,4	0,2		**2,16**
Nandax	11	0,62	1,5	0,93	0,4	0,2		**1,53**
Pouilly sous Charlieu	109	4,62	1,2	5,54	0,8	0,5	16,9	**23,74**
Saint Denis de Cabanne	45	2,57	1,3	3,34	0,6	0,4	4	**8,34**
Saint Hilaire sous Charlieu	13	0,72	1,5	1,08	0,4	0,2		**1,68**
Saint Nizier sous Charlieu	42	2,41	1,3	3,13	0,6	0,4		**4,13**
Saint Pierre la Noaille	10	0,56	1,5	0,83	0,4	0,2		**1,43**
Villers	16	0,90	1,5	1,36	0,4	0,2		**1,96**
Vougy	48	2,77	1,3	3,61	0,6	0,4		**4,61**
Total	820	41,10	1,32	54,18	12,3	7,0	39,1	**112,98**

Le tableau ci-dessus récapitule tous les besoins fonciers estimés pour 10 ans par commune, selon les objectifs fixés dans les différents chapitres du DOG, conformément aux objectifs du PADD.

Ce tableau est donné pour permettre au Syndicat mixte et aux communes de connaître la répartition générale des besoins fonciers entre les communes. La déclinaison des orientations du SCOT dans les documents d'urbanisme se réalise selon les termes de la compatibilité et non de la conformité, ce qui de droit permet aux communes de motiver et justifier des écarts à ces données de référence.

ANNEXE 3 : Cartes des ZACO des pôles commerciaux de Charlieu et Saint-Nizier-sous-Charlieu




CHARLIEU
ZACO
Zone de centre-bourg
Périmètre d'interdiction du commerce
Fonds de commerce
Café Hôtel Restaurant
Commerce
Service commercial
Service non commercial
Vacant
Musée de la Soierie
Mairie
Poste
Ecole
Bibliotheque Cinéma
Ecole de danse/dessin
MJC
RENAULT
BELOT ELECTRICIEN
LAURENT - PIÈCES DÉTACHÉES
RELAIS DE L'ABBAYE
POINT P
CASINO
0
50
100
Mètres
epures