

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE



M2

APPROBATION
2022

1.1

J.MARIE FREYDEFONT
URBANISTE



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

RÉVISION

PRESCRIPTIONS

Délibération du Conseil
Municipal du 05/07/2012

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil
Municipal du 18/10/2018

APPROBATION

Délibération du Conseil
Municipal du 19/12/2019

MODIFICATIONS - RÉVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- **1** Modification n°1 approuvée le 28 Septembre 2021
- **2** Modification n°2 approuvée le 20 Septembre 2022
- **3**
- **4**
- **5**

SOMMAIRE

Sommaire	1
A. Préambule	2
1. Document d’urbanisme en vigueur.....	2
2. Les motivations de l’évolution du PLU	2
3. La procédure de modification	3
B. Rappel du contexte communal	4
1. Présentation générale de la commune	4
2. Contexte intercommunal de la commune	5
3. Les règles supra-communales	7
4. Les orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables du PLU de 2019.....	11
5. Une modification qui ne porte pas atteinte aux orientations du PADD du plu ou aux orientations du SRADDET et du SCOT :	13
6. Une modification qui s’inscrit en compatibilité avec les objectifs de développement fixés par le PADD et le rapport de présentation du PLU :	14
C. L’objectif de la modification n°2	17
1. Présentation du site	17
2. Présentation du projet	19
D. La modification du zonage	21
E. La création d’une Orientation d’Aménagement et de programmation.....	22
F. La reprise du règlement	24
G. Evolution des superficies du PLU :	26
H. La prise en compte de l’environnement	27
1. La présentation du site.....	27
2. Les ressources	33
3. La biodiversité	35
4. Les nuisances et risques	43
5. Le réseau d’espaces verts.....	49
6. La desserte de la zone	50
7. Servitudes d’utilité publique	51
I. Conclusion	52
Annexes	53
Annexe n°1 : Arrêté du Maire prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU en date du 4 Avril 2022	53

A. PREAMBULE

1. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune LE COTEAU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 Décembre 2019.

Depuis, le document a fait l'objet d'une modification, approuvé le 28 Septembre 2021, pour permettre l'installation d'un centre de soins.

2. LES MOTIVATIONS DE L'EVOLUTION DU PLU

La présente modification porte sur l'adaptation du plan de zonage, afin de permettre la reconversion du site de l'ancienne piscine d'été en secteur d'habitat, situé au sein de la ville, dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cette reconversion est nécessaire afin de permettre la reconversion d'un site devenu une friche depuis l'arrêt de l'activité, en Septembre 2016, situé en cœur de ville, et le long d'un des axes routiers principaux.

Roannais agglomération va réaliser les travaux de démolition d'une partie du site (un bâtiment sera conservé) avant de rétrocéder le terrain à la commune du Coteau, qui pourra alors le réaménager.

L'objectif est d'accueillir un programme de logements complémentaire à l'offre existante, en proposant des logements collectifs répondant aux nouvelles normes de confort et de qualité. Ce programme sera accompagné par l'installation d'une activité de bien être au sein du bâtiment conservé.

La commune du Coteau fait l'objet d'un ralentissement de la production de son parc de logements, ces dernières années. En effet, depuis l'approbation de la révision générale de son PLU, plusieurs secteurs ciblés pour l'accueil de nouveaux logements rencontrent des difficultés :

- Les zones à urbaniser sur Les Plaines sont aujourd'hui bloquées pour cause de contentieux
- Le secteur de renouvellement urbain identifié autour de l'îlot Carnot demande des études préalables importantes, ne permettant pas une mobilisation à court terme du foncier (foncier n'appartenant pas à la collectivité aujourd'hui)
- Le secteur de renouvellement urbain identifié passage Damon est en cours de réflexion, mais pourrait accueillir d'autres fonctions urbaines plutôt qu'une opération de logements.

La mobilisation rapide du site de l'ancienne piscine est donc un enjeu stratégique pour la commune, dont l'aménagement pourrait débuter dès début 2023.

Le Coteau a ainsi prescrit une procédure de modification n°2 de son PLU en date du 4 Avril 2022 portant sur les points suivants :

- Le réajustement du plan de zonage pour revoir les délimitations des zones UB, Up et Uev afin de permettre la création d'une sous-zone UB1,
- La reprise du règlement de la zone UB avec la création d'une sous zone-spécifique au tènement concerné,
- La création d'une OAP sur ce même secteur, afin de définir les principes d'aménagement pour le développement de l'habitat sur ce tènement.

Dans ce cadre, plusieurs pièces du PLU opposable sont modifiées :

- Pièce 1.2 : règlement écrit
- Pièce 1.4 : règlement graphique (plan de zonage)
- Pièce 2.2 : orientations d'aménagement et de programmation

3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est encadrée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* »

Ainsi, elle peut être utilisée à condition de :

- Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification est codifiée aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification n°2 du PLU a été prescrite par arrêté du Maire en date du 4 Avril 2022 (*cet arrêté est joint en annexe 1 du présent rapport*).

Cet arrêté du Maire définit l'objet de la présente modification.

Aucune concertation n'est engagée au vu de l'objet et de la présence d'une enquête publique.

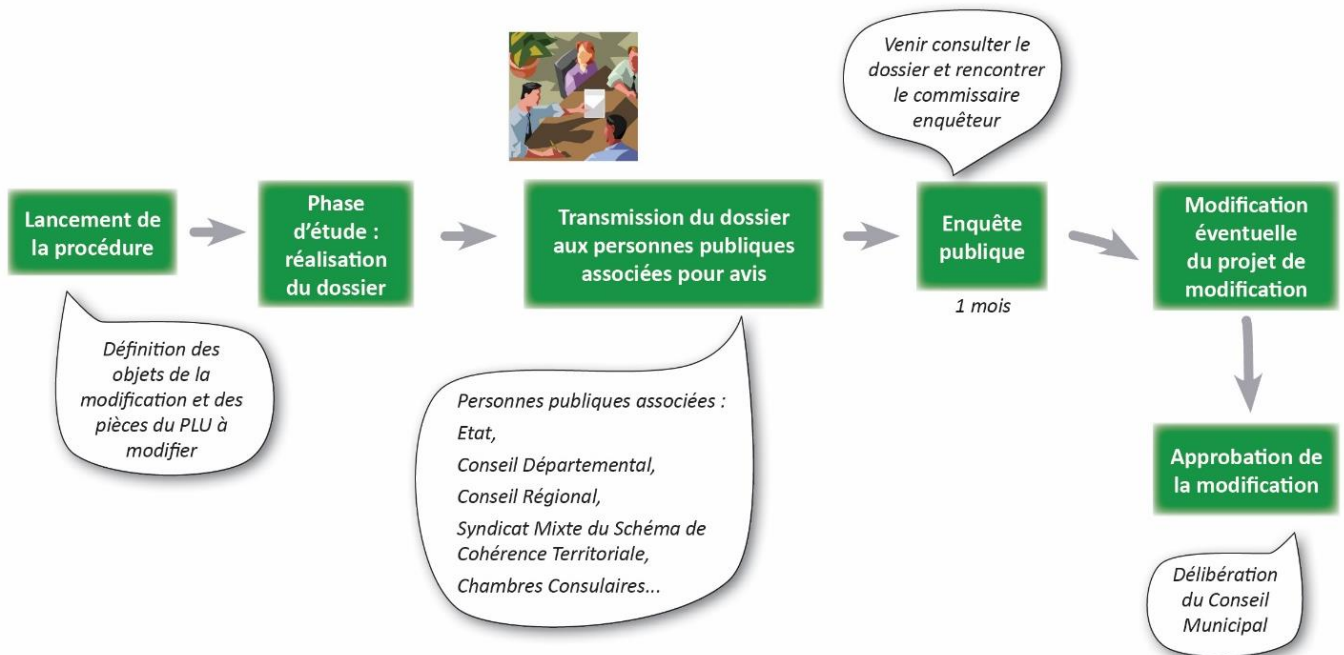
La présente procédure fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale, en présence de sites Natura 2000 mais en l'absence d'impacts notables sur ces sites.

Le dossier de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées qui pourront ainsi formuler leur avis.

Ensuite, la phase d'enquête publique est lancée et le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport. Le projet de modification pourra être modifié pour tenir compte du rapport du commissaire enquêteur.

Enfin, la modification est approuvée en Conseil Municipal.

PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU



B. RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

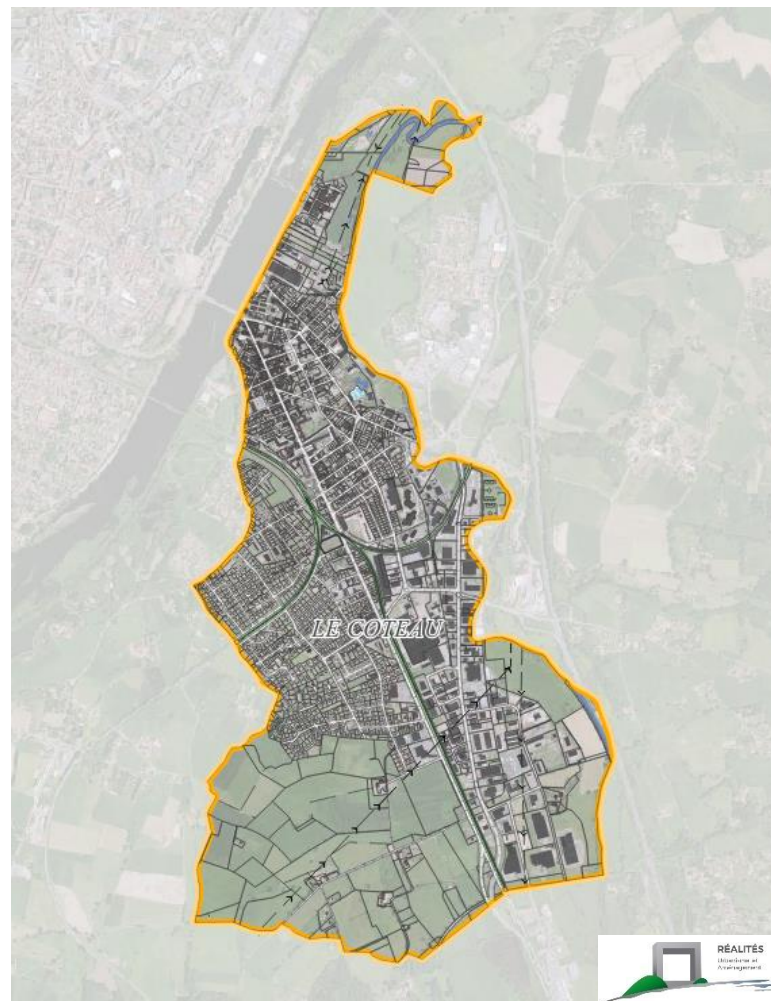
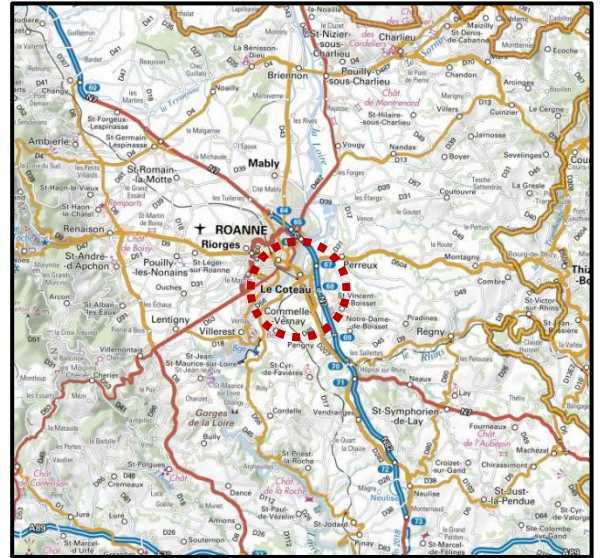
Une commune urbaine de l'agglomération roannaise :

Le Coteau se situe au Nord du département de la Loire, en limite Sud-Est de Roanne. Elle fait donc partie de l'aire urbaine de Roanne.

La commune marque l'entrée Sud de l'agglomération roannaise, et est située à 75 km de Saint-Etienne et à 90 km de Lyon. La commune est traversée par la RN7, axe structurant de la région roannaise.

D'une superficie de 489 ha, la commune compte 6 880 habitants (recensement INSEE 2019).

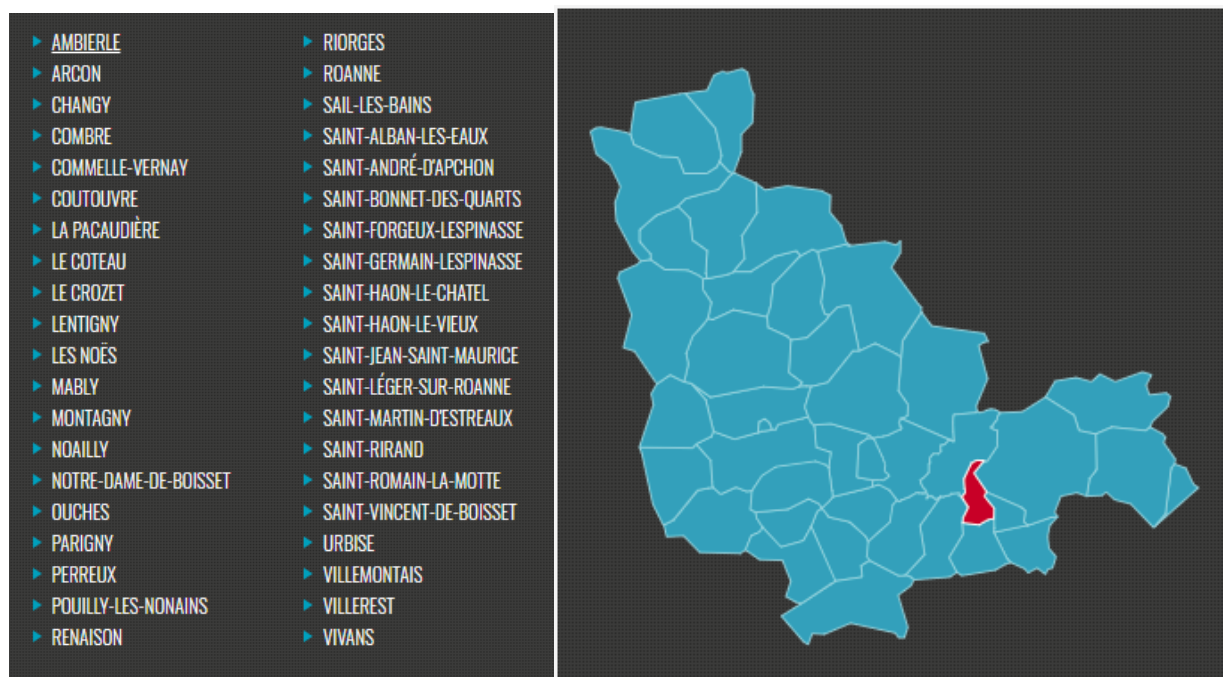
Les communes limitrophes sont : Perreux, Saint-Vincent-de-Boisset, Parigny, Commelle-Vernay et Roanne.



2. CONTEXTE INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNE

Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération :

La Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération est née au 1^{er} janvier 2013 de la fusion de cinq intercommunalités, la CA Grand Roanne Agglomération, la CC Pays de la Pacaudière, la CC de la Côte Roannaise, la CC de l'Ouest Roannais, la CC du Pays de Perreux ainsi que la commune Saint-Alban-les-Eaux. Elle regroupe 40 communes et totalise environ de 100 262 habitants (INSEE, RGP2019).



CA Roannais agglomération

Les compétences exercées par la CA Roannais Agglomération sont :

Production, distribution d'énergie :

- Soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie (MDE)
- Autres énergies

Environnement et cadre de vie :

- Eau (traitement, adduction, distribution)
- Assainissement collectif
- Assainissement non collectif
- Collecte et traitement des déchets des ménages et des déchets assimilés
- Lutte contre les nuisances sonores
- Lutte contre la pollution de l'air
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)
- Autres conventions environnementales

Sanitaire et social :

- Action sociale

Politique de la ville / prévention de la délinquance :

- Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville
- Contrat local de sécurité transports

Développement et aménagement économique :

- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales

Développement et aménagement social et culturel :

- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs
- Programme de soutien et d'aides aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche aux programmes de recherche
- Activités culturelles ou socioculturelles
- Activités sportives

Aménagement de l'espace :

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
- Schéma de secteur
- Plans locaux d'urbanisme
- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC)
- Constitution de réserves foncières
- Organisation de la mobilité
- Transport scolaire
- Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme
- Plans de déplacement urbains

Voirie :

- Création, aménagement, entretien de la voirie
- Parcs de stationnement

Développement touristique :

- Promotion du tourisme dont la création d'offices du tourisme

Logement et habitat :

- Programme local de l'habitat
- Politiquement de logement non social
- Politique du logement social
- Action et aide financière en faveur du logement social
- Action en faveur du logement des personnes défavorisées
- OPAH
- Amélioration du parc immobilier bâti
- DPU pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat
- Actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre

Autres :

- Gestion d'un centre de secours
- NTIC
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

Syndicat Intercommunal d'Energies du département de la Loire (SIEL)

3. LES REGLES SUPRA-COMMUNALES

Principes généraux du code de l'urbanisme – L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

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

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

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

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

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

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

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

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

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

Le SCOT Roannais :

L'intercommunalité est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Roannais, porté par le Syndicat d'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement (SYEPAR) du Roannais.

Le SCoT, approuvé en 2012 et dont la révision est exécutoire depuis 2018, porte sur 51 communes réparties sur deux EPCI (Roannais Agglomération et Communauté de Communes du Pays d'Urfé).

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

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

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

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

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

2. Construire un territoire structuré et solidaire

- Renforcer et structurer l'armature territoriale
 - ➔ *Le Coteau est classé en polarité d'agglomération multi communale (dite de rang 1), constituant la polarité d'agglomération du territoire car concentre la majorité des services, des emplois et des habitants.*
 - ➔ *Le SCOT indique que le renforcement significatif de la polarité d'agglomération doit se décliner notamment en favorisant le renouvellement urbain et le développement sur les secteurs déjà urbanisés, en reconquérant le tissu ancien des centres urbains ainsi que les friches urbaines.*
- La définition des besoins en logements à l'horizon 2030
 - ➔ *Le SCOT prévoit une création globale de 13 000 logements, dont 9 350 pour la polarité d'agglomération*
 - ➔ *Une programmation est établie avec 40% de la production sur 2012-2020 et 60% sur 2021-2030 pour la polarité d'agglomération*
- Limiter l'étalement urbain
 - ➔ *Un renouvellement urbain et une densification du tissu urbain à hauteur de 50% pour la polarité d'agglomération*
- Développer des formes urbaines variées
 - ➔ *Au sein des polarités d'agglomération comme Le Coteau, un effort particulier doit être porté pour assurer la diversité typologique des constructions : à horizon 2030, le SCOT fixe un objectif de 50% de la part du collectif sur la commune du Coteau, part déjà atteinte en 2018.*
- Assurer la mixité fonctionnelle et sociale des espaces urbains
- Développer une stratégie économique partagée, équilibrée, garante d'un territoire attractif



- ➔ Les commerces « importants », c'est-à-dire de plus de 300 m² de surface de vente, doivent s'implanter préférentiellement dans les principales localisations préférentielles (centre-ville Le Coteau).
- ➔ Toutes les centralités urbaines des communes sont des localisations préférentielles pour le développement du commerce et de l'artisanat de proximité (commerce inférieur à 300 m² de surface de vente. A ce titre, les PLU peuvent délimiter les secteurs de centres-bourgs et centres de quartiers existants ou en devenir, au sein desquels l'implantation des activités commerciales l'activité commerciale est privilégiée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de centralité urbaine et les critères de délimitation suivants :
 - Secteurs présentant une densité et une continuité bâtie
 - Secteur présentant une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces,...)

En dehors des principales localisations préférentielles de périphérie et de centralité, il s'agit d'éviter les nouvelles installations commerciales, sur des secteurs situés en bord de route à fort trafic (notamment la RD504)

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

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

Sur la partie programme de logements :

Le projet de modification n°2 du PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SCOT Roannais. En effet, il permet la mobilisation d'un site situé au cœur du tissu urbain, pour la réalisation d'un programme de logements collectifs, participant ainsi au maintien d'une proportion de logements collectifs supérieur à 50% du parc de logements sur la commune du Coteau.

Sur la partie programme d'activité de bien être/activité de service :

Il est rappelé que le PLU du Coteau dispose d'un règlement ne prenant pas en compte les nouvelles dispositions réglementaires issues du décret de 2016 (ancien règlement).

Le projet prévoit l'installation d'une activité de bien être, de type « spa », qui relève de la destination commerciale, au sens du code de l'urbanisme, puisqu'il s'agit de la vente de biens et de services.

La délimitation d'une sous-zone UB1 permet la création d'un nouveau quartier situé au sein du centre-ville, en bordure d'un ensemble d'équipements structurants à l'échelle de la ville. La densité prévue de l'opération, de plus de 44 logements à l'hectare, et sa nature (programme de logements collectifs) confirme qu'il s'agit d'une opération dense de centre-ville, au sein d'un quartier présentant une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements publics). Au moins deux commerces sont également déjà présents le long de l'avenue Parmentier, dont un à moins de 50 m du site faisant l'objet de la présente procédure, participant donc à la mixité des fonctions urbaines sur ce secteur (voir carte, partie présentation du site).

La zone UB1 permet ainsi la création d'un nouveau secteur de localisation préférentiel de quartier, contribuant à la mixité de fonctions au sein du tissu urbain.

Le SCOT prévoit d'éviter l'installation de nouvelles implantations commerciales sur des secteurs en dehors des principales localisations préférentielles identifiées par les documents d'urbanisme, situés en bord de route à fort trafic. La zone UB1 permet de délimiter un secteur d'installation préférentielle, la procédure n'est donc pas concernée par cette orientation du SCOT.

Le Programme Local de l'Habitat

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

- Intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités

- Développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels
- Promouvoir des solutions innovantes pour le logement des personnes âgées
- Mettre en place un pilotage intercommunal de la politique de l'habitat

Un nouveau PLH est en cours d'élaboration.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires Auvergne Rhône Alpes :

Ce document a été approuvé en Mars 2020 et comprend plusieurs règles autour de 7 thématiques :

- Aménagement du territoire et de la Montagne
 - o Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière :
 - Mobiliser prioritairement les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, notamment la requalification de friches (démolition/reconstruction)
 - Densifier, de manière raisonnée, le tissu existant
 - o Orienter le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis, avant toute extension ou création
- Infrastructures de transport, d'intermodalité et de développement des transports
- Climat, air, énergie
- Protection et restauration de la biodiversité
- Prévention et gestion des déchets
- Risques naturels
- Modalités de mise en oeuvre

Le projet de modification n°2 du PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SRADDET puisqu'il permet de s'inscrire dans une politique de gestion économe de l'espace, en mobilisant une opportunité au cœur de l'enveloppe urbaine existante, desservie en transport en commun et à proximité immédiate des commerces, services et équipements.

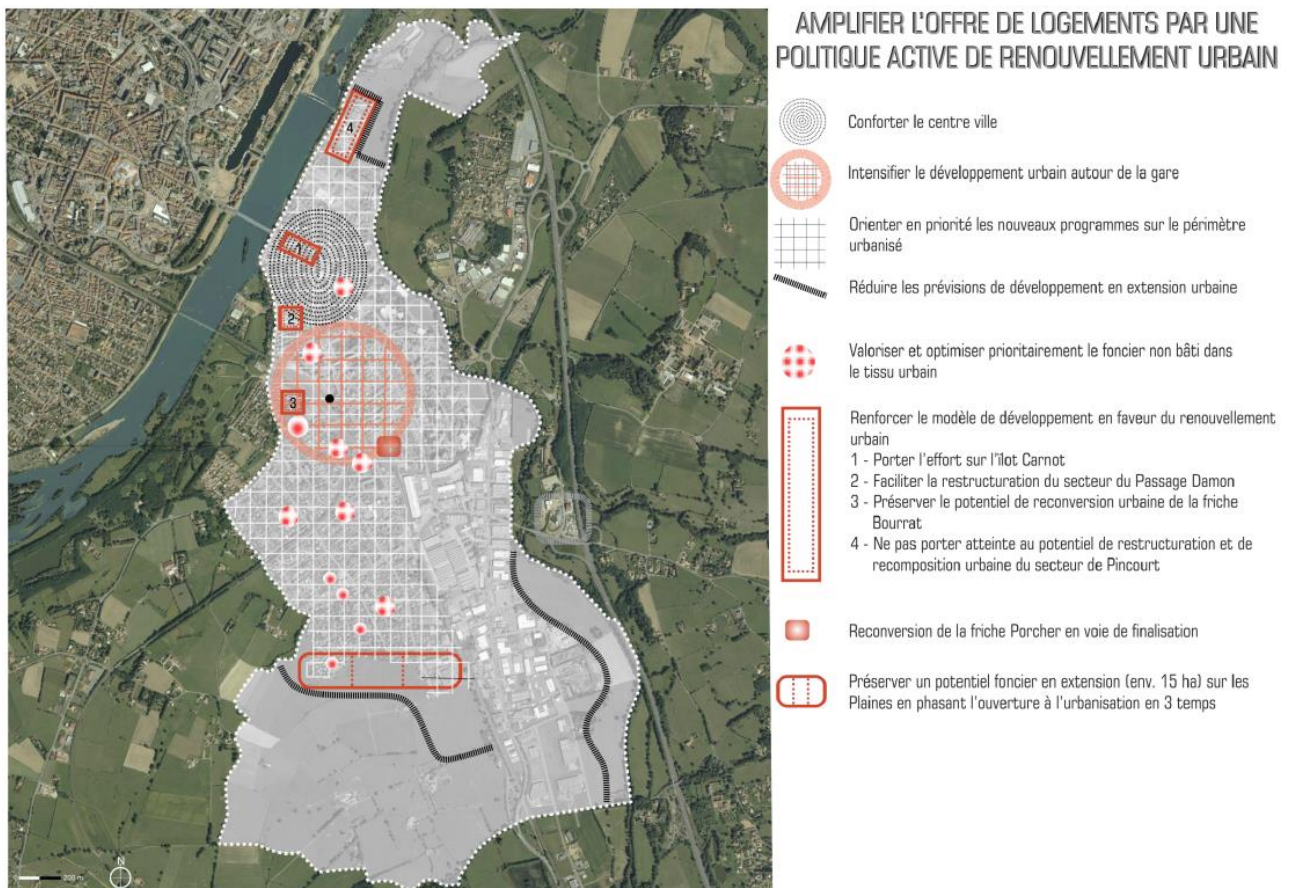
Autres documents d'échelle supérieure :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire-Bretagne, approuvé le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loire en Rhône-Alpes, approuvé le 30 août 2014,
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la Loire, adopté le 18 Juillet 2014 ;
- Le PCET de Roannais Agglomération
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), approuvé le 24 Avril 2014.

4. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU DE 2019

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

- **Développer une ville dense et compacte**
 - **Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique,**
 - ⇒ *Se mettre en capacité d'accueillir environ 610 habitants nouveaux d'ici 2029*
 - ⇒ *Organiser la production d'environ 661 logements dont 618 en construction neuve correspondant à un éventail large de types et de produits afin de répondre aux besoins de tous les ménages*
 - **Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification des secteurs stratégiques**
 - ⇒ *Renforcer un modèle de développement fondé sur le recyclage du potentiel foncier et immobilier de l'espace urbain existant*
 - ⇒ *Orienter en priorité les nouveaux programmes sur le périmètre urbanisé*
 - ⇒ *Tendre vers une densité moyenne de 50 logts/ha (60 logts/ha dans un périmètre de 800 m de la gare et 40 logts/ha au-delà).*
 - ⇒ *Assurer un équilibre entre les formes d'habitat collectif et individuel (50/50)*



- Renforcer la compétitivité du pôle d'activités Sud de l'Agglomération Roannaise
- Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre
 - Préserver l'animation commerciale du centre-ville et veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville

- ⇒ *Veiller au maintien de la densité et de la continuité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération en maîtrisant les changements de destination des locaux à usage professionnel et commercial au rez-de-chaussée*
- ⇒ *Préserver la mixité fonctionnelle des tissus urbains en permettant le maintien des activités en fonctionnement et en facilitant l'implantation de programmes mixtes (habitat/emploi) dans le tissu urbain*
 - Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.
 - Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.
 - Protéger le patrimoine architectural urbain.
 - Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.
 - Limiter l'exposition des populations aux risques, nuisances et pollutions.
- Préserver et valoriser le lien ville-nature
 - Renouer le lien avec le fleuve Loire et la rivière Rhins tout en prévenant du risque inondation.
 - **Préserver et valoriser le végétal en ville**
- ⇒ *Maintenir, dans un souci de qualité du cadre vie, la présence de l'arbre en ville (réduction des îlots de chaleur, diffusion de la nature en ville) ;*
- ⇒ *Veiller au traitement végétal des opérations de renouvellement urbain ou de densification ;*
 - Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement.
 - Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.
- Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole

5. UNE MODIFICATION QUI NE PORTE PAS ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DU PADD DU PLU OU AUX ORIENTATIONS DU SRADET ET DU SCOT :

La reprise du plan de zonage pour réduire la zone Up et la zone Uev au profit de la zone UB1 et, dans une moindre mesure, de la zone Uev et de la zone Ub, permettant la construction de logements collectifs et d'une activité de bien-être, est compatible avec les orientations du PADD et des documents cadres :

La modification du zonage permet de répondre aux objectifs suivants du PADD de :

- Promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace en orientant en priorité les nouveaux programmes sur le périmètre urbanisé.
- Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique en se mettant en capacité d'accueillir environ 610 habitants nouveaux d'ici 2029 et en organisant la production d'environ 661 logements dont 618 en construction neuve correspondant à un éventail large de types et de produits afin de répondre aux besoins de tous les ménages.
- Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification des secteurs stratégiques en valorisant et optimisant prioritairement le foncier non bâti dans le tissu urbain.
- Préserver la mixité fonctionnelle des tissus urbains en permettant le maintien des activités en fonctionnement et en facilitant l'implantation de programmes mixtes (habitat/emploi) dans le tissu urbain
- De tendre vers une densité moyenne de 40 logts/ha en dehors du périmètre proche de la gare
- D'assurer un équilibre entre les formes d'habitat collectif et individuel (50/50)

L'identification d'une sous-zone, de taille limitée, au sein d'un quartier accueillant une mixité des fonctions urbaines, permettant l'installation d'une activité de bien être, relevant de la destination de commerce, ne remet pas en cause l'objectif du PADD de veiller au maintien de la continuité du linéaire commercial le long de l'avenue de la Libération, mais permet de compléter l'offre sur le reste de la commune, et au sein d'un quartier en pleine restructuration :

- Mutation du site de la piscine avec une première phase aujourd'hui et une seconde phase à moyen terme,
- Restructuration des équipements situés au Nord du site, avec l'aménagement des berges du Rhins, qui contribuera à renforcer l'attractivité de l'ensemble de ce pôle équipements/logements/commerce.

Ce projet s'inscrit donc également en compatibilité avec les orientations du SCOT, permettant l'identification d'un secteur d'installation préférentielle pour de l'activité de proximité de bien être, limité à 300 m² de surface de vente.

L'OAP prévoit la réalisation d'une opération respectant la densité fixée par le PADD. En effet, le site se situe en dehors du périmètre de 800 m autour de la gare (correspondant à un rayon de 400m²) au sein duquel une densité de l'ordre de 60 logements à l'hectare. En dehors de ce périmètre une densité de l'ordre de 40 logements à l'hectare est attendue en centre-ville, densité précisée dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Elle répond également à l'objectif de favoriser des opérations mixtes, en proposant à la fois du logement et de l'activité. Enfin, la réalisation d'un espace vert sur une partie de la zone s'inscrit dans le cadre de la politique de la valorisation du végétal en ville.

L'alignement d'arbres à conserver ou à créer, repéré sur le plan de zonage, sur l'emprise concernée par la modification, n'est pas remis en cause par le projet.

6. UNE MODIFICATION QUI S'INSCRIT EN COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT FIXES PAR LE PADD ET LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU :

- **Rappel : les objectifs de développement fixés par le PLU approuvé en 2019 :**

Le PLU affiche l'objectif d'atteindre 7 400 habitants à horizon 2029 soit un accueil de l'ordre de 600 nouveaux habitants. Pour atteindre cet objectif, le PLU prévoit un besoin de 661 logements neufs à produire sur la période 2017-2026, objectif compatible avec les orientations du SCOT et du PLH :

- 618 logements neufs
- 43 logements en réhabilitation

Pour traduire cette ambition de production de logements, le PLU affiche un bilan du potentiel foncier et de production de logements sous la forme du tableau suivant :

	Phase 1 2018-2023	Avec coefficient de rétention	Potentiel logts neufs	Phase 2	Avec coefficient de rétention	Potentiel logts neufs	Total surfaces phase 1 et 2	Au-delà de 2028
Zones U¹	3,63 ha	2,9 ha	217	/			3,63 ha	/
Carnot ²						60		
Passage Damon ³				0,3176	0,2540	30	0,3176	
Zone AU Opérationnelle								
Zone AUc1 des Plaines ⁴	2,9 ha	2,32 ha	60				2,9 ha	/
Zone AUc2 des Plaines				3,07 ha	2,45 ha	60	3,07 ha	
Zone AU fermée								
Zone AU de Bourrat ⁵				2,8 ha	2,24 ha	168	2,8 ha	
Zone AU des Plaines								5,79 ha
Total	6,53 ha	5,22 ha	277	6,18ha	4,94 ha	318	12,71	18,51 ha_

Le calcul du potentiel est effectué sur les bases suivantes :

1/ Densité de 60 logts/ha motivée par le fait que l'essentiel du potentiel foncier est situé dans le périmètre de 800m de la gare.

2/ Densité de 80 logements/ha et d'une superficie prenant en compte le projet de coulée verte (20m de large) intégrant des espaces paysagers, une voie vélo et une voie nouvelle d'accès à la gare.

3/ Densité de 95logts/ha.

4/ Densité de 20logts/ha qui prend en compte la vocation individuelle du site.

5/ Densité de 60 logements/ha et d'une superficie intégrant le projet de coulée verte (15m de large) et de voie nouvelle qui est déduite de la surface aménageable.

Extrait rapport de présentation

Le volume foncier ainsi repéré dans le cadre du PLU permettrait de réaliser environ 595 logements neufs auxquels se rajoutent 43 logements en réhabilitation.

Sur la première phase, 2018-2023, le PLU prévoit la production de 277 logements neufs, soit une moyenne annuelle de production de 46 logements.

- **La production de logements réalisée depuis l'approbation du PLU en 2019 :**

	Production de logements neufs			Changements de destination
	Logements individuels	Logements collectifs	TOTAL	
2018	2	15	17	3
2019	8	16	24	1
2020	1	0	1	3
2021	2	0	1	3
TOTAL PRODUCTION 2018-2021			54	
Moyenne annuelle produite sur 2018-2021			13.5	

Moyenne annuelle prévue par le du PLU approuvé sur 2018-2023	46
--	----

Source : tableaux de suivi des logements autorisés, commune Le Coteau

Sur la période 2018-2021, la commune a produit 54 logements (70% en logements collectifs).

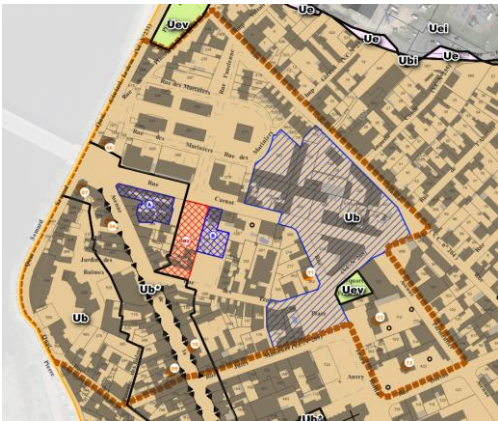

La production de logements neufs est donc aujourd’hui nettement en dessous des objectifs définis dans le PLU, puisque la commune a produit 13.5 logements supplémentaires par an, contre un objectif de 46 logements neufs supplémentaires par an prévu par le PLU.

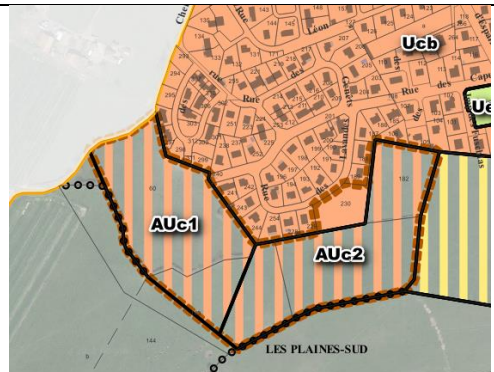
Ainsi, en décomptant les logements neufs réalisés depuis 2018, il reste 233 logements à construire pour atteindre les objectifs de création de logements pour la première phase du PLU, c’est-à-dire d’ici 2023.

- **Les freins à la production de logements :**

Comme évoqué précédemment, le PLU prévoit de répondre aux objectifs de production de logements par le comblement de dents creuses et l’identification de certains secteurs.

Toutefois, aujourd’hui, la plupart de ces secteurs ne peuvent être mobilisés rapidement, car font l’objet d’une situation de blocage, de rétention ou nécessitent des études préalables. Certains secteurs de renouvellement urbain ciblés par PLU nécessitent des études de requalification importantes, alors qu’ils ne figurent aujourd’hui plus dans la stratégie de renouvellement urbain porté par la nouvelle équipe municipale.

Site	Commentaire	Mobilisable
<p>Carnot</p> 	<p>L’îlot Carnot est un secteur stratégique, car située entrée de centre-ville, en face du pont sur la Loire. Néanmoins, le programme envisagé dans le cadre du PLU au travers d’une OAP et d’un PAPAG ne correspond plus au projet envisagé par la commune. Compte-tenu des coûts qu’un tel périmètre de requalification engendrerait, une réduction du périmètre d’OAP et du périmètre de PAPAG devra être étudiée.</p> <p>Le secteur n’appartient pas à la commune, il est aujourd’hui partiellement occupé.</p> <p>60 logements neufs sont envisagés sur ce site par le PLU approuvé en 2019</p>	<p>Non mobilisable à court terme.</p>
<p>Passage Damon</p> 	<p>L’OAP prévoit la reconversion de ce site pour une opération d’habitat.</p> <p>Il s’agit d’un site aujourd’hui vacant, privé.</p> <p>La commune ne souhaite plus aujourd’hui s’orienter sur un programme logements aussi important que celui envisagé dans le cadre de l’OAP. Ce secteur pourrait en effet répondre à des besoins de stationnement, d’espace vert, dans la perspective d’une liaison verte entre l’avenue de la libération et la Loire. Il pourrait comprendre sur seulement une petite partie, la réalisation d’une opération de logements ou de locaux commerciaux/services.</p> <p>La possibilité que le local commercial soit repris par une activité est également envisageable aujourd’hui, dans la mesure où la collectivité n’a pas la maîtrise du foncier.</p> <p>30 logements neufs sont envisagés sur ce site par le PLU approuvé en 2019</p>	<p>Non mobilisable à court/moyen terme.</p>
<p>Zones à urbaniser Les Plaines</p>	<p>Ces deux zones à urbaniser ne sont aujourd’hui pas mobilisable, puisqu’un contentieux est en cours.</p>	<p>Non mobilisable à court et moyen terme.</p>

	<p>60 logements neufs sont envisagés sur la première zone qui serait ouverte à l'urbanisation</p>	
---	--	--

Dans ce contexte, l'opportunité de mobiliser un tènement dont la commune aurait la maîtrise représente un intérêt stratégique. La production de logements sur ce secteur permettrait de répondre à la demande, très présente, en débloquant rapidement un secteur pour la production de logements neufs.

C. L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°2

L'objet de la modification n°2 du PLU est de mobiliser un tènement aujourd'hui en friche, afin de réaliser une opération de démolition-reconstruction, permettant de répondre à la demande en nouveaux logements à court terme, sur un tènement qui sera rétrocédé à la commune (un bâtiment sera toutefois conservé). Elle aura donc la maîtrise foncière, garantissant la réalisation d'un projet réalisé à court terme.

Reprise du règlement graphique :

- Réduction de la zone Up au profit de la création d'une sous-zone UB1 de la zone UB, puis dans une moindre mesure, des zones UB et Uev
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation

Reprise du règlement :

- Création d'une sous-zone UB1 afin de disposer d'un règlement adapté pour cette zone

Reprise de la pièce Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur, en s'appuyant sur les esquisses déjà réalisées par le porteur de projet, en concertation avec la commune.

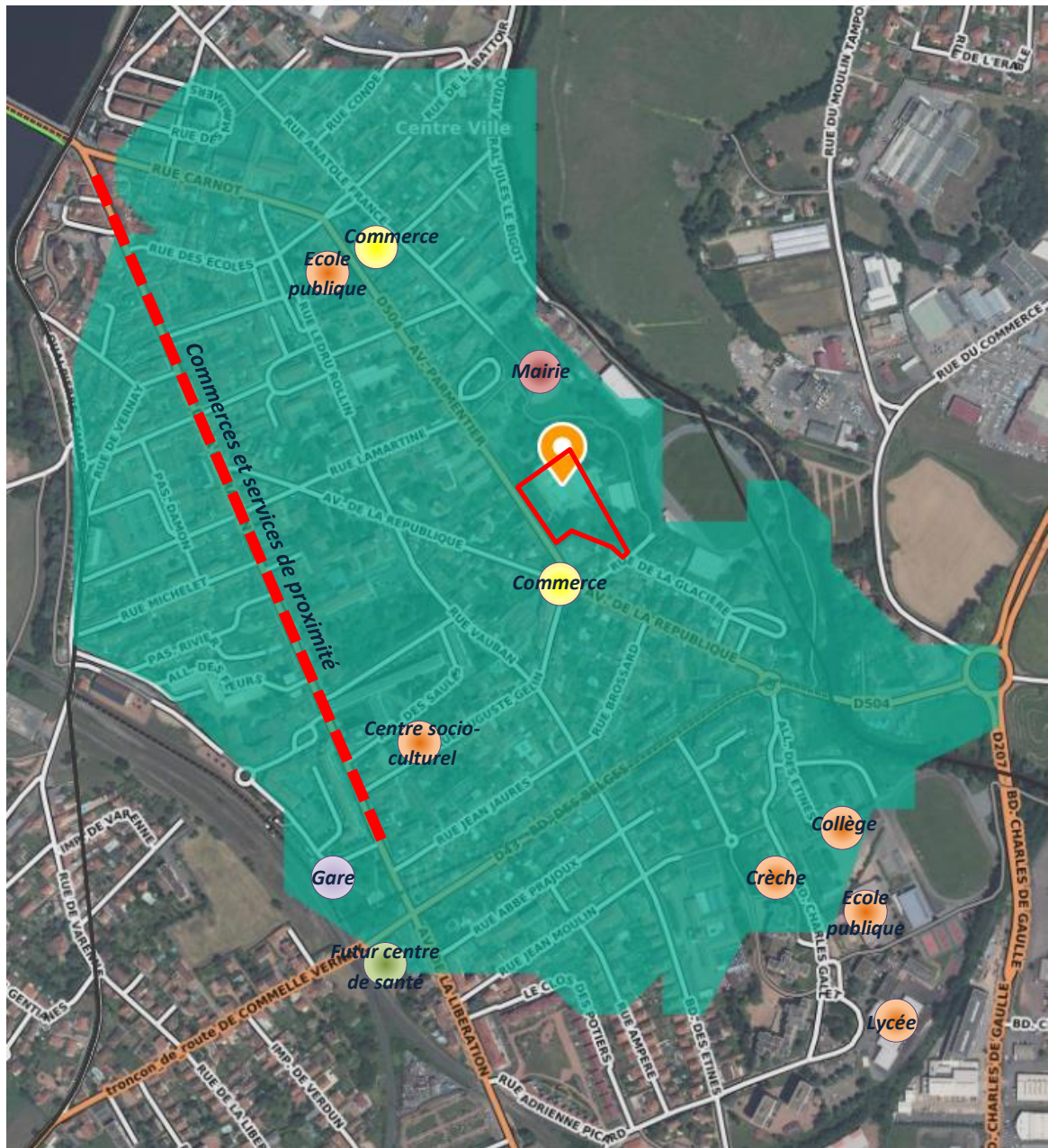
1. PRESENTATION DU SITE

Le secteur de projet, concerné par la présente procédure, se situe au sein d'un espace à vocation d'équipements, accueillant la mairie, le parc Bécot et des équipements sportifs.

Il se situe dans le centre-ville, à proximité du cœur de ville, des commerces et services de proximité.

De plus, ce tènement est situé à proximité des équipements, services et commerces. Sa position permet de rejoindre les principaux équipements et services de la ville en moins de 10 minutes à pied.





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

Le secteur est desservi par deux voies :

- L'avenue Antoine Parmentier, à l'Ouest, l'un des axes d'entrée principaux dans l'agglomération
- La rue de la Glacière, au Sud.

Le secteur de projet se trouve en limite du Parc Bécot, l'un des plus importants parcs publics de la commune, et de la piscine d'hiver. A moyen terme, la fermeture de la piscine d'hiver est envisagée. La reconversion de la piscine d'hiver n'est pas intégrée dans la présente procédure, compte-tenu de l'incertitude de la date de fermeture et du devenir du bâtiment aujourd'hui.

L'ensemble du secteur concerné par la présente procédure représente

- Une superficie de l'ordre de 7 330 m² sur la parcelle cadastrée AE33.

Le site est occupé par l'ancienne piscine d'été qui n'est plus utilisée aujourd'hui et va être démolie au cours de l'année 2022. Le bâtiment situé côté avenue Parmentier, correspondant à l'ancienne entrée de la piscine, **sera quant à lui conservé.**

Le site sera ensuite rétrocédé à la commune Le Coteau, début 2023.

- Une superficie de l'ordre de 210 m² sur la parcelle cadastrée AE32.
- Il s'agit d'une petite partie du parc public de Bécot, appartenant à la commune du Coteau. L'intégration de cette partie à l'opération est nécessaire pour prévoir l'accès principal à l'opération de logements. Cette réduction mineure du parc public n'a aucune incidence sur le fonctionnement et l'organisation du parc, dans la mesure où il s'agit d'une petite enclave du parc, située au bord de l'avenue Parmentier et accolé au bâtiment d'entrée de l'ancienne piscine (bâtiment qui serait conservé).

Il ne s'agit donc ni d'un espace agricole, ni d'un espace naturel, mais d'un espace déjà aménagé, totalement intégré au sein du tissu urbain et dans le centre-ville du Coteau.

A noter, la commune porte actuellement un projet d'aménagement des berges du Rhins.

Les objectifs sont de :

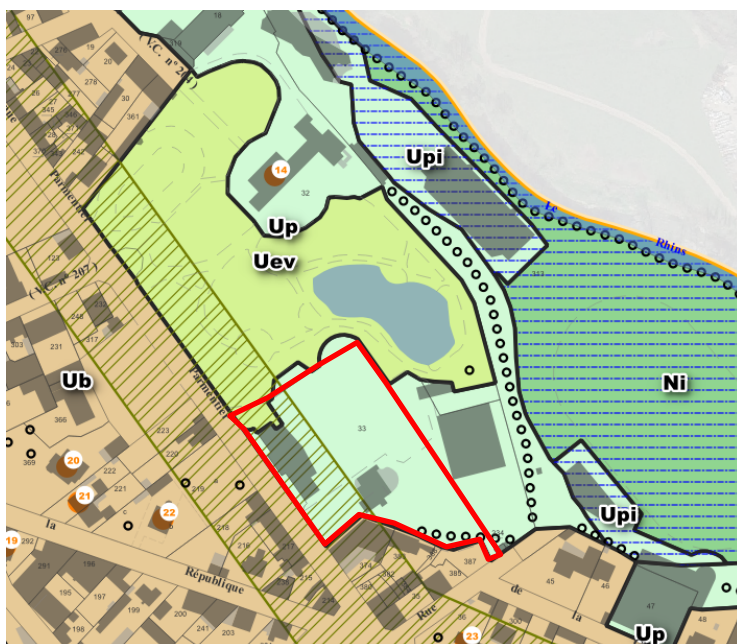
- Créer un itinéraire modes doux accessible aux piétons et cyclistes,
- Créer un espace intergénérationnel, lieu de détente, de loisirs et de sport,
- Identifier les points d'entrée de cette future balade depuis le pont de la RD104 pour drainer les usagers des équipements situés sur le secteur des Etines,
- Aménager les berges en gardant une ambiance naturelle et favorisant la biodiversité, contribuer à l'objectif de planter 700 arbres sur la ville,
- Faire découvrir le cours d'eau.

Par l'intermédiaire de ce projet, la commune souhaite obtenir le prix de la « Marianne d'Or » qui récompense les villes pour leurs actions municipales accomplies dans le domaine de l'environnement et du développement responsable.

Pour information, la commune vient d'être labellisée 3 fleurs et vient d'obtenir 1 abeille au label APiCité.

Afin d'anticiper le devenir de ce secteur, situé dans le centre de la ville du Coteau, et de répondre à un besoin en logements, la commune souhaite prévoir la réalisation d'un programme de logements, accompagné d'une activité, dont les travaux pourraient être engagés juste après rétrocession du terrain à la commune.

Le secteur de projet est aujourd'hui classé en zones Up zone dédiée à la vocation d'équipements et dans une moindre mesure la zone Uev, zone urbaine à vocation d'espace vert. Le plan de zonage identifie, sur la partie Sud, des alignements d'arbres à conserver ou à créer. L'avenue Antoine Parmentier étant un des principaux axes de la commune, est classée en voie bruyante, de catégorie 4.



2. PRESENTATION DU PROJET

La mobilisation de ce tènement représente une opportunité pour la commune de compléter son offre de logements. En effet, comme évoqué précédemment, la commune manque aujourd'hui de foncier disponible pour produire une offre de logements régulière, permettant de répondre à la demande.

La création de logements collectifs à proximité du parc Bécot, des équipements sportifs et de la future voie piétonne aux abords du Rhins représente l'opportunité de compléter l'offre de logements par un habitat de standing, sur la commune.

1. Le programme de logements

L'objectif est de prévoir la réalisation d'environ une trentaine de logements, ce qui est compatible avec les orientations du PADD, demandant une densité de l'ordre de 40 logements à l'hectare minimum.

Avec une superficie totale de l'ordre de 0.7 ha (comprenant également le bâtiment existant dédié à de l'activité) et une trentaine de logements, le projet permet une densité globale de l'ordre de 44 logements à l'hectare.

2. La préservation du bâtiment existant

Le bâtiment existant, situé avenue Parmentier, sera conservé, des études ayant été réalisées afin d'analyser son état et démontrant un état sain du bâtiment. Ce bâtiment fait en effet partie du patrimoine historique de la commune, que cette dernière souhaite conserver.

L'objectif est d'encourager l'installation d'une activité de services, de type bien être, au sein de ce bâtiment, ou, à défaut, d'envisager sa reconversion en logements.

3. La préservation d'un espace tampon avec les habitations limitrophes

Le site est limitrophe, sur la partie Sud, avec des habitations. Les propriétaires souhaitent disposer d'un petit espace de jardins, qui constituera également un espace tampon entre la future opération, à hauteur de l'activité, et leurs habitations. Un retrait est donc prévu. Cette bande sera reclassée en zone UB, soit la même zone que celle accueillant les habitations concernées.

4. La réalisation d'un espace vert/aire de jeux

Le projet prévoit, sur sa partie Sud, côté rue de la Glacière, la réalisation d'une aire de jeux.

5. L'accès à l'opération

Le projet prévoit un accès à l'opération de logements par la partie Nord, au-dessus du bâtiment de la piscine.

Localisation du site :

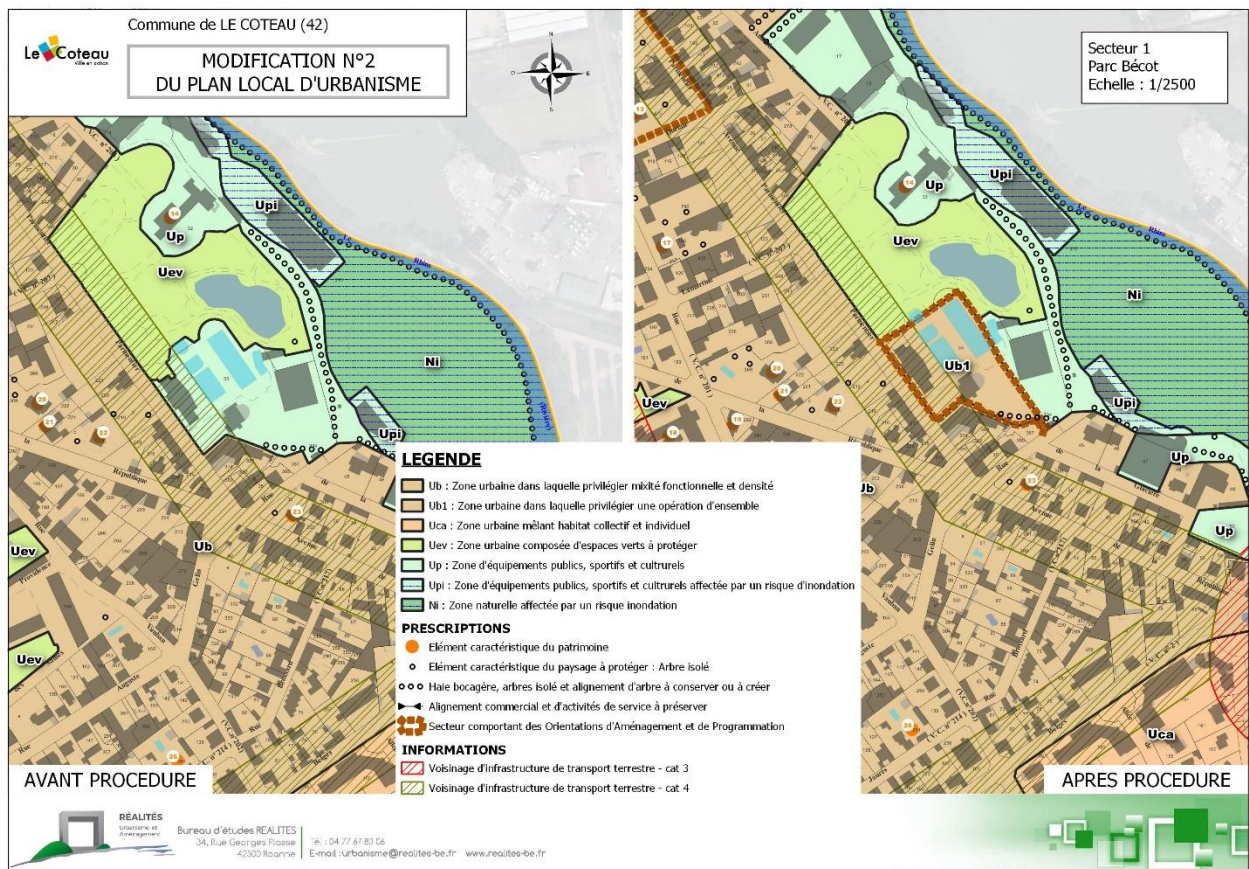


Première esquisse proposée, à l'étude

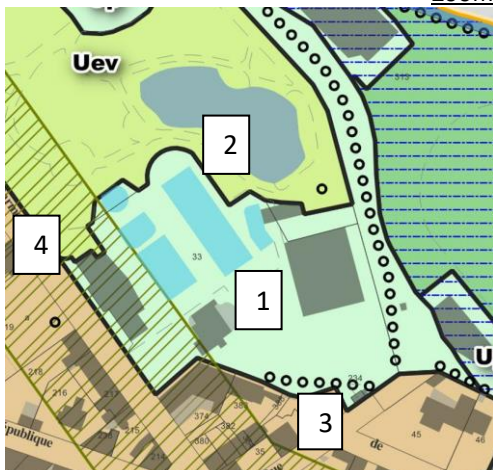
D. LA MODIFICATION DU ZONAGE

L'objectif est de réduire la zone Up et dans une moindre mesure, la zone Uev, afin de :

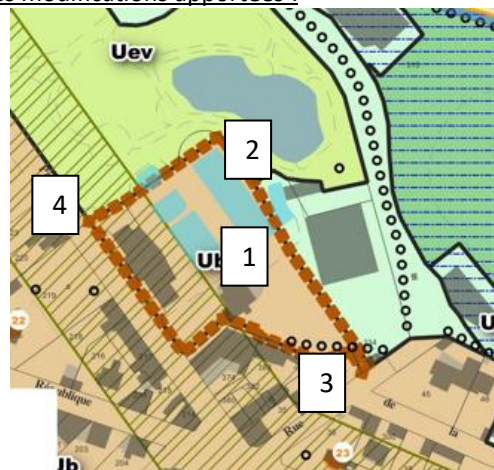
- 1. Reclasser le tènement nécessaire à la réalisation de nouveaux logements en zone UB1, zone urbaine spécifique pour disposer de hauteurs et règles adaptées à la réalisation de cette opération (voir justification du règlement). Cela représente une superficie de 6917 m² environ.
- 2. Reclasser deux espaces résiduels au Nord du tènement en zone Uev, zone urbaine composée d'espaces verts à protéger, pour être rattachés au Parc bécot, représentant 316 m² environ.
- 3. Reclasser l'espace permettant de maintenir un espace tampon avec les habitations existantes, limitrophes en zone Ub, ce qui représente environ 110 m².
- 4. Reclasser une enclave classée en zone Uev en zone UB1, représentant environ 110 m², pour permettre l'accès à une partie de l'opération.



Zoom sur les modifications apportées :



Extrait plan de zonage approuvé en 2019



Modification apportée par la modification n°2 du PLU

L'orientation d'aménagement intègre la zone UB1.

Le classement du site de l'ancienne piscine d'été, zoné en zone Up au PLU actuel, en zone UB1 permet de répondre à l'objectif du PADD de promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace et d'amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification de secteurs stratégiques. En effet, il s'agit d'un espace déjà aménagé, intégré au sein du tissu urbain. Le reclassement du tènement en zone UB1 permettra de produire des nouveaux logements sans consommation d'espace naturel ou agricole, sur un tènement ne présentant pas de rétention foncière.

E. LA CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin de permettre la réalisation d'un programme mixte logements/activités qualitatif et en adéquation avec les objectifs du PLU actuel, un secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP, est ajouté sur l'ensemble de la nouvelle zone UB1.

Cette orientation d'aménagement et de programmation répond également à une demande des services de la DDT pendant la phase d'étude de la procédure.

Cette OAP définit des orientations d'aménagement qualitatives qui permettra de garantir le respect du PADD et une bonne insertion de l'opération dans son environnement :

- Définir un programme de logements comportant une densité d'au moins 40 logements à l'hectare, soit minimum 28 logements,
- Compléter l'offre de logements en proposant des formes d'habitat de type collectif, répondant aux exigences en matière de confort et d'intimité (en limitant autant que possible les vis-à-vis). Dans la mesure où le site est relativement isolé des autres immeubles de la ville (puisque principalement entouré par des équipements), des hauteurs plus importantes peuvent être admises, allant jusqu'au R+5.
- Conserver un recul des nouvelles constructions de l'ordre de 8 m par rapport à la limite séparative entre la zone UB et UB1, afin de préserver une bande tampon suffisant pour les habitations limitrophes,
- Soigner la façade Sud le long de l'Avenue Parmentier, constituant la « vitrine » de l'opération puisque située le long d'un axe de passage – entrée de ville : l'objectif est de contribuer à l'image de qualité de la ville et permettant d'aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre (objectif du PADD). Il s'agira également d'encourager l'installation d'activités de services/bien être, permettant de produire une opération mixte (objectif du PADD).

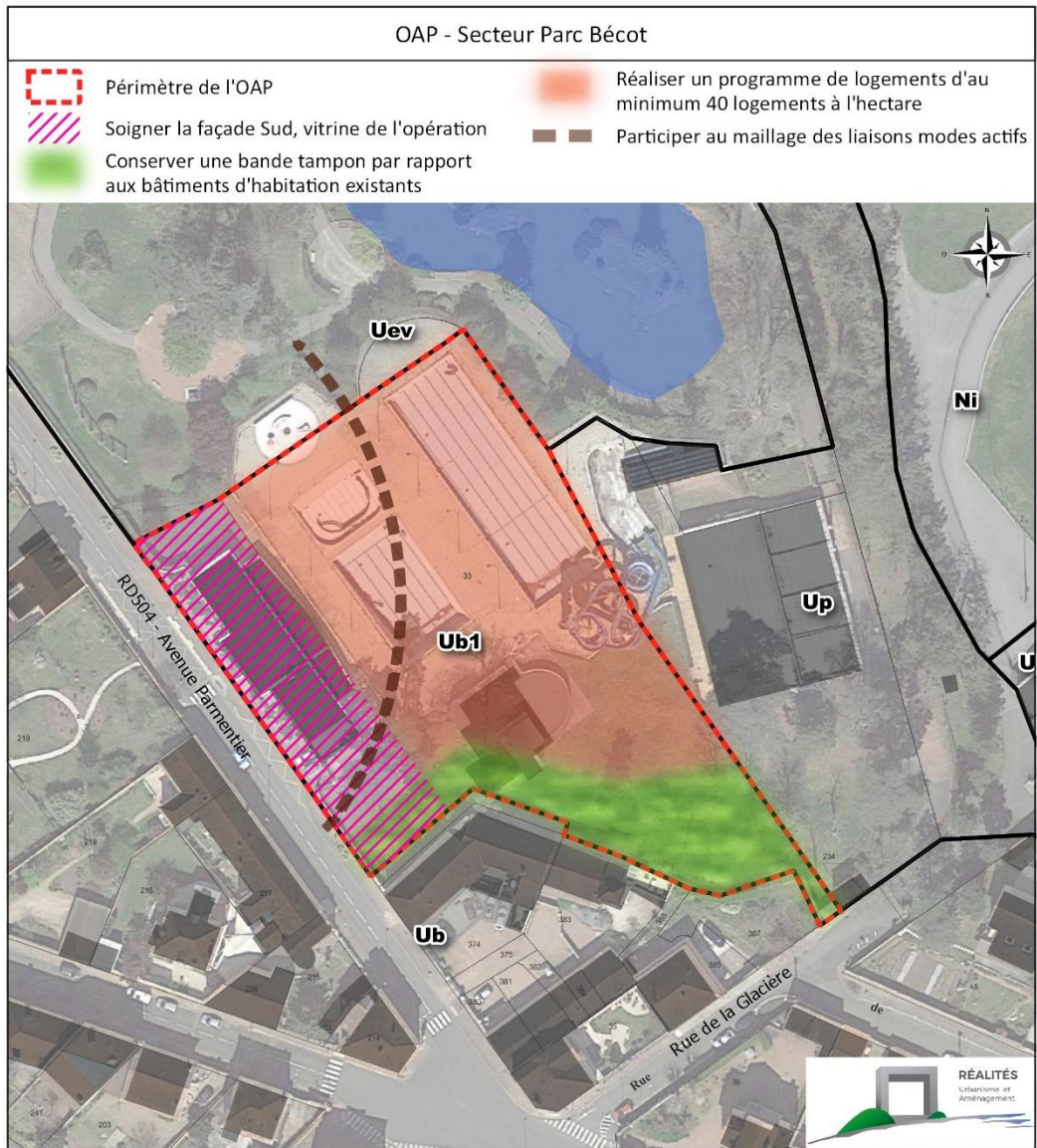
Les accès véhicules à l'opération seront limités : un seul point d'accès véhicule devra desservir l'ensemble de l'opération depuis l'avenue Parmentier, compte-tenu de la fréquentation de cet axe, pour des enjeux de sécurité.

En revanche, l'objectif est de réaliser une opération connectée avec son quartier, et non une opération isolée. Pour cela, l'objectif est de réaliser une opération ouverte vers les équipements et les berges du Rhins : plusieurs voies piétonnes/modes actifs permettront de rejoindre facilement le parc Bécot puis les berges du Rhins et l'avenue Parmentier.

Cet objectif s'inscrit en compatibilité avec l'orientations du PADD de favoriser les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.

Afin de contribuer à la valorisation du végétal en ville (objectif du PADD), l'OAP ne remet pas en cause l'alignement d'arbres à protéger, identifiés sur le plan de zonage, mais les intègre dans un espace vert/ espace de rencontre à créer.

MODIFICATION n°2 du PLU – LE COTEAU



F. LA REPRISE DU REGLEMENT

Parce qu'il s'agit d'une opération de logements situées dans le prolongement de la zone UB mais isolée néanmoins du reste de la ville dense (car situé au sein d'un pôle d'équipements UB1), les règles de la zone Ub, notamment en matière d'implantation, ne sont pas adaptées. Une sous-zone UB1 est donc créée.

Destination des constructions	
Règle du PLU approuvé en 2019	Modification du règlement apportée par la modification n°2 du PLU
<p>Les nouvelles implantations commerciales, y compris les changements de destination sont interdits en dehors de la zone Ub*.</p> <p>En zone Ub*, les constructions et changements de destination à usage de commerces sont autorisés à condition que la surface de plancher soit inférieure à 3000 m² de surface de plancher.</p>	<p>En zone UB1, les changements de destination à usage de commerces sont autorisés à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m² de surface de vente.</p>
<p>Justification :</p> <p>Le règlement du PLU approuvé vise à promouvoir le développement commercial uniquement autour de l'avenue de la Libération.</p> <p>Le PADD prévoit les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller au maintien de la densité et de la continuité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération en maîtrisant les changements de destination des locaux à usage professionnel et commercial au rez-de-chaussée - Préserver la mixité fonctionnelle des tissus urbains du Coteau en permettant le maintien des activités en fonctionnement et en facilitant l'implantation de programmes mixtes (habitat/emploi) dans le tissu urbain. <p>Le SCOT permet d'identifier les secteurs préférentiels d'implantation de commerces de proximité, inférieurs à 300 m² de surface de vente et une implantation commerciale dans les centres-villes.</p> <p>La zone UB1 permet d'identifier ce secteur préférentiel, en délimitant un secteur de taille limité au sein de la ville, permettant l'installation d'un commerce de proximité, de moins de 300 m² de surface de vente. L'objectif est de cibler une activité de bien-être, qui compléterait l'offre d'équipements présente sur le quartier, par une offre de services complémentaires (activité de type bien-être/spa). Il est rappelé que la commune maîtrisera le foncier de l'opération, permettant de garantir l'installation d'une activité commerciale/de service compatible avec les atouts et les contraintes du quartier.</p>	

Implantation par rapport à l'alignement	
Règle du PLU approuvé en 2019	Modification du règlement apportée par la modification n°2 du PLU
<p>Constructions doivent être implantées de manière à être compatibles avec l'ordonnancement des constructions édifiées du même côté de la voie.</p>	<p>Soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m minimum</p>
<p>Justification :</p> <p>La règle générale du PLU actuel n'est pas adaptée au secteur concerné par la présente procédure, dans la mesure où il n'y a pas beaucoup de constructions sur les parcelles limitrophes (parc Bécot). L'objectif est de proposer une règle très souple.</p>	

MODIFICATION n°2 du PLU – LE COTEAU

Implantation par rapport aux limites séparatives	
Règle du PLU approuvé en 2019	Modification du règlement apportée par la modification n°2 du PLU
Implantation sur au moins 1 limite séparative latérale. La distance aux autres limites doit être inférieure à 3 m. Annexes supérieures à 20 m ² : soit sur limite, soit en retrait de 3 m minimum	Implantation soit sur limite, soit en retrait d'au moins 3 m
<p>Justification :</p> <p>La zone UB1 a pour but de réaliser un programme de logements collectifs d'une hauteur importante. Il est donc nécessaire d'encourager davantage une implantation de l'immeuble collectif en retrait des limites séparatives. Toutefois, des locaux annexes peuvent, quant à eux, être envisagés, par la suite, sur certaines limites séparatives. L'orientation d'aménagement et de programmation complète le règlement en garantissant un retrait suffisamment important entre les constructions et les logements situés en limite du site, au Sud.</p> <p>Dans la mesure où la commune aura la maîtrise du foncier, et afin de pouvoir se laisser le temps d'affiner le projet, le choix est fait de définir des règles d'implantation relativement souples.</p>	

Hauteur des constructions	
Règle du PLU approuvé en 2019	Modification du règlement apportée par la modification n°2 du PLU
Hauteur minimale au moins égale à celle d'une des deux constructions adjacentes Hauteur à 21 m à l'égout, sans pouvoir dépasser de plus de 2 niveaux le bâtiment contigu le plus bas	Hauteur maximum à 21 m à l'égout
<p>Justification :</p> <p>La règle des hauteurs de construction est modifiée afin que la règle ne dépende pas des constructions limitrophes, étant donné que le site se situe de manière un peu excentrée au reste des habitations, justifiant des hauteurs plus importantes : dans la mesure où le site est limitrophe du parc Bécot, l'enjeu de vis-à-vis est moins important que dans un quartier uniquement résidentiel, avec des constructions de faible hauteur.</p>	

Les autres règles de la zone UB s'appliqueront à la zone UB1, favorisant ainsi l'intégration de l'opération dans le tissu urbain.

G. EVOLUTION DES SUPERFICIES DU PLU :

La modification n°2 du PLU engendre des modifications de superficie uniquement entre les zones urbaines, et exclusivement sur le secteur du Parc Bécot et de l'ancienne piscine d'été :

- La création de la zone UB1 pour 0,71 ha,
- L'augmentation de la zone UB pour 0,01 ha,
- L'augmentation de la zone Uev pour 0,01 ha,
- La diminution de la zone Up pour 0,73 ha.

PLU AVANT MODIFICATION N°2 DU PLU		PLU APRES MODIFICATION N°2	DIFFERENCE
ZONES URBAINES	SUPERFICIE en ha	SUPERFICIE en ha	
UB	58,61	58,62	+0,01
UB1	0	0,71	+0,71
UCa	58,55	58,55	
UCb	45,48	45,48	
UCv	2,79	2,79	
Ue	95,30	95,30	
UEv	5,19	5,20	+0,01
Up	8,39	7,66	-0,73
Uz	11,40	11,40	
TOTAL DES ZONES U	285,70	285,70	
ZONES A URBANISER			
AUc1	2,92	2,92	
AUc2	3,07	3,07	
AUzr	7,26	7,26	
AU	8,32	8,32	
AUi	0,68	0,68	
TOTAL DES ZONES AU	22,25	22,25	

H. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

1. LA PRESENTATION DU SITE

Le secteur faisant l'objet d'une modification du PLU concerne le site de l'ancienne piscine d'été.



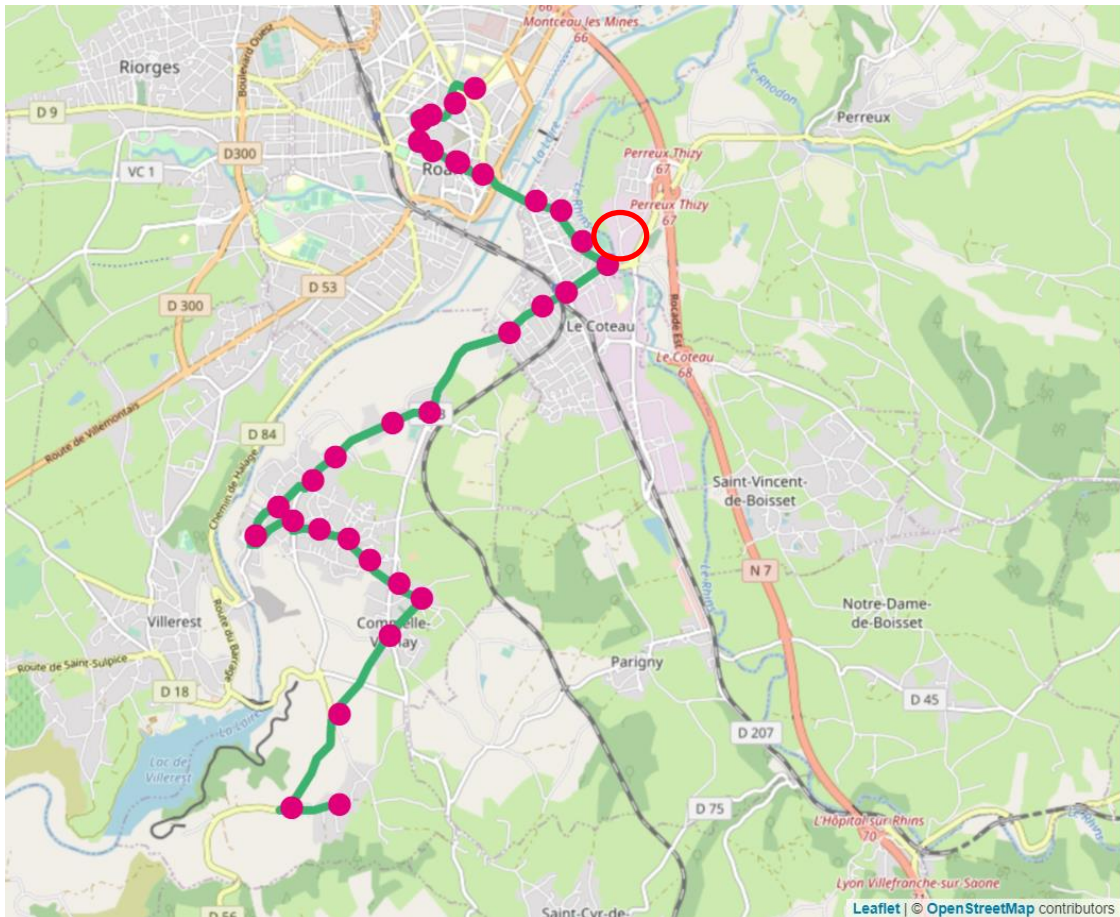
Vue 1



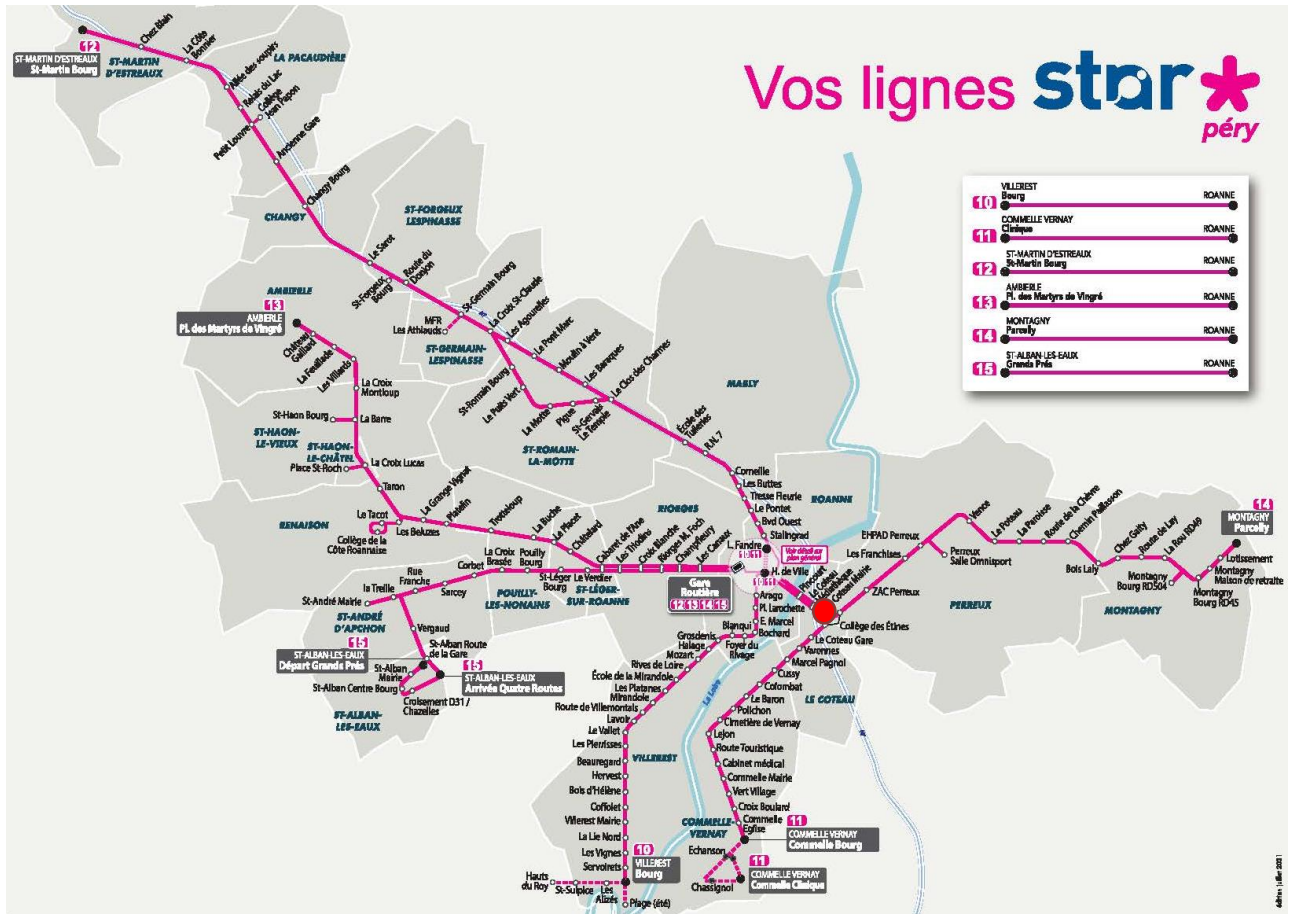
Vue 2



Le site est longé par la RD504 – Avenue Parmentier en limite Ouest. Un arrêt de bus de la ligne 11, permettant de relier le centre-ville de Roanne à Commelle-Vernay, et de la ligne 14, permettant de relier la gare routière de Roanne à Montagny en passant par Perreux, y sont présents.



Extrait site internet bus-star, plan interactif de la ligne 11



Extrait du plan du réseau bus-star, lignes péry

Au Nord et Nord-Est, le site est entouré par le Parc Bécot où se situe la Mairie et une aire de jeux pour enfants.





Vue 8



Vue 9



Au Sud-Est, le site est occupé par la piscine d'hivers toujours utilisée par les associations.

Vue 10



Au Sud se situe la Rue de la Glacière, voie en sens unique.

Vue 11



Au Sud-Ouest, un îlot de bâtiments d'habitations occupe l'angle de la Rue de la Glacière et de l'Avenue Parmentier.

Vue 12



2. LES RESSOURCES

La protection de l'eau

La commune est intégralement située dans le bassin de versant de la Loire.

○ **Le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne**

Le Coteau est situé intégralement dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Ce dernier, qui porte sur la période 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 et approuvé par la préfète coordinatrice de bassin le 18 mars 2022. Il reprend le SDAGE 2016-2021 et met à jour le programme et les mesures associées.

Il s'organise en 14 grandes orientations fondamentales :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

○ **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loire en Rhône-Alpes**

La commune Le Coteau est comprise dans le périmètre du SAGE « Loire en Rhône Alpes » approuvé par l'arrêté inter-préfectoral du 30 août 2014.

Les objectifs généraux du SAGE et les dispositions auxquelles ils répondent, s'organisent autour des enjeux majeurs suivants :

- La préservation et l'amélioration de la fonctionnalité des cours d'eau et des milieux naturels ;
- La réduction des flux et des polluants ;
- Le partage et l'économie de la ressource en eau ;
- La maîtrise des écoulements et la lutte contre les risques d'inondation ;
- La prise en compte de l'eau et des milieux aquatiques dans le développement du territoire.

○ **Le Contrat territorial Rhins et Trambouze**

La commune de Le Coteau est concernée par le contrat territorial Rhins et Trambouze.

Ce contrat est achevé.

○ **Le Contrat territorial Rhins – Rhodon - Trambouzan**

Le Coteau est également concerné par le contrat de rivière Rhins – Rhodon – Trambouzan.

Le contrat territorial est porté par le Syndicat Mixte Rhins, Rhodon, Trambouzan et Affluants (SYRRTA).

Ce contrat est achevé.

○ **Hydrologie**

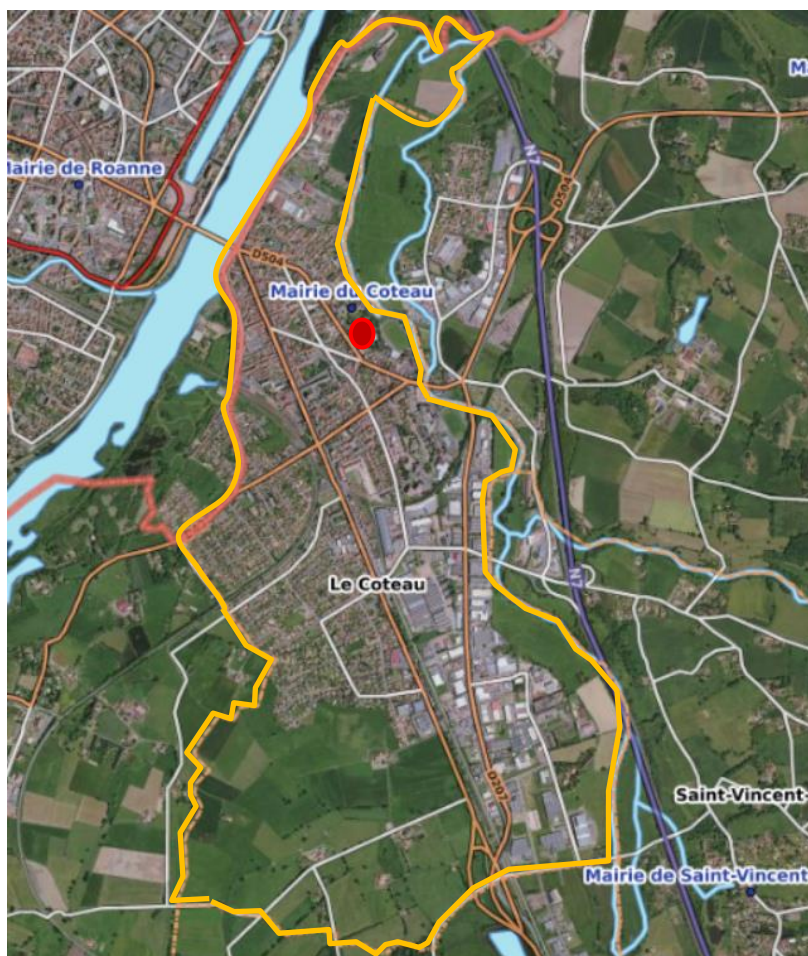
Le Coteau se situe au niveau de 2 masses d'eau souterraines :

- L'aquifère « alluvion Loire du massif central » (FRGG047)
- L'aquifère « calcaires et sables du bassin tertiaire roannais » (FRGG046)

La commune accueille un réseau hydrographique organisé autour :

- De la Loire, situé au Nord de la commune, en limite du territoire communal
- Du Rhins, cours d'eau situé à l'Est de la commune.

Le site concerné par la présente procédure se trouve en bordure du tissu urbain, éloigné de la Loire et à un peu plus de 100 m des berges du Rhins. Il est également situé en dehors de la zone inondable du Rhins.



Les ressources liées à l'air et à l'énergie

○ **Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) Rhône-Alpes**

Le SRCAE Rhône-Alpes a été approuvé le 17 avril 2014 par le conseil régional et par arrêté du Préfet de la région Rhône-Alpes n°02014114-0007 signé le 24 avril 2014. Ce document stratégique définit des orientations en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation aux effets des changements climatiques.

○ **Plan Climat-Energie Territorial (PCET) de la Loire**

Le Conseil Départemental de la Loire s'est doté en 2013 d'un Plan Climat Energie Territorial, dans la continuité de la démarche Agenda 21 engagée sur le département.

Le PCET du Conseil Départemental de la Loire porte prioritairement sur son patrimoine, ses services et ses compétences, mais développe également une approche territoriale jugée importante. Son plan d'actions se décline à travers huit grands domaines : l'administration générale de la collectivité, l'agriculture et l'environnement, l'aménagement du territoire, l'énergie et bâtiments, la mobilité, les services aux personnes, l'adaptation au changement climatique et sa gouvernance.

○ **Plan Climat-Energie Territorial (PCET) de Roannais Agglomération et Territoire à Energie Positive (TEPOS)**

Roannais Agglomération a engagé son territoire dans un Plan Climat Energie Territorial (PCET). L'état des lieux (Bilan Carbone) réalisé en 2007-2008 montre que les enjeux se situent sur les transports (36% des émissions de gaz à effets de serre sur l'agglomération), le résidentiel (17%) et l'industrie (20%). Les objectifs qui découlent de cet état initial sont : - 10 % d'émissions d'ici 2014 et - 20 % d'émissions à l'horizon 2020 (objectif national). Pour les atteindre, 36 actions, avec parmi elles le soutien aux réhabilitations de logements sociaux et de copropriétés exemplaires, la mise en place

d'un plan vélo, le soutien au Plan de Déplacement Entreprise de l'hôpital, la prise en compte des gaz à effets de serre dans la commande publique ont été élaborées.

Depuis 2014, la Communauté d'Agglomération est engagée dans une démarche de révision de son PCET avec la volonté d'aller plus loin sur ces objectifs de réduction des gaz à effets de serre et d'autonomie énergétique. Dans ce sens Roannais Agglomération a été retenu pour un appel à projets TEPOS. Le document TEPOS doit être compatible avec le SRCAE qui définit des objectifs de réduction des consommations énergétiques, réductions des gaz à effets de serre dans l'ensemble des compétences des collectivités et des secteurs de productions.

La modification du PLU en cours n'engendre aucun impact sur les ressources.

3. LA BIODIVERSITE

Les zonages naturels réglementés, d'inventaire et de gestion

La commune Le Coteau accueille plusieurs milieux naturels reconnus par un périmètre réglementé :

- Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : une ZNIEFF de type 1 « Bords de Loire de Renaison à Briennon » et une ZNIEFF de type 2 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest »
- Un site Natura 2000, site d'importance communautaire : Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire.

- **Le site Natura 2000 : site de la directive « Habitat, faune, flore »**

Le Coteau est concerné par le site Natura 2000 « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire » n°FR8201765, qui couvre 2 200 ha, et correspond à l'emprise de la Loire.

- ★ Secteur concerné par la modification n°2 du PLU



Cette zone de protection est très riche en habitats diversifiés qui sont au nombre de 64 sur la totalité de la surface. Neuf d'entre eux sont d'intérêt communautaire à savoir :

- Les eaux stagnantes oligotrophes à mésotrophes. Cet habitat pionnier des vases présent uniquement sur les gravières est rare sur le site. Il est en état de mauvaise conservation notamment du fait de la colonisation des

hélrophytes qui ferment le milieu. Cet habitat est d'intérêt pour le développement de la Littorelletea unifloræ et/ou des Isoeto-Nanojuncetea.

- Les lacs eutrophes naturels favorables à une végétation composée de Magnopotamion ou de l'Hydrocharition. Ces habitats ne sont rencontrés que sur les anciennes gravières et ont tendance à être comblés par des apports de matériaux transportés par la Loire.
- Les Rivières avec berges vaseuses qui sont des milieux instables et temporaires où peuvent se développer des roselières et saulaies lors de faibles inondations. La végétation recherchée dans le cadre de cette protection est composée de Chenopodium rubri p.p. et de Bidention p.p.
- Les mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et les étages montagnard à alpin. Ces habitats sont assez communs mais sont rencontrés de manière très fragmentée et éparse. Leur présence sur le territoire n'est pas pérenne puisqu'ils sont progressivement remplacés par des boisements de Saules.
- Les Roches siliceuses présentant une végétation pionnière de Sedo-scleranthion ou de Sedo albi-Veronicion dillenii se rencontrent sur les zones les plus perturbées du territoire sous forme de parcelles très ponctuelles de faibles superficies.
- Les pelouses calcaires des sables xériques qui sont en très mauvais état de conservation avec pour causes principales la fréquentation du site et la colonisation par des espèces exotiques.
- Les pelouses sèches semi-naturelles et les faciès d'embuissonnement sur calcaires qui sont rares sur le site et qui tendent à disparaître avec la fermeture du milieu. Ces habitats sont notamment favorables au développement de la communauté végétale Festuco-Brometalia.
- Les pelouses maigres de fauche de basse altitude. Ces pelouses peu communes nécessitent un entretien régulier afin de conserver leur richesse (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) et leur intérêt communautaire.
- Les forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior, qui sont majoritaires sur le site et se développent sur les berges de la Loire et dans les anciennes gravières,
- Les forêts mixtes de Quercus robur, Ulmus lævis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior ou Fraxinus angustifolia également présentes sur les berges du fleuve mais sur des sites faiblement inondables.

Plusieurs espèces d'intérêt communautaire sont également présentes sur le site :

- Marsilea quadrifolia (Marsilée à quatre feuilles) : Habitats favorables rares
- Castor fiber (Castor d'Europe) : espèce abondante sur le site.
- Petromyzon marinus (Lamproie marine)
- Lampetra planeri (Lamproie de Planer) : Régulière sur le site mais en faible effectif.
- Alosa alosa (Grande Alose)
- Rhodeus sericeus (Bouvière) : assez abondante sur le site.
- Lucanus cervus (Lucane cerf-volant) : Population assez faible.
- Cerambyx cerdo (Grand Capricorne) : Rare.
- Lycæna dispar (Cuivré des marais) : Rare sur le site.
- Eriogaster catax (Laineuse du Prunellier) : Rare sur le site.
- Euplagia quadripunctaria (Ecaille chinée) : Assez abondante.
- Coenagrion mercuriale (Agrion de Mercure) : Très rare.

○ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2. Il s'agit des zones suivantes :

- ZNIEFF de type 1 « Bord de Loire de Roanne à Briennon

De l'agglomération de Roanne jusqu'à Briennon et Saint-Pierre-la-Noaille vers le nord, la Loire traverse un ensemble de prairies exploitées pour l'élevage bovin et qualifiées de "chambons" car ces terrains sont riches même s'ils sont régulièrement soumis au pouvoir érosif du fleuve. Aux abords, les prairies sont favorables au Vanneau huppé et au Courlis cendré en période de reproduction, tandis que les bancs de graviers et îlots nus peuvent accueillir le nid de l'Oedicnème criard et du Petit Gravelot. La Bécassine des marais hiverne régulièrement sur les grèves. Les anciennes gravières de Matel, du Quillonnet et de Mably, toutes d'âges et d'états différents, forment désormais de vastes plans d'eau également favorables à l'avifaune.

S'agissant de la flore, les herbiers aquatiques et les ceintures de végétation sont remarquables. On note des plantes rares comme la Laïche faux-souchet, qui forme des "touradons" en bordure de bras mort, ou l'Herbe de Saint-Roch. L'Oseille maritime et la Renoncule scélérate sont deux espèces protégées en région Rhône-Alpes.

★ Secteur concerné par la modification n°2 du PLU



- **ZNIEFF de type 2 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest »**

Ce périmètre de ZNIEFF couvre l'espace fonctionnel formé par le cours du fleuve Loire à l'aval des hauts barrages. Il inclut ses annexes fluviales : « gours », îles et grèves, prairies inondables... Bien que la construction des barrages ait sensiblement modifié les écosystèmes, et que le fleuve ait été dans l'ensemble fortement éprouvé par les aménagements sur cette partie de son cours (endiguements, exploitation des granulats dans le lit mineur...), cette section reste répertoriée parmi les principales zones humides fluviales du bassin Loire-Bretagne.

Une reproduction importante de la Lamproie marine a été mise en évidence en 2004 en aval du barrage de Roanne : 500 frayères ont été décomptées à cette occasion entre ce dernier et la limite du département de Saône-et-Loire... En l'absence de cette espèce phare, subsistent des éléments remarquables en ce qui concerne la flore (Pulicaire annuelle, Renoncule scélérate, Patience maritime...), mais surtout l'avifaune (colonies d'ardéidés, nombreuses espèces en hivernage, Huppe fasciée, Oedicnème criard, Petit Gravelot, Sternes naine et pierregarin...). La faune piscicole (Lamproie de Planer) et les mammifères (Castor d'Europe, chiroptères) méritent également d'être pris en compte.

Le zonage de type II traduit les fortes interactions (notamment d'ordre hydraulique) liant les divers éléments de cet ensemble, au sein duquel les secteurs biologiquement les plus riches sont retranscrits par plusieurs zones de type I (héronnières, bords de Loire). Il souligne également particulièrement les fonctionnalités naturelles :

- celles de nature hydraulique (champ d'expansion naturelle des crues),
- celles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone de passages et d'échanges entre le fleuve et les réseaux affluents pour ce qui concerne la faune piscicole, zone de stationnement pour l'avifaune, zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces, dont celles précédemment citées.



★ Secteur concerné par la modification n°2 du PLU

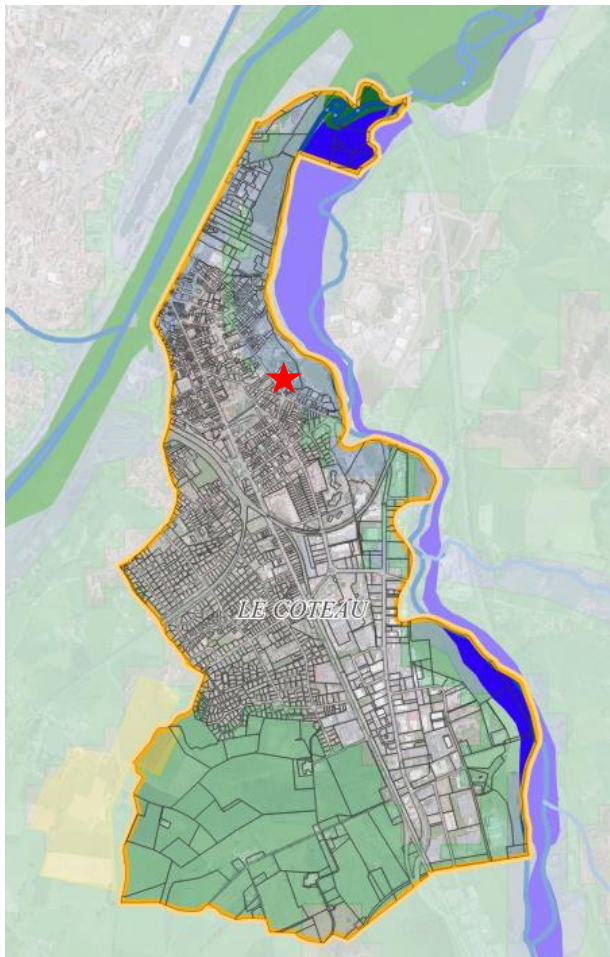
La Trame Verte et Bleue (TVB)

- **La Trame Verte et Bleue à l'échelon régional (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité entre les Territoires)**

Le SRADDET a été approuvé par le Conseil régional en Décembre 2019 et est opposable aux documents de planification depuis son approbation par le Préfet de Région par arrêté du 10 Avril 2020.

Ce document fixe des objectifs à horizon 2030, notamment en matière de biodiversité, à l'échelle régionale.

Le SRADDET a pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour assurer une meilleure connectivité des milieux.



Les orientations suivantes s'appliquent particulièrement à la commune Le Coteau, en matière de biodiversité :

- Un réservoir de biodiversité à préserver, correspondant au périmètre Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 1 : le long de la Loire
- Une trame bleue particulièrement importante aux abords du Rhins, contribuant fortement à la biodiversité présente sur la commune
- Des espaces perméables, entre le Rhins et le tissu urbain, ainsi que sur la partie Sud de la commune.

Le tènement concerné par la présente procédure est intégré dans l'espace perméable liée au milieu aquatique. Le site est entièrement aménagé et se situe au sein d'un espace construit ou aménagé. Il est séparé du Rhins par le stade et une salle de sport.

L'orientation d'aménagement et de programmation intègre la réalisation d'un espace vert au sein de l'opération, qui contribuera au maintien d'une transition douce entre la ville et le cours d'eau.

- Cours d'eau de la trame bleue
- Réservoir de biodiversité
- Grands espaces agricoles
- Espaces naturels perméables relais**
 - Espaces perméables liés aux milieux terrestres
 - Espaces perméables liés aux milieux aquatiques

Cartographie du SRADDET Auvergne Rhône Alpes

★ Secteur concerné par la modification n°2 du PLU

- **La Trame Verte et Bleue à l'échelle du SCOT Roannais**

Le diagnostic du SCOT précise que le territoire revêt une importance particulière en termes de déplacements de la faune car il est un des secteurs privilégiés de passage entre les Monts du Beaujolais et le Monts de la Madelaine. Différents milieux sont ainsi présents sur le territoire et présentent des sensibilités plus ou moins grandes.

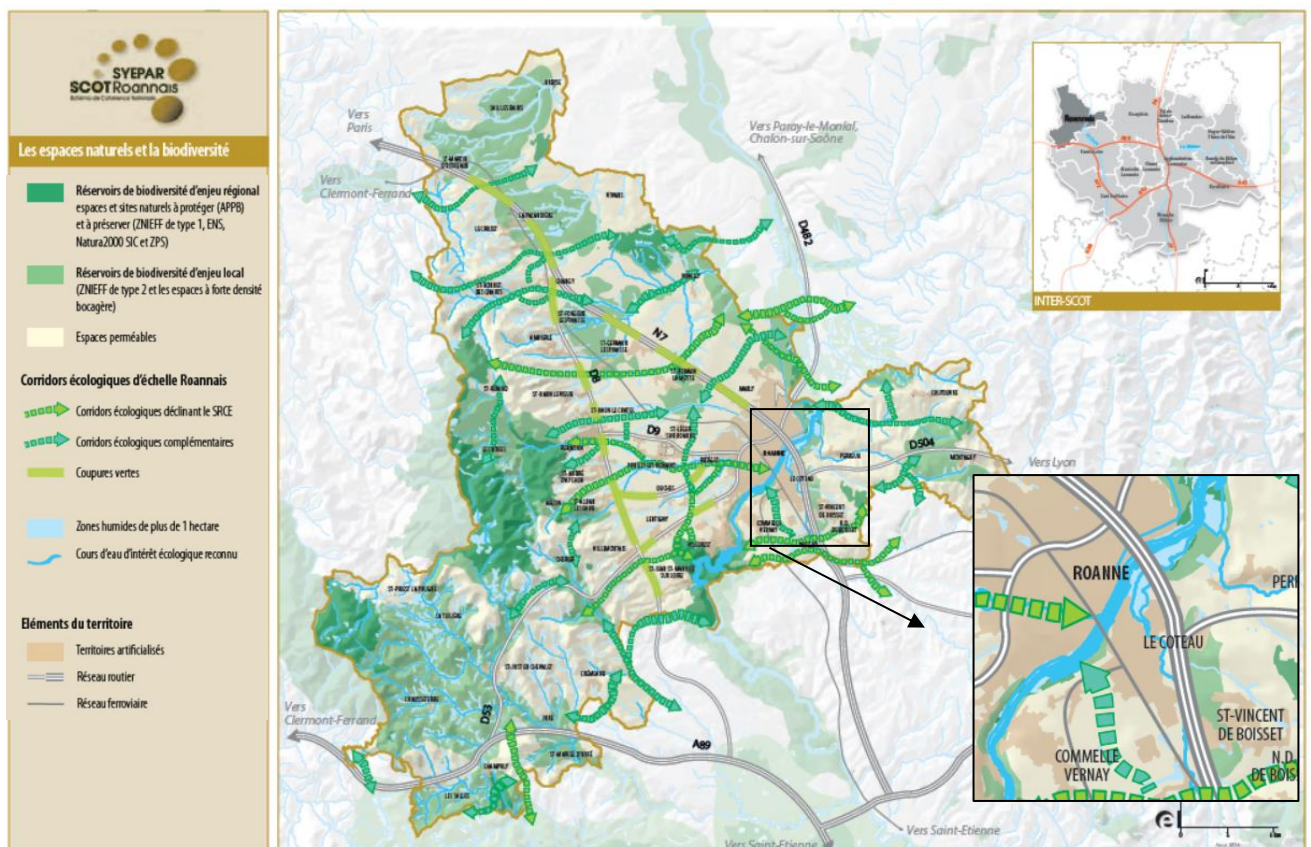
Sur le territoire du SCOT du Roannais, ces enjeux se déclinent de la façon suivante :

- La préservation des espaces naturels remarquables identifiés principalement dans la vallée de la Loire, les Monts de la Madeleine, les Bois Noirs et la plaine roannaise,
- L'identification et la prise en compte des corridors écologiques dans l'organisation spatiale du territoire,

- La limitation de la fragmentation écologique du territoire en maintenant notamment les continuités écologiques et en évitant la création de nouveaux obstacles au déplacement de la faune. Une vigilance particulière devra être portée sur les piémonts des monts de la Madeleine (ou côte roannaise) où les risques de conurbation sont les plus importants et d'ores et déjà préoccupants,
- La structuration d'une Trame verte et bleue dans l'agglomération roannaise à partir de l'axe structurant de la Loire : pénétration de la trame verte depuis les espaces périphériques (espaces agricoles) jusqu'au centre-ville par l'intermédiaire des cours d'eau (Renaison et Oudan), du canal ou des espaces verts (parcs, jardins, alignement d'arbres,...).

Le PADD du SCOT a donc affirmé la volonté d'assurer la protection de la trame verte et bleue à toutes les échelles, notamment par la prise en compte de toutes les composantes de la biodiversité et par la protection et restauration des zones humides.

La commune de Le Coteau est concernée par des réservoirs de biodiversité d'enjeu régional, des réservoirs de biodiversité d'enjeu local ainsi que des corridors écologiques d'enjeu SCOT.



Cartographie de la trame verte et bleue du SCOT

o **La Trame Verte et Bleue à l'échelle communale**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé en 2019 définit la trame verte et bleue à l'échelle communale, en reprenant notamment les éléments figurant dans le SRCE (eux-mêmes repris dans le SRADDET) et le SCOT.

Le Coteau étant une commune majoritairement urbaine, les principaux enjeux se situent en périphérie du tissu urbain, et notamment aux abords de la Loire et du Rhins.

La partie Sud accueille également des milieux perméables, favorisant la connectivité entre réservoir de biodiversité.

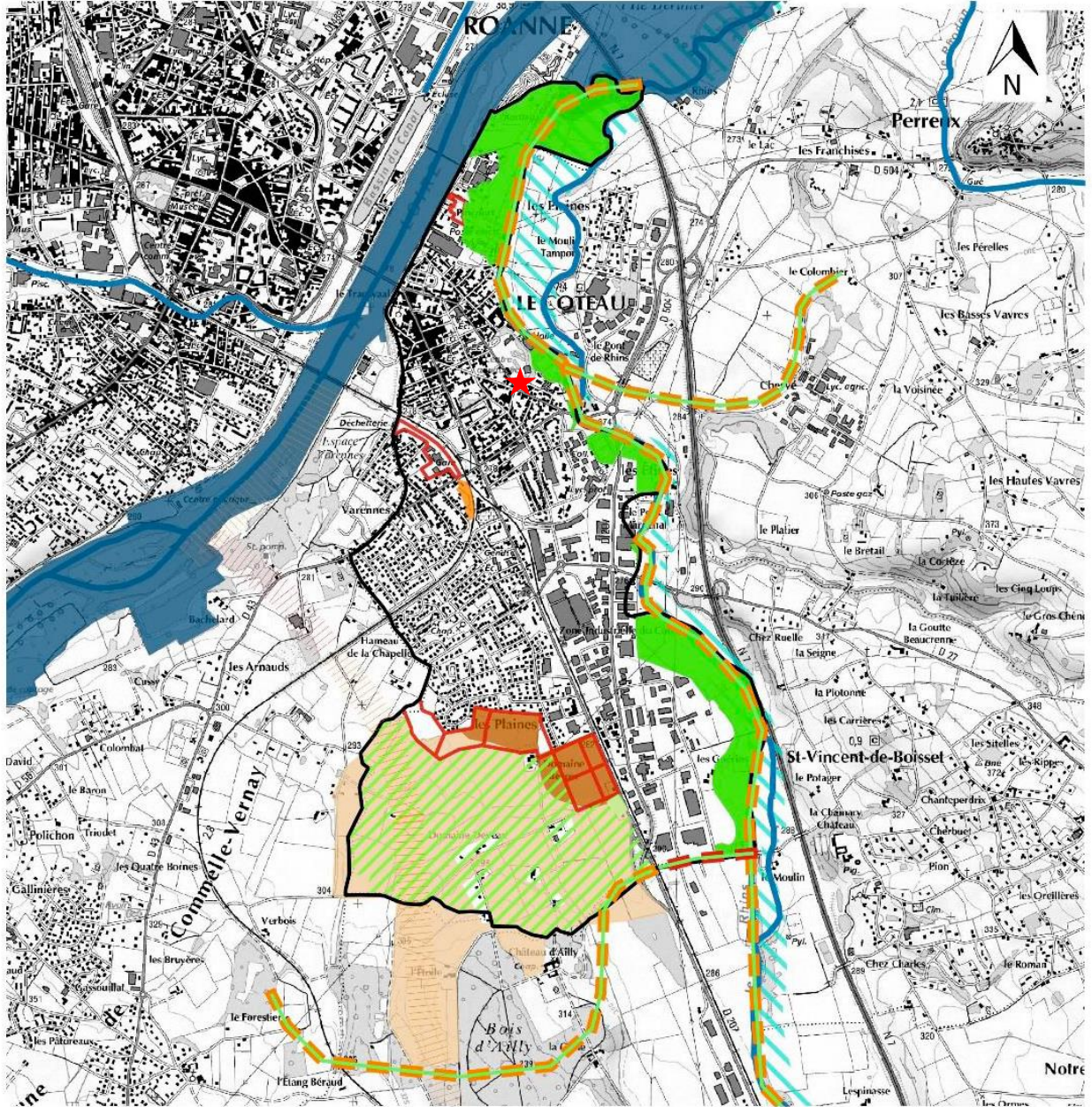
Des enjeux sont également identifiés à l'intérieur du tissu urbain. Toutefois, le secteur concerné par la présente procédure n'est pas repéré comme présentant un enjeu pour la Trame Verte et Bleue.



PLU et trame verte et bleue



Plan Local d'Urbanisme du Coteau (Loire. 42)



LEGENDE

Zonage PLU

- zones A (A et Anc)
- zones N (N, Ni, Nji, Nli)
- zones AU

Trame verte et bleue

Réservoirs de biodiversité

- Milieux humides
- Milieux agropastoraux- très forte densité de haies
- Milieux agropastoraux- forte densité de haies
- Milieux ouverts et semi-naturels

Corridors écologiques

- Intérêt local

Intérêt local - fonctionnalité altérée

- Intérêt supra-communal
- Intérêt supra-communal - fonctionnalité altérée

Espaces aquatiques

- Cours d'eau
- Espace de bon fonctionnement des cours d'eau

ECHELLE

1/40000ème

Conception : Biotope, 2017

Source : fond cartographique IGN

0 200 400 600 800 1000 m

Cartographie de la trame verte et bleue du PLU Le Coteau, extrait évaluation environnementale du PLU approuvé

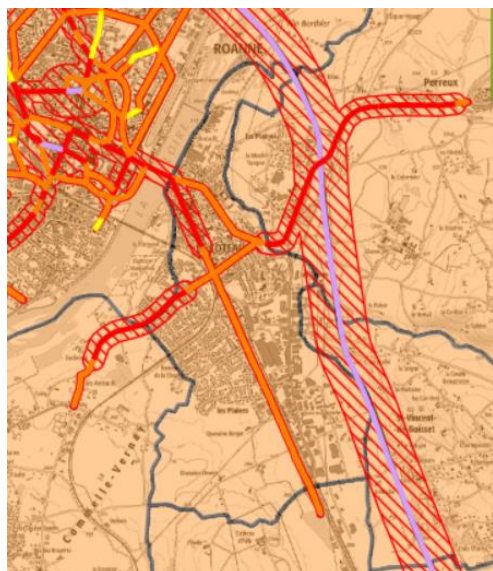
★ Secteur concerné par la modification n°2 du PLU

La modification du PLU en cours n'engendre aucun impact sur la biodiversité et la Trame Verte et Bleue du territoire. Le secteur concerné est aménagé et se situe en bordure du tissu urbain, sur une faible emprise.

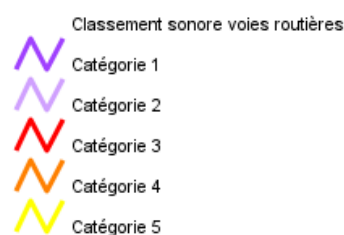
4. LES NUISANCES ET RISQUES

Nuisances et pollutions

o Bruit



La commune Le Coteau est concernée par le classement sonore. Par arrêté préfectoral n°DT 119-005 du 7 Février 2011, plusieurs voies sont ainsi identifiées comme présentant des nuisances sonores. Par arrêté n°DT 13-818 en date du 2 Octobre 2013, la voie ferrée est également identifiée comme infrastructure générant des nuisances sonores.



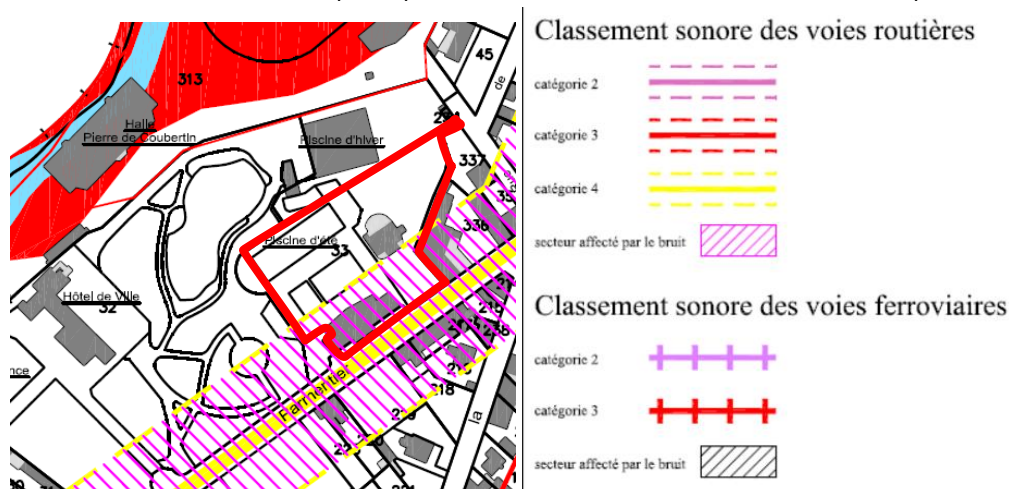
Source : Cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr

Tableau 4 : Infrastructures de transports présentant des nuisances sonores sur la commune Le Coteau (données ARS, complément BD DREAL RA)

Nom	Catégorie	Largeur affectée par le bruit (en m)
RD43*	3 et 4	100 et 30
RD504*	3 et 4	100 et 30
Avenue de la Libération	4	30
Voie SNCF ligne n°75000	3	100
Voie SNCF ligne n°783000	4	30

Extrait rapport de présentation du PLU approuvé.

Zoom sur le secteur concerné par la procédure de modification n°2 du PLU : extrait plan des SUP



La parcelle faisant l'objet d'un reclassement en zone UB1 se situe le long de la RD504 : voie routière identifiée par un classement sonore de catégorie 4. Elle est donc impactée sur une largeur de 30 m.

L'arrêté n°DT119-005 en date du 7 Février 2011 indique que pour les bâtiments d'habitation, l'isolation acoustique minimum est déterminée selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

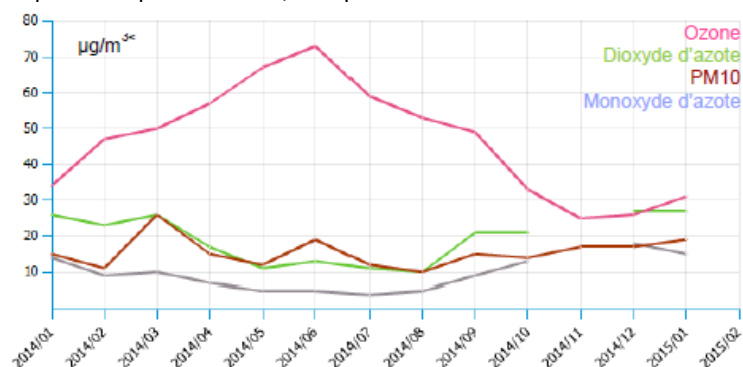
La présente modification induit donc une augmentation de l'exposition aux nuisances sonores. Les nouveaux bâtiments devront appliquer la réglementation en vigueur concernant l'isolation acoustique, qui ne relève pas du règlement du PLU.

La partie impactée par ces nuisances concerne le bâtiment existant, dont l'objectif est de privilégier l'installation d'une activité de services. L'immeuble de logements collectifs sera implanté avec un retrait plus important.

Le projet tel qu'envisagé n'induit donc pas une augmentation de l'exposition à cette nuisance.

○ Qualité de l'air

La qualité de l'air sur la commune est assez bonne. La quantité d'ozone dans l'air peut cependant poser des problèmes de pollution pendant l'été, lorsque la concentration est élevée.



Evolution de la concentration des principaux polluants atmosphériques au cours du temps sur la commune de Roanne (source : Air Rhône-Alpes)

La présente procédure de modification n'induit pas d'impact direct sur la qualité de l'air, contribuant à la densification du centre-ville de la commune. De plus, la parcelle concernée par la procédure de modification n°2 du PLU dispose :

- **D'un arrêt de bus au droit de la parcelle, de lignes stratégiques permettant de desservir le centre-ville de Roanne, du Coteau jusqu'à Commelle-Vernay ou Perreux et Montagny**
- **D'une proximité immédiate avec des équipements et la futur voie verte le long des berges du Rhins**

Son emplacement contribue donc à limiter les déplacements en voiture.

Des risques à intégrer

○ Risque d'inondation

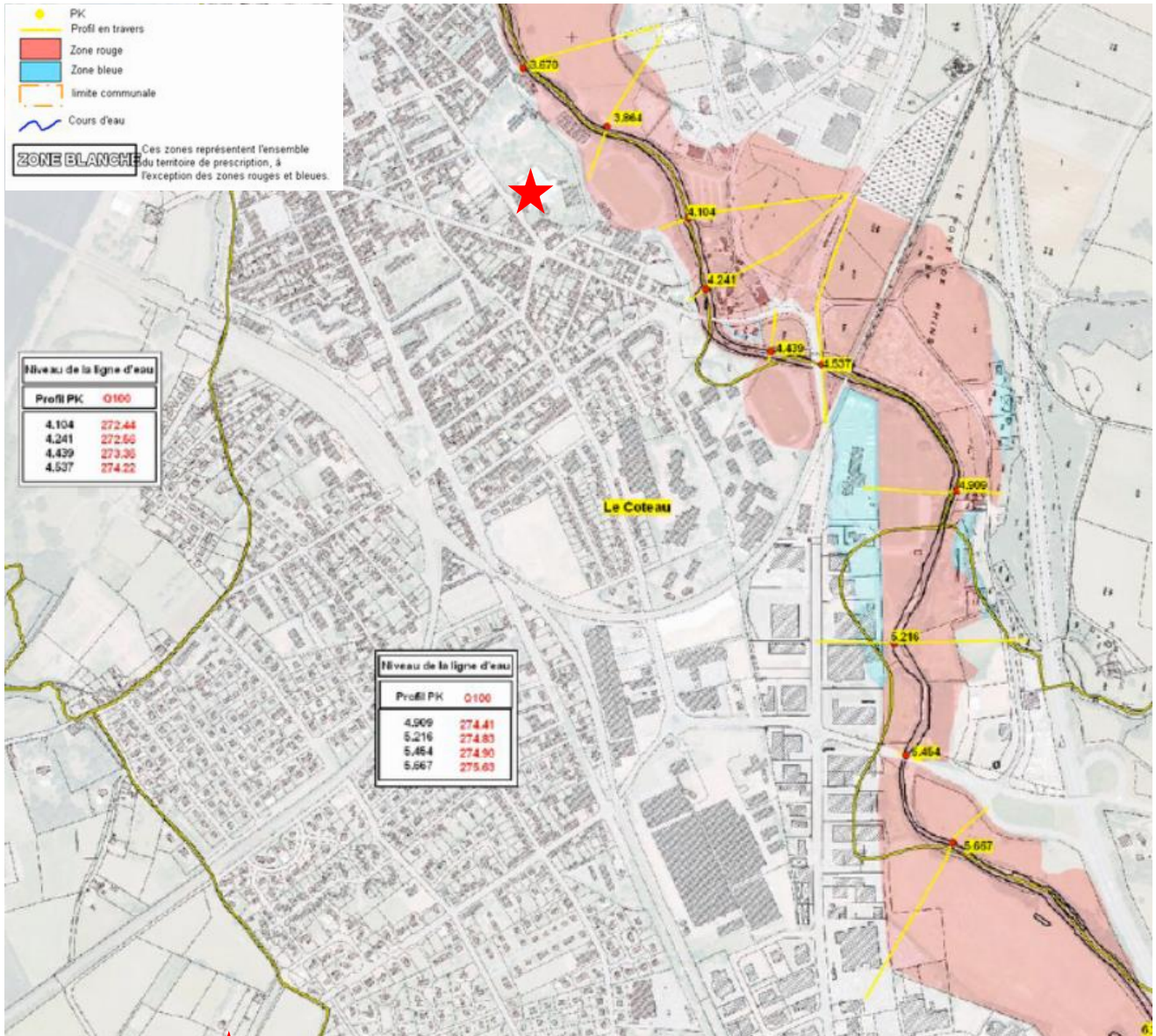
Le risque d'inondation est important sur la commune Le Coteau, du fait de la présence de la Loire et d'un cours d'eau également important, le Rhins.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du fleuve Loire existe depuis 1994 mais a été annulé par décision du tribunal administratif de Lyon en 2006. L'objectif est de réaliser un document cohérent à l'échelle du bassin versant. Le 24 avril 2013, le Préfet de la Loire a publié un porté à connaissance des zones inondables du fleuve Loire à l'aval du barrage de Villerest.

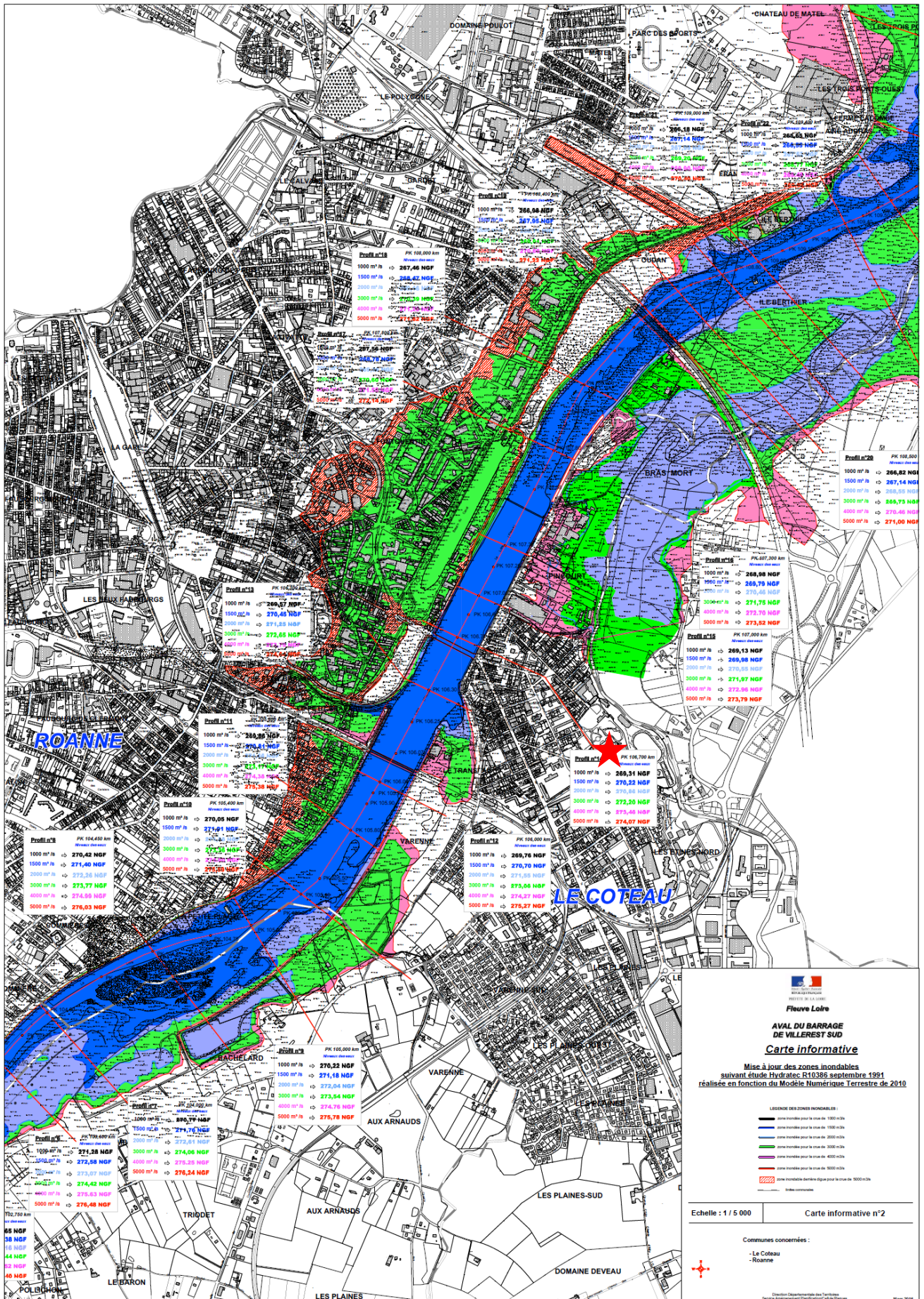
La commune est également concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation Rhins Trambouze, approuvé par arrêté préfectoral du 29 Décembre 2009. Ce dernier impacte une assez grande partie du territoire, sur toute la partie Est.

Le secteur concerné par la présente procédure de modification se situe en dehors des deux périmètres d'inondation identifiés sur la commune : elle ne présente donc pas d'impact sur la zone inondable.

Extrait PPRNPI Rhins Trambouzan :



★ Secteur concerné par la modification n°2 du PLU



Carte informative du PPRI du fleuve Loire, aval du barrage de Villerest Sud

- **Risque sismique**

Le décret du 22 Octobre 2010 a redéfini le zonage sismique du territoire français. La commune de Le Coteau est classée en zone de sismicité de niveau 2, aléa « faible ». Ce classement implique des prescriptions particulières pour certaines constructions.

- **Risque de radon**

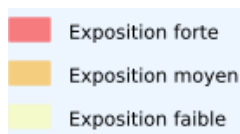
Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium, présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Le potentiel radon de la commune est de catégorie 1 (faible).

- **Risque de rupture de barrage**

La commune est située en aval du barrage de Villerest, la plaçant ainsi dans une situation de danger d'inondation critique dans le cas d'une rupture du barrage. Un Plan Particulier d'Intervention a été rédigé pour cette construction hydraulique afin de donner l'alerte en cas de danger et de mettre en place les plans d'évacuation avec l'aide des secours. La surveillance du barrage est permanente pour de ne pas se retrouver dans une telle situation.

- **Risque retrait-gonflement des argiles**

Un aléa de retrait/gonflement d'argile est signalé sur la commune. Il est globalement faible, excepté pour un secteur où l'aléa est considéré comme moyen, en limite Sud du territoire, en dehors de l'enveloppe urbaine.



- **Mouvements de terrain**

La commune est concernée par un risque de mouvement de terrain, lié à l'érosion des berges du Rhins. Le secteur concerné est éloigné du secteur faisant l'objet de la présente procédure.

- ★ Secteur concerné par la modification n°2 du PLU
- ▲ Mouvement de terrain : érosion des berges



○ **Sites et sols pollués**

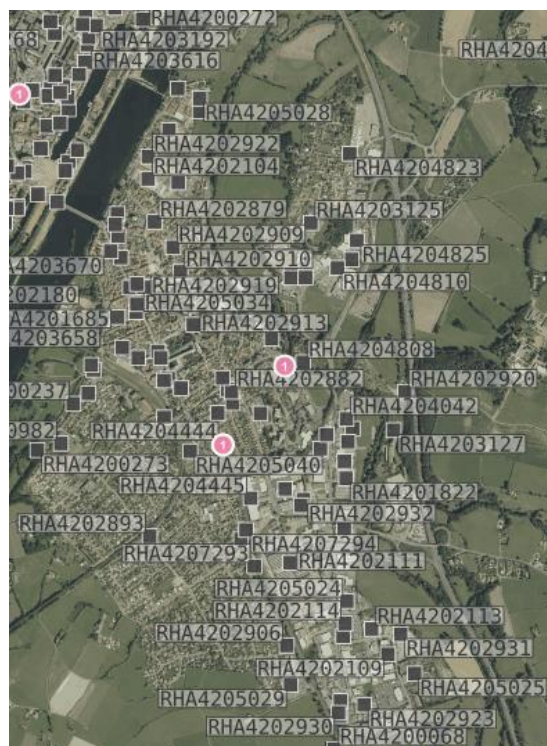
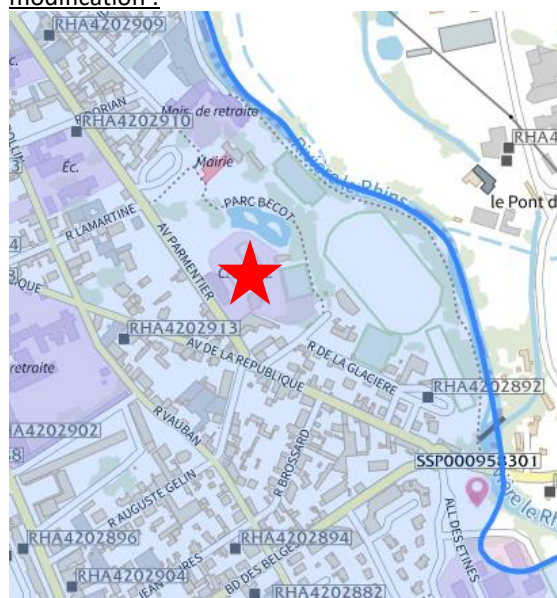
Le Coteau recense environ 75 anciens sites industriels, répartis sur la commune, selon la base de données BASIAS.

La base de données BASOLS recense 2 sites pollués ou potentiellement pollués.

Localisation des sites et sols pollués localisés par le BRGM :



Zoom sur le secteur concerné par la présente procédure de modification :

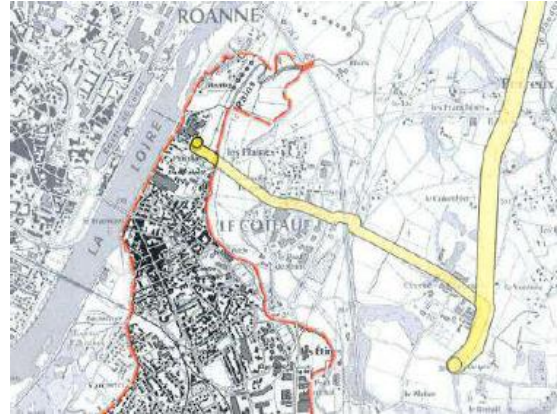


La commune recense un secteur d'information sur les sols (SIS), c'est-à-dire un terrain où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Il s'agit du site « Porcher », situé au 151 avenue de la Libération.

Le secteur concerné par la présente procédure de modification n'est pas identifié comme secteur potentiellement pollué.

○ **Le risque de transport de marchandises dangereuses**

Ce risque est présent uniquement par le réseau de transport de gaz naturel. Ce dernier traverse la commune sur sa partie Nord, soit en dehors des périmètres générés par cette servitude.



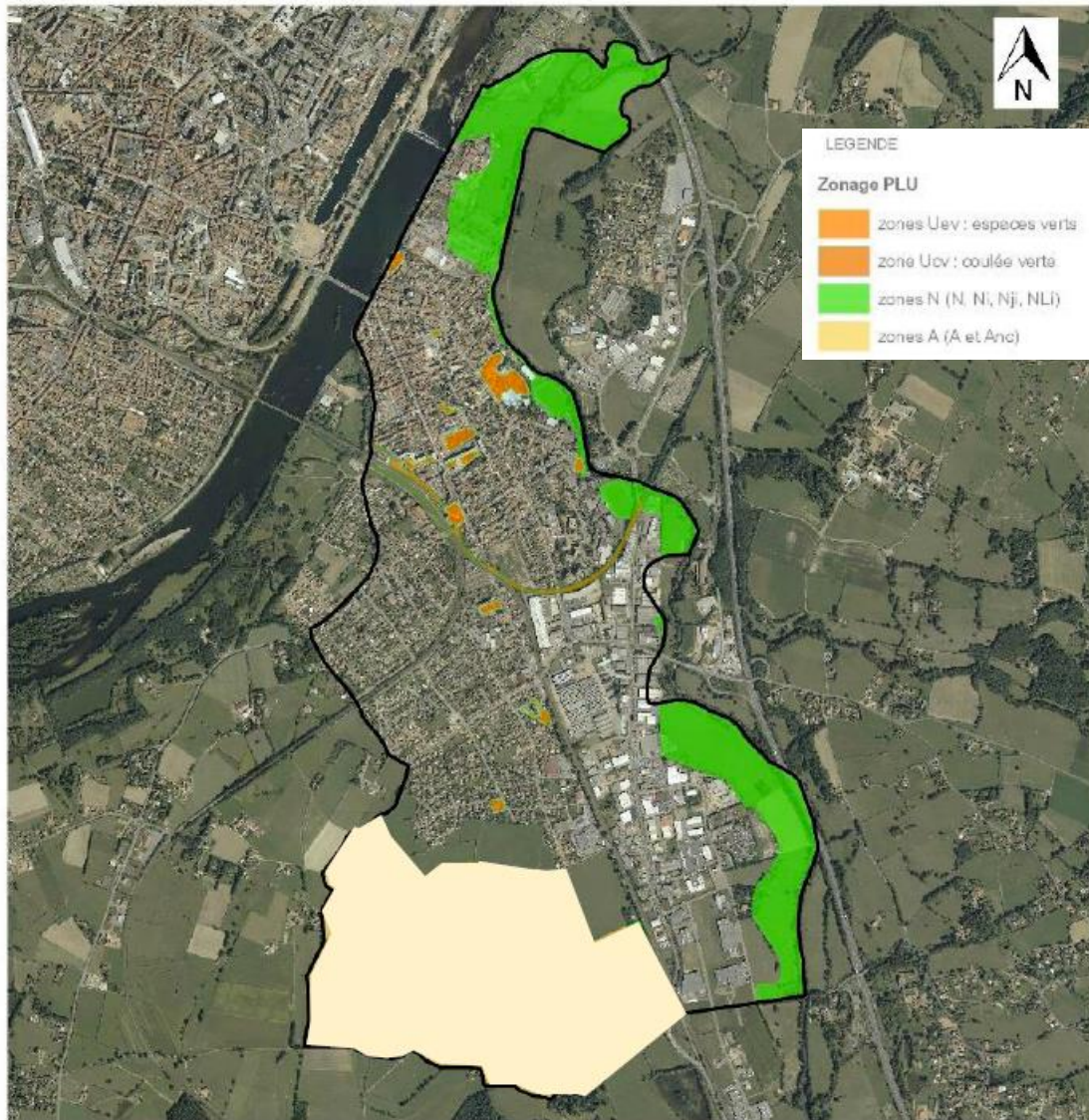
5. LE RESEAU D'ESPACES VERTS



PLU et réseau d'espaces verts



Plan Local d'Urbanisme du Coteau (Loire. 42)



Cartographie du réseau d'espaces verts traduit au PLU approuvé, extrait de l'évaluation environnementale

Le PLU approuvé met en avant le maintien d'espaces verts au sein du tissu urbain, permettant d'assurer des connexions entre les différents espaces, qui se traduit par différents zonages : Uev pour les espaces verts, Ucv pour la coulée verte, ...

La procédure de modification redéfinit les limites de la zone Uev bordant le secteur de l'ancienne piscine d'été. En effet, deux enclaves occupées auparavant par la piscine d'été sont intégrées dans le parc et donc dans la zone Uev. Lors des travaux d'aménagement du secteur, ces enclaves seront végétalisées pour s'intégrer dans le parc. Une enclave de la zone Uev est reclassée en zone Ub1. Elle correspond à 0,6% de la zone Uev du PLU actuel. Cette enclave se situe entre la RD504-Avenue Antoine Parmentier, le bâtiment des anciens vestiaires de la piscine d'été, la plage de la piscine d'été et le parc. Cette enclave n'est pas accessible par le parc, uniquement par la plage de la piscine d'été. Elle est d'ailleurs séparée du parc par une clôture grillagée doublée par une haie arbustive (voir photos ci-dessous).



La présente procédure de modification ne remet pas en cause ce principe de connexion entre différents espaces verts de la commune. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été créée pour que l'opération de création de logements intègre des liaisons modes actifs complétant le maillage existant et facilitant les déplacements piétonniers.

6. LA DESSERTE DE LA ZONE

I. CONCLUSION

La présente modification n°2 du PLU porte sur l'adaptation des zones urbaines, afin de permettre la reconversion de l'ancienne piscine d'été de Roannais Agglomération, représentant une superficie totale de 0,75 ha. La piscine d'été, fermée depuis 2016, sera démolie (fin 2022) tandis que le bâtiment existant sera conservé. L'ensemble du site sera rétrocédé à la commune du Coteau.

La commune souhaite permettre la réalisation d'une opération mixte logements/activité de services. Aujourd'hui, le site est classé en zone Up, dédiée aux équipements. Une modification du PLU est donc nécessaire pour :

- Reprendre le plan de zonage : réduction de la zone Up pour :
 - o Augmentation de la zone UB et création d'une sous zone UB1 au détriment de la zone Up et dans une moindre mesure, de la zone Uev
 - o Augmentation de la zone Uev pour intégrer des résidus de la zone Up à la suite de la création de la zone UB1.
- Reprise du règlement : la zone UB1 permet d'adapter les règles d'implantation et de hauteurs pour cette opération, relativement isolée du reste de la ville, puisque situé entre le pôle d'équipement et le reste du centre-ville
- Création d'une orientation d'aménagement permettant de veiller à la réalisation d'une opération d'aménagement qualitative, insérée dans son environnement urbain.

La procédure n°2 n'a donc aucun impact sur les milieux naturels ou agricoles. Elle n'impacte pas de zones inondables ou de secteurs pollués ou potentiellement pollués.

Le secteur est concerné par le classement sonore lié à la RD504, le projet devra donc respecter les dispositions des arrêtés de classement sonores, présents en annexe du PLU.

Ces évolutions restent mineures, et ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU. Elles ne génèrent pas d'incidence notable sur l'environnement.

ANNEXES

**ANNEXE N°1 : ARRETE DU MAIRE PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION
N°2 DU PLU EN DATE DU 4 AVRIL 2022**

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE



APP

APPROBATION
Décembre 2019

1.1



PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1 Rapport de Présentation

Modification n°1

RÉVISION

PRESCRIPTIONS

Délibération du Conseil
Municipal du 05/07/2012

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil
Municipal du 18/10/2018

APPROBATION

Délibération du Conseil
Municipal du 19/12/2019

MODIFICATIONS - RÉVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1 Modification n°1 du PLU approuvée le 28/09/2021
- 2
- 3
- 4
- 5

SOMMAIRE

Sommaire	1
Préambule	2
Document d’urbanisme en vigueur.....	2
Les motivations de l’évolution du PLU	2
La procédure de modification	2
Rappel du contexte communal	4
Présentation générale de la commune	4
Contexte intercommunal de la commune	5
Les règles supra-communales	7
Les orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables du PLU de 2019.....	10
Une modification qui ne porte pas atteinte aux orientations du PADD du plu ou aux orientations du SCOT:	12
L’objectif de la modification n°1	13
La modification du zonage	13
Modification de l’emplacement réservé n°3.....	18
Evolution des superficies du PLU :	19
La prise en compte de l’environnement	20
La présentation du site.....	20
Les ressources	21
La biodiversité	24
Les nuisances et risques	32
Le réseau d’espaces verts.....	38
Servitudes d’utilité publique	39
Conclusion	41
Annexes	42
Annexe n°1 : Arrêté du Maire prescrivant la procédure de modification n°1 du PLU en date du.....	42

PREAMBULE

DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune LE COTEAU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 Décembre 2019. Le document n'a pas fait l'objet d'évolution/modification depuis.

LES MOTIVATIONS DE L'EVOLUTION DU PLU

La présente modification porte également sur l'adaptation du plan de zonage, afin de permettre l'installation d'un centre de santé non programmé, et de compléter l'offre de services de santé sur la commune, dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cette installation permet de répondre en partie à la pénurie d'accès aux soins. En effet, au sein du territoire Roannais, de nombreux patients n'ont a priori plus de médecins traitants et les médecins en place se trouvent dans l'impossibilité de proposer des consultations dans un délais court afin de traiter des pathologies aiguës.

Ce type de centre de soins offrirait un accès à une consultation médicale rapide, avec de larges plages de consultations et une ouverture de l'établissement, sans rendez-vous, 7 jours sur 7 de 10h00 à 22h00 (convention secteur 1).

Ces consultations viseraient des pathologies aiguës simples ne nécessitant pas un plateau technique d'un service d'urgence : infection ORL, urinaire, plaie, problème dentaire,....

L'objectif est donc d'éviter aux patients de recourir aux services d'urgences et de pallier le déficit d'accès aux soins.

Le Coteau a ainsi prescrit une procédure de modification du PLU n°1 de son PLU portant sur les points suivants :

- Le réajustement du plan de zonage pour revoir les délimitations des zones UB, UCa et UCV, et de l'emplacement réservé n°3, afin de permettre l'installation d'un centre de santé, sans rompre la continuité de la zone UCV,
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés, afin de revoir l'emprise de l'emplacement réservé n°3.

Dans ce cadre, plusieurs pièces du PLU opposable sont modifiées :

- Pièce 1.4 : règlement graphique (plan de zonage)
- Pièce 1.5 liste des emplacements réservés

LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est encadrée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* »

Ainsi, elle peut être utilisée à condition de :

- Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification est codifiée aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Comme indiqué précédemment, cette modification n°1 du PLU a été prescrite par arrêté du Maire en date du X Avril 2021 (*cet arrêté est joint en annexe 1 du présent rapport*).

Cet arrêté du Maire définit l'objet de la présente modification.

Aucune concertation n'est engagée au vu de l'objet et de la présence d'une enquête publique.

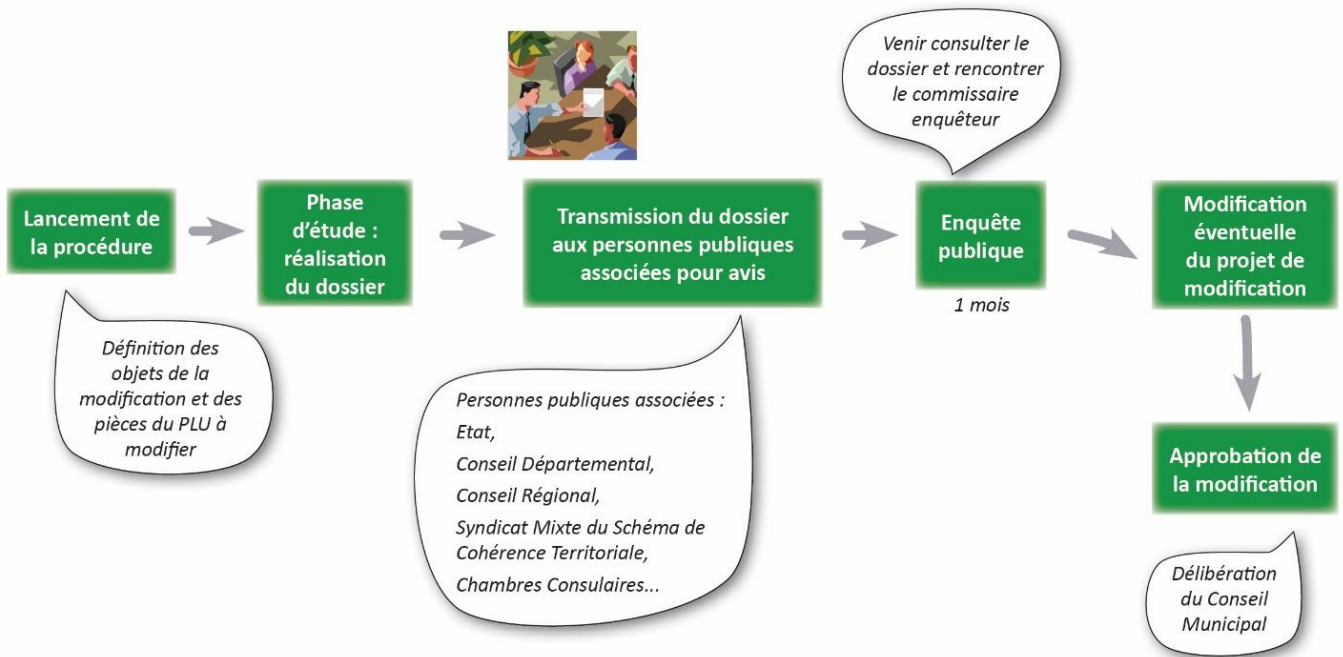
La présente procédure fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale, en présence de sites Natura 2000 mais en l'absence d'impacts notables sur ces sites.

Le dossier de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées qui pourront ainsi formuler leur avis.

Ensuite, la phase d'enquête publique est lancée et le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport. Le projet de modification pourra être modifié pour tenir compte du rapport du commissaire enquêteur.

Enfin, la modification est approuvée en Conseil Municipal.

PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU



RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

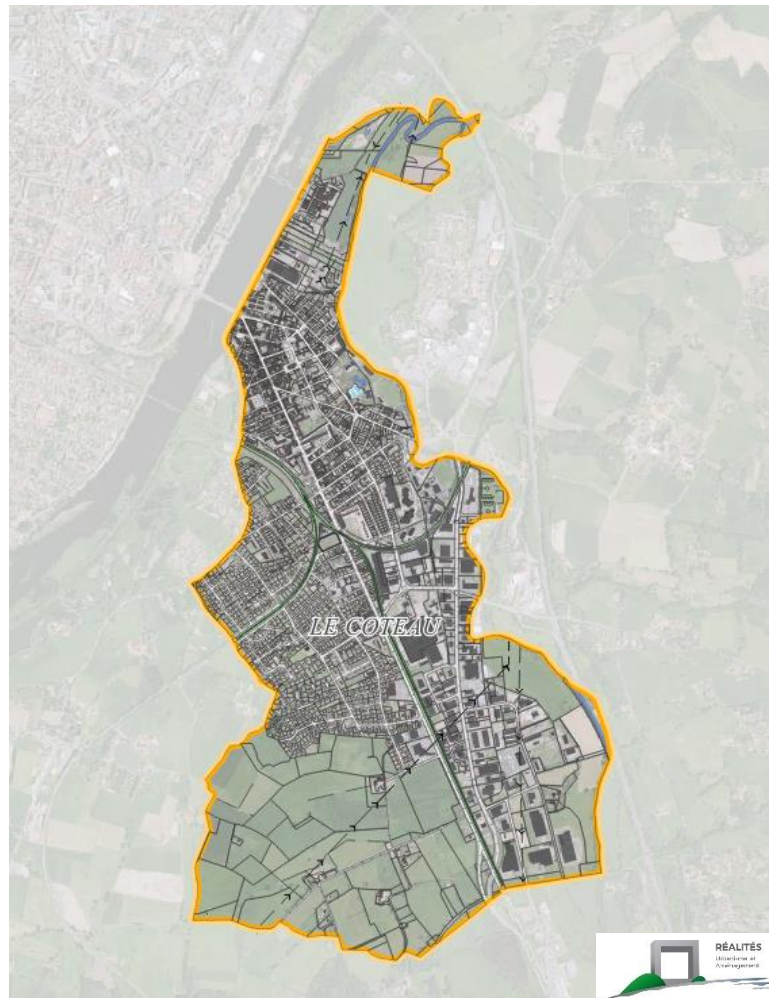
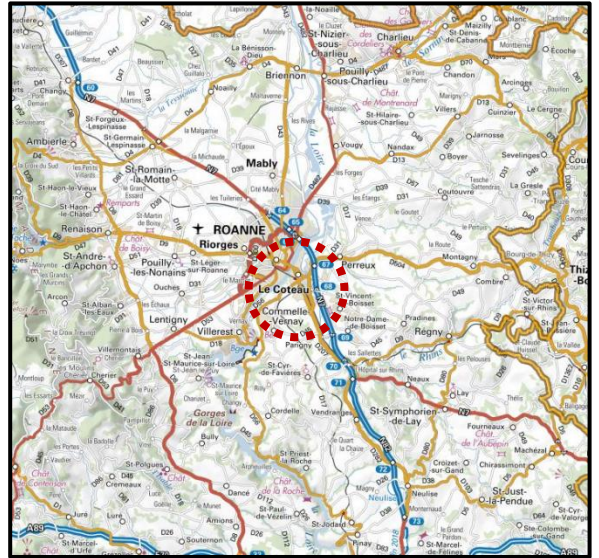
Une commune urbaine de l'agglomération roannaise:

Le Coteau se situe au Nord du département de la Loire, en limite Sud-Est de Roanne. Elle fait donc partie de l'aire urbaine de Roanne.

La commune marque donc l'entrée Sud de l'agglomération roannaise, et est située à 75 km de Saint-Etienne et à 90 km de Lyon. La commune est traversée par la RN7, axe structurant de la région roannaise.

D'une superficie de 489 ha, la commune compte 6 872 habitants (recensement INSEE 2017).

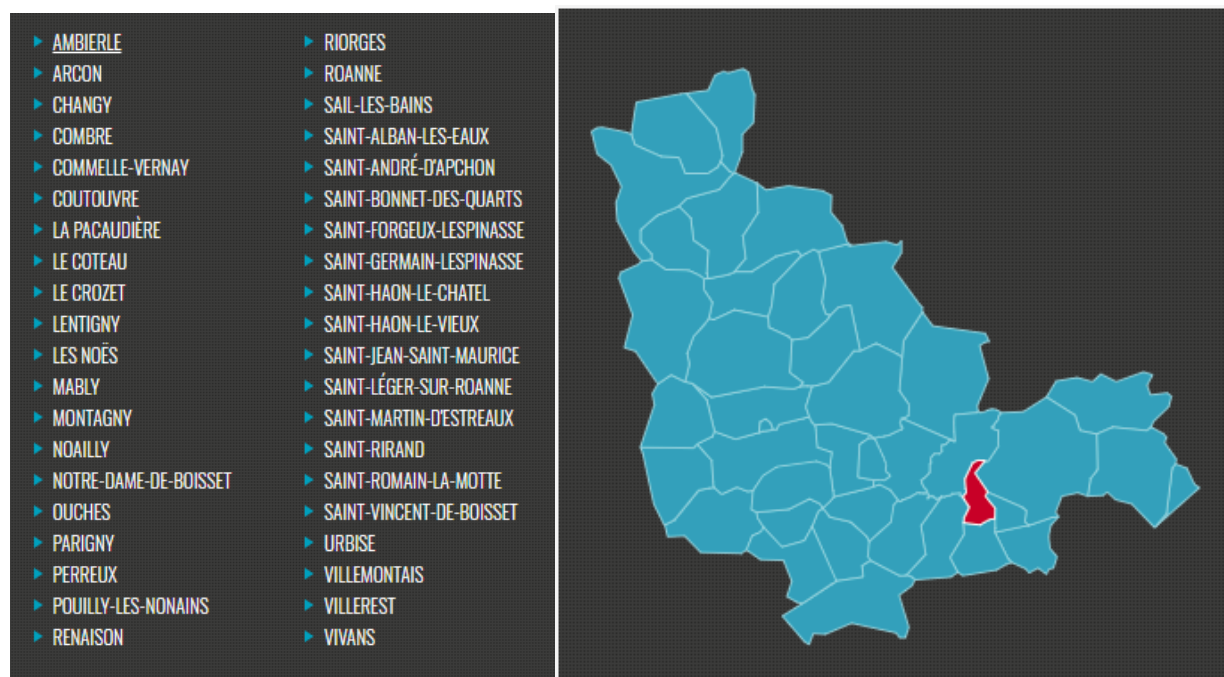
Les communes limitrophes sont : Perreux, Saint-Vincent-de-Boisset, Parigny, Commelle-Vernay et Roanne.



CONTEXTE INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNE

Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération :

La Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération est née au 1^{er} janvier 2013 de la fusion de cinq intercommunalités, la CA Grand Roanne Agglomération, la CC Pays de la Pacaudière, la CC de la Côte Roannaise, la CC de l'Ouest Roannais, la CC du Pays de Perreux ainsi que la commune Saint-Alban-les-Eaux. Elle regroupe 40 communes et totalise environ de 100 486 habitants (INSEE, RGP2017).



CA Roannais agglomération

Les compétences exercées par la CA Roannais Agglomération sont :

Production, distribution d'énergie :

- Soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie (MDE)
- Autres énergies

Environnement et cadre de vie :

- Eau (traitement, adduction, distribution)
- Assainissement collectif
- Assainissement non collectif
- Collecte et traitement des déchets des ménages et des déchets assimilés
- Lutte contre les nuisances sonores
- Lutte contre la pollution de l'air
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)
- Autres conventions environnementales

Sanitaire et social :

- Action sociale

Politique de la ville / prévention de la délinquance :

- Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville
- Contrat local de sécurité transports

Développement et aménagement économique :

- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales

Développement et aménagement social et culturel :

- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs
- Programme de soutien et d'aides aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche aux programmes de recherche
- Activités culturelles ou socioculturelles
- Activités sportives

Aménagement de l'espace :

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
- Schéma de secteur
- Plans locaux d'urbanisme
- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC)
- Constitution de réserves foncières
- Organisation de la mobilité
- Transport scolaire
- Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme
- Plans de déplacement urbains

Voirie :

- Création, aménagement, entretien de la voirie
- Parcs de stationnement

Développement touristique :

- Promotion du tourisme dont la création d'offices du tourisme

Logement et habitat :

- Programme local de l'habitat
- Politiquement de logement non social
- Politique du logement social
- Action et aide financière en faveur du logement social
- Action en faveur du logement des personnes défavorisées
- OPAH
- Amélioration du parc immobilier bâti
- DPU pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat
- Actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre

Autres :

- Gestion d'un centre de secours
- NTIC
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

Syndicat Intercommunal d'Energies du département de la Loire (SIEL)

LES REGLES SUPRA-COMMUNALES

Principes généraux du code de l'urbanisme – L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

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

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

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

- Développer une stratégie économique partagée, équilibrée, garante d'un territoire attractif
- Mettre en œuvre une stratégie commerciale équilibrée
- Valoriser le potentiel touristique et de loisirs du territoire
- Maintenir un niveau de services et équipements garant d'un territoire attractif
 - ➔ *Les documents d'urbanisme localiseront les équipements de façon préférentielle dans les centralités et les centres bourgs. Ils localiseront les équipements de formation, sanitaire et de loisirs dans les secteurs desservis par les transports collectifs et accessible par le plus grand nombre en modes doux.*
 - ➔ *Le SCOT recommande de concentrer les équipements type hôpital et autres équipements à vocation de santé dans la polarité d'agglomération (Roanne, Riorges, Mably et Le Coteau)*
- Structurer le territoire par les infrastructures de transport et rationaliser les déplacements
- Améliorer les fonctionnalités du réseau routier local
- Mieux articuler la politique de transport avec l'urbanisme
- Construire un territoire économe en espace et solidaire

Le Programme Local de l'Habitat

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

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

Le Contrat Local de Santé 2016-2020 Roannais Agglomération

Le CLS a pour objectif de soutenir les dynamiques locales de santé sur des territoires de proximité urbains ou ruraux qui constituent des infra-territoires de santé. Il s'agit d'un document couvrant l'ensemble de Roannais Agglomération, et construit autour des orientations suivantes :

- Orientation 1 : Modes de vie et hygiène
- Orientation 2 : Accès aux droits de la Santé, aux soins et à la prévention

Le contrat précise qu'il « ressort de l'Analyse des Besoins Sociaux de Santé menée en 2013-2014 à l'échelle de Roannais Agglomération, des rencontres et échanges avec les Pôles de Santé, l'Union Régionale des Professionnels de Santé, et de la CPAM Loire, qu'il y a des disparités territoriales, et un fort risque de dégradation du suivi médical de la population, avec une offre de premier recours très fragilisée par la baisse de la démographie médicale. »

Le contrat décline ainsi 3 axes pour répondre à cette orientations :

- o Accès aux droit de santé
- o Accès aux dispositifs de soins préventifs
- o Accès aux soins de premier recours :
 - Lutter contre la désertification médicale, contribuer à l'attractivité du territoire et à son maillage dans le cadre de l'offre de soins de premiers recours
 - Faciliter l'accès aux soins pour les personnes atteintes de maladies chroniques en situation de précarité.
- Orientation 3 : Prévention, lien social et lutte contre l'isolement
- Orientation 4 : Santé mentale
- Orientation 5 : Organisation technique et financière

Autres documents d'échelle supérieure :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire-Bretagne, approuvé le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loire en Rhône-Alpes, approuvé le 30 août 2014,
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la Loire, adopté le 18 Juillet 2014 ;
- Le PCET de Roannais Agglomération
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité entre les Territoires approuvé en mars 2020
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), approuvé le 24 Avril 2014.

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU DE 2019

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

- Développer une ville dense et compacte
 - Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique,
 - Promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace
 - Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification des secteurs stratégiques
 - Renforcer la compétitivité du pôle d'activités Sud de l'Agglomération Roannaise

- Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre
 - Préserver l'animation commerciale du centre-ville et **veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville**
 - ⇒ *L'objectif est de permettre l'accueil d'une mixité de fonctions, compatibles avec la dynamique du centre ville.*
 - **Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.**
 - ⇒ *L'objectif est de maintenir le niveau d'équipements et de services publics actuel, et de renforcer l'offre à destination du 3^{ème} âge notamment.*
 - Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.
 - Protéger le patrimoine architectural urbain.
 - **Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.**
 - ⇒ *Il s'agit notamment d'aménager une coulée verte dédiée aux piétons et vélo-cycliste le long de la voie ferrée*
 - Limiter l'exposition des populations aux risques, nuisances et pollutions.

- Préserver et valoriser le lien ville-nature
 - Renouer le lien avec le fleuve Loire et la rivière Rhins tout en prévenant du risque inondation.
 - Préserver et valoriser le végétal en ville
 - ⇒ *Il s'agit notamment de valoriser et encourager une mise en réseau des espaces verts de la ville, et **de transformer la voie de chemin de fer désaffectée en coulée verte propice à la circulation de la faune et de la flore en ville.***



FAVORISER LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LES MOBILITÉS DOUCES

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

- Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement.
- Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.



PRÉSERVER ET VALORISER LE VÉGÉTAL EN VILLE

- Maintenir dans un souci de qualité du cadre de vie la présence de l'arbre en ville. Valoriser et favoriser une mise en réseau des espaces verts de la vallée
- Veiller au traitement végétal des opérations de renouvellement urbain ou de densification
- Préserver et conforter l'alignement planté sur l'entrée sud
- Transformer la voie de chemin de fer désaffectée en coulée verte

PRÉSERVER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES DE LA CEINTURE AGRICOLE

- Préserver l'espace agricole en n'autorisant que les constructions nécessaires à l'activité agricole. Éviter tout développement diffus de l'urbanisation
- Assurer le maintien de la trame bocagère et des alignements d'arbres.

UNE MODIFICATION QUI NE PORTE PAS ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DU PADD DU PLU OU AUX ORIENTATIONS DU SCOT:

La reprise du plan de zonage pour réduire la zone UCV au profit de la zone UB, permettant l'installation d'un centre de santé non programmé est compatible avec les orientations du PADD et du SCOT :

La modification apportée au plan de zonage répond à l'objectif du PADD d'encourager la mixité de fonctions au sein du tissu urbain et de privilégier l'implantation des équipements de santé dans les polarités d'agglomération, et en centre-ville.

Cette modification de zonage ne remet pas en cause les objectifs du SCOT et du PADD en matière de trame verte urbaine. En effet, le PADD indique qu'une coulée verte doit être aménagée sur la partie de la voie ferrée désaffectée, et qu'une coulée verte dédiée aux piétons et vélo-cycliste le long de la voie ferrée.

Le PADD cible spécifiquement la reconversion de l'emprise de la voie ferrée désaffectée pour la réalisation d'une coulée verte propice à la circulation de la faune et de la flore en ville. La réduction de l'emprise de la zone UCV ne concerne pas l'emprise de la voie ferrée, mais un espace de stationnement existant limitrophe. La modification du plan de zonage permet de redélimiter cette zone UCV sur l'emprise et le délaissement de la voie ferrée, sur sa partie encore en service, dans le prolongement de la zone UCV existante, permettant donc la réalisation d'une coulée verte sous forme d'espace public.

Le SCOT fixe également des orientations permettant d'assurer la place de la nature en ville, notamment en s'appuyant sur les délaissés de voies ferrées, et en encourageant le raccordement entre différents espaces verts de proximité.

La modification apportée au plan de zonage s'inscrit dans cet objectif, et ne remet pas en cause le principe d'une connexion entre la coulée verte à aménager le long de la voie ferrée et le square Pierre Fernier, qui sera davantage à intégrer par le biais de la mise en valeur de la route de Commelle Vernay, sur un petit tronçon.

L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme du Coteau porte sur les éléments suivants :

Réajustement du règlement graphique :

- Re-délimitation des zones UCV, UCa et UB et reprise de l'emplacement réservé n°3 : modification permettant de reclasser un espace de stationnement limitrophe de la voie ferrée de la zone UCv à la zone UB, afin de permettre l'installation d'un centre de soin non programmé, et repositionner la zone UCv sur le délaissé de la voie ferrée, actuellement classé en zone UCa, dans le prolongement de la zone UCV existante.

Liste des emplacements réservés :

- Agrandissement de l'emplacement réservé n°3, dans le prolongement de l'existant, afin de récupérer le délaissé de la voie ferrée et de maintenir un espace de coulée verte.

Ainsi, le projet de modification n°1 du PLU entrainera l'ajustement et la mise à jour des pièces suivantes :

- Le règlement graphique,
- La liste des emplacements réservés.

LA MODIFICATION DU ZONAGE

- Éléments de contexte :

Il est rappelé que dès 2012, devant la montée des problématiques de santé, l'agglomération a demandé à l'agence EPURES de réaliser un diagnostic santé.

L'élaboration d'un Plan Local de Santé de Roannais Agglomération a été engagé en 2014. Il vise à répondre aux besoins et priorités de santé des populations du territoire de l'agglomération aussi bien urbain que rural. Il affiche une volonté forte des élus, et l'ambition de contribuer à réduire les inégalités d'accès aux soins, de développer la prévention, de décroiser le social et le sanitaire, de favoriser l'éducation, l'innovation, et l'accès aux droits des populations.

Ces actions montrent notamment la volonté de renforcer le niveau d'équipements de santé sur le territoire.

Le diagnostic du SCOT Roannais indiquait en 2012 que « les déficits grandissants de médecins généralistes et de spécialistes, de lits médicalisés pour les personnes âgées, fragilisent l'offre de soins et pénalisent l'attractivité du territoire.

L'Agence Régionale de santé a défini dans son projet régional de santé des « zones de santé de proximité » (ZSP). La ZSP de Roanne comprend l'ensemble du SCOT Roannais et s'étend au Sud et à l'est. Cette zone recouvre 171 1000 habitants. »

Aussi, le renforcement de l'offre d'équipements, et plus particulièrement de l'offre de soin, est un des enjeux prioritaires pour la commune, identifiée en polarité d'agglomération au sein de Roannais Agglomération.

La commune fixe d'ailleurs comme objectif, dans son PADD, de proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.

Un centre de soin non programmé souhaite s'installer sur la commune. Ce type de service s'inscrirait ainsi pleinement dans la politique d'agglomération et dans le cadre de la stratégie communale, en matière d'équipements de santé.

Soins non programmés : « ceux devant répondre à une urgence ressentie, mais ne relevant pas médicalement de l'urgence et ne nécessitant pas une prise en charge par les services hospitaliers d'accueil des urgences. »

Plusieurs secteurs ont été étudiés pour permettre l'installation de ce centre, notamment sur les secteurs de renouvellement urbain identifiés par le PLU.

Toutefois, plusieurs critères devaient être respectés :

- La proximité avec l'avenue de la Libération
- La nécessité de s'installer rapidement sur place
- Le souhait des porteurs de projet d'être propriétaire des locaux
- Une configuration des locaux adaptée.

Ainsi, les sites comme les locaux de la SNCF, l'espace libre rue des Potiers,... ont été proposés mais n'ont pas répondu à l'ensemble des critères des porteurs de projet.

Un secteur libre, permettant une construction et une installation rapide est ainsi proposé le long de la voie ferrée, route de Commelle Vernay. Il s'agit d'un secteur proche du centre-ville, disponible rapidement puisqu'appartenant à la commune.

- **Le site retenu :**



La parcelle retenue, cadastrée AP548, correspond à un espace de stationnement utilisé pour désengorger le centre-ville. **Il ne s'agit donc ni d'un espace agricole, ni d'un espace naturel, mais d'un espace déjà aménagé, totalement intégré au sein du tissu urbain.**

La parcelle longe la voie ferrée, sur une partie encore en activité (circulation de train).

Elle représente une superficie de l'ordre de 1051 m², soit une très faible emprise, seulement 0.037% des zones U identifiées au PLU.

La parcelle est actuellement classée en zone UCV, zone urbaine destinée à la réalisation d'une coulée verte, support d'aménagement modes doux.

Cet espace de stationnement comprend une trentaine de places. Toutefois, sa localisation n'est pas ou peu intéressante pour du stationnement, et sa fréquentation reste assez faible, du fait de la proximité du parking de la gare, plus grand et plus attractif (du fait de sa localisation).



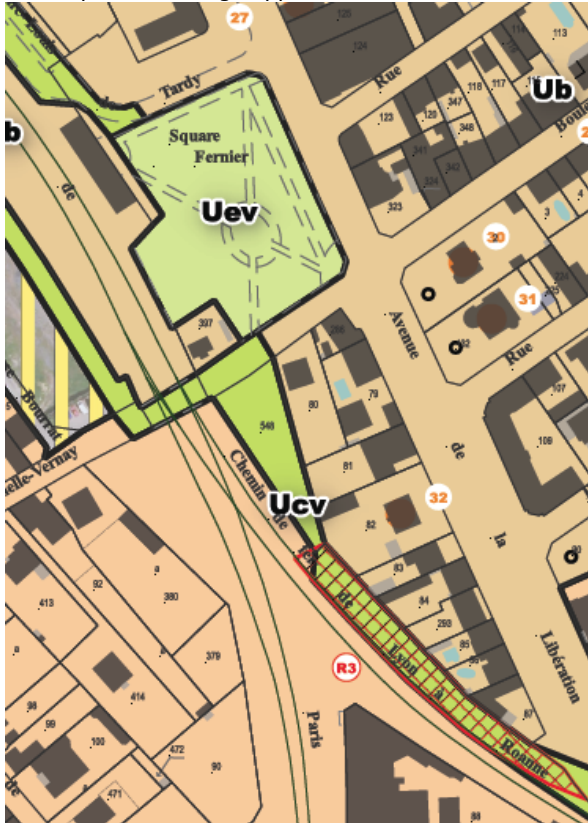
- **La modification de zonage réalisée**

L'objectif n'est pas de remettre en cause la coulée verte affichée le long de la voie ferrée, sur la partie encore en activité, ni de rompre la connexion entre la coulée verte et le square Pierre Fernier.

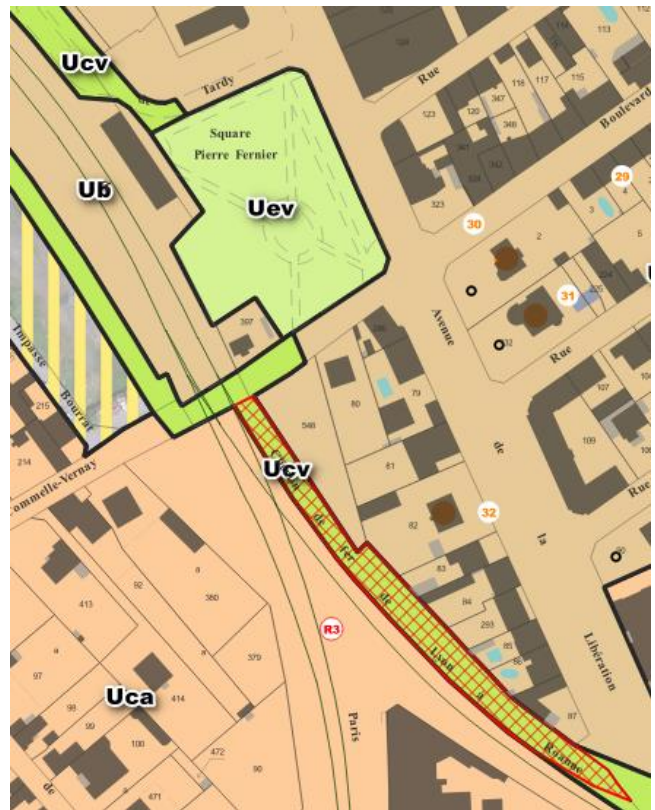
Aussi, l'objectif est de reclasser cette parcelle en zone UB, puis de repositionner l'emprise de la zone urbaine à vocation de la coulée verte, UCV, sur le délaissé entre la voie ferrée et la limite parcellaire, dans le prolongement de la zone existante sur la partie Sud.

Cette adaptation de zonage poursuit le parti d'aménagement pris plus au Sud.

Extrait plan de zonage approuvé en 2019 :



Modification apportée par la modification n°1 du PLU



Nouvelle délimitation de la zone UCV et agrandissement de l'emplacement réservé : en rouge le « tronçon » modifié :



La carte ci-contre permet de montrer le repositionnement de la zone UCV, dans le prolongement de la zone UCV plus au Sud, longeant également la voie ferrée, mais disposant d'un délaissé un peu plus important.

Ce secteur passe donc d'une zone Uca à une zone UCV.

La largeur de la zone UCV, bien que réduite, reste similaire à la partie située plus au Nord, au-dessus de la route de Commelle-Vernay. Cette emprise plus réduite sur l'ensemble du linéaire s'explique par le fait que sur cette portion, la voie ferrée est encore en activité, la voie ferrée désaffectée ne correspondant qu'à la partie située à l'Est de l'avenue de la libération.

La parcelle n°548 est ainsi reclassée en zone UB.

La zone UB correspond à une zone urbaine dense de centre-ville « affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et équipements publics ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement et à celles qui sont nécessaires à la vie urbaine dans une perspective de mixité de fonctions ».

L'installation d'un centre de soin non programmé s'inscrit donc pleinement dans la vocation de la zone UB.

Ce type d'équipements relève de la destination « services publics ou d'intérêt collectif », puisqu'il est constitué d'aménagements particuliers pour les besoins d'une activité de service public, c'est-à-dire répondant à un besoin collectif (installation médicale), comme l'indique la CAA de Nantes le 3 décembre 1997 ou la décision du Conseil d'Etat du 3 Mai 2004.

Le règlement de la zone UB autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, de même que les bureaux et services.

- **Le respect du principe de coulée verte fixé par le PADD :**

Le PADD fixe les orientations suivantes :

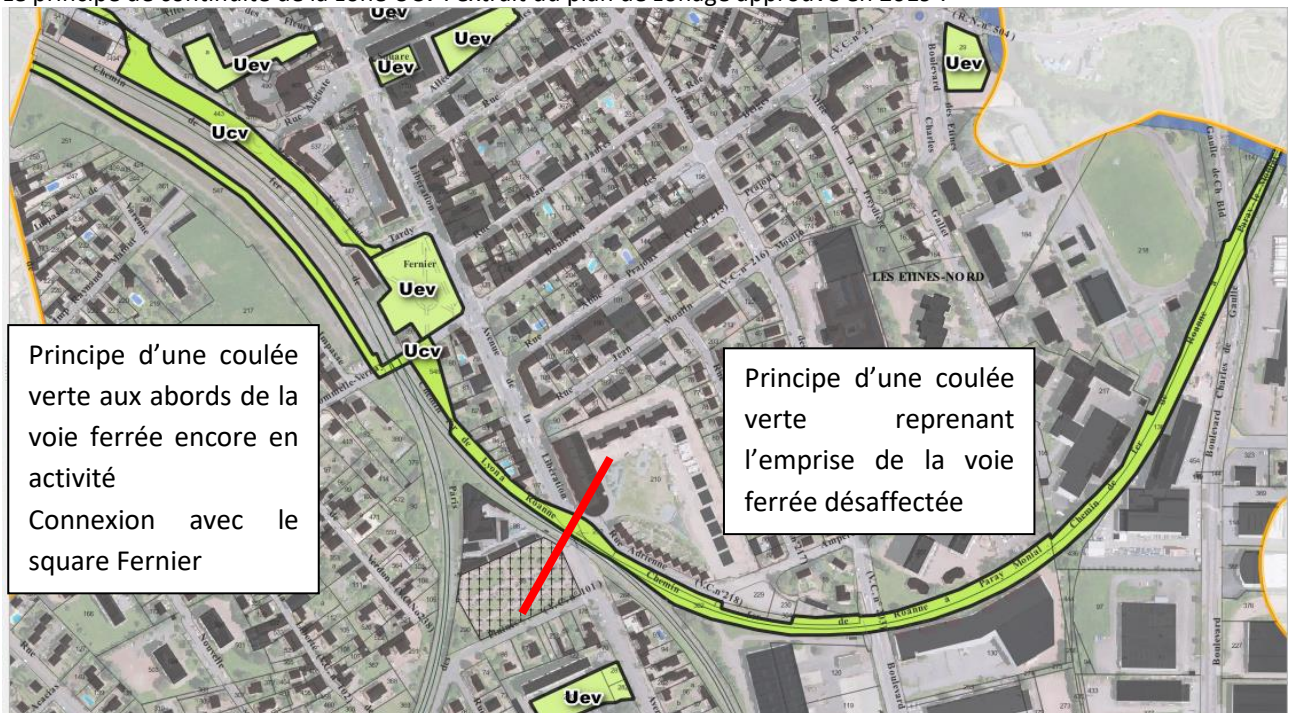
- Aménager une coulée verte dédiée aux piétons et vélos le long de la voie ferrée
- Transformer la voie de chemin de fer désaffectée en coulée verte propice à la circulation de la faune et de la flore en ville

Le rapport de présentation précise :

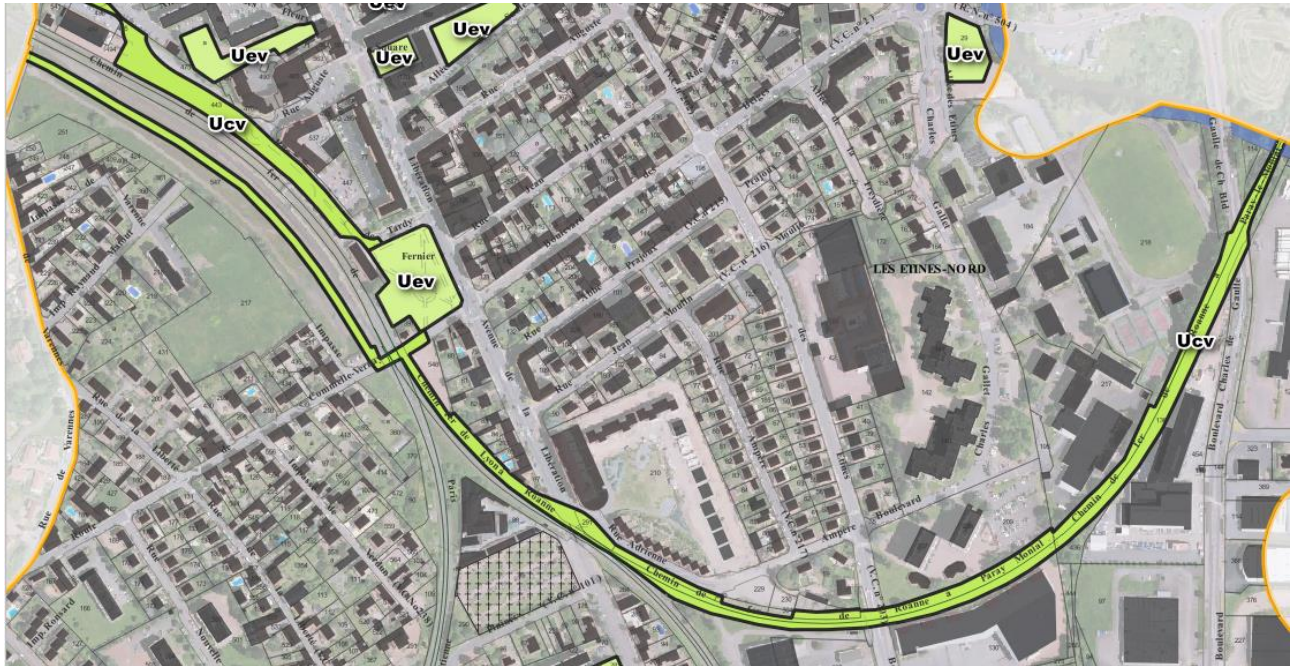
Le classement en zone UCv correspond à des « zones spécifiques dédiées aux équipements publics et aux espaces verts : la voie ferrée désaffectée doit faire l'objet d'un aménagement en coulée verte.

La modification apportée vise à réduire l'emprise de la zone urbaine UCv sur une emprise ne correspondant ni à un espace vert, ni à l'emprise de la voie ferrée. Elle est donc compatible avec le PADD.

Le principe de continuité de la zone UCv : extrait du plan de zonage approuvé en 2019 :



Le principe de continuité de la zone UCv : extrait du plan de zonage modifié par la procédure de modification n°1 du PLU :



- Maintien d'une continuité sur l'ensemble des abords de la voie ferrée sur la partie encore en activité
- Maintien d'une emprise plus large sur la partie de la voie ferrée désaffectée (pas de modification apportée)
- Maintien du principe de continuité avec le square Fernier

MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3

L'emplacement réservé n°3 a pour objet de permettre l'aménagement d'un cheminement piétonnier et la réalisation d'un espace public.

Le cheminement piétonnier permet de rejoindre l'Avenue de la Libération à l'espace de stationnement, pour rejoindre la route de Commelle Vernay.

Avec l'installation du centre de soin non programmé, ce principe de cheminement piéton et d'aménagement public doit être réétudié : le maintien de ce cheminement piéton permettra de desservir plus facilement le futur équipement depuis l'Avenue de la Libération. En revanche, la poursuite de cet aménagement jusqu'à la route de Commelle Vernay sera à repositionner en fonction de l'implantation du projet. Afin de conserver une certaine souplesse, l'emplacement réservé n°3 est donc poursuivi le long de la voie ferrée, dans le prolongement de l'emprise existante : un aménagement public et/ou un cheminement piéton pourrait être envisagé à cheval entre la zone UCv et la zone UB (pas d'emplacement réservé sur la future zone UB, puisque la parcelle appartient à la commune, qui étudiera les possibilités de poursuite de l'aménagement piéton en parallèle de l'avancée du projet).

La liste des emplacements réservés est donc reprise :

Emplacements réservés en vue de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et espaces verts (art. L.123-1-5 (8°) du Code de l'Urbanisme. Nouvelle codification L151-41 (4°)).				
N°	Site	Objet	Surface (en m ²)	Bénéficiaire
R1	Site Lidl	Création d'une voie pour modes doux	725	Commune
R2	Site Lidl	Création d'une voie pour modes doux	445	Commune
R3	Passage à niveau	Aménagement des espaces publics Création de cheminement piétonnier	1 360 1993	Commune
R4	Zone industrielle	Création d'une voie de desserte	1 450	Commune
R5	Îlot Carnot	Création d'un mail piéton	1 990	Commune

EVOLUTION DES SUPERFICIES DU PLU :

La modification n°1 du PLU engendre des modifications de superficie uniquement entre les zones urbaines, et exclusivement sur le secteur de la route de Commelle-Vernay :

- L'augmentation de la zone UB pour 0.1 ha
- La diminution de la zone UCV pour 0.05 ha,
- La diminution de la zone UCa pour 0.05 ha

PLU AVANT MODIFICATION N°1 DU PLU		PLU APRES MODIFICATION N°1	DIFFERENCE
ZONES URBAINES	SUPERFICIE en ha	SUPERFICIE en ha	
UB	58.51	58.61	+0.10
UCa	58.60	58.55	-0.05
UCb	45.48	45.48	
UCv	2.84	2.79	-0.05
Ue	94.41	94.41	
UE*	0.9	0.9	
UEv	5.19	5.19	
Up	8.39	8.39	
Uz	11.40	11.40	
TOTAL DES ZONES U	286.06	286.06	
ZONES A URBANISER			
AUc1	2.92	2.92	
AUc2	3.07	3.07	
AUzr	7.24	7.24	
AU	9.03	9.03	
TOTAL DES ZONES AU	22.26	22.26	

LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

LA PRESENTATION DU SITE

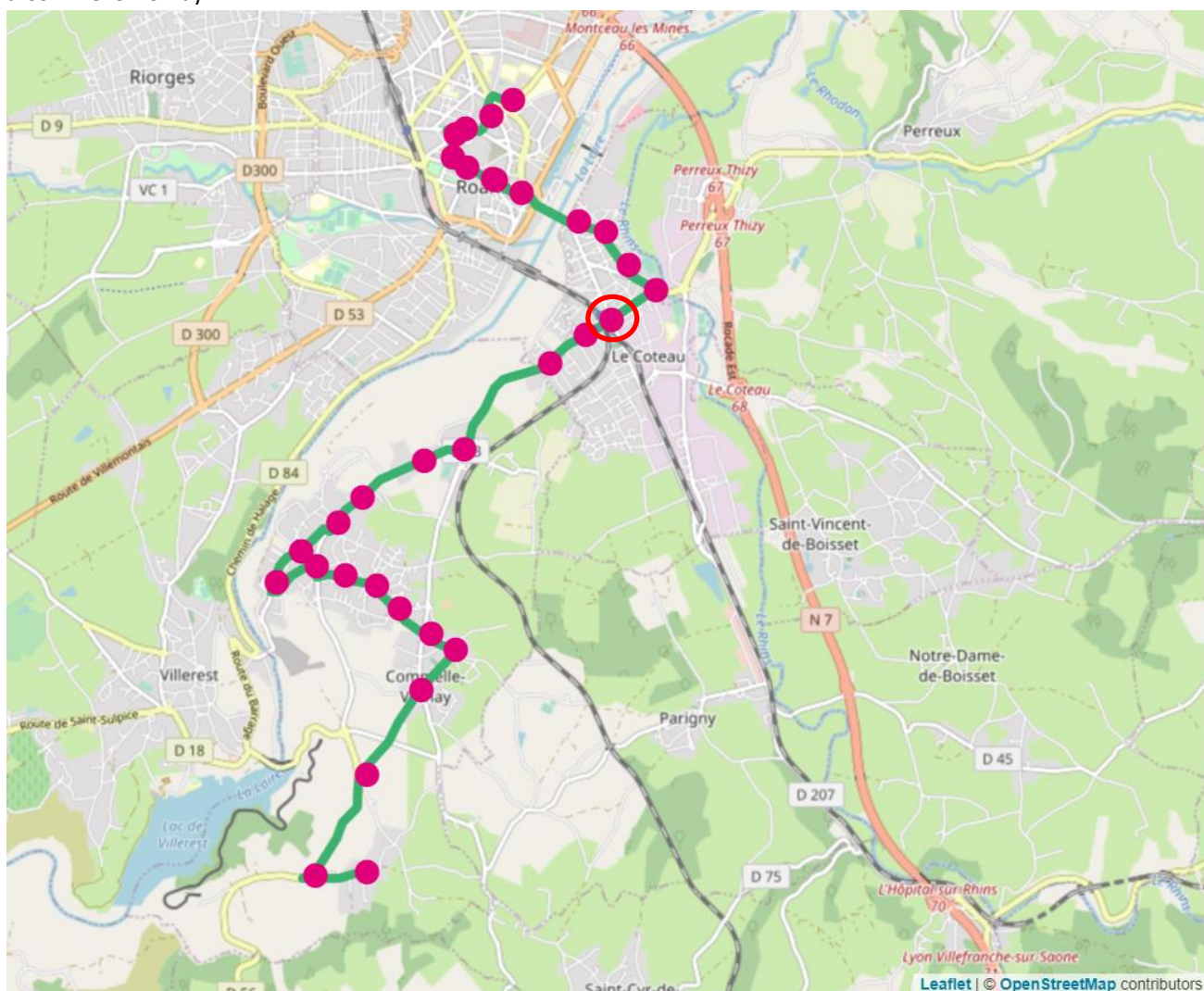
Le secteur faisant l'objet d'une modification du PLU concerne :

- Un espace de stationnement perméable, situé le long de la voie ferrée, au coeur de la ville Le Coteau, représentant une superficie de l'ordre de 1051 m²
- L'emprise située entre la voie ferrée et la parcelle, délaissée de la voie ferrée



Le site est longé par un aménagement piéton, situé le long de la route de Commelle Vernay.

Le parking se situe également à hauteur d'un arrêté de bus de la ligne 11, permettant de relier le centre-ville de Roanne à Commelle-Vernay.



Extrait site internet bus-star, plan interactif de la ligne 11.

LES RESSOURCES

La protection de l'eau

La commune est intégralement située dans le bassin de versant de la Loire.

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne**

Le Coteau est situé intégralement dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Ce dernier, qui porte sur la période 2016-2021, s'organise en 14 grandes orientations fondamentales :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique et bactériologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant

12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

○ **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loire en Rhône-Alpes**

La commune Le Coteau est comprise dans le périmètre du SAGE « Loire en Rhône Alpes » approuvé par l'arrêté inter-préfectoral du 30 août 2014.

Les objectifs généraux du SAGE et les dispositions auxquelles ils répondent, s'organisent autour des enjeux majeurs suivants :

- La préservation et l'amélioration de la fonctionnalité des cours d'eau et des milieux naturels ;
- La réduction des flux et des polluants ;
- Le partage et l'économie de la ressource en eau ;
- La maîtrise des écoulements et la lutte contre les risques d'inondation ;
- La prise en compte de l'eau et des milieux aquatiques dans le développement du territoire.

○ **Le Contrat territorial Rhins et Trambouze**

La commune de Le Coteau est concernée par le contrat territorial Rhins et Trambouze.

○ **Le Contrat territorial Rhin – Rhodon - Trambouzan**

Le Coteau est également concerné par le contrat de rivière Rhin – Rhodon – Trambouzan.

Le contrat territorial est porté par le Syndicat Mixte Rhins, Rhodon, Trambouzan et Affluants (SYRRTA).

○ **Hydrologie**

Le Coteau se situe au niveau de 2 masses d'eau souterraines :

- L'aquifère « alluvion loire du massif central » (FRGG047)
- L'aquifère « calcaires et sables du bassin tertiaire roannais » (FRGG046)

La commune accueille un réseau hydrographique organisé autour :

- De la Loire, situé au Nord de la commune, en limite du territoire communal
- Du Rhins, cours d'eau situé à l'Est de la commune.

Le site concerné par la présente procédure se trouve au sein du tissu urbain, éloigné de la Loire et du Rhins.



Les ressources liées à l'air et à l'énergie

○ **Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) Rhône-Alpes**

Le SRCAE Rhône-Alpes a été approuvé le 17 avril 2014 par le conseil régional et par arrêté du Préfet de la région Rhône-Alpes n°02014114-0007 signé le 24 avril 2014. Ce document stratégique définit des orientations en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation aux effets des changements climatiques.

○ **Plan Climat-Energie Territorial (PCET) de la Loire**

Le Conseil Départemental de la Loire s'est doté en 2013 d'un Plan Climat Energie Territorial, dans la continuité de la démarche Agenda 21 engagée sur le département.

Le PCET du Conseil Départemental de la Loire porte prioritairement sur son patrimoine, ses services et ses compétences, mais développe également une approche territoriale jugée importante. Son plan d'actions se décline à travers huit grands domaines : l'administration générale de la collectivité, l'agriculture et l'environnement, l'aménagement du territoire, l'énergie et bâtiments, la mobilité, les services aux personnes, l'adaptation au changement climatique et sa gouvernance.

○ **Plan Climat-Energie Territorial (PCET) de Roannais Agglomération et Territoire à Energie Positive (TEPOS)**

Roannais Agglomération a engagé son territoire dans un Plan Climat Energie Territorial (PCET). L'état des lieux (Bilan Carbone) réalisé en 2007-2008 montre que les enjeux se situent sur les transports (36% des émissions de gaz à effets de serre sur l'agglomération), le résidentiel (17%) et l'industrie (20%). Les objectifs qui découlent de cet état initial sont : - 10 % d'émissions d'ici 2014 et - 20 % d'émissions à l'horizon 2020 (objectif national). Pour les atteindre, 36 actions, avec parmi elles le soutien aux réhabilitations de logements sociaux et de copropriétés exemplaires, la mise en place d'un plan vélo, le soutien au Plan de Déplacement Entreprise de l'hôpital, la prise en compte des gaz à effets de serre dans la commande publique ont été élaborées.

Depuis 2014, la Communauté d'Agglomération est engagée dans une démarche de révision de son PCET avec la volonté d'aller plus loin sur ces objectifs de réduction des gaz à effets de serre et d'autonomie énergétique. Dans ce sens Roannais Agglomération a été retenu pour un appel à projets TEPOS. Le document TEPOS doit être compatible avec le SRCAE qui définit des objectifs de réduction des consommations énergétiques, réductions des gaz à effets de serre dans l'ensemble des compétences des collectivités et des secteurs de productions.

La modification du PLU en cours n'engendre aucun impact sur les ressources.

LA BIODIVERSITE

Les zonages naturels réglementés, d'inventaire et de gestion

La commune Le Coteau accueille plusieurs milieux naturels reconnus par un périmètre réglementé :

- Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : une ZNIEFF de type 1 « Bords de Loire de Renaison à Briennon » et une ZNIEFF de type 2 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest »
- Un site Natura 2000, site d'importance communautaire : Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire.

- **Le site Natura 2000 : site de la directive « Habitat, faune, flore »**

Le Coteau est concernée par le site Natura 2000 « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire » n°FR8201765, qui couvre 2 200 ha, et correspond à l'emprise de la Loire.

- ★ Secteur concerné par la modification n°1 du PLU



Cette zone de protection est très riche en habitats diversifiés qui sont au nombre de 64 sur la totalité de la surface. Neuf d'entre eux sont d'intérêt communautaire à savoir :

- Les eaux stagnantes oligotrophes à mésotrophes. Cet habitat pionnier des vases présent uniquement sur les gravières est rare sur le site. Il est en état de mauvaise conservation notamment du fait de la colonisation des héliophytes qui ferment le milieu. Cet habitat est d'intérêt pour le développement de la Littorelletea unifloræ et/ou des Isoeto-Nanojuncetea.
- Les lacs eutrophes naturels favorables à une végétation composée de Magnopotamion ou de l'Hydrocharition. Ces habitats ne sont rencontrés que sur les anciennes gravières et ont tendance à être comblés par des apports de matériaux transportés par la Loire.
- Les Rivières avec berges vaseuses qui sont des milieux instables et temporaires où peuvent se développer des roselières et saulaies lors de faibles inondations. La végétation recherchée dans le cadre de cette protection est composée de Chenopodium rubri p.p. et de Bidention p.p.
- Les mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et les étages montagnard à alpin. Ces habitats sont assez communs mais sont rencontrés de manière très fragmentée et éparse. Leur présence sur le territoire n'est pas pérenne puisqu'ils sont progressivement remplacés par des boisements de Saules.
- Les Roches siliceuses présentant une végétation pionnière de Sedo-scleranthion ou de Sedo albi-Veronicion dillenii se rencontrent sur les zones les plus perturbées du territoire sous forme de parcelles très ponctuelles de faibles superficies.

- Les pelouses calcaires des sables xériques qui sont en très mauvais état de conservation avec pour causes principales la fréquentation du site et la colonisation par des espèces exotiques.
- Les pelouses sèches semi-naturelles et les faciès d'emboisement sur calcaires qui sont rares sur le site et qui tendent à disparaître avec la fermeture du milieu. Ces habitats sont notamment favorables au développement de la communauté végétale Festuco-Brometalia.
- Les pelouses maigres de fauche de basse altitude. Ces pelouses peu communes nécessitent un entretien régulier afin de conserver leur richesse (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) et leur intérêt communautaire.
- Les forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*, qui sont majoritaires sur le site et se développent sur les berges de la Loire et dans les anciennes gravières,
- Les forêts mixtes de *Quercus robur*, *Ulmus lævis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia* également présentes sur les berges du fleuve mais sur des sites faiblement inondables.

Plusieurs espèces d'intérêt communautaire sont également présentes sur le site :

- *Marsilea quadrifolia* (Marsilée à quatre feuilles) : Habitats favorables rares
- *Castor fiber* (Castor d'Europe) : espèce abondante sur le site.
- *Petromyzon marinus* (Lamproie marine)
- *Lampetra planeri* (Lamproie de Planer) : Régulière sur le site mais en faible effectif.
- *Alosa alosa* (Grande Alose)
- *Rhodeus sericeus* (Bouvière) : assez abondante sur le site.
- *Lucanus cervus* (Lucane cerf-volant) : Population assez faible.
- *Cerambyx cerdo* (Grand Capricorne) : Rare.
- *Lycæna dispar* (Cuivré des marais) : Rare sur le site.
- *Eriogaster catax* (Laineuse du Prunellier) : Rare sur le site.
- *Euplagia quadripunctaria* (Ecaille chinée) : Assez abondante.
- *Coenagrion mercuriale* (Agrion de Mercure) : Très rare.

○ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2. Il s'agit des zones suivantes :

- ZNIEFF de type 1 « Bord de Loire de Roanne à Briennon

De l'agglomération de Roanne jusqu'à Briennon et Saint-Pierre-la-Noaille vers le nord, la Loire traverse un ensemble de prairies exploitées pour l'élevage bovin et qualifiées de "chambons" car ces terrains sont riches même s'ils sont régulièrement soumis au pouvoir érosif du fleuve. Aux abords, les prairies sont favorables au Vanneau huppé et au Courlis cendré en période de reproduction, tandis que les bancs de graviers et îlots nus peuvent accueillir le nid de l'Oedicnème criard et du Petit Gravelot. La Bécassine des marais hiverne régulièrement sur les grèves. Les anciennes gravières de Matel, du Quillonnet et de Mably, toutes d'âges et d'états différents, forment désormais de vastes plans d'eau également favorables à l'avifaune.

S'agissant de la flore, les herbiers aquatiques et les ceintures de végétation sont remarquables. On note des plantes rares comme la Laïche faux-souchet, qui forme des "touradons" en bordure de bras mort, ou l'Herbe de Saint-Roch. L'Oseille maritime et la Renoncule scélérate sont deux espèces protégées en région Rhône-Alpes.

★ Secteur concerné par la modification n°1 du PLU



- **ZNIEFF de type 2 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest »**

Ce périmètre de ZNIEFF couvre l'espace fonctionnel formé par le cours du fleuve Loire à l'aval des hauts barrages. Il inclut ses annexes fluviales : « gours », îles et grèves, prairies inondables... Bien que la construction des barrages ait sensiblement modifié les écosystèmes, et que le fleuve ait été dans l'ensemble fortement éprouvé par les aménagements sur cette partie de son cours (endiguements, exploitation des granulats dans le lit mineur...), cette section reste répertoriée parmi les principales zones humides fluviales du bassin Loire-Bretagne.

Une reproduction importante de la Lamproie marine a été mise en évidence en 2004 en aval du barrage de Roanne : 500 frayères ont été décomptées à cette occasion entre ce dernier et la limite du département de Saône-et-Loire... En l'absence de cette espèce phare, subsistent des éléments remarquables en ce qui concerne la flore (Pulicaire annuelle, Renoncule scélérate, Patience maritime...), mais surtout l'avifaune (colonies d'ardéidés, nombreuses espèces en hivernage, Huppe fasciée, Oedicnème criard, Petit Gravelot, Sternes naine et pierregarin...). La faune piscicole (Lamproie de Planer) et les mammifères (Castor d'Europe, chiroptères) méritent également d'être pris en compte.

Le zonage de type II traduit les fortes interactions (notamment d'ordre hydraulique) liant les divers éléments de cet ensemble, au sein duquel les secteurs biologiquement les plus riches sont retranscrits par plusieurs zones de type I (héronnières, bords de Loire). Il souligne également particulièrement les fonctionnalités naturelles :

- celles de nature hydraulique (champ d'expansion naturelle des crues),
- celles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone de passages et d'échanges entre le fleuve et les réseaux affluents pour ce qui concerne la faune piscicole, zone de stationnement pour l'avifaune, zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces, dont celles précédemment citées.

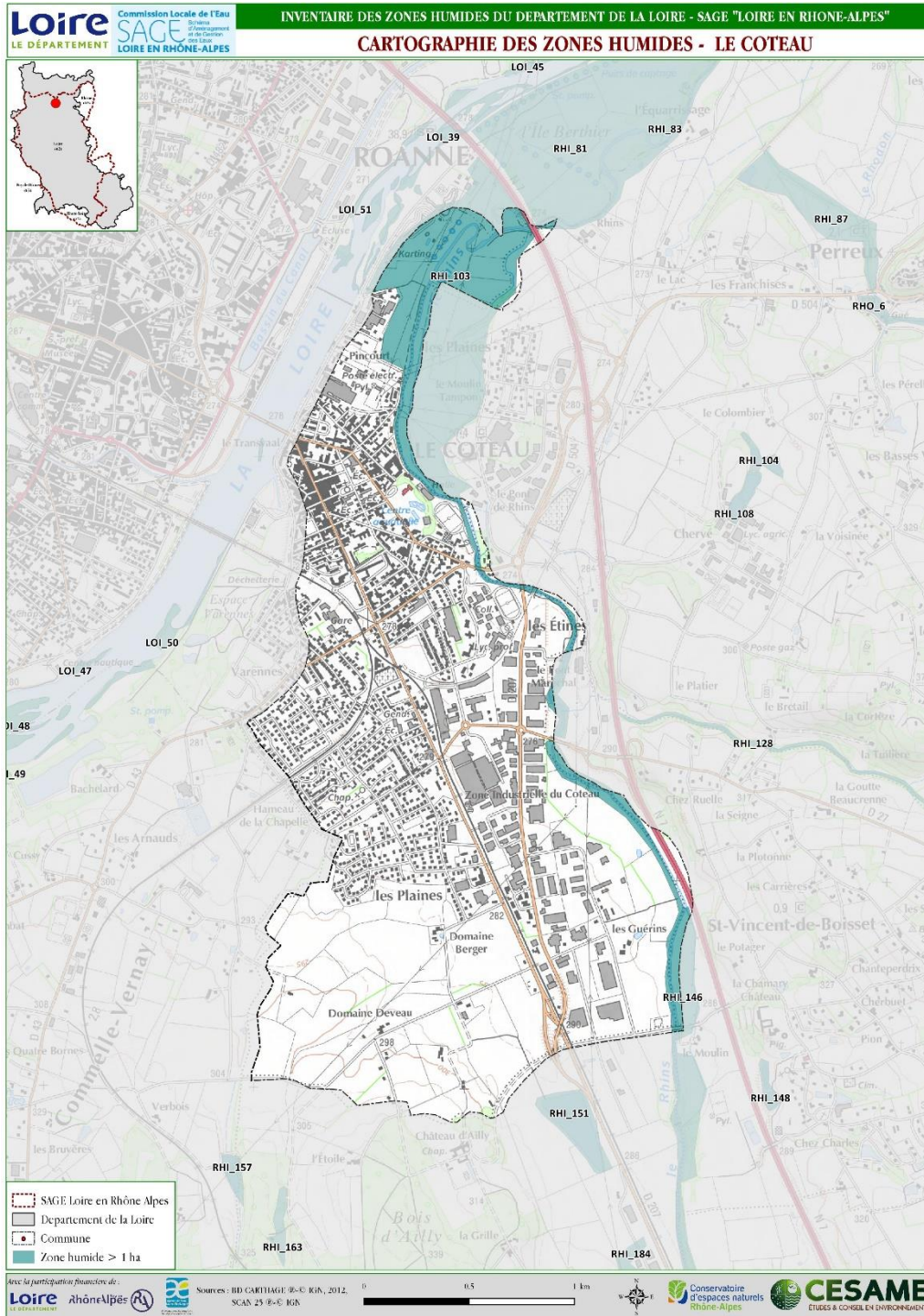


★ Secteur concerné par la modification n°1 du PLU

- Les zones humides repérées par le Département

Le Département de la Loire a mené, dans le cadre du SAGE Loire en Rhône Alpes et du Schéma Départemental des Milieux Naturels, une étude recensant les zones humides de plus de 1 ha.

Deux zones humides sont repérées sur la commune Le Coteau, et se situent principalement autour du Rhins et sur la partie Nord de la commune, concentrant la proximité du Rhins et de la Loire.



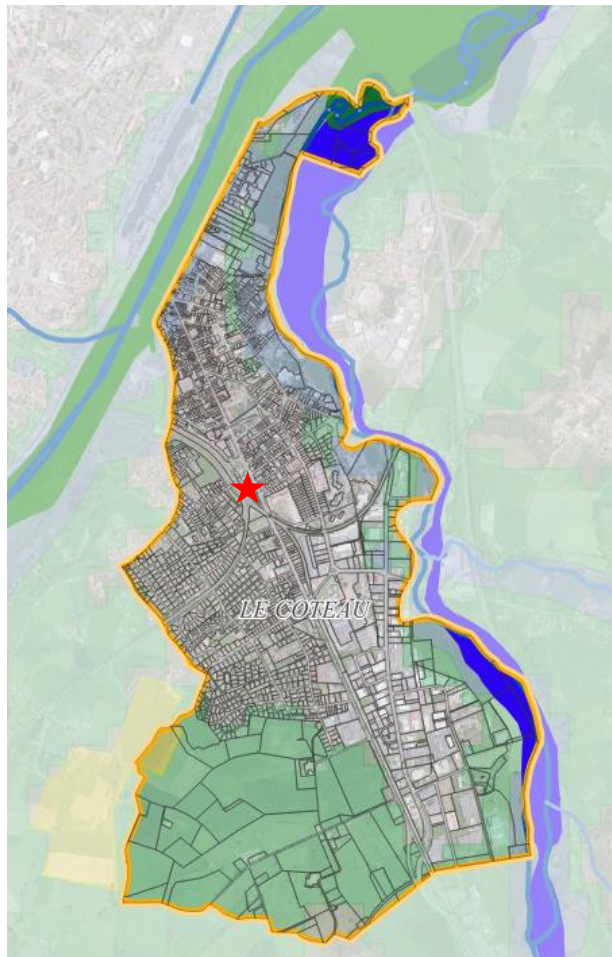
La Trame Verte et Bleue (TVB)

- **La Trame Verte et Bleue à l'échelon régional (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité entre les Territoires)**

Le SRADDET a été approuvé par le Conseil régional en Décembre 2019 et est opposable aux documents de planification depuis son approbation par le Préfet de Région par arrêté du 10 Avril 2020.

Ce document fixe des objectifs à horizon 2030, notamment en matière de biodiversité, à l'échelle régionale.

Le SRADDET a pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour assurer une meilleure connectivité des milieux.



Les orientations suivantes s'appliquent particulièrement à la commune Le Coteau, en matière de biodiversité :

- Un réservoir de biodiversité à préserver, correspondant au périmètre Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 1 : le long de la Loire
- Une trame bleue particulièrement importante aux abords du Rhins, contribuant fortement à la biodiversité présente sur la commune
- Des espaces perméables, entre le Rhins et le tissu urbain, ainsi que sur la partie Sud de la commune.

- Cours d'eau de la trame bleue
- Réservoir de biodiversité
- Grands espaces agricoles
- Espaces naturels perméables relais**
 - Espaces perméables liés aux milieux terrestres
 - Espaces perméables liés aux milieux aquatiques

Cartographie du SRADDET Auvergne Rhône Alpes

★ Secteur concerné par la modification n°1 du PLU

- **La Trame Verte et Bleue à l'échelle du SCOT Roannais**

Le diagnostic du SCOT précise que le territoire revêt une importance particulière en termes de déplacements de la faune car il est un des secteurs privilégiés de passage entre les Monts du Beaujolais et le Monts de la Madeleine. Différents milieux sont ainsi présents sur le territoire et présentent des sensibilités plus ou moins grandes.

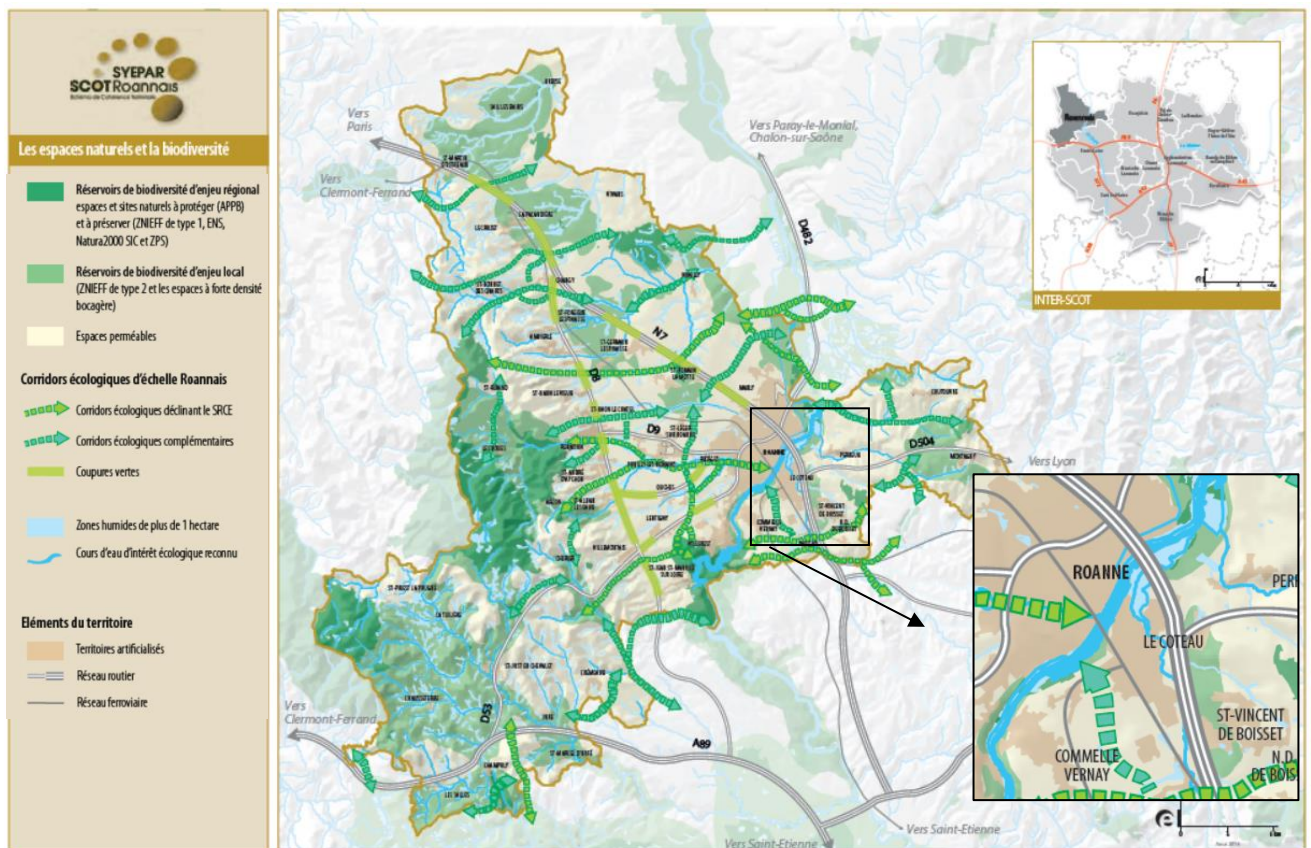
Sur le territoire du SCOT du Roannais, ces enjeux se déclinent de la façon suivante :

- La préservation des espaces naturels remarquables identifiés principalement dans la vallée de la Loire, les Monts de la Madeleine, les Bois Noirs et la plaine roannaise,
- L'identification et la prise en compte des corridors écologiques dans l'organisation spatiale du territoire,
- La limitation de la fragmentation écologique du territoire en maintenant notamment les continuités écologiques et en évitant la création de nouveaux obstacles au déplacement de la faune. Une vigilance particulière devra être portée sur les piémonts des monts de la Madeleine (ou côte roannaise) où les risques de conurbation sont les plus importants et d'ores et déjà préoccupants,

- La structuration d'une Trame verte et bleue dans l'agglomération roannaise à partir de l'axe structurant de la Loire : pénétration de la trame verte depuis les espaces périphériques (espaces agricoles) jusqu'au centre-ville par l'intermédiaire des cours d'eau (Renaison et Oudan), du canal ou des espaces verts (parcs, jardins, alignement d'arbres,...).

Le PADD du SCOT a donc affirmé la volonté d'assurer la protection de la trame verte et bleue à toutes les échelles, notamment par la prise en compte de toutes les composantes de la biodiversité et par la protection et restauration des zones humides.

La commune de Le Coteau est concernée par des réservoirs de biodiversité d'enjeu régional, des réservoirs de biodiversité d'enjeu local ainsi que des corridors écologiques d'enjeu SCOT.



Cartographie de la trame verte et bleue du SCOT

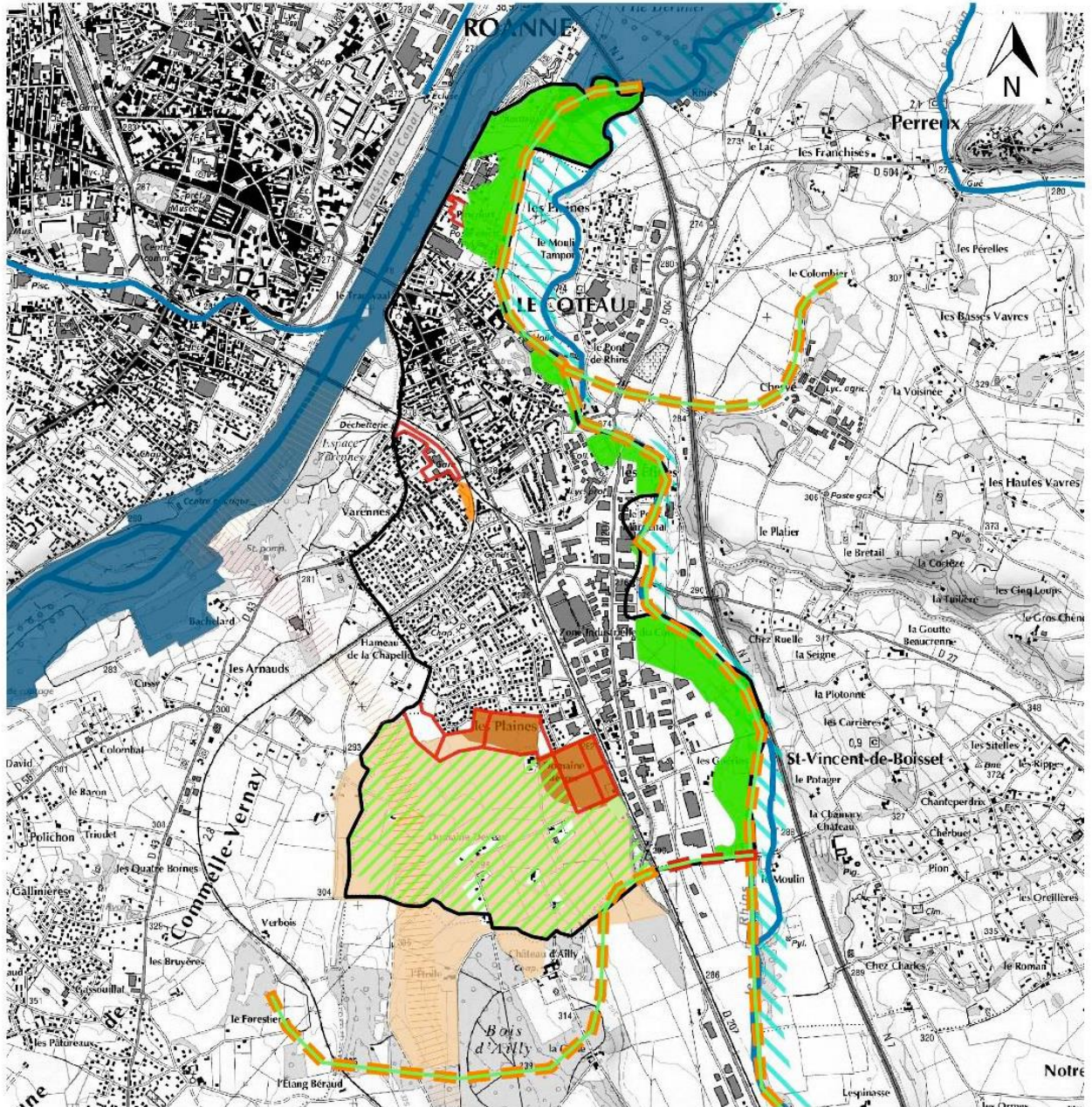
o La Trame Verte et Bleue à l'échelle communale

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé en 2019 définit la trame verte et bleue à l'échelle communale, en reprenant notamment les éléments figurant dans le SRCE (eux-mêmes repris dans le SRADDET) et le SCOT.

Le Coteau étant une commune majoritairement urbaine, les principaux enjeux se situent en périphérie du tissu urbain, et notamment aux abords de la Loire et du Rhins.

La partie Sud accueille également des milieux perméables, favorisant la connectivité entre réservoir de biodiversité.

Des enjeux sont également identifiés à l'intérieur du tissu urbain. Toutefois, le secteur concerné par la présente procédure n'est pas repéré comme présentant un enjeu pour la Trame Verte et Bleue.



LEGENDE

Zonage PLU

- zones A (A et Anc)
- zones N (N, Ni, Nji, NLI)
- zones AU

Trame verte et bleue

- Réservoirs de biodiversité
 - Milieux humides
 - Milieux agropastoraux- très forte densité de haies
 - Milieux agropastoraux- forte densité de haies
 - Milieux ouverts et semi-naturels
- Corridors écologiques
 - Intérêt local

- Intérêt local - fonctionnalité altérée

- Intérêt supra-communal
- Intérêt supra-communal - fonctionnalité altérée

Espaces aquatiques

- Cours d'eau
- Espace de bon fonctionnement des cours d'eau

ECHELLE

1/40000ème
 Conception : Biotope, 2017
 Source : fond cartographique IGN



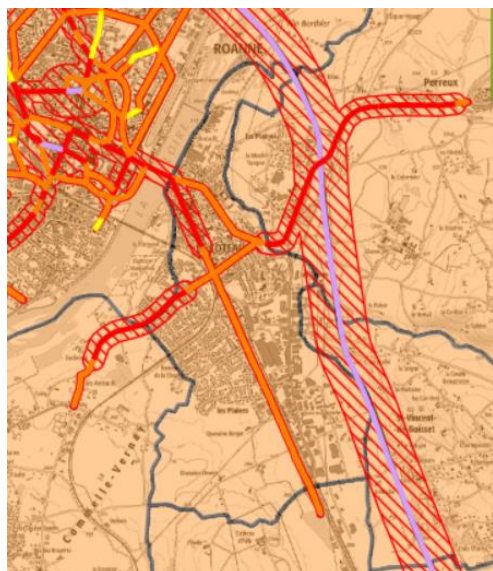
Cartographie de la trame verte et bleue du PLU Le Coteau, extrait évaluation environnementale du PLU approuvé

La modification du PLU en cours n'engendre aucun impact sur la biodiversité et la Trame Verte et Bleue du territoire. Le secteur concerné est aménagé et se situe au sein du tissu urbain, sur une faible emprise.

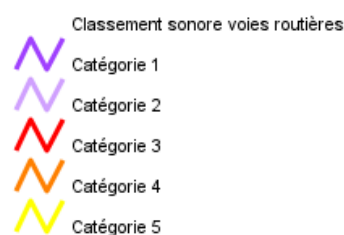
LES NUISANCES ET RISQUES

Nuisances et pollutions

o Bruit



La commune Le Coteau est concernée par le classement sonore. Par arrêté préfectoral n°DT 119-005 du 7 Février 2011, plusieurs voies sont ainsi identifiées comme présentant des nuisances sonores. Par arrêté n°DT 13-818 en date du 2 Octobre 2013, la voie ferrée est également identifiée comme infrastructure générant des nuisances sonores.



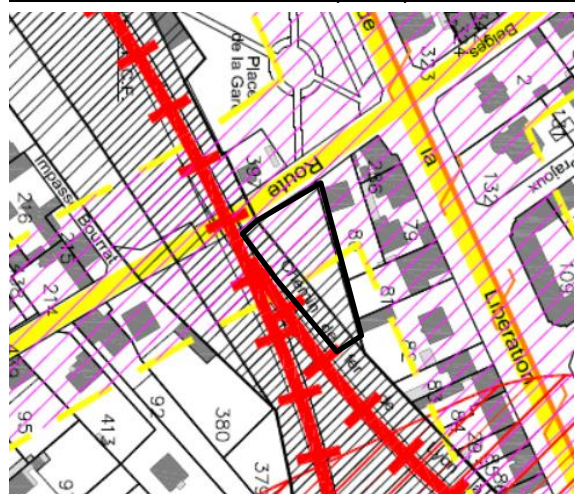
Source : Cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr

Tableau 4 : Infrastructures de transports présentant des nuisances sonores sur la commune Le Coteau (données ARS, complément BD DREAL RA)

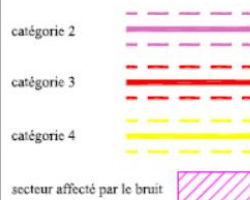
Nom	Catégorie	Largeur affectée par le bruit (en m)
RD43*	3 et 4	100 et 30
RD504*	3 et 4	100 et 30
Avenue de la Libération	4	30
Voie SNCF ligne n°75000	3	100
Voie SNCF ligne n°783000	4	30

Extrait rapport de présentation du PLU approuvé.

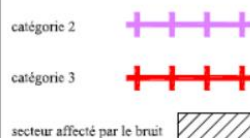
Zoom sur le secteur concerné par la procédure de modification n°1 du PLU : extrait plan des SUP



Classement sonore des voies routières



Classement sonore des voies ferroviaires



La parcelle faisant l'objet d'un reclassement en zone UB se situe entre plusieurs infrastructures sonores :

- **Elle se situe au sein du périmètre de nuisance sonore lié à la présence de la voie ferrée, identifiée en catégorie 3**
L'arrêté n°DT 13-818 en date du 2 Octobre 2013 indique que les bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales notamment, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à l'article R571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 à 12 de l'arrêté du 23 Juillet 2013.

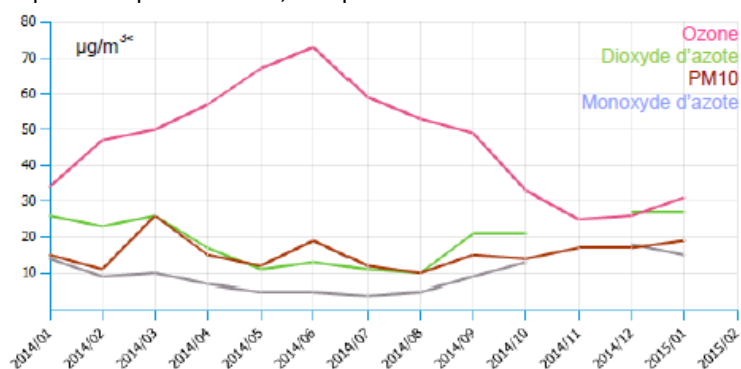
- **Elle se situe au sein du périmètre de nuisance sonore lié à la route de Commelle-Vernay, identifiée en catégorie 4**

L'arrêté n°DT119-005 en date du 7 Février 2011 indique que pour les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale, l'isolation acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 du 9 Janvier 1995.

La présente modification induit donc une augmentation de l'exposition aux nuisances sonores. Toutefois, les nouveaux bâtiments devront appliquer la réglementation en vigueur concernant l'isolation acoustique, qui ne relève pas du règlement du PLU.

○ Qualité de l'air

La qualité de l'air sur la commune est assez bonne. La quantité d'ozone dans l'air peut cependant poser des problèmes de pollution pendant l'été, lorsque la concentration est élevée.



Evolution de la concentration des principaux polluants atmosphériques au cours du temps sur la commune de Roanne (source : Air Rhône-Alpes)

La présente procédure de modification n'induit pas d'impact direct sur la qualité de l'air, contribuant à la densification du centre-ville de la commune. De plus, la parcelle concernée dispose d'un arrêt de bus au droit de la parcelle, d'une ligne stratégique permettant de desservir le centre-ville de Roanne, du Coteau jusqu'à Commelle-Vernay. Son emplacement contribue donc à limiter les déplacements en voiture.

Des risques à intégrer

○ Risque d'inondation

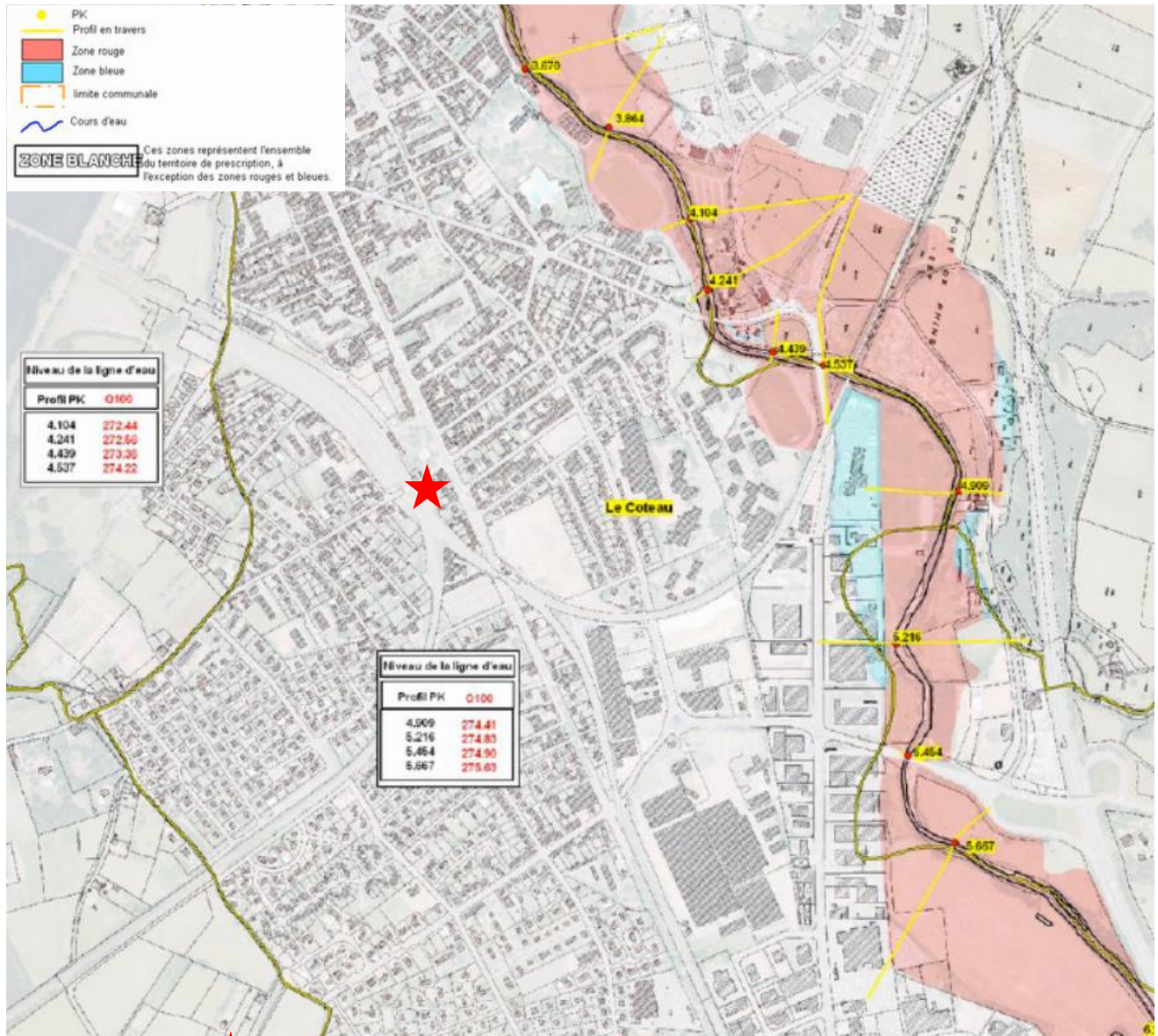
Le risque d'inondation est important sur la commune Le Coteau, du fait de la présence de la Loire et d'un cours d'eau également important, le Rhins.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du fleuve Loire existe depuis 1994 mais a été annulé par décision du tribunal administratif de Lyon en 2006. L'objectif est de réaliser un document cohérent à l'échelle du bassin versant. Le 24 avril 2013, le Préfet de la Loire a publié un arrêté portant à connaissance des zones inondables du fleuve Loire à l'aval du barrage de Villerest.

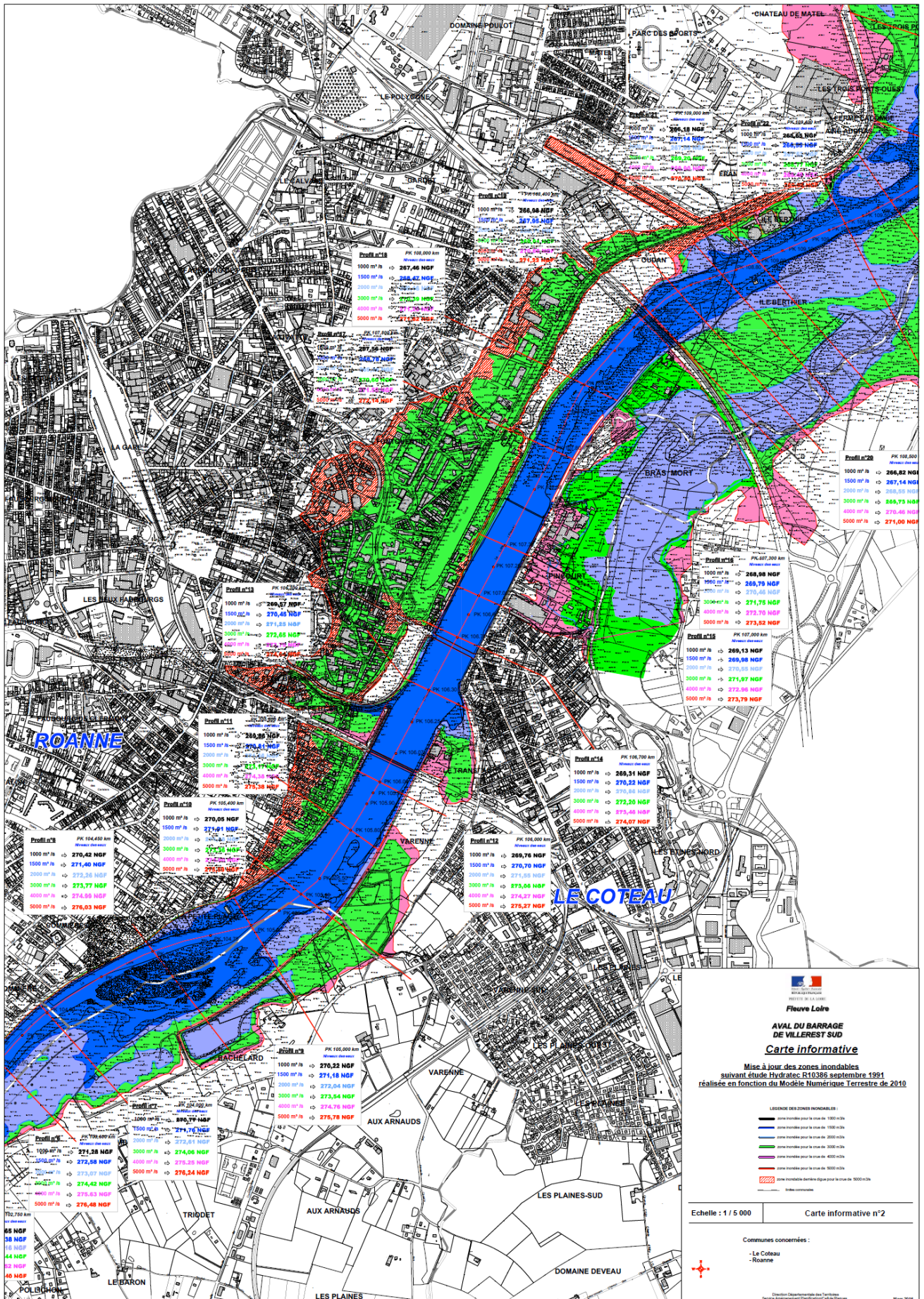
La commune est également concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation Rhins Trambouze, approuvé par arrêté préfectoral du 29 Décembre 2009. Ce dernier impacte une assez grande partie du territoire, sur toute la partie Est.

Le secteur concerné par la présente procédure de modification se situe en dehors des deux périmètres d'inondation identifiés sur la commune : elle ne présente donc pas d'impact sur la zone inondable.

Extrait PPRNPI Rhins Trambouzan :



★ Secteur concerné par la modification n°1 du PLU



Carte informative du PPRI du fleuve Loire, aval du barrage de Villerest Sud

○ **Risque sismique**

Le décret du 22 Octobre 2010 a redéfini le zonage sismique du territoire français. La commune de Le Coteau est classée en zone de sismicité de niveau 2, aléa « faible ». Ce classement implique des prescriptions particulières pour certaines constructions.

○ **Risque de radon**

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium, présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Le potentiel radon de la commune est de catégorie 1 (faible).

○ **Risque de rupture de barrage**

La commune est située en aval du barrage de Villerest, la plaçant ainsi dans une situation de danger d'inondation critique dans le cas d'une rupture du barrage. Un Plan Particulier d'Intervention a été rédigé pour cette construction hydraulique afin de donner l'alerte en cas de danger et de mettre en place les plans d'évacuation avec l'aide des secours. La surveillance du barrage est permanente pour de ne pas se retrouver dans une telle situation.

○ **Risque retrait-gonflement des argiles**

Un aléa de retrait/gonflement d'argile est signalé sur la commune. Il est globalement faible, excepté pour un secteur où l'aléa est considéré comme moyen, en limite Sud du territoire, en dehors de l'enveloppe urbaine.



○ **Mouvements de terrain**

La commune est concernée par un risque de mouvement de terrain, lié à l'érosion des berges du Rhins. Le secteur concerné est éloigné du secteur faisant l'objet de la présente procédure.

○ **Sites et sols pollués**

Le Coteau recense environ 75 anciens sites industriels, répartis sur la commune, selon la base de données BASIAS.

La base de données BASOLS recense

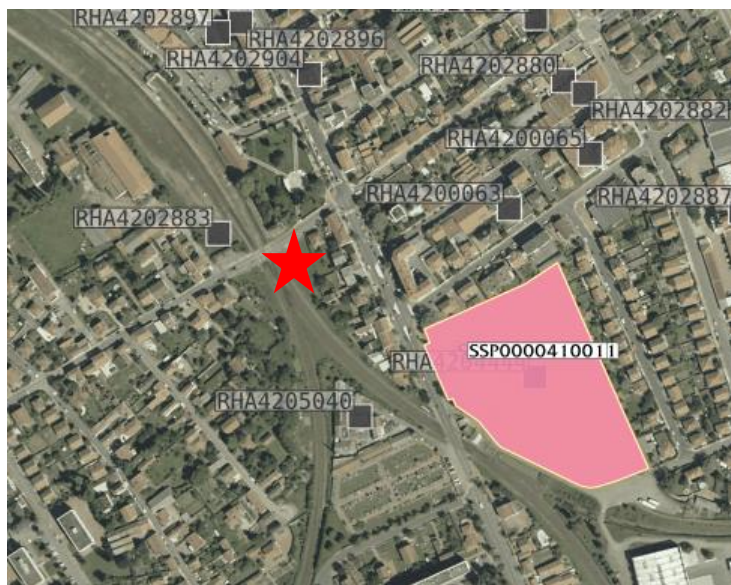
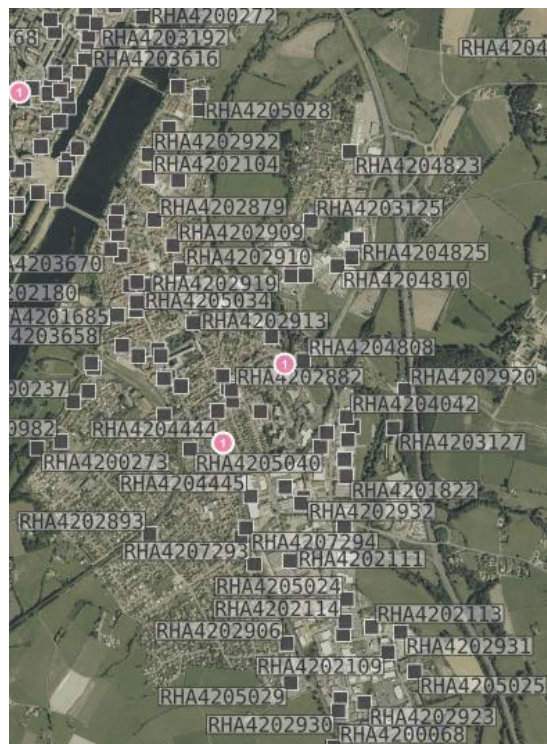
Localisation des sites et sols pollués localisés par le BRGM :

■ Sites industriels Basias (XY du centre du site)



Localisations des sites industriels

Zoom sur le secteur concerné par la présente procédure de modification :

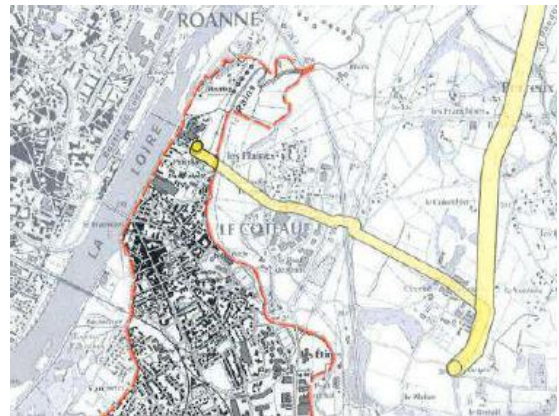


La commune recense un secteur d'information sur les sols (SIS), c'est-à-dire un terrain où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Il s'agit du site « Porcher », situé au 151 avenue de la Libération.

Le secteur concerné par la présente procédure de modification n'est pas identifié comme secteur potentiellement pollué.

○ **Le risque de transport de marchandises dangereuses**

Ce risque est présent uniquement par la le réseau de transport de gaz naturel. Ce dernier traverse la commune sur sa partie Nord, soit en dehors des périmètres générés par cette servitude.



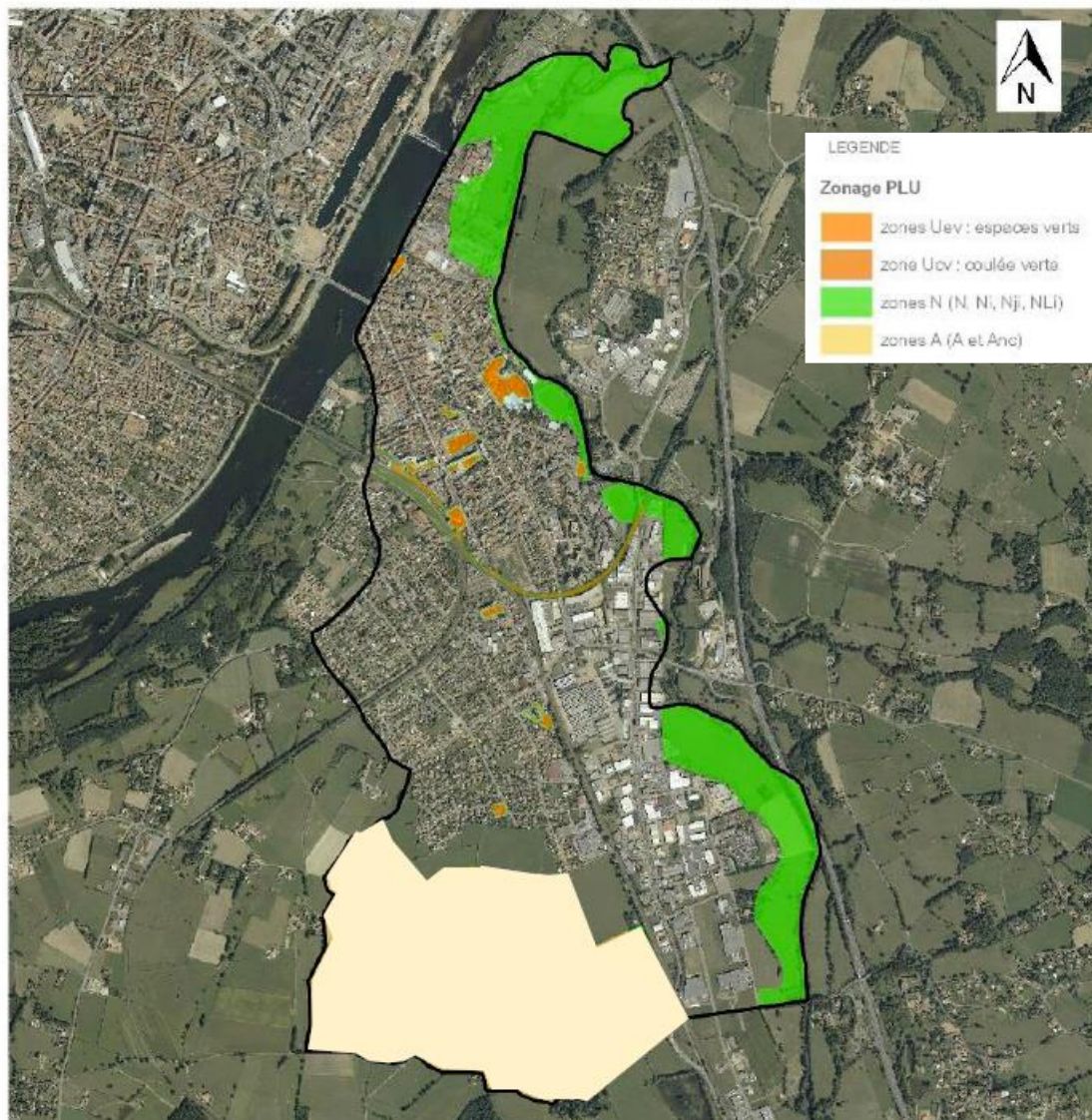
LE RESEAU D'ESPACES VERTS



PLU et réseau d'espaces verts



Plan Local d'Urbanisme du Coteau (Loire, 42)



Cartographie du réseau d'espaces verts traduit au PLU approuvé, extrait de l'évaluation environnementale

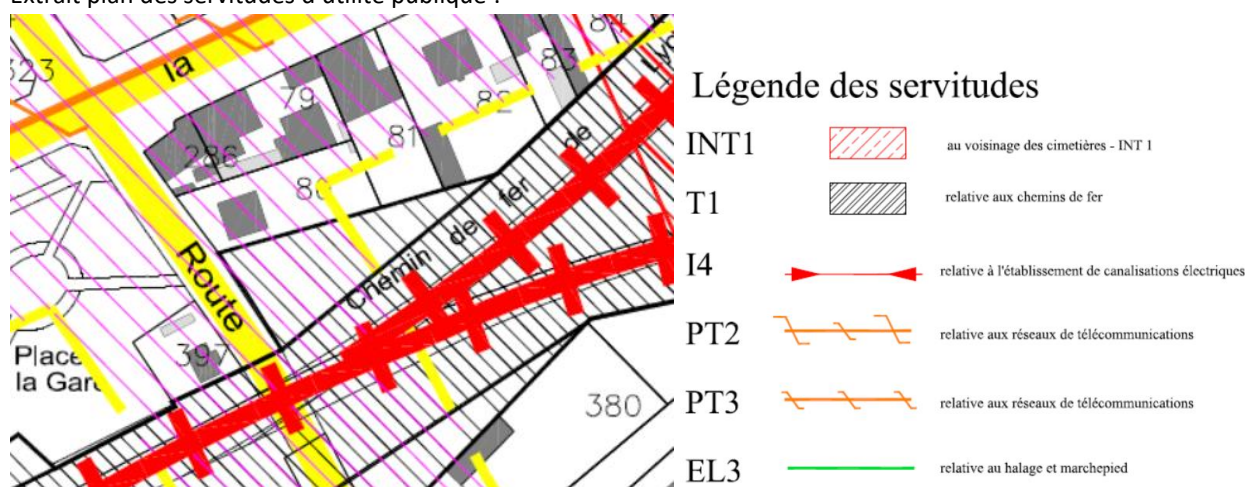
Le PLU approuvé met en avant le maintien d'espaces verts au sein du tissu urbain, permettant d'assurer des connexions entre les différents espaces, qui se traduit par différents zonages : Uev pour les espaces verts, Ucv pour la coulée verte,...

La présente procédure de modification ne remet pas en cause ce principe de connexion entre différents espaces verts de la commune, mais apporte une réduction mineure de la zone Ucv. Toutefois, cette réduction n'impacte pas un espace vert mais un espace de parking aménagé et perméable, destiné à l'accueil d'un équipement structurant. La diminution de la zone Ucv reste toutefois mineure et ne remet pas en cause le principe de coulée verte défini par le PLU.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Une partie du secteur concerné par la présente procédure de modification se situe au sein de la servitude d'utilité publique T1 :

Extrait plan des servitudes d'utilité publique :



L'ensemble du tènement concerné par la modification est intégré dans la servitude T1.

La servitude T1 est la servitude relative aux voies ferrées, dans laquelle sont notamment interdits :

- La construction autre qu'un mur de clôture, dans une distance de 2 m du chemin de fer
- Cette distance est mesurée (dans la mesure où il n'y a pas de talus ou de remblai à hauteur de ce secteur) soit au bord extérieur du fossé du chemin et à défaut d'une ligne tracé à 1.5 m à partir des rails extérieurs de la voie de fer.
- De pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale d'un remblai de chemin de fer de plus de 3 m, largeur mesurée à partir du pied de talus.
 - De planter des arbres à moins de 6 m et des haies vives à moins de 2 m de la limite de la voie ferrée
 - ...

Le reclassement de la parcelle en zone UB est compatible avec la servitude T1, dans la mesure où les distances avec le chemin de fer sont respectées.

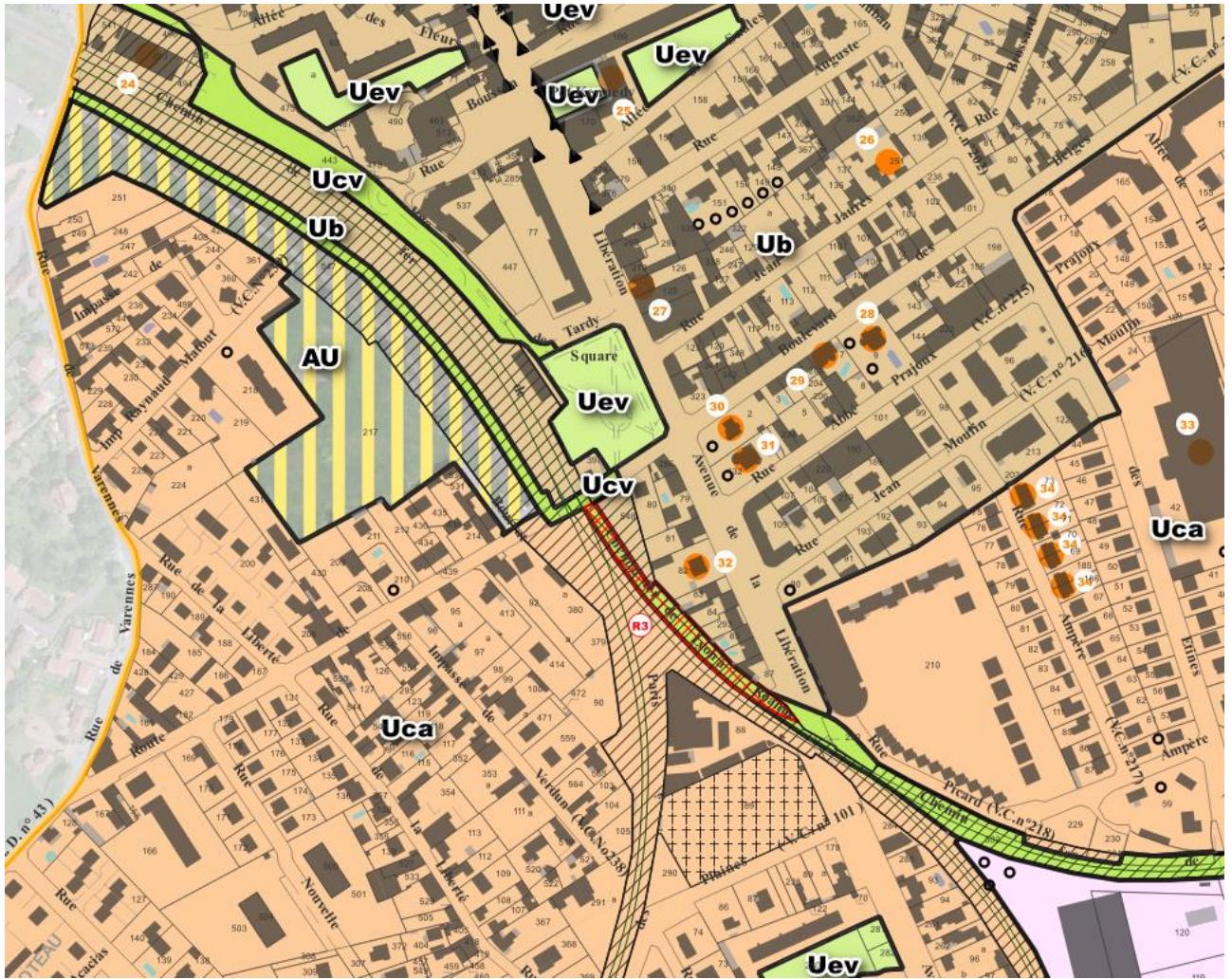
La zone Ucv a pour vocation de créer une coulée verte le long de la voie ferrée. Ce principe est compatible avec les obligations liées à la servitude T1.


L'emplacement réservé n°3 est défini pour permettre la création d'un cheminement piéton, à cheval entre la zone Ucv future et la zone UB future, dans le prolongement de l'emplacement réservé existant, afin d'assurer une continuité piétonne. L'emprise nécessaire pour la réalisation de ce cheminement piéton sera à préciser en parallèle de la réalisation du projet.

L'emplacement réservé est prolongé, dans le cadre de la modification du PLU, à la même distance que l'existant, sans rapprochement par rapport à la voie ferrée.

Les services gestionnaires de la voie ferrée seront associés à la procédure de modification.

Extrait du plan de zonage modifié par la procédure de modification n°1, avec la délimitation de la servitude T1 :



 T1_Voies ferrées_ass

CONCLUSION

La présente modification du PLU n°1 du PLU porte sur l'adaptation des zones urbaines, afin de permettre l'installation d'un centre de soin non programmé :

- Augmentation de la zone Ucb au détriment de la zone Ucv
- Repositionnement de la zone Ucv au détriment de la zone Uca, qui est donc réduite

Elle porte également sur l'augmentation de l'emprise de l'emplacement réservé n°3, délimité au bord de l'emprise de la voie ferrée, afin de permettre l'aménagement d'une coulée verte et d'un cheminement piéton.

Ces adaptations se situent au cœur du centre-ville de la commune, route de Commelle Vernay, dans le tissu urbain et concerne des espaces « résiduels », correspondant aux abords de la voie ferrée et à une parcelle de configuration complexe, représentant environ 1050 m², utilisé comme espace de stationnement.

La procédure n°1 n'a donc aucun impact sur les milieux naturels ou agricoles. Elle n'impacte pas de zones inondables ou de secteurs pollués ou potentiellement pollués.

Le secteur est concerné par le classement sonore lié à la voie ferrée et à la route de Commelle-Vernay, le projet devra donc respecter les dispositions des arrêtés de classement sonores, présents en annexe du PLU.

Ces évolutions restent mineures, et ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD si du PLU. Elles ne génèrent pas d'incidence notable sur l'environnement.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : ARRETE DU MAIRE PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU EN DATE DU 12 AVRIL 2021

N° 21-136

OBJET :

**Modification N°1 du Plan Local
d'Urbanisme de la Commune
du Coteau**

Le Maire de la Ville du COTEAU,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36
et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du
19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Considérant l'opportunité d'accueillir un centre de soins non
programmés sur la Commune, qui viendrait renforcer l'offre
d'équipements et de services de la Commune, et qui nécessite
l'adaptation du plan de zonage et la reprise de l'emplacement
réservé N°3,

ARRETE

Article 1 : En application des dispositions des articles L.153-36 et L.153-37 et suivants du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification N°1 concerne l'adaptation mineure du plan de zonage, route de Commelle-Vernay.

Les modifications envisagées portent sur l'adaptation du plan de zonage pour réajuster la délimitation de zones urbaines (zones UCv, UCa, UB), et la reprise de l'emplacement réservé N°3.

Article 3 : Le projet de modification n'est pas soumis à la concertation (article L.103-2 du Code de l'Urbanisme), mais fera l'objet d'une enquête publique au cours de laquelle les habitants pourront s'exprimer.

Article 4 : Le dossier de modification sera transmis pour avis à Madame la Préfète ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique, en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier sera ensuite soumis à enquête publique avant d'être approuvé en Conseil Municipal.

Article 5 : Cet arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme.

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et sera également publié au recueil des actes administratifs de la Commune.

Mention de cet arrêté sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie du présent arrêté sera adressée à Madame la Préfète de la Loire.

Au Coteau, le 12 avril 2021

Madame le Maire,
Sandra CREUZET



DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE



APP
Décembre 2019

1.1

J.MARIE FREYDEFONT
URBANISTE

62, Av Edouard Michelin
63100 Clermont-Ferrand
Tél : 04.73.92.44.88
Fax : 04.73.90.22.15

GRUPE SYCOMORE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 1 - Diagnostic & Etat Initial de l'Environnement

REVISION

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 05/07/2012

ARRÊT DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 18/10/2018

APPROBATION

Délibération du Conseil Municipal du 19/12/2019

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1 _____
- 2 _____
- 3 _____
- 4 _____
- 5 _____

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2		
INTRODUCTION	4		
A. Un cadre législatif nouveau	4		
B. Le SCoT Roannais, l'outil d'aménagement du bassin Roannais.....	4		
1. Contexte territorial	7		
A. Le positionnement du Roannais à l'échelle de l'ancienne Région Rhône-Alpes	7		
B. Les particularités de l'agglomération roannaise et les défis posés au territoire	8		
C. Le Schéma de Cohérence Territoriale, outil d'aménagement du territoire en réponse aux enjeux identifiés.....	11		
D. Une nouvelle organisation territoriale	22		
2. Présentation de la ville du Coteau	23		
A. Positionnement de la ville au sein du cœur urbain de l'agglomération roannaise	23		
B. Éléments d'histoire et de géographie	24		
C. Une ville pilote en matière de renouvellement urbain.....	26		
D. Une attractivité résidentielle certaine, malgré une déprise démographique	26		
3. Cadre législatif et réglementaire	27		
A. Ce qu'implique le nouveau contexte législatif et les documents supracommunaux pour le PLU du Coteau	27		
4. Contexte démographique	31		
A. Tendances et dynamiques démographiques	31		
B. Structuration de la population	33		
C. Composition des ménages	34		
D. Parcours résidentiel des ménages sur l'année antérieure	34		
E. COMPOSITION DE LA population active	35		
F. Population active et évolution du chômage.....	35		
G. ENJEUX IDENTIFIÉS AU NIVEAU DÉMOGRAPHIQUE	36		
5. Les grandes dynamiques en termes de logement	38		
A. Paysage de la construction à l'échelle de Roanne Agglomération	38		
B. Évolution des types de logements sur la commune du Coteau	39		
C. Un habitat social concentré sur le pôle urbain	40		
D. Caractéristiques des constructions sur la commune	41		
E. STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	42		
F. Dynamiques de la construction.....	44		
G. Les projets de logements collectifs significatifs sur la commune	46		
H. ENJEUX IDENTIFIÉS EN TERMES DE LOGEMENTS.....	47		
6. Équipements et services à la population	49		
A. Équipements	49		
B. Attractivité communale.....	50		
C. Commerces et services	51		
D. ENJEUX IDENTIFIÉS EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES.....	52		
7. Développement économique de la commune	53		
A. Attractivité économique	53		
B. Profil des entreprises.....	55		
C. Les secteurs d'activités artisanales et industrielles préférentiels sur la commune	56		
D. Une agriculture en déclin	57		
E. ENJEUX IDENTIFIÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	58		
8. Mobilités	59		
A. La commune du Coteau inscrite dans son territoire	59		
B. Les mobilités et évolutions des rythmes de vie.....	65		
C. ENJEUX IDENTIFIÉS EN MATIÈRE DE MOBILITÉS	66		
1. Une commune aux différents visages	68		
A Le franchissement de la Loire	68		
B Connexion à la route nationale 7.....	68		
C Une entrée sud marquée par une végétation structurée	68		
D Les entrées de ville depuis l'est	68		
E Une commune fracturée.....	70		
F Une richesse patrimoniale et paysagère	71		
2. Analyse morphologique des différents quartiers identifiés	73		
A. Secteur de Varennes	74		
B. Secteur / Quartier des Balmes.....	78		
C. Secteur du centre-ville	85		
D. Secteur / Quartier de la gare	92		
E. Secteur des Etines	99		
F. Secteur d'habitat des Plaines.....	104		
I. Secteur mixte des Plaines.....	109		
J. Secteur d'activités de Pincourt	114		
K. Secteur des Guérins, Zone Industrielle et commerciale	117		
L. Secteur naturel et agricole de Pincourt.....	120		
M. Secteur naturel et agricole des Plaines.....	122		
1. Contexte réglementaire	129		
A. Contexte général	129		
B. Le cas particulier lié à Natura 2000.....	130		
C. Articulation du PLU et du dossier d'évaluation environnementale	130		
2. Caractéristiques physiques du territoire : entre agriculture, cours d'eau et milieux urbains	132		
A. La géographie et le relief.....	132		
B. Le climat.....	132		
C. La géologie et la pédologie.....	133		
D. Les bassins versants et l'hydrographie	134		
E. L'hydrogéologie	135		
F. Occupation du sol.....	135		
G. Synthèse : Caractéristiques physiques, tendances et enjeux.....	137		
3. Des paysages caractéristiques de la plaine roannaise, mais marqués par l'urbanisation	138		
A. Les grands paysages	138		
B. Les composants éco-paysagers du territoire.....	138		
C. Le patrimoine bâti	139		
D. Synthèse : Paysages et patrimoine, tendances et enjeux	140		

4. Une Trame Verte et Bleue qui s'appuie sur les espaces agricoles et naturels... 141	7. Un territoire soumis à des pollutions et des nuisances contrôlées.....158
A. Les inventaires et périmètres réglementaires 141	A. L'assainissement.....158
B. La biodiversité du territoire..... 145	B. Pollution lumineuse.....162
C. La trame verte et bleue 145	C. Nuisances sonores162
D. Synthèse : Patrimoine écologique, tendances et enjeux 149	D. Air et polluants164
5. Des potentialités limitées en termes de ressources naturelles 150	E. Déchets165
A. La ressource en eau : usages, qualité et gestion..... 150	F. Sols et sous-sols.....165
B. Une agriculture peu présente et en régression 152	G. Synthèse : Pollutions et nuisances, tendances et enjeux166
C. LA RESSOURCE MINERALE..... 153	8. Des risques majeurs avec lesquels il faut composer167
D. Les milieux forestiers et la ressource en bois..... 153	A GENERALITES.....167
E. Synthèse : Ressources naturelles, tendances et enjeux..... 153	A. 167
6. Le climat, l'énergie et les émissions de GES 154	B. Les risques naturels167
A. Les documents de référence 154	C. Les risques technologiques169
B. Les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre 156	D. Synthèse : Risques majeurs, tendances et enjeux172
C. Les énergies renouvelables 156	9. Synthèse et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire.....173
D. Synthèse : Climat, énergie et émissions de GES, tendances et enjeux 157	

INTRODUCTION

La ville du Coteau est située au nord du département de la Loire, dans l'agglomération Roannaise. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Coteau a été approuvé le 19 mai 2005. Il a été modifié à plusieurs reprises (15 mai 2007, 24 juin 2010, 16 décembre 2010).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé en 2005 visait les objectifs suivants :

- favoriser une croissance démographique maîtrisée par la mise en place d'une politique de l'habitat cohérente à l'échelle du territoire ;
- encourager les actions en faveur du développement de l'économie locale afin de préserver le rapport habitat/emplois ;
- garantir un cadre de vie de qualité et répondre aux besoins de la population en terme d'équipements publics, d'aménagement et de sécurité dans les déplacements ;
- maintenir un secteur à vocation agricole afin de préserver l'outil de travail des agriculteurs ;
- protéger les milieux naturels et les éléments remarquables bâtis ou végétaux et les paysages.

Ce PLU a remplacé un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 janvier 1982 et modifié le 08 janvier 1986, le 02 octobre 1997 et le 23 mai 2002.

La commune du Coteau a engagé la révision de son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 05 juillet 2012 afin de répondre aux orientations nouvelles nationales et locales en matière d'aménagement du territoire, tout en visant la redéfinition d'une stratégie communale de développement urbain.

A. UN CADRE LÉGISLATIF NOUVEAU

Les lois Grenelle I et II du 23 juillet 2009 et du 12 juillet 2010 impliquent de renforcer la prise en compte des problématiques environnementales dans les documents d'urbanisme, à travers notamment les objectifs suivants :

- la réduction des besoins énergie et autres ressources par la mise en œuvre d'une démarche d'écoconception à toutes les échelles d'un territoire ;
- la maîtrise des déplacements et la réduction de l'usage de la voiture ;
- une gestion économe des sols visant à protéger les espaces agricoles et naturels d'un développement urbain excessif et inconsidéré ;
- la protection de la nature ordinaire et la préservation des continuités écologiques (trames vertes et bleues) ;
- une gestion exemplaire de la ressource en eau.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, complète et précise les principes fondamentaux énoncés dans les lois Grenelle :

- définition d'objectifs quantitatifs en matière de consommation foncière ;
- obligation d'élaborer un relevé du potentiel de densification en zone urbanisée ;
- intégration plus appuyée des données paysagères et environnementales dans les documents d'urbanisme ;
- approche précisée des territoires en matière de mobilités.

B. LE SCOT ROANNAIS, L'OUTIL D'AMÉNAGEMENT DU BASSIN ROANNAIS

Le SCoT Roannais a été approuvé le 04 avril 2012. Le PLU de la ville du Coteau doit être mis en compatibilité avec ce document d'urbanisme supra-communal. Il s'agit notamment de revoir, au regard des orientations inscrites au SCoT, les objectifs de la commune en matière de production de logements et les besoins fonciers afférents pour y répondre. D'après le diagnostic de convergences réalisé par l'Agence d'Urbanisme EPURES, le PLU de la commune, approuvé en 2005, offre des zones à urbaniser surdimensionnées au regard des objectifs inscrits au SCoT Roannais. Le SCoT a fait l'objet d'une modification en 2015 visant à intégrer la nouvelle stratégie commerciale définie. Le SYEPAR a engagé une révision prescrite par délibération du 10 Octobre 2014 pour mettre en conformité le document avec la nouvelle réglementation en vigueur notamment les lois Grenelle 1 et 2. Un audit du Scot approuvé en 2012, réalisé pour le compte du SYEPAR par l'Agence d'urbanisme de la

région stéphanoise (EPURES), a mis en évidence dès 2014 les points sur lesquels le document devait être adapté ou complété. Ces compléments portent notamment sur les objectifs de limitation de la consommation foncière, les volets énergie/climat, la prise en compte de la biodiversité, les grands équipements, les nouvelles technologies de l'information, la précision des dispositions relatives aux Unités Touristiques nouvelles (UTN).

La révision du SCoT a permis par ailleurs d'intégrer de nouvelles réflexions locales ou supra-locales liées aux enjeux du territoire Roannais :

- Prise en compte de l'évolution des EPCI ;
- Politiques menées par les intercommunalités intégrées ;
- Préservation de ressource en eau (schéma directeur d'alimentation en eau potable de l'Inter-SCoT ;
- Thématique du foncier agricole ;
- Préservation des espaces de biodiversité (Schéma régional de cohérence écologique de la Région Rhône-Alpes) ;
- Adaptation au changement climatique (Schéma régional climat air énergie, PCAET et programme TEPOS de Roannais Agglomération).

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 Mars au 2 Mai 2017, le Scot révisé a été approuvé le 4 Octobre 2017.



CONTEXTE DE LA RÉVISION DU PLU

1. CONTEXTE TERRITORIAL

A. LE POSITIONNEMENT DU ROANNAIS À L'ÉCHELLE DE L'ANCIENNE RÉGION RHÔNE-ALPES

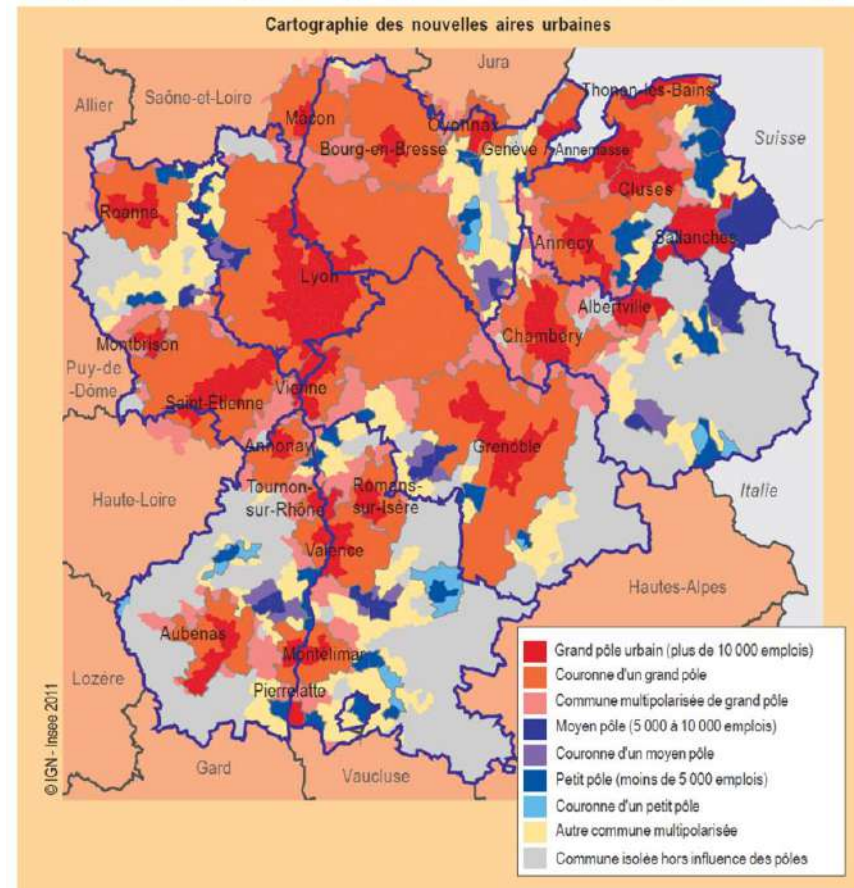
Le Coteau appartient à l'aire urbaine Roannaise qui compte 107 000 habitants en 2009, dont 80 000 dans le pôle urbain, considéré par l'INSEE d'après la dernière nomenclature, comme un grand pôle urbain, puisque comportant plus de 10 000 emplois. La population connaît une légère croissance entre 2011 (107 392 habitants) et 2016 (107 401 habitants). A l'échelle de l'ex région Rhône-Alpes, Roanne se classe en 10^{ème} position en termes de poids démographique (sur un total de 23 aires urbaines). Elle doit faire face à une concurrence territoriale accrue en termes d'accueil de nouvelles entreprises et de nouveaux ménages, liée au poids et à l'influence de la région urbaine lyonnaise. Aussi, le territoire Roannais doit inscrire son développement dans une logique de complémentarité avec la métropole lyonnaise, en valorisant ses spécificités et atouts.

Le diagnostic territorial réalisé dans le cadre du SCoT Roannais (actualisé dans le cadre de la révision approuvé en 2017), rappelle que l'histoire et le développement économique du Roannais ont été marqués par le rôle fondamental de deux axes de communication :

- l'axe ligérien, ayant permis l'essor économique, commercial et démographique de Roanne par l'importance stratégique que représentait alors le transport fluvial et par le rôle majeur de la ressource en eau dans le développement au XIXème siècle de l'industrie textile,
- la Nationale 7, axe de communication historique à l'échelle nationale reliant Paris au sud de la France via Nevers, Moulins et Lyon. Cet axe a longtemps conforté le roannais comme point de passage obligé des flux de transports et de marchandises entre Paris et le sud de la France. Cependant, l'achèvement de l'axe autoroutier A6 dans les années 1970 et l'ouverture la ligne TGV Paris-Lyon dans les années 1980 ont déporté les flux économiques et sociaux plus à l'est, fragilisant ainsi le positionnement de l'agglomération Roannaise par une mise à l'écart et affaiblissant sérieusement son attractivité.

Il est aujourd'hui vital pour le bassin de vie Roannais d'opérer un repositionnement au cœur des flux nationaux et régionaux. La mise en service de l'antenne de Balbigny achevant l'A89 et la mise à deux fois deux voies de la RN82 constitue une avancée notable. Reste le dossier plus complexe et incertain de la desserte LGV (projet POCL).

Les grandes aires urbaines regroupent 55 % des communes de Rhône-Alpes



Source : INSEE, RGP 2011.

B. LES PARTICULARITÉS DE L'AGGLOMÉRATION ROANNAISE ET LES DÉFIS POSÉS AU TERRITOIRE

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du SCoT met en évidence les grands traits caractéristiques suivants :

• Situation géographique

- Un positionnement territorial émergeant au sein de l'aire métropolitaine lyonnaise, qui tend à s'affirmer par le renforcement des infrastructures de communication (ouverture du barreau autoroutier de l'A89 Balbigny/Lyon) ;
- Une centralité urbaine qui rayonne sur tout le nord du département de la Loire et qui reste relativement autonome (interactions relativement faibles avec les territoires voisins, enclavement relatif du territoire) ;
- Un véritable pôle d'emplois et de services centralisant un bassin de vie.

• Contexte sociodémographique et habitat

- Un territoire historiquement en marge du développement de l'agglomération lyonnaise qui capte plus de 50% de la croissance démographique. Entre 1975 et 2007, l'aire du SCoT de Roanne a perdu plus de 11 000 habitants. On note toutefois un regain démographique récent qui est dû essentiellement au solde migratoire (+0,2% par an).
- Une progression des ménages mais des ménages de petite taille. Les ménages progressent de 48 888 en 2011 à 49 608 en 2016 avec une forte augmentation des ménages d'une personne (de 18 708 à 18 763) qui représentent 37,8% des ménages, une augmentation des ménages sans enfants de 14 603 à 14 830 (29,9% des ménages) et une baisse des couples avec enfants qui passent de 11 740 en 2011 à 11 492 en 2016.
- Des projections démographiques peu favorables, malgré un ralentissement du déclin observé ces dernières années, alors que le SCOT Roannais affiche des objectifs démographiques très ambitieux pour le territoire.
- Un manque d'attractivité auprès des jeunes actifs. Les jeunes en âge de travailler sont plus nombreux à partir qu'à s'installer sur le territoire.

- Des dynamiques résidentielles particulièrement déséquilibrées au profit des communes périurbaines, induisant un étalement urbain en périphérie de l'agglomération. Si les communes du cœur d'agglomération autres que Roanne connaissent une légère croissance à l'exception du Coteau, la progression est forte dans la quasi-totalité de la première couronne, ainsi que dans son prolongement à l'ouest, sous l'effet de la périurbanisation. 6 communes ont des taux de croissance supérieurs à 12% sur la période 1999-2015 : Pouilly-les-Nonains (+28%), Saint-Léger-sur-Roanne (+20%), Saint-Haon-le-Vieux (+19%), Renaison (+15%) Villerest et Saint-André-d'Apchon (+13%)
- Un territoire touché par le vieillissement, la paupérisation des ménages et une ségrégation socio-spatiale qui s'accroît entre le cœur d'agglomération et les communes périphériques.
- Un parc de logements qui se dégrade et dont le renouvellement reste insuffisant.
- Une activité de la construction de logements neufs en baisse (65,8% par an entre 2005 et 2014) avec un ratio de 4,4 logements commencés pour 1000 habitants en 2012 contre 5,8 en 2007 ;
- Une vacance qui se résorbe dans le parc social mais qui augmente dans le parc privé (+6%) avec une vacance structurelle plus élevée que sur Rhône-Alpes et le département de la Loire ;
- Un parc de logements public fortement concentré sur Roanne (61% du parc) et 3 autres communes dont Le Coteau. Un parc relativement ancien.

• Contexte économique

- Un territoire profondément marqué par l'histoire industrielle et la désindustrialisation ;
- Un tissu économique et un bassin d'emplois autonomes ;
- Une mutation économique engagée, suite à une longue crise du secteur industriel. Une politique d'accompagnement de la mutation économique en direction de nouveaux marchés par le développement de filières stratégiques (filière viande, filière bois, numérique et e-santé, écologie industrielle, innovation). De nouveaux secteurs d'activités qui se développent : numérique, centre de relations clients, économie résidentielle, tourisme ;

- Une évolution de l'emploi très contrastée sur l'agglomération roannaise qui traduit un mouvement de périurbanisation de l'activité économique. La baisse se poursuit sur Roanne mais à un rythme moins soutenu. La commune du Coteau perd des emplois entre 2007 et 2012 alors que les communes de Riorges, Mably, Perreux, Villerest ou Parigny continue de gagner des emplois.
- Une tertiarisation croissante de l'économie. Les fonctions de production baissent fortement au profit des fonctions métropolitaines et de l'économie présentielle. Le secteur du commerce (+1,9%), des services aux entreprises (+6%) et des services aux particuliers (+7,3%) progresse alors que l'emploi salarié privé dans l'industrie (-12,3%) et la construction (-7,1%) diminue fortement. La commune du Coteau est moins concernée par cette évolution du fait de la présence d'emplois dans la production élevés.
- Une vocation agricole affirmée avec un taux d'activité agricole fort et une SAU qui se maintient. Des exploitations agricoles de plus en plus concentrées essentiellement tournées vers l'élevage bovin avec une diversification des productions très présente. Une vocation moins présente sur le Coteau du fait de la taille réduite de la commune et du taux d'urbanisation élevé.
- Un manque de positionnement économique et de lisibilité urbaine des différents espaces économiques.
- Une offre en immobilier d'entreprises inadaptés aux besoins et insuffisante.
- Une attractivité commerciale rayonnante mais menacée d'évasion.

• Aménagement du territoire : les grandes tendances

- Un développement urbain consommateur d'espaces agricoles et naturels avec l'artificialisation de 345 ha de terres agricoles entre 2005 et 2010.
- Un tissu urbain qui présente des potentialités importantes de densification et de renouvellement.
- Un potentiel de développement urbain en extension très important (environ 240 ha de zones à urbaniser à vocation résidentielle définies dans les PLU).
- Des disponibilités à court terme en zones d'activités peu importantes, morcelées et dispersées au sein des différentes zones d'activités.

- Des projets de développement économique dont la programmation n'est pas échelonnée dans le temps, des vocations préférentielles non définies.
- Un maillage commercial de proximité relativement fin mais une structure fragilisée par les mutations commerciales et les évolutions démographiques. Une zone de chalandise large difficilement extensible mais une évasion commerciale hors zone variable selon les types d'achats mais relativement faible. Une offre dense et diversifiée en grandes et moyennes surfaces. Les surfaces de plancher commercial ont augmenté de 11% entre 2010 et 2015 au profit des ZACO de périphérie (14%) et hors ZACO (11%), la ZACO de centre-ville ne représentant que 1% de l'évolution. Une organisation spatiale de l'offre de périphérie peu lisible (éparpillement de l'offre, mitage commerciale de zones d'activités et des équipements commerciaux parfois vieillissants (Perreux, Route de Charlieu, Mably, Zone du Coteau...)).

• Accessibilité du territoire

- Une agglomération au croisement d'un axe nord-sud historique (RN7) entre Paris et Lyon, et d'un axe interrégional Lyon-Clermont-Ferrand Bordeaux.
- Une desserte ferroviaire ouvrant sur Lyon, Saint-Etienne, Clermont-Ferrand au moyen d'un pôle d'échanges multimodal situé au cœur de l'agglomération. Une absence de tarification combinée TER+TIL, TER + STAR ou TIL + STAR mais un volet « billettique » mis en place avec la carte OÙRA qui permet de charger des titres monomodaux et multimodaux sur le même support et d'accéder à des services de mobilité associés (stationnement vélo sécurisé, autopartage...).
- Une connexion au réseau des voies navigables françaises, où le tourisme a pris le relais du transport fluvial de marchandises.
- Une amélioration des infrastructures routières: ouverture du barreau autoroutier de l'A89 Balbigny/Lyon effective ; mise à 2x2 voies de l'axe RN7-RN82 entre Roanne et Balbigny (et plus tard en direction de Nevers et Paris via l'A77) ; amélioration de la liaison Roanne-Charlieu (RD482).
- Des projets d'amélioration de la desserte ferroviaire : le projet de Ligne à Grande Vitesse (LGV) Paris-Orléans-Clermont-Ferrand-Lyon,

l'électrification de la ligne Lyon-Nantes permettant l'amélioration du fret.

- **Mobilités**

- Un manque de structuration et d'organisation de la trame viaire dans l'agglomération, des infrastructures routières récentes (rocade est, boulevard ouest) qui ne jouent pas entièrement leur rôle de support du trafic de transit.
- Un trafic de transit local parfois important dans certains secteurs et quartiers, sur des voiries urbaines qui supportent un trafic peu adapté à leurs caractéristiques et aux enjeux d'attractivité résidentielles.
- Un schéma de développement du vélo dans la Loire porté par le département et élaboré pour la période 2013-2020 mais des aménagements cyclables discontinus et des qualités inégales d'aménagement pour les piétons, qui ne parviennent pas à contrecarrer l'usage massif de la voiture individuelle (près de 72 % des déplacements et 1,6% pour le vélo) qui ne souffre pas beaucoup de contraintes et d'engorgement.
- Une offre en transport en commun dense et de qualité mais insuffisamment concurrentielle face à la voiture. Un réseau réorganisé et hiérarchisé en 2014 avec un service spécifique de transport pour les personnes à mobilité réduite disponible sur 6 communes.

- **Particularités environnementales**

- Une présence importante de l'eau sur le territoire peu valorisée dans l'organisation urbaine, un tissu urbain peu ouvert sur la Loire (véritable épine dorsale du territoire, facteur identitaire fort) et les cours d'eau du territoire (Renaison, Oudan, Rhins).
- Des espaces naturels de qualité et une biodiversité bien présente sur l'agglomération.
- Des espaces agricoles encore importants bien que fragilisés par le développement urbain.
- Un paysage urbain en cours de valorisation.

C. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE, OUTIL D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN RÉPONSE AUX ENJEUX IDENTIFIÉS

• Les ambitions du territoire.

Le Schéma de Cohérence Territoriale considère les problématiques de développement à une échelle pertinente pour permettre d'enclencher un changement profond des dynamiques territoriales.

Le PADD révisé en 2017 affiche comme ambition de promouvoir un « territoire solidaire, structuré, de qualité et influent ». Il confirme le scénario défini initialement visant à promouvoir « un regain démographique du territoire tout en restant réaliste et pragmatique ».

> Une armature urbaine structurée. Une agglomération dynamique au cœur de Loire Nord.

Les orientations définies ont pour objectif « *d'affirmer un cœur d'agglomération pleinement attractif, qui soit identifié comme la centralité incontournable du nord de la Loire avec plus particulièrement, une ville centre, Roanne, qui regagne des habitants. Cette polarité d'agglomération composée des communes Roanne, Riorges, Mably et Le Coteau poursuit l'objectif de compter dans le concert des villes centres de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise.*

Cette polarité s'appuie sur le confortement et le développement d'une gamme de services, d'une offre commerciale d'envergure et diversifiée, répondant au large spectre des besoins et attentes d'une population aux caractéristiques variées. Elle s'appuie également sur une politique de renouvellement urbain ambitieuse visant à reconquérir les espaces en friche du cœur d'agglomération et plus particulièrement de la ville centre ».

> Un périurbain reconquis par la qualité et l'urbanité.

L'objectif est d'engager la mutation des secteurs périurbains vers des espaces de qualité et de leur conférer une urbanité en limitant leur expansion et en améliorant la qualité paysagère et d'usage de leurs espaces publics afin de favoriser la mixité des échanges et de renforcer les liens sociaux et intergénérationnels.

> Une urbanité nouvelle sur le cœur d'agglomération.

Le PADD met l'accent sur la nécessité de renforcer le cœur urbain dans son statut de pôle d'urbanité intense et structuré par une diversité d'espaces, une mixité des fonctions urbaines et une coexistence de populations aux statuts sociaux différents.

Il doit permettre un accès à la mobilité pour tous par le développement et l'articulation de modes de transport diversifiés (transport collectif et mobilités douces) permettant de réduire la part modale de la voiture.

Les choix de développement urbain doivent contribuer à une optimisation de l'espace par une densification et un renouvellement des tissus urbains. Une densification soutenable passe par le maintien et le développement d'un maillage d'espaces ouverts naturels, agricoles et de loisirs.

> Des secteurs économiques diversifiés et pourvoyeurs d'emplois.

Le SCOT doit permettre de créer les conditions spatiales favorables à la mise en œuvre d'une stratégie économique qui s'appuie sur :

- la préservation et la valorisation des savoirs faire du territoire qui constituent des potentialités de développement endogènes ;
- la conjugaison de l'innovation, la connectivité, la recherche et la formation ;
- des infrastructures performantes permettant de renforcer les liens avec les grandes agglomérations voisines et d'être au cœur des flux.

L'enjeu est de diversifier l'économie en favorisant l'émergence de nouveaux secteurs d'activité liés aux énergies renouvelables, aux savoir-faire industriels, à l'économie résidentielle.

Dans le même temps, le SCOT confère aux espaces agricoles des valeurs et des usages économiques.

> Le respect du capital naturel.

L'Agglomération Roannaise s'inscrit dans un contexte paysager et environnemental porteur de valeurs, de notoriété et d'attractivité en termes d'image et de qualité de vie. De plus, ces espaces offrent un potentiel de développement touristique induit par la proximité de grandes agglomérations.

• Les axes du SCoT.

Ces ambitions sont déclinées autour de 3 grands axes d'aménagement et de développement.

> Affirmer un territoire influent, connecté et ouvert

→ **Se faire reconnaître comme un territoire d'anticipation et d'ouverture.** Le SCOT porte l'ambition de construire un territoire ouvert et accueillant tant sur le plan démographique qu'économique en direction d'un public large : nouveaux habitants, entreprises, actifs, étudiants et touristes.

- Avoir une économie attractive. Permettre la diversification économique en garantissant les fonctions économiques résidentielles et en promouvant le développement des filières en lien avec les potentialités naturelles du territoire.
- Valoriser le capital humain par le développement et la consolidation de l'offre de formation de niveau supérieur et renforcer l'attractivité du territoire en garantissant la possibilité d'un bassin de recrutement de proximité.

→ **Tirer profit de la position géographique au croisement des relations Auvergne-Rhône-Alpes.** Le projet de SCOT propose une stratégie pour se positionner à l'interface des différentes influences des territoires voisins pour ne pas les subir mais bien les accompagner et les renforcer dans une logique de recherche de synergie.

- S'inscrire dans la dynamique de l'aire métropolitaine lyonnaise en confortant son « autonomie » économique et en poursuivant son inscription dans la dynamique métropolitaine.

- Renouveler les modalités de coopération avec l'agglomération stéphanoise en faveur d'un mode plus partenarial notamment à travers la politique universitaire et hospitalière.
- Afficher une cohérence plus forte avec l'Auvergne et l'agglomération clermontoise.
- Organiser les liaisons avec le sud de la Bourgogne.
- Mieux organiser les relations avec les pôles extérieurs au territoire notamment sur le plan des liaisons routières et des transports interurbains. Valoriser le trait d'union que constitue le fleuve Loire.

→ **Renforcer les liaisons aux grandes métropoles** pour peser dans les choix nationaux et dans les grandes logiques de déplacements.

- Améliorer la performance du transport ferroviaire (électrification et modernisation des lignes structurantes).
- Qualifier la desserte routière structurante (doublement de la RN 7 jusqu'à Moulins et Nevers et l'A77) et à l'échelle du bassin (connectivité avec le sud de la Saône et Loire et la gare TGV).

→ Clarifier la gouvernance et se donner les moyens de gouverner ensemble l'échelle du bassin de vie et du bassin d'emploi pour renforcer la cohésion du territoire.

> Inscrire le territoire dans une démarche de qualité et de développement durable

→ **Assurer la préservation du capital naturel, paysager et patrimonial.**

- Assurer la protection de la trame verte et bleue à toutes les échelles sa fonction écologique, dans sa valeur paysagère, dans sa valeur d'usage. Protéger et restaurer les zones humides.
- Affirmer la valeur emblématique des paysages naturels et ruraux, bien collectif possédant une valeur culturelle porteuse d'identité.

→ **Développer une agriculture économiquement viable et socialement vivable.**

- Préserver les espaces agricoles de valeur (zones AOC et AOP) et assurer les conditions de maintien, de développement ou

d'installation d'exploitations et de diversification ou de reconversion agricole. Valoriser l'activité sylvicole.

- Sécuriser le foncier agricole en protégeant durablement la vocation des espaces.
- Conforter la fonction paysagère et la multifonctionnalité des espaces agricoles.
- Cultiver la complémentarité des 5 secteurs agricoles.

→ **Renforcer la qualité urbaine et promouvoir un mode de développement et de construction plus durable**

- Créer un environnement qualitatif pour conforter l'attractivité du centre en développant la nature en ville et en mettant en valeur les espaces publics.
- Préserver l'intérêt du patrimoine existant et promouvoir la qualité architecturale et environnementale du bâti.
- Préserver et assurer une gestion économe des ressources (sol, eau, énergie, déchets). Engager la conversion environnementale du parc bâti. Renforcer l'autonomie énergétique du territoire.
- Veiller à la santé et à sécurité des populations. Atténuer les effets du changement climatique et préserver la qualité de l'air. Limiter l'exposition des populations et gérer les risques, nuisances et pollutions.

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

La problématique principale identifiée est la maîtrise du mouvement de périurbanisation et de mitage qui est une source de déséquilibres démographiques et sociaux, d'affaiblissement de la structure commerciale des centres urbains et de conflits d'usage avec l'agriculture.

Le PADD affiche deux orientations prioritaires : renforcer le cœur d'agglomération (dont fait partie la commune du Coteau, et assurer un bon maillage du territoire notamment par le renforcement des pôles de proximité.

→ **Renforcer et structurer l'armature territoriale**

- Conforter le cœur d' agglomération, pour en faire une centralité dynamique, locomotive du développement du territoire. « *Dans un contexte de forte métropolisation et de concurrence entre les territoires, le maintien et le renforcement des fonctions de centralité aujourd'hui exercées par la ville de Roanne doivent être l'un des ressorts essentiels du développement à même d' irriguer le territoire* ».
- Maintenir les polarités de proximité qui structurent les bassins de vie pour limiter les déplacements de la population vers l'agglomération, rayonner sur leur territoire de proximité et desservir de façon privilégiée les communes rurales.
- Maitriser le développement des espaces périurbains Le mouvement de périurbanisation doit aujourd' hui être maitrisé pour ne pas obérer les potentialités de développement du secteur agricole et préserver la qualité des espaces naturels.
- Valoriser les communes dans un objectif d'affirmation d'une ruralité moderne.

→ **Construire un territoire économe en espace et solidaire.**

- Maîtriser la consommation d'espaces naturel, agricole, forestier. Pour ce faire, le SCoT affirme la nécessité de promouvoir de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace.
- Fonder une nouvelle urbanité sur l'intensité urbaine en introduisant une densité bâtie plus importante, en encourageant la mixité fonctionnelle des tissus, en privilégiant les opérations de renouvellement urbain, en requalifiant le parc de logements existant et en diversifiant les formes d'habitat avec une attention fortes à la mixité des populations.
- Articuler politique de transports et urbanisme. Il s'agit d'agir sur deux leviers :
 - Rendre l'offre de transports collectifs plus attractifs.
 - Privilégier un mode d'urbanisation qui conforte les pratiques alternatives à la voiture. Conforter les pôles d'échanges et espaces intermodaux par des projets urbains structurants.

→ **Développer une stratégie économique partagée et équilibrée, garante d'un territoire attractif.**

- Favoriser un développement économique organisé, moteur de l'attractivité du territoire. Organiser une offre foncière cohérente en privilégiant la requalification voire l'extension des zones d'activités existantes. Clarifier la hiérarchie et la vocation des espaces économiques. Ne pas obérer les opportunités futures de développement.
- Mettre en œuvre une stratégie commerciale équilibrée sur le territoire du Roannais qui répond à sept types d' enjeux :
 - La « diversification qualitative » de l'offre et des lieux ;
 - Le maintien d' un maillage fin du commerce de proximité au cœur des lieux de vie ;
 - Le maintien des polarités de proximité ;
 - La définition d' un positionnement des zones commerciales au sein de la polarité d'agglomération d' agglomération pour gagner en lisibilité ;
 - La maîtrise des développements notamment sur les lieux de flux ;
 - La recherche d' une complémentarité entre centre-ville et développement en périphérie ;
 - L' amélioration de la qualité et la fonctionnalité des pôles commerciaux.
- Maintenir un bon niveau d'équipements en confortant la centralité d'agglomération et les polarités de proximité.
- Accompagner le développement du tourisme et des loisirs.

→ **Structurer le territoire par les infrastructures de transport et rationaliser les déplacements.**

- Améliorer les fonctionnalités du réseau routier local et les liaisons entre communes. Mettre en œuvre les conditions urbaines d'une mobilité permettant un accès aux équipements et aux

services pour tous, répondant aux enjeux climatiques et écologiques.

- Encourager de nouvelles formes de mobilité. Développer les réseaux de mobilité douce dans toutes les opérations urbaines d'envergure et sur les infrastructures.
- Encourager et accompagner le développement d'une offre Très Haut débit à destination de tous les habitants.

• **Prévisions démographiques définies au SCOT**

D'après le diagnostic du SCOT Roannais, le bassin Roannais aurait perdu environ 10 700 habitants depuis 1975. Aussi, le SCOT vise en priorité à stopper la déprise démographique et à réorienter l'accueil des ménages sur le pôle urbain doté des emplois et des services. **Ce scénario démographique a été confirmé dans le cadre de la révision du SCOT.**

L'objectif démographique du SCOT vise à déclencher un regain démographique à court-moyen terme avec l'accueil de 6000 habitants d'ici 2030. Mais il s'agit également de contrecarrer les projections démographiques qui annoncent d'ici 2030 une perte de 7000 habitants. « Ainsi, au regard de ces projections, l'hypothèse démographique du SCOT est d'autant plus ambitieuse dans le sens où le territoire doit non seulement chercher à compenser une perte éventuelle de 7 000 habitants mais aussi attirer 6 000 habitants supplémentaires. L'enjeu est donc, à travers le SCOT, de faire levier pour permettre de « gagner » 13 000 habitants ».

• **Objectifs de développement résidentiel**

Le DOO définit 2 orientations qui déterminent les conditions de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement portés par le SCOT Roannais :

- Produire une quantité de logements adaptée à l' objectif démographique ;
- Equilibrer et phaser la production de logements à l' échelle des EPCI. Le SCOT traduit cet objectif démographique en matière de besoins en logements. Ainsi, il est fixé un objectif ambitieux de production de 13 000 logements entre 2012 et 2030 :
 - 10 000 logements doivent être construits ou remis sur le marché pour maintenir la population actuelle en réponse au phénomène

de desserrement de la taille des ménages et aux besoins de renouvellement du parc de logements ;

- 3000 logements sont nécessaires pour accueillir de nouveaux résidents.

Le SCOT change fondamentalement les perspectives de développement territorial, puisqu'il vise à recentrer le développement démographique sur le cœur d'agglomération¹ à hauteur de 70 %. L'objectif est de renforcer le poids démographique du cœur urbain pour maintenir et développer un bon niveau de services et d'équipement structurants, tout en préservant les espaces naturels et agricoles périurbains d'un développement diffus.

Au-delà de cette dimension quantitative, il s'agit en premier lieu de développer une offre de logements diversifiée, de qualité et accessible permettant de répondre aux besoins de tous les ménages. Le DOO prévoit la réalisation de 12 990 logements sur l'aire de Roannais Agglomération dont 9 350 logements sur la polarité d' agglomération et au

Moins 55% de l'enveloppe sur Roanne pour renforcer la ville centre.

De plus, le SCOT ambitionne de produire cette offre à 50 % au sein du tissu urbain existant pour valoriser le potentiel de renouvellement urbain de l'agglomération et maîtriser les extensions urbaines. Il fixe également des objectifs de densité afin de garantir l'efficacité foncière des opérations urbaines. Il s'agit notamment pour les communes urbaines autour de Roanne de privilégier la construction de formes d'habitat dense (petit collectif, habitat intermédiaire) à hauteur de 50 % de la production de logements.

Les documents d'urbanisme devront établir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Le DOO préconise une répartition des formes urbaines répondant à l'objectif de diversification des types (habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons de ville (en bande, jumelées...), maisons individuelles) et d'efficacité foncière. Sur la commune du Coteau, le SCoT fixe une densité moyenne de 40 logts/ha avec un minimum de 60logts/ha dans un rayon de 800m autour de la gare.

Le DOO définit 5 orientations :

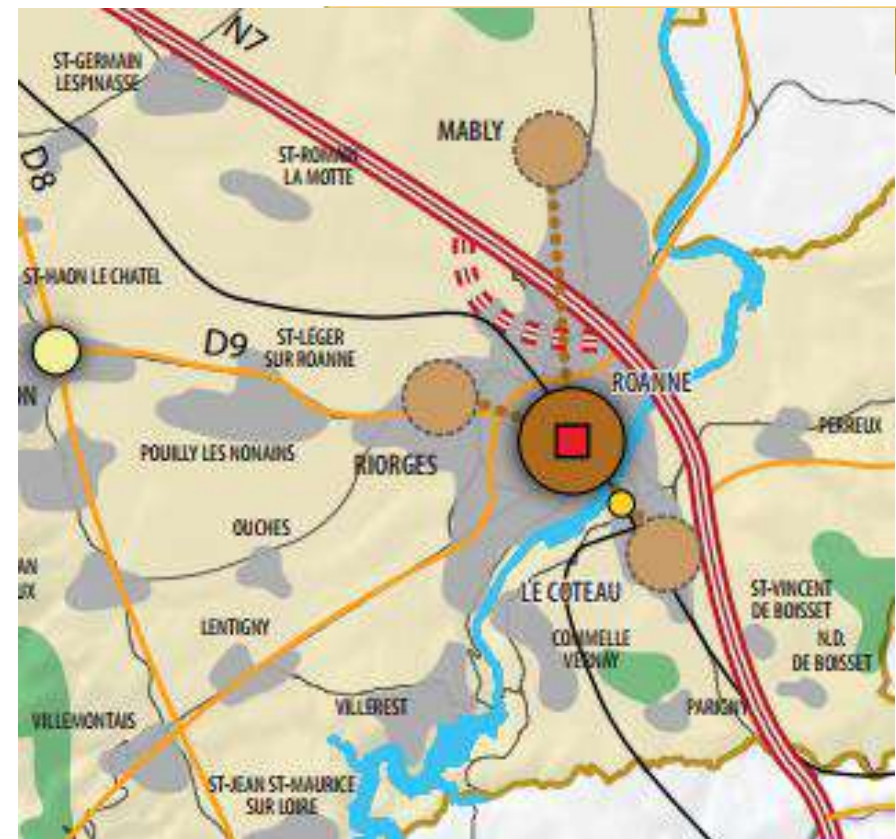
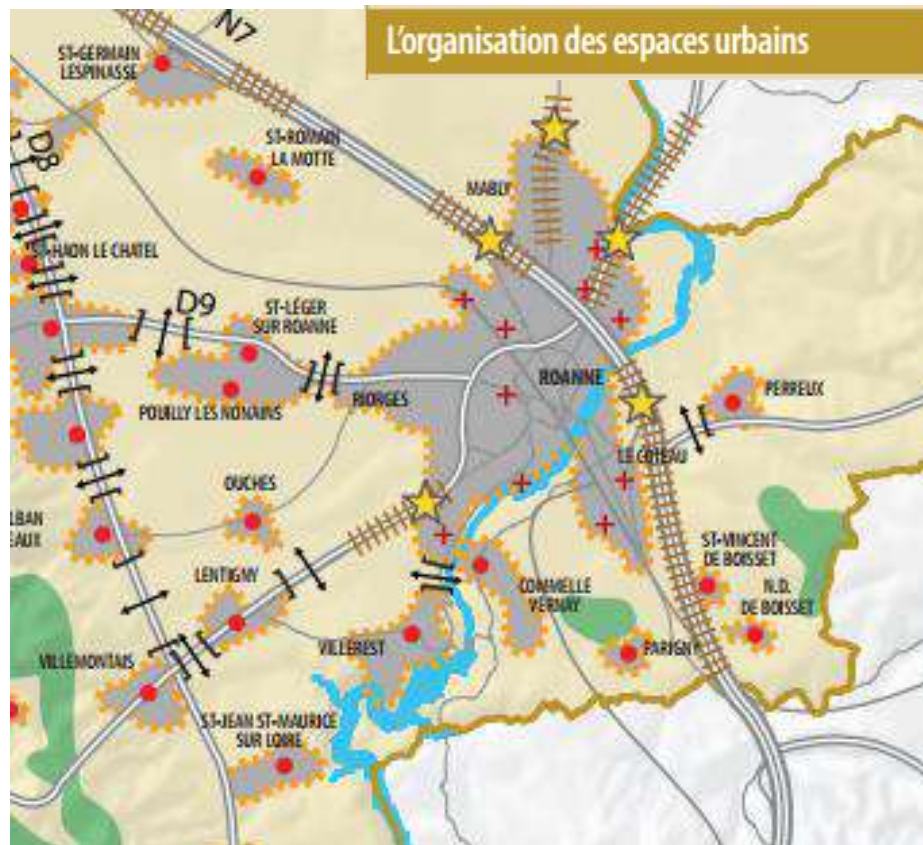
- Favoriser la mixité fonctionnelle. Le SCoT organise le développement commercial en favorisant l'implantation d'activités commerciales

dans le tissu urbain, et en encadrant les possibilités d' extension des zones commerciales de périphérie. Il incite à l'implantation de services et équipements publics et privés dans les opérations d'aménagement

nouvelles d' une taille significative ou en centre.

- Promouvoir le développement des logements aidés. Dans les communes qui répondent à leurs obligations comme le Coteau, une
- part de 10 % des logements, neufs et réhabilités, est consacrée à du logement social. Il sera tenu compte de l' offre en logement social déjà existante.
- Mettre en œuvre la mixité sociale dans les nouveaux logements. Prévoir une diversité de l'offre dans les nouvelles opérations de logements. Chaque document d'urbanisme local expose les orientations de la commune, ses objectifs chiffrés et les moyens retenus pour les atteindre ;
- Répondre aux besoins des personnes âgées ;
- Mettre en place l'accueil des gens du voyage.

¹ Composé de Roanne, la ville centre, et de ses trois pôles urbains Riorges-Mably-Le Coteau.



<p> Limites à l'urbanisation à déterminer Objectif : Les communes de l'agglomération devront travailler prioritairement pour le renouvellement et la densification du tissu urbain existant (enveloppe urbaine bien définie)</p> <p> Espaces de renouvellement urbain identifiés</p> <p> Extensions urbaines à favoriser dans le centre bourg</p>	<p> Requalifier les entrées de ville Objectif : Utiliser le potentiel de renouvellement des friches industrielles et commerciales en entrée de ville pour renforcer la cohésion urbaine et programmatique et améliorer l'identité urbaine du Roannais</p> <p> Séquence urbaine à requalifier / traiter Objectif : Traiter les entrées de ville et d'agglomération et améliorer la vitrine routière</p>
--	--

Armature urbaine Syepar

- Polarité d'agglomération multi-communale
- Polarité de proximité

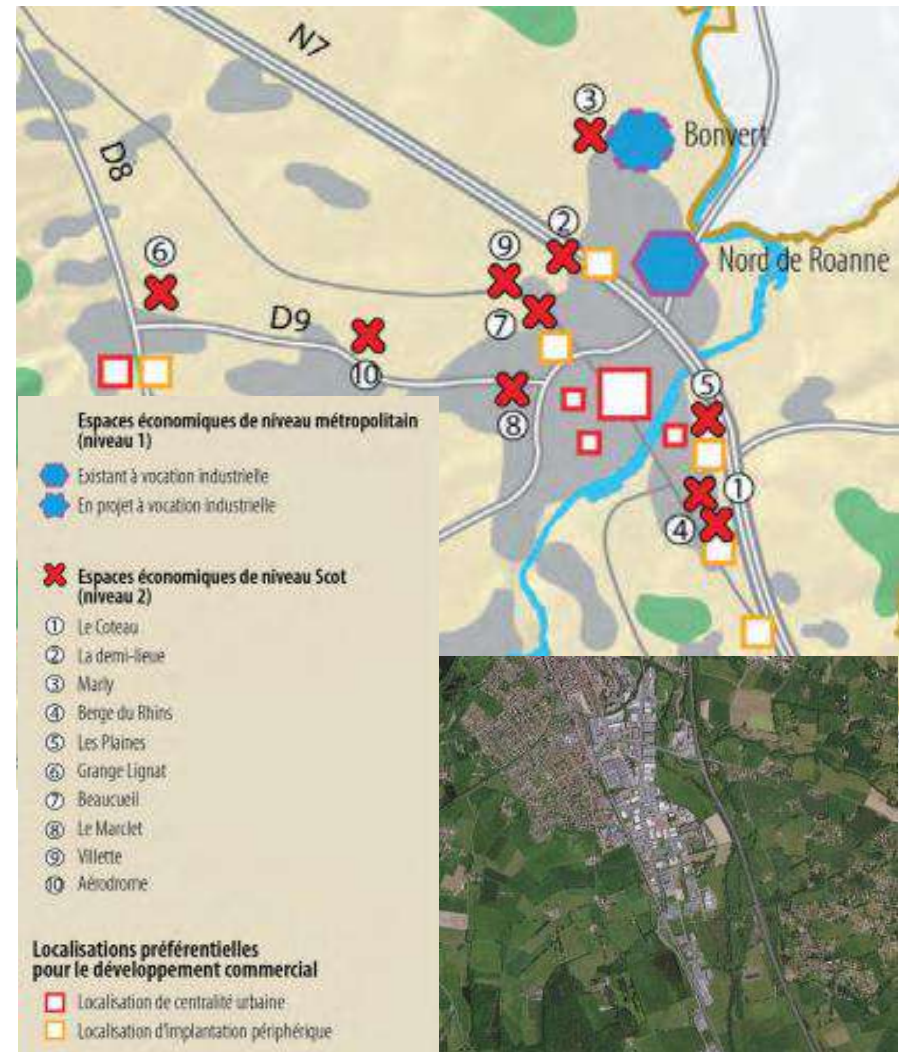
• Objectifs de développement économique

Le SCOT vise à promouvoir un développement économique spatialement organisé et maîtrisé en structurant l'offre foncière économique. Ainsi un schéma d'armature des zones d'activités économiques a été défini, hiérarchisant les zones selon trois niveaux d'importance correspondant à leur taille, leur niveau d'accessibilité et leur positionnement stratégique dans le développement local et l'accueil de filières. Les espaces économiques de la commune sont répertoriés en espaces de niveau 2 du SCOT. Sur le plan spatial, le DOO préconise de donner la priorité au renouvellement urbain des espaces économiques actuels et de porter un effort significatif sur la requalification des espaces économiques existants. Les sites prioritaires mentionnés au DOO ne concerne pas la commune du Coteau. Il proscriit l'extension linéaire des espaces économiques le long des voies de communications. Parallèlement il invite à mettre en œuvre une politique d'aménagement qualitative des espaces économiques tant sur le plan paysager qu'environnementale :

- en développant la desserte par des modes de transports alternatifs à l'automobile;
- en assurant une desserte par les réseaux numériques à haut-débit et très haut-débit ;
- en veillant à une bonne insertion paysager des espaces notamment sur les entrées de ville ou d'agglomération ;
- en définissant, dans les documents d'urbanisme, de véritables projets de gestion durable et d'insertion paysagère.

D'un point de vue quantitatif, les besoins fonciers ont été définis au regard des prévisions issues d'une étude économique conduite et menée à l'échelle du Pays Roannais, tenant compte du potentiel de renouvellement et de densification de certains sites à vocation économique.

A l'échéance de 2030, le SCOT Roannais attribue une enveloppe foncière de 16 hectares cessibles pour le développement des espaces économiques métropolitains et de 62 hectares bruts pour le développement des espaces économiques de niveau SCOT. Ces espaces n'ont pas vocation à maintenir, accueillir et développer des fonctions urbaines autres qu'économiques dans leurs périmètres à l'exception de celles nécessitées par leur bon fonctionnement (restauration, services aux



entreprises et aux salariés...). Sur le Coteau la surface attribuée est de 7ha.

Les nouvelles implantations commerciales de détail sont interdites, excepté si elles sont liées au fonctionnement de l'espace économique ou aux fonctions de production, de transformation, de réparation des activités existantes.

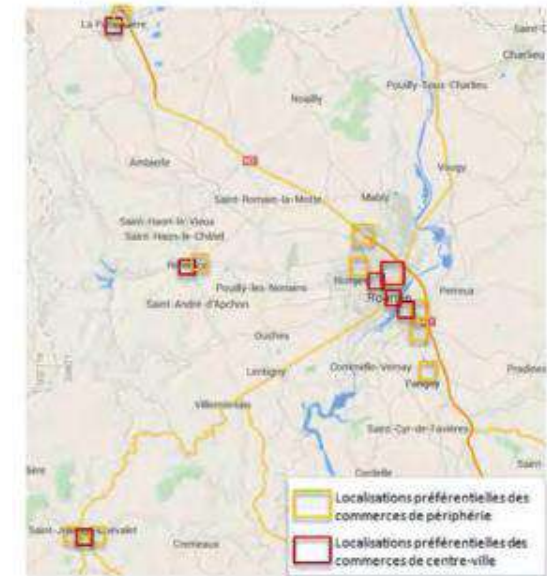
Le développement commercial fait également l'objet d'un encadrement fort. Le DOO identifie les principales localisations préférentielles pour le développement commercial :

- Des localisations de centralité : le centre-ville de Roanne, les faubourgs Clermont et Mulsant, le centre-ville du Coteau et les centres bourgs des « polarités de proximité (dites de rang 3) » (Renaison, La Pacaudière et Saint-Just-en Chevalet) ;
- Des localisations de périphérie notamment le pôle périphérique de la commune du Coteau ainsi que ceux des « polarités de proximité (dites de rang 3) ». La surface attribuée au Coteau est de 2,5ha. Le DAAC localise plus précisément les secteurs d'implantation périphérique et les conditions d'implantations propres à chacun de ces secteurs (voir ci-après).
- Les documents d'urbanisme précisent les contours des principales localisations, en compatibilité avec les dispositions du DOO.
- Les commerces « importants » (commerces de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher) et des ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente qui ont une zone d'influence principale supérieure à 2 500 à 3 000 habitants) s'implantent préférentiellement dans les principales localisations préférentielles.
- Les commerces existants en dehors de ces localisations dont la surface de vente est supérieure à ce seuil (ou pouvant le dépasser par le biais d'une extension) peuvent bénéficier d'une extension limitée (de l'ordre de 20% de la surface de vente existante).
- Le DOO prévoit des dispositions relatives aux logiques d'implantation des commerces en dehors des principales localisations préférentielles.
- Toutes les centralités urbaines des communes incluses dans le périmètre du SCOT Roannais sont des localisations préférentielles pour le développement du commerce et de l'artisanat (notamment de

bouche) de proximité (commerce inférieur à 300 m² de surface de vente).

- En dehors des principales localisations préférentielles de périphérie et de centralité urbaine identifiées par les documents d'urbanisme, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales :
 - Sur des secteurs en dehors des principales localisations préférentielles et en dehors des centralités urbaines situés en bord de route à fort trafic ;
 - Dans les zones d'activités ou secteurs de zones d'activités qui ne sont pas intégrés dans les secteurs d'implantation périphérique localisés par le DAAC.
- Toutefois, lorsque le tissu urbain constitué est à dominante d'habitat, le règlement ne doit pas exclure l'implantation d'activités et de services de proximité compatibles avec l'habitat.
- La commune du Coteau est concernée par une ZLPC de centre-ville et 2 ZPLC de périphérie.

Principales localisations préférentielles des commerces

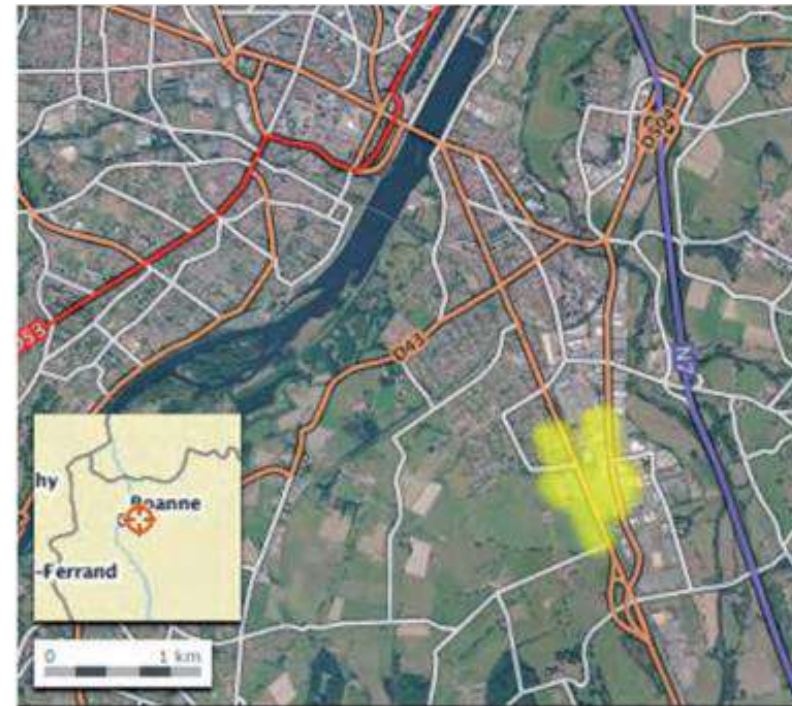


Localisation préférentielle du centre-ville de Le Coteau



- Le Coteau centre-ville : L'objectif est de maintenir une offre commerciale répondant à des besoins quotidiens et hebdomadaires en recentrant l'offre commerciale sur un périmètre resserré et continu. La mise en place d'opérations de renouvellement urbain est à envisager, notamment sur la partie nord pour marquer l'entrée du centre-ville et l'ouvrir sur le fleuve. Enfin, l'amélioration de la qualité et la fonctionnalité des aménagements urbains est à prendre en compte dans les futurs projets.

Secteur d'implantation périphérique du Coteau.
Zone commerciale



- Pole secondaire de périphérie destiné préférentiellement aux achats occasionnels lourds (jusqu'à 3 500 m² de surface de vente). Commerces > à 300 m².
- L'objectif est d'améliorer la lisibilité des espaces marchands, la qualité architecturale et paysagère au sein de la zone, l'attractivité des secteurs marchands et enfin, de favoriser le regroupement des commerces sur des secteurs identifiés.
- Le foncier nu supplémentaire mobilisable pour du commerce de plus de 300 m² de surface de vente est plafonné à 2,5 ha.

• Objectifs en matière de déplacements.

La commune du Coteau n'est pas directement concernée par les grands projets d'infrastructures extra territoriaux mentionnés au SCoT ni par les améliorations du réseau interne à deux exceptions près :

- la présence d'une gare active sur la commune donne un relief particulier aux initiatives prévues au DOO, notamment la modernisation des lignes TER ;
- le projet de contournement sud-ouest, projet à long terme post 2030, destiné à achever le bouclage périphérique du cœur d'agglomération en reliant la RD 53 et la RN7. Cet ouvrage permettrait de dévier une partie du trafic interne et de relier les 4 principales zones d'activités.

Dans son avis sur le PLU, le SYEPAR a demandé de « *supprimer les références au contournement sud-ouest* » qui faisait l'objet d'un fuseau reporté au zonage.

La commune est plus concernée par l'objectif d'une meilleure articulation de la politique des transports et de l'urbanisme et notamment les orientations relatives :

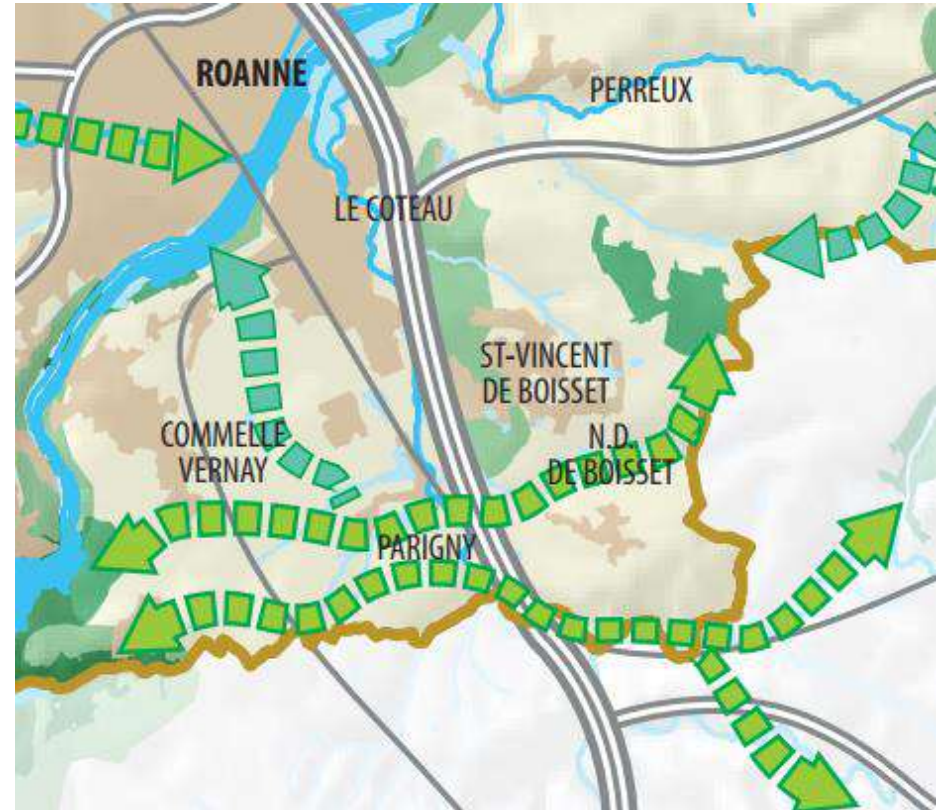
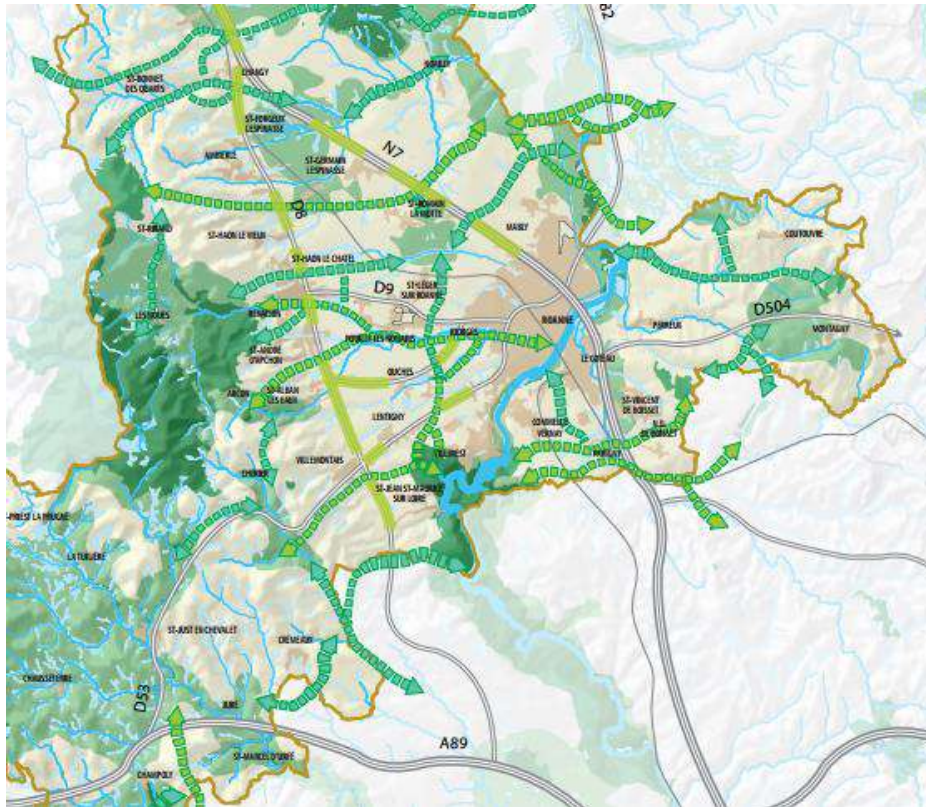
- au renouvellement urbain des quartiers gare en favorisant l'intensité urbaine sur un périmètre de 800m autour des gares et en mettant en œuvre une politique de stationnement adaptée à leurs fonctionnalités ;
- à la hiérarchisation du réseau de voirie et sa mise en sécurité ;
- au développement des mobilités douces par la mise en place d'un réseau sécurisé, lisible et confortable. Les nouvelles opérations d'aménagement et de renouvellement urbain doivent intégrer les aménagements les plus adaptés au développement des modes doux.

• Objectifs en matière d'environnement






Le DOO définit 6 orientations :

- Assurer au PLU la protection des réservoirs de biodiversité d'enjeux régional et local en les classant en zone inconstructible ;
- Garantir le fonctionnement des corridors écologiques. Le SCOT Roannais intègre les orientations du SRCE Rhône-Alpes et a déterminé à son échelle des corridors écologiques. Il a défini dans les secteurs les plus contraints par l'urbanisation existante des limites intangibles à l'urbanisation pour préserver, voire restaurer, les passages à faune. La commune du Coteau n'est pas concernée par ces délimitations ;
- Valoriser les espaces de nature « ordinaire » ;
- Préserver et valoriser les espaces forestiers ;
- Protéger et se réapproprier la trame bleue. La commune est directement concernée par cet objectif du fait de la présence de la Loire et du Rhins en limite de son territoire ;
- Identifier et préserver des coupures vertes, limites à l'urbanisation et espaces de respiration paysagère.

Le SCOT émet un certain nombre d'orientations visant à encourager la qualité urbaine et environnementale en intégrant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les projets, en assurant la place de la nature en ville, en mettant en œuvre une gestion durable des ressources naturelles et des déchets et en garantissant un cadre de vie sain et sûr en préservant la population des nuisances risques et pollutions. Il préconise de préserver l'identité paysagère du territoire et son patrimoine naturel, architectural et urbain.



Corridors écologiques d'échelle Roannais

-  Corridors écologiques déclinant le SRCE
-  Corridors écologiques complémentaires
-  Coupures vertes
-  Zones humides de plus de 1 hectare
-  Cours d'eau d'intérêt écologique reconnu

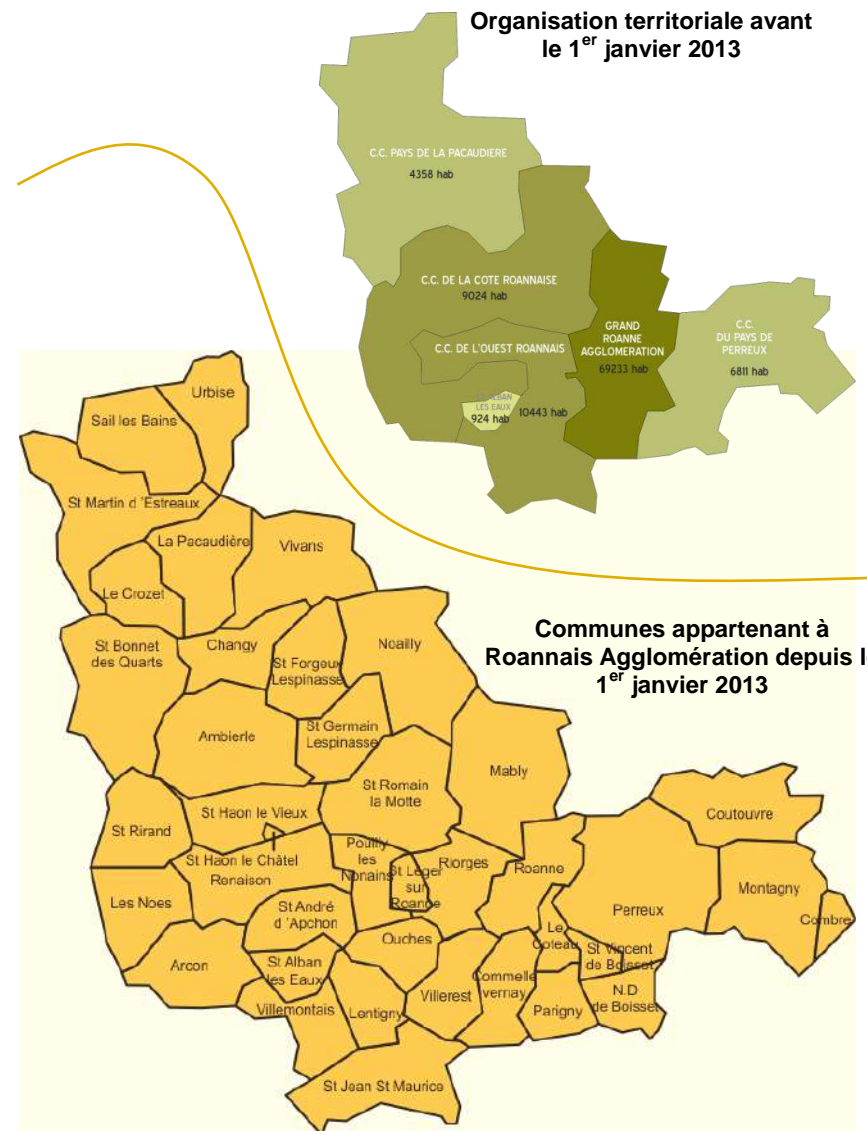
D. UNE NOUVELLE ORGANISATION TERRITORIALE

L'importance des enjeux posés à l'agglomération a participé à la redéfinition d'une gouvernance territoriale plus efficiente, renforçant la visibilité et le poids démographique du territoire communautaire. Aussi, la commune du Coteau appartient depuis le 1^{er} janvier 2013 à la nouvelle Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération qui couvre 40 communes (dont une majorité de communes rurales) pour 100 670 habitants². Ce territoire communautaire est le résultat de la fusion de l'ancienne Communauté d'Agglomération qui comprenait 6 communes pour environ 69 000 habitants avec les Communautés de Communes du Pays de la Pacaudière, de la côte Roannaise, de l'ouest Roannais, du Pays de Perreux, et la commune de Saint-Alban-Les-Eaux. Ainsi, le SCOT Roannais recouvre aujourd'hui le périmètre de la Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération et la Communauté de Communes de Saint-Just-en-Chevalet.

La Communauté d'Agglomération possède les compétences suivantes :

- développement économique ;
- aménagement de l'espace communautaire ;
- équilibre social de l'habitat ;
- politique de la ville ;
- voirie et parcs de stationnement ;
- équipements culturels et sportifs
- action sociale.

Organisation territoriale avant le 1^{er} janvier 2013



Communes appartenant à Roannais Agglomération depuis le 1^{er} janvier 2013

² Pas de changement du périmètre dans le cadre du Schéma Départemental de Coopération Intercommunal arrêté le 29 mars 2016.

2. PRÉSENTATION DE LA VILLE DU COTEAU

La superficie de la commune du Coteau est réduite 489 ha. Peuplée de 6 970 habitants*, la commune fait face à des problématiques socio-démographiques et économiques très similaires à celle de l'agglomération roannaise.

* Source INSEE. *Populations légales des communes en vigueur à compter du 1er janvier 2017 - date de référence statistique : 1er janvier 2014.

A. POSITIONNEMENT DE LA VILLE AU SEIN DU CŒUR URBAIN DE L'AGGLOMÉRATION ROANNAISE

La ville du Coteau est une composante du cœur urbain de l'agglomération roannaise composé de la ville-centre de Roanne et de trois pôles urbains (Riorges, Mably, Le Coteau). Ces pôles forment un triangle relié à Roanne par des faubourgs très actifs. Leur rôle structurant et leur complémentarité se sont affirmés au fil du temps, tant sur le plan démographique qu'en termes d'offre d'emplois, de services et d'équipements.

La ville du Coteau est cependant la seule à être en rive droite de la Loire. Contrairement à Riorges et Mably, dont les limites s'entremêlent avec celles de Roanne, son territoire a des limites clairement marquées (à l'exception du quartier des Varennes que la ville partage avec Roanne).

Le pôle urbain concentre près des 4/5 de la population de l'aire urbaine. La commune de Roanne reste de loin la plus peuplée du cœur d'agglomération en 2016 avec 34 685 habitants** (57,9%) devant Riorges (10 669 soit 17,8% du cœur d'agglomération), Mably (7689 habitants soit 12,8%). Le Coteau est la commune la moins peuplée avec 6845 habitants soit 17 % de la population du cœur d'agglomération en 2016.

L'unité urbaine a gagné 624 habitants entre 2006 et 2016. Cette évolution illustre les phénomènes de périurbanisation déjà évoqués. On note toutefois une inversion de tendances entre 2006-2011 (Taux de variation annuelle de +0,3) et 2011-2016 (TAV de -0,1).

** Source : Dossier INSEE complet

En ce qui concerne les logements, ils progressent sur le pôle urbain de 718 unités entre 2011 et 2016. Roanne accueille la majeure partie (38,9%) de cette croissance ; viennent ensuite Riorges (27,2%) et Le Coteau (21,7%). Mably ne représente que 11,9% de la progression du parc de logements. Roanne accueille près des 2/3 du parc de logements du pôle urbain et le Coteau 11,3% dépassé par Riorges qui représente 15,5% du parc total.

La croissance du parc de logements sur le pôle urbain ne représente que la moitié de la croissance de l'unité urbaine alors que le pôle urbain accueille près de 80% du parc total de l'unité urbaine. Ce qui conforte le constat de l'importance de la périurbanisation évoquée ci-dessus.

Sur le plan économique, la ville de Roanne conserve sa prééminence en 2016 avec 68,30% des emplois et 67,8% des établissements actifs du pôle urbain. La commune du Coteau représente 11,5% des emplois et 12,25% des établissements actifs. La commune de Riorges accueille 11% des emplois et 12,5% des établissements actifs. Enfin Mably compte moins d'établissements actifs (7,4%) mais plus d'emplois (9,14%).

Le pôle urbain a perdu 1167 emplois entre 2011 et 2016 soit plus que l'unité urbaine (-1115 emplois). Toutes les communes du pôle urbain perdent des emplois entre 2011 et 2016. Seule, la commune de Mably gagne des emplois (+ 68).

B. ÉLÉMENTS D'HISTOIRE ET DE GÉOGRAPHIE

• Un site stratégique au bord de la Loire...

A l'origine, la ville du Coteau est avant tout un site stratégique permettant de traverser la Loire, grâce à la présence d'un passage à gué. Ce site est connu depuis l'antiquité, correspondant à un passage obligé de l'ancienne voie gallo-romaine qui deviendra par la suite le grand Chemin Royal de Paris à Lyon. Si Louis XIII est à l'origine de la construction du premier pont de bois au XVII^{ème} siècle, il faudra attendre 1834 (après de nombreuses crues ayant détruits les ouvrages de l'époque) pour voir la réalisation d'un pont de pierre sur la Loire, tel qu'on le connaît aujourd'hui.



Source : géoportail.fr

Source : géoportail.fr

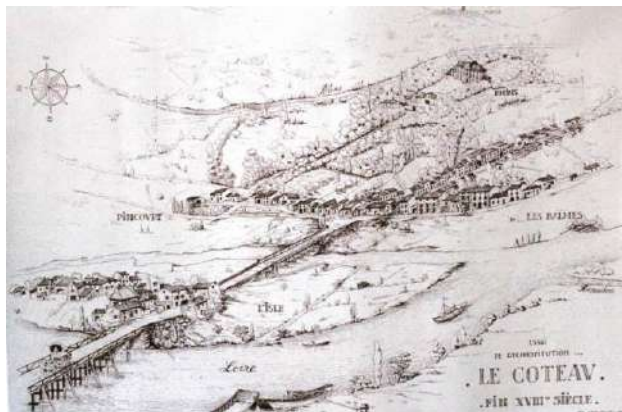
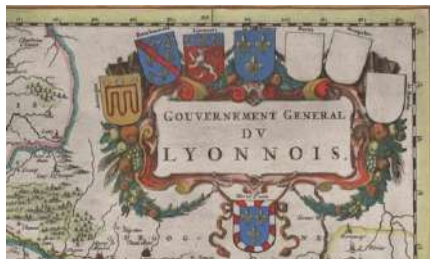
• ... à l'abri des inondations

En plus de permettre la traversée de la Loire, le site du Coteau présente également un atout majeur : être à l'abri des crues de la rivière, réputée et crainte pour ses nombreux débordements. La ville est située dans la plaine alluviale, en rive droite de la Loire, mais implantée sur le rebord d'une terrasse lui permettant d'être protégée du fleuve dont la confluence avec le Rhins (qui délimite le territoire de la commune à l'ouest) se trouve au nord de la commune. La topographie est d'ailleurs à l'origine du nom de la ville (un coteau est une pente escarpée) et de certains quartiers comme les Balmes (signifiant également une pente escarpée).



- Une frontière historique entre Forez et Beaujolais

La ville, nommée au moyen-âge Le Coteau en Beaujolais correspondait à la frontière entre les provinces du Beaujolais (à laquelle elle appartenait) et du Forez (auquel appartenait Roanne), avant que ces dernières ne soient rattachées à la couronne de France en 1527, François 1^{er} englobant alors le Beaujolais dans le gouvernement de Lyon, avec les provinces du Lyonnais et du Forez. Plus précisément, c'est le chemin de Sayette (correspondant aujourd'hui au quai Pierre Semard, rue de Varenne, route de Commelle-Vernay et Chemin Jean de la Fontaine) qui a été choisi pour délimiter la frontière entre les deux provinces. Ce qui explique encore aujourd'hui l'enclave roannaise du quartier des Varennes en rive droite de la Loire. Appartenant au Beaujolais, la commune n'était alors pas soumise à la même juridiction que la ville de Roanne, ni au même pouvoir religieux. Ces éléments, pouvant paraître anecdotiques, rappellent que longtemps la Loire a été une véritable frontière entre les deux rives.



- Un carrefour de routes terrestres et fluviales

L'essor économique aussi bien de la ville de Roanne, que de celle du Coteau est lié après le moyen-âge à une position de carrefour de routes à la fois terrestres et fluviales. Les quartiers des Balmes et de Pincourt (faisant face à la rivière) témoignent encore de ce passé par la présence de maisons de mariniers. La vie et l'animation de ces quartiers étaient étroitement liées à la présence du commerce fluvial (auberges, hôtels, ...).



- Une indépendance administrative récente, un territoire communal contraint

L'existence administrative de la commune est récente, cette dernière ayant été créée en 1845. Le Coteau a longtemps été convoité par la ville de Roanne qui a tenté au XIX^{ème} siècle de l'annexer à plusieurs reprises comme nouveau quartier (à l'image du quartier Mulsant pris à la commune de Riorges, ou des faubourgs de Parigny pris à Commelle-Vernay). Pour autant Le Coteau, à l'origine simple hameau de la commune rurale de Parigny, finit par obtenir son autonomie. Ce détachement territorial s'est accompagné par la définition d'un territoire restreint en termes de surfaces puisque Le Coteau ne dispose que de 489 ha, quand Roanne et Riorges en comptent le triple (respectivement 1600 et 1500 ha) et que Mably représente le double de la ville de Roanne avec 3 280 ha.

- Un développement urbain tardif

Le Coteau, bien que favorisée par son site géographique et sa desserte ferroviaire connaîtra un développement urbain tardif, qui a été contraint par la présence d'un vaste domaine (le domaine de Rhins) qui représentait 270 ha, soit 55 % de la superficie communale. Ce n'est qu'en 1886, à la vente du domaine, que la ville va véritablement se développer.

- Une histoire urbaine marquée par l'industrie

La ville du Coteau, à l'image de Roanne, est profondément marquée par l'activité industrielle, omniprésente, et par le chemin de fer qui scinde en quatre le centre de la commune. L'épopée industrielle démarre dès le XVIIIème siècle avec une verrerie royale située le long du Rhins, mais qui ne connaîtra pas de développement. Au XIXème siècle, les activités industrielles (scierie, teinturerie, blanchisserie) s'implantent au bord de la Loire, dans le quartier Pincourt et dans le quartier des Balmes (tissage). Au XXème siècle, l'usine électrique du Roannais vient compléter les activités en place.

Si l'usine électrique existe encore, la scierie a par contre été remplacée par une opération de renouvellement urbain (ZAC de Pincourt comprenant 130 logements environ), la teinturerie a fait place à l'usine de production des papillotes Révillon et les locaux de la blanchisserie (dont subsiste encore la cheminée) sont occupés par des activités diverses.

Le développement industriel connaîtra un second essor avec l'arrivée de la voie de chemin de fer en 1834. De nombreuses usines se trouvent à proximité de la gare, dont le site Bourrat (ancienne usine de maintenance de wagons) aujourd'hui en friche et destiné à la réalisation d'une opération de logements.

Au début du XXème siècle, c'est le quartier des Etines (du nom de l'ancien domaine agricole) qui connaîtra un développement industriel avec notamment l'ancien site Porcher et l'usine Devernois toujours en place. Ce quartier se développera également dans les années 1970 par l'accueil d'un vaste programme de logements (Le Margalet, composé de 4 immeubles de logements locatifs aidés) et d'une cité scolaire complétée d'équipements sportifs.

Enfin, la ville a vu se développer dans la partie sud-ouest de la commune, à l'est de l'ancienne RN7, une Zone Industrielle d'une cinquantaine d'hectares créée dans les années 1960 dans le quartier des Etines. Cette zone sera complétée à la fin des années 1980 par la zone des Guérins, qui arrive aujourd'hui à saturation en termes de capacités d'accueil. Le secteur pavillonnaire situé au sud-est de la commune, dans le secteur des Plaines, s'est développé en lien avec ces deux zones industrielles.

C. UNE VILLE PILOTE EN MATIÈRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

De cette histoire résulte un territoire communal présentant une morphologie urbaine singulière, à la fois compacte et dense, mais morcelée par les voies de chemin de fer, et contrainte par une ressource foncière peu abondante.

Ces caractéristiques expliquent sans aucun doute pourquoi la commune s'est engagée, dès les années 1990, dans une politique de renouvellement urbain avec notamment l'opération de requalification urbaine du quartier des Balmes et de sa façade sur la Loire. Par ailleurs, de nombreux sites industriels en friche ont fait l'objet d'interventions publiques : ZAC de Pincourt, site Porcher et dans le futur, le site Bourrat acquis par la commune (2,8 ha).

Le cœur urbain de la ville, composé d'îlots mêlant habitat individuel et habitat collectif, présente un certain niveau de densité. Les opérations aujourd'hui menées en centre-ville visent clairement à optimiser le foncier, avec une densité moyenne observée de 60 logements/ha environ dans un périmètre de 800 mètres autour de la gare. Contrairement aux villes de Riorges et de Mably, le Coteau se singularise par une proportion d'habitat collectif nettement plus élevée, à hauteur de 60 %, permettant d'offrir une plus grande diversité de logements et une plus grande mixité de formes urbaines.

D. UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE CERTAINE, MALGRÉ UNE DÉPRISE DÉMOGRAPHIQUE

Enfin, le Coteau offre un centre-ville animé par une rue marchande remarquable à l'échelle et de l'agglomération et dispose de nombreux équipements, offrant ainsi un environnement urbain attractif participant pleinement à son développement résidentiel.

3. CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

A. CE QU'IMPLIQUE LE NOUVEAU CONTEXTE LÉGISLATIF ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX POUR LE PLU DU COTEAU

• Le SCoT Roannais

Le SCoT Roannais avec lequel le PLU du Coteau doit être compatible, a été approuvé le 4 avril 2012. Il a fait l'objet d'une procédure de révision pour intégrer le nouveau contexte législatif et réglementaire et prendre en compte les évolutions des périmètres des ECPI et les politiques menées au sein des intercommunalités. Un audit du SCoT approuvé a été réalisé en 2014 qui a permis de mettre en évidence les points nécessitant une adaptation. Le SCoT révisé a été approuvé en 2017.

Il fixe 3 objectifs principaux pour le territoire, à savoir :

- **équilibrer, dynamiser les territoires et renforcer les solidarités ;**
- **valoriser la qualité du cadre de vie et du patrimoine ;**
- **moderniser et renforcer les connexions territoriales et supra territoriales.**

Ces objectifs sont déclinés en 5 axes :

- Développer une politique de l'habitat plus économe et plus solidaire ;
- Affirmer l'attractivité économique du Roannais ;
- Structurer le territoire par les infrastructures de transports et rationaliser les déplacements ;
- Préserver les ressources, les espaces agricoles et naturels dans un objectif de gestion durable du territoire.

Ces objectifs font l'objet d'un développement ci-dessus.

Le SCoT fixe pour chacune des communes du territoire, des objectifs en matière de production de logement, qui vont guider l'ouverture à l'urbanisation du territoire. La procédure de révision n'a pas remis en cause le scénario de développement ayant servi de base à l'élaboration du SCoT approuvé en 2012. A ce titre, le potentiel foncier du Coteau paraît surdimensionné d'environ 25 ha au regard des objectifs du SCoT.

Des domaines de convergence sont toutefois identifiés, notamment en matière de prise en compte des enjeux agricoles, de préservation des espaces et milieux naturels, et d'identifications des problématiques paysagères.

Enfin, des améliorations sont attendues concernant la prise en compte de la nature ordinaire et de la trame verte urbaine, la gestion des déchets, les cheminements doux, le patrimoine vernaculaire, et l'intégration des mesures

Le SCoT implique donc un renforcement du modèle de renouvellement urbain, processus déjà intégré et engagé par la commune sur la ZAC de Pincourt ou le site Porcher par exemple. La commune doit conforter ces efforts de renouvellement et de densification urbaine afin de limiter l'expansion sur les terres agricoles et une consommation foncière déraisonnée.

Le PLU vise donc à définir des leviers permettant de mettre en œuvre cette politique intercommunale et de consolider la place du Coteau dans l'agglomération. Le PLU doit aussi permettre de préserver l'image d'une ville à taille humaine, contrainte dans son territoire mais riche de paysages urbains et ruraux complémentaires.

• Le Programme Local de l'Habitat de Roannais Agglomération

Établi pour la période 2016-2021, le PLH vise à répondre aux besoins de l'agglomération en termes de logement, et à permettre un équilibre démographique entre les communes les plus attractives sur le plan résidentiel et le cœur de l'agglomération.

Les grandes orientations du PLH sont :

- d'intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités ;
- de développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels ;
- de promouvoir des solutions innovantes pour le logement des personnes âgées ;
- de mettre en place un pilotage intercommunal de la politique de l'habitat.

• Le Plan Climat Énergie

Le territoire de Roannais Agglomération est historiquement très engagé dans des démarches innovantes sur les thématiques énergie/climat avec l'établissement d'une bilan carbone en 2006/2007 et l'adoption d'un plan climat Energie Territorial (PCET) en 2009-

Plus récemment, Roannais Agglomération s'est engagé fin 2013 aux côtés de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) et de la Région Rhône-Alpes dans le programme innovant dit Programme TEPOS (« **Territoire à Energie Positive** » qui visent à soutenir les initiatives locales de valorisation des potentiels de développement des EnR et de maîtrise de l'énergie.

La Région définit l'ambition TEPos comme une « *trajectoire énergétique permettant d'atteindre l'équilibre entre la demande d'énergie et la production d'énergies renouvelables locales à l'horizon 2050* ».

En parallèle, l'expérience régionale TEPos ayant été relayé au niveau national lors de la Loi Transition Energétique, l'Etat a lancé un deuxième dispositif d'appel à projet, dit de « **Transition Energétique pour la Croissance Verte (TEPCV)** », à destination de 200 territoires innovants. Roannais Agglomération a été retenu, le 9 février 2015.

A l'issue de sa période de validité juridique (2014), le PCET a été évalué. Cette évaluation a guidé le travail de proposition sur le plan d'actions TEPOS 2016-2021.

L'appui de l'état a été matérialisé par la signature d'une Convention le 16 juin 2015, convention qui était valable jusqu'au 31 décembre 2017.

Dans le cadre de la révision du SCoT, engagée en 2014, ont été réalisés un diagnostic Air-Energie-Climat (août 2015), un Atlas Air-Energie-Climat (août 2015) et un bilan des émissions de gaz à effets de serre (mars 2015) à l'échelle du SYEPAR.

Ces démarches ont permis de définir un profil climat/énergie de Roannais Agglomération et d'identifier ses potentiels énergies renouvelables sur l'éolien, les réseaux de chaleur, le photovoltaïque, constituant le socle du programme d'actions TEPOS.

> Les axes et orientations de TEPOS

L'élaboration du programme repose sur une démarche de co-construction associant les différents acteurs concernés et sur une méthodologie prospective mise en œuvre grâce à un outil en ligne de modélisation développé par le SIEL de la Loire qui permet aux communes et collectivités territoriales d'étudier plusieurs scénarii énergétiques à différents horizons.

Trois scénarios ont été étudiés par Roannais Agglomération :

- **Tendanciel** : ce scénario traduit les tendances d'évolutions sur le territoire sans action de Roannais Agglomération et de ses partenaires ;
- **TEPos** : ce scénario traduit le résultat de la mise en œuvre du plan d'action TEPOS (présenté en Section 7 sur la séquence 2015-2021) et sa déclinaison sur 35 ans jusqu'en 2050.
- **TEPos +++** : ce scénario traduit le résultat de la mise en œuvre d'un plan d'action TEPOS+++ correspond au plan d'action TEPos précédent dont l'ambition aurait été renforcée (sur son volet production d'énergie uniquement) pour chacune des 5 séquences de programmation (2015-2021 ; 2022-2028 ; 2029-2035 ; 2036-2042 ; 2043-2049).

Sur ces bases, les élus de Roannais Agglomérations ont retenu les objectifs suivants :

- Un objectif politique affiché d'une couverture de la consommation par 50 % d'EnR à l'horizon 2050, et 25 % à l'horizon 2030 ;
- Un objectif politique affiché d'une consommation d'énergie annuelle inférieure à 1600 GWh/an à l'horizon 2050
Un objectif politique affiché d'une production d'énergie annuelle de 600 GWh/an à l'horizon 2050 ;
- Un objectif politique affiché d'une réduction de 50% des émissions de GES à l'horizon 2050

Cette démarche a débouché sur la définition d'un programme organisé autour de 6 axes d'intervention déclinés en 28 actions :

- améliorer la performance énergétique et développer les EnR ;
- optimiser les déplacements des agents et usagers des services ;
- intégrer les dimensions AEC dans l'aménagement des territoires ;

- préparer la mobilité de demain en préservant la qualité de l'air et en luttant contre la précarité énergétique ;
- placer la rénovation du parc bâti au cœur de la stratégie énergétique et lutter contre la précarité énergétique ;
- réaliser des économies d'énergie, développer les EnR, maîtriser les émissions polluantes et favoriser la prise en compte de l'adaptation au changement climatique dans les différents secteurs économiques.

Les actions retenues relèvent de différents champs d'intervention. Plusieurs actions ont une incidence directe sur le champ de l'aménagement de l'espace et de la construction sur lesquels peut agir un PLU. Les dispositions réglementaires du PLU doivent, notamment, faciliter la réalisation des ouvrages et dispositifs permettant de ;

- développer l'énergie solaire sur l'agglomération
- déployer des solutions de mobilité électrique à l'échelle de l'agglomération avec la mise en place d'un réseau de bornes de recharges ;
- poursuivre la mise en œuvre d'un dispositif de soutien aux travaux d'amélioration de la performance énergétique et de l'adaptation du parc de logements privés ;
- développer le bois-énergie sur l'agglomération.

Les OAP et le règlement constituent des outils pertinents pour inciter les acteurs à mettre en œuvre des nouvelles formes urbaines plus durables.

Le PCAET intègre un outil de suivi et d'évaluation des actions avec la mise en place de 53 indicateurs de 2 types :

- des indicateurs de réalisation qui concernent les actions ;
- des indicateurs d'impact.

- **Le Projet agro-environnemental et climatique (PAEC)**

La Politique Agricole Commune prévoit la mise en œuvre de Mesures Agro-Environnementales et Climatiques (MAEC) afin de soutenir les pratiques respectueuses de l'environnement. Leur mise en œuvre nécessite l'élaboration d'un Projet Agro-Environnemental et Climatique (PAEC) validé par la Région.

Le PAEC Roannais, dont l'objectif est de concilier la préservation de la ressource en eau et de la biodiversité avec les enjeux agricoles, s'articule ainsi autour d'une animation permettant de mettre en œuvre :

- Des contrats MAEC : il s'agit de compensations financières versées aux agriculteurs qui souhaitent s'engager dans la démarche, suite à un diagnostic de leur exploitation, en contrepartie d'efforts faits en faveur de l'environnement ;
- Des actions complémentaires : conseils, diagnostics d'exploitation, formations, démonstrations, aides aux investissements ;
- Une réflexion sur un possible changement de système : évolution vers l'agriculture biologique, désintensification, développement d'outils innovants (chanvre, agroforesterie, circuits de commercialisation...).

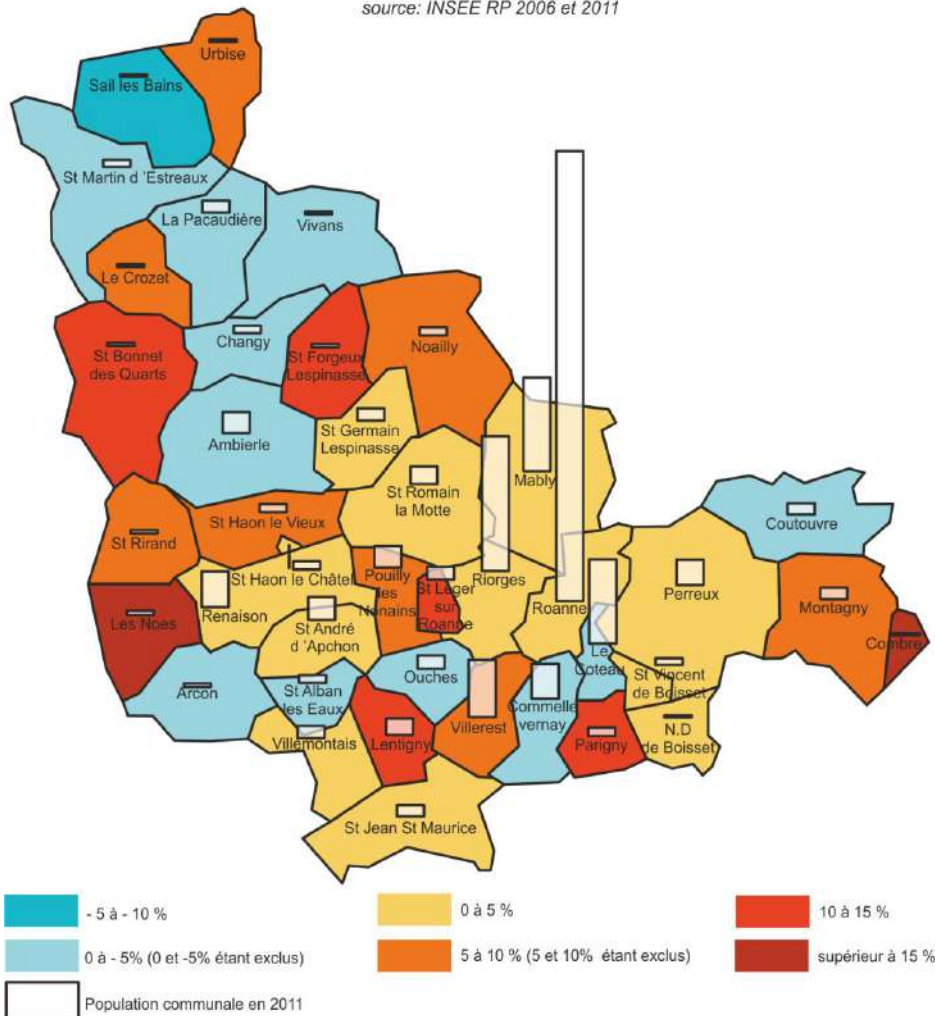


DIAGNOSTIC SOCIO ÉCONOMIQUE

4. CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

Solde migratoire entre 2006 et 2011 sur Roannais Agglomération

source: INSEE RP 2006 et 2011



A. TENDANCES ET DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

La commune du Coteau enregistre une déprise démographique depuis le milieu des années 1970, à mettre en relation avec la crise industrielle qui a touché plus largement le bassin roannais. C'est au cours des années 1980/1990 que l'hémorragie démographique est la plus marquée avec une baisse de population de 12% entre 1975 et 1990.

La commune comptait 8 488 habitants en 1975, contre 6 845 habitants en 2016, soit une perte moyenne de 40 habitants/an depuis 40 ans. On note toutefois une amélioration sur les 10 dernières années notamment entre 2011 et 2016. La tendance générale de déclin démographique du pôle urbain, sur le long terme, se confirme mais on note des évolutions, globalement et commune par commune.

• Evolution 2006-2011

Le Coteau s'inscrit dans un territoire communautaire aux dynamiques variées notamment sur le plan migratoire.

Parmi les principales tendances observées entre 2006 et 2011, plus des deux tiers des communes présentent un solde migratoire positif, alors que 30 % des communes, dont Le Coteau, subissent des départs d'habitants plus élevé que les arrivées.

Les communes au solde migratoire négatif se regroupent essentiellement au nord du Bassin Roannais (Sail-les-Bains, Vivans) et de la Côte Roannaise (Changy, Ambierle). Elles bénéficient pourtant de la desserte de la RN7. A contrario, les communes plus isolées des Monts de la Madeleine enregistrent les soldes migratoires parmi les plus élevés du territoire. On note également un axe est/ouest de communes au solde migratoire négatif situées le long de la RD 31.

A l'échelle du pôle urbain, toutes les communes gagnent des habitants entre 2006 et 2011 sauf Le Coteau. La commune de Roanne stabilise sa population (gain de 21 habitants). La commune de Mably gagne 100 habitants à 7603 habitants. La commune de Riorges connaît la plus forte progression avec 550 habitants en plus pour atteindre 10 775 habitants.

Dans la même période, la commune du Coteau perd 186 habitants.

Structurellement, la diminution du nombre d'habitants est liée à deux paramètres :

→ un solde naturel en constant déclin depuis les années 1970 pour être aujourd'hui à son niveau le plus bas (variation annuelle moyenne entre 2008 et 2013 de -0,9 %). Depuis le milieu des années 1970, le nombre

de naissances ne compense plus le nombre de décès sur la commune. Sur la période 1975-2013, le manque à gagner pour obtenir un solde naturel à l'équilibre est de 1062 naissances. Cette tendance se confirme entre 2010 et 2015 (-0,7%) ;

→ un solde migratoire qui n'a cessé de diminuer des années 1970 aux années 1990 (correspondant à une perte apparente de 850 habitants) et qui reste insuffisant pour contrebalancer le solde naturel. Entre 1990 et 2011, le solde migratoire apparent (issu de la différence entre le nombre d'entrées sur la commune et le nombre de sorties) est de 295 habitants, soit une installation nouvelle moyenne de 25 habitants/an ces douze dernières années.

Si des ménages s'installent sur la commune, ils ne participent pas de façon suffisante à relancer la natalité du territoire. L'installation de jeunes ménages avec enfants est un objectif prioritaire pour la commune. Pour autant, cela nécessite de proposer des logements en adéquation avec les besoins de ces derniers, à savoir une offre en maison individuelle avec terrain.

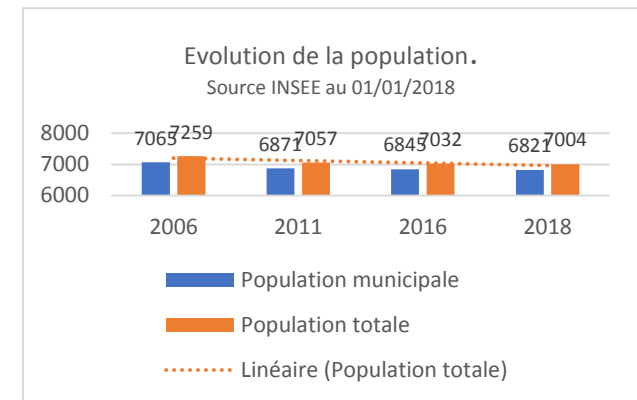
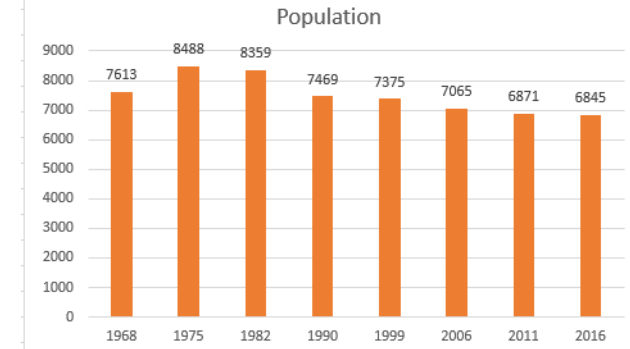
• **Evolution 2011-2016**

On assiste à une inversion de tendance sur cette période. Le pôle urbain avait gagné 477 habitants entre 2006 et 2011, il en perd 1031 entre sur les 5 dernières années. Après avoir connu une stabilisation de sa population entre 200- et 2011, la ville Roanne perd de nouveau des habitants (-1462). Cette évolution s'explique par une double dégradation du solde naturel (-0,1) et du solde migratoire (-0,9) La commune de Riorges qui avait gagné 550 habitants en perd 106. Cette évolution est due au solde migratoire qui devient négatif (-0,2).

La commune du Coteau connaît une amélioration de sa situation avec une quasi stabilisation avec 26 habitants en moins entre 2011 et 2016 contre 186 habitants entre 2006-2011. Cette inversion de tendance est due à une forte progression du solde migratoire qui passe de -0,8 à +0,7. Seule Mably confirme sa progression mais en léger repli avec 86 habitants contre 100 entre 2006 et 2011. C'est la seule commune à avoir un solde naturel et migratoire positif. Toutefois la situation reste fragile. La population municipale a baissé sur les 2 dernières années de 6845 à 6821 habitants. Le pôle urbain concentre près des 4/5 de la population de l'aire urbaine qui ne baisse que de 490 habitants contre 1031 sur le pôle urbain. L'unité urbaine a gagné 624 habitants entre 2006 et 2016. Cette évolution illustre les phénomènes de périurbanisation déjà évoqués. On note toutefois une

inversion de tendances entre 2006-2011 sur l'unité urbaine (Taux de variation annuelle de +0,3) et 2011-2016 (Taux de variation annuelle de -0,1).

Dans ce contexte, il est important pour le pôle urbain d'inverser ces tendances et pour la commune de poursuivre son redressement en attirant de nouveaux ménages.



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,6	-0,2	-1,4	-0,1	-0,6	-0,6	-0,1
due au solde naturel en %	0,4	-0,0	-0,2	-0,4	-0,6	-0,8	-0,8
due au solde apparent des entrées et sorties en %	1,2	-0,2	-1,2	0,3	-0,0	0,3	0,7

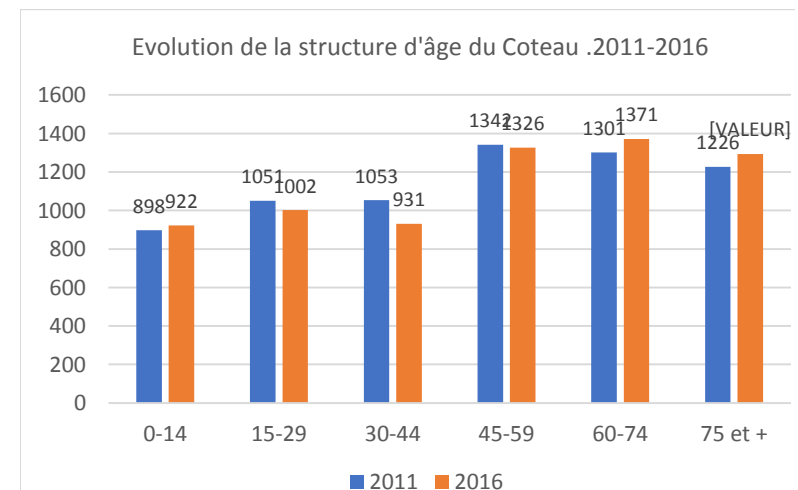
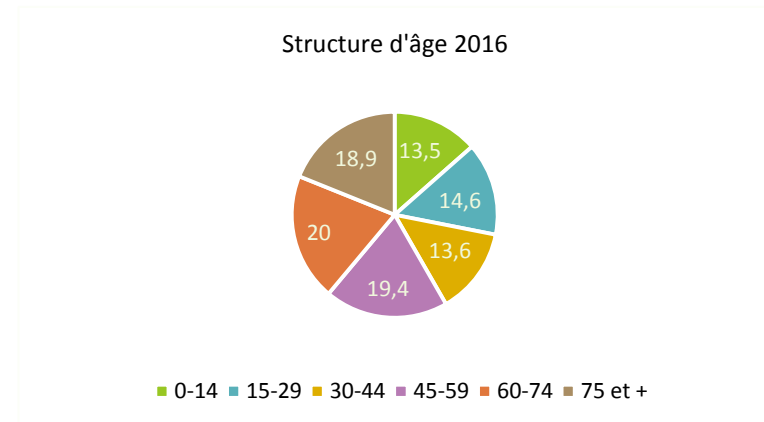
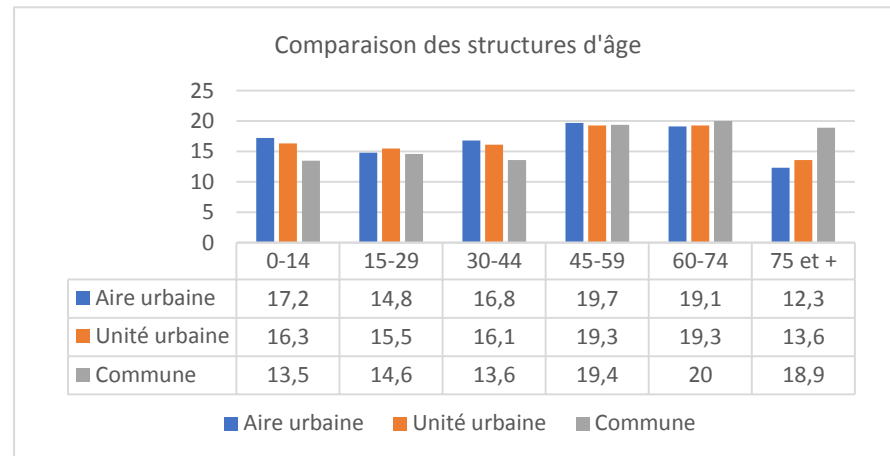
Source : RP INSEE 2016.

B. STRUCTURATION DE LA POPULATION

L'analyse de la structure d'âge du Coteau met en évidence plusieurs caractéristiques :

- Une surreprésentation des plus de 60 ans (et plus encore des + de 75 ans) qui représentent plus du tiers de la population totale (38,9%). Cette proportion est très supérieure à celle de l'unité urbaine (32,9%) et de l'aire urbaine (31,4%) ;
- Une accentuation du vieillissement entre 2011 et 2016 plus particulièrement des plus de 75 ans ;
- Une part des moins de 14 ans inférieure de près de 4 points à celle des autres niveaux territoriaux ainsi que celle des jeunes actifs (30-44ans) qui constituent le socle des primo-accédants. Ces deux éléments sont corrélés. Les primo-accédants partent en deuxième ou en troisième couronne. A noter cependant une amélioration entre 2001 et 2016. Cette distorsion est moindre pour les 15-29 ans et les 45-59 ans.

Le Coteau attire une population vieillissante, pouvant s'expliquer par une offre de maisons spécialisées et de retraites (voir la part des plus de 75 ans), une ville à « taille humaine », permettant de se déplacer dans des temps réduits pour accéder aux commerces et services présents sur la commune. .



C. COMPOSITION DES MÉNAGES

La commune du Coteau reflète différentes dynamiques en termes de composition des ménages. Les hommes vivant seuls ont augmenté de 17,8% entre 2008 et 2013 mais ils ont diminué entre 2011 et 2016. La proportion des femmes seules a augmenté de 2,5 points dans la même période.

La proportion des couples avec enfants est relativement stable entre 2010 et 2016 ; celle des couples sans enfant diminue. A noter l'augmentation sensible des familles monoparentales. La taille des ménages baisse légèrement entre 2011 et 2016 de 1,87 à 1,86. Elle est inférieure à celle de l'unité urbaine (2).

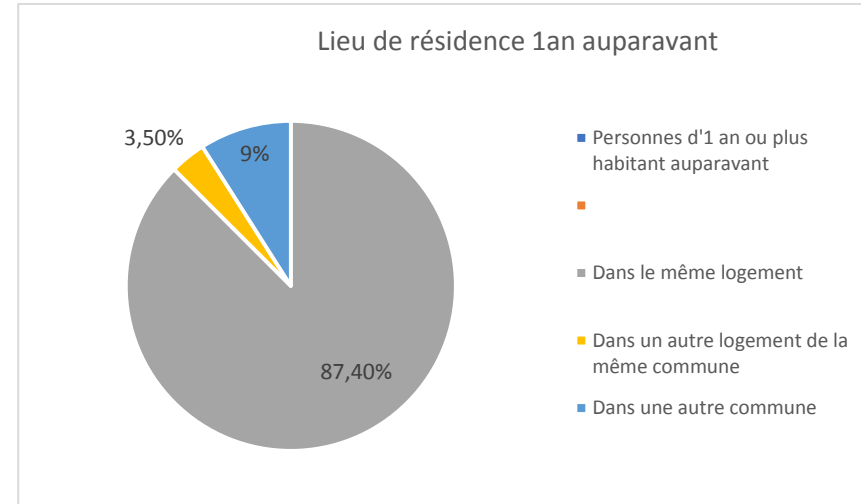
D. PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES SUR L'ANNÉE ANTÉRIEURE

En 2016, 87,4 % des ménages vivent dans le même logement que l'année antérieure. Ce chiffre est sensiblement équivalent sur l'unité urbaine de Roanne.

Sur les 13 % restants, il est bon de noter que :

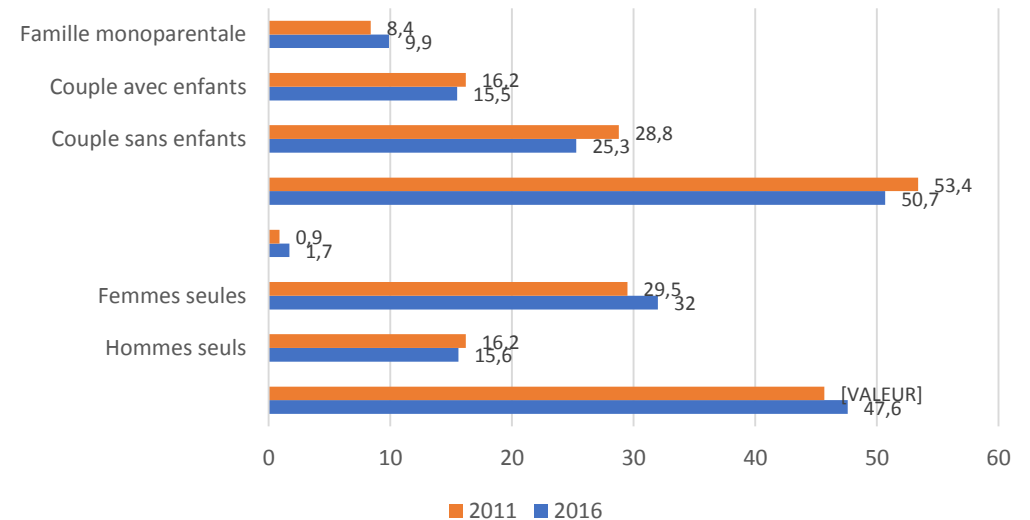
- 9 % de la population Costelloise habitait dans une autre commune l'année précédente ;
- 3,5 % des ménages vivaient dans un autre logement sur le Coteau.

Ces dynamiques reflètent un relatif « turn-over » des logements sur des temps d'analyse très courts, d'une année.



Evolution de la composition des ménages

Source RP INSEE 2011-2016



E. COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE

Entre 2008 et 2013, les professions intermédiaires, les cadres et professions intellectuelles supérieures ont augmenté, respectivement de 20,6 % et 47,6 %.

A contrario, le nombre d'employés a diminué de 10,7 % et le nombre d'ouvriers a diminué de 8,5 % entre 2008 et 2013.

Entre 2011 et 2016, toutes les catégories de CSP baissent sauf les ouvriers qui augmentent très légèrement.

La baisse la plus importante concerne les professions intermédiaires (-16,4%) et les employés (-10,8%).

A noter qu'en 2015, 72,3 % des hommes et 76,7 % des femmes sont titulaires d'un contrat de la fonction publique ou en Contrat à Durée Indéterminée. 8,1 % des hommes et 10,3 % des femmes ont un Contrat à Durée Déterminée. Le nombre de personnes travaillant en indépendants est à noter, avec 5,4 % des hommes en 2013 et 4,4 % des femmes.

F. POPULATION ACTIVE ET ÉVOLUTION DU CHÔMAGE

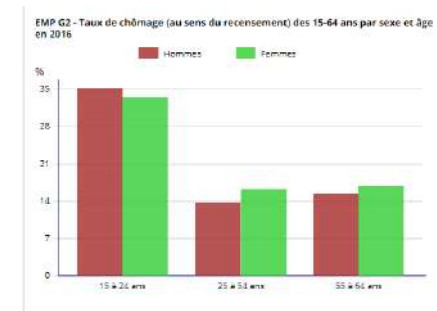
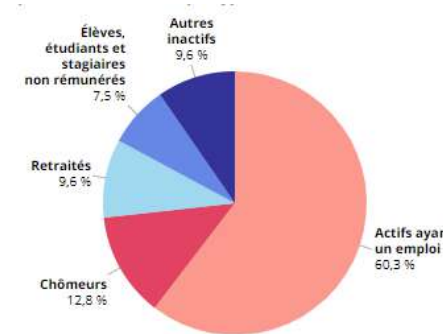
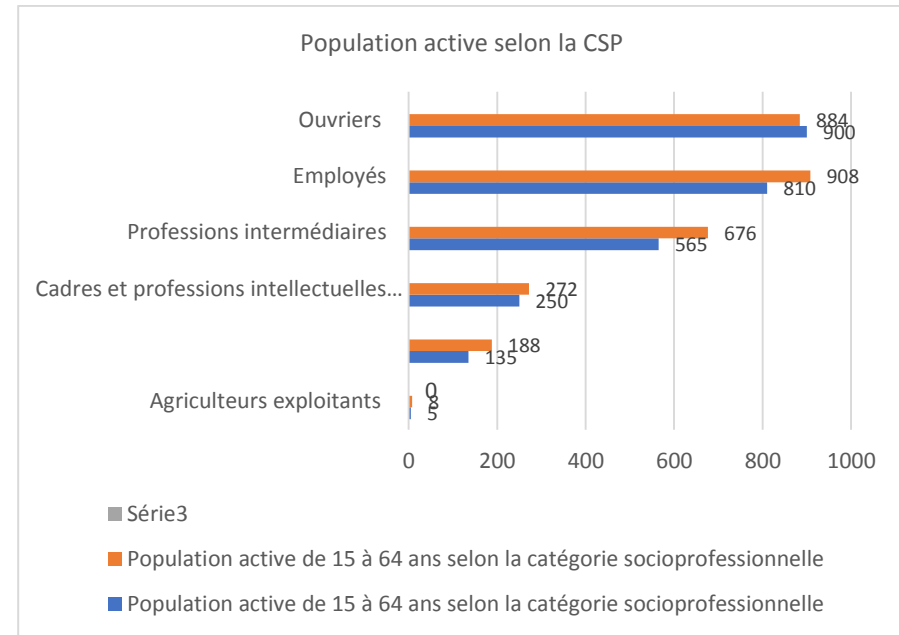
Le taux d'actifs ayant un emploi sur la commune est resté stable entre 2009 et 2013, avec 61,8 %, tout comme le taux de chômage qui se maintient à 9,5 %.

En 2016, on note une baisse du taux d'actifs ayant un emploi de 1,5 points (60,3%). Parallèlement le taux de chômage augmente de 9,5% à 12,5% en 2016. Ce taux est supérieur à celui de l'unité urbaine (11,6% en 2016).

A noter sur cette période une augmentation de 0,2 % de retraités ou préretraités sur la commune, ainsi qu'une légère diminution de la part des étudiants de 0,2 %. Au recensement de 2016, la part des retraités a fortement diminué : ils représentent 9,6 % de la population en 2016, contre 13,9% en 2010.

Le chômage touche plus particulièrement les femmes.

Ces tendances démographiques sont à considérer dans l'évolution de la commune, en jouant sur différents leviers essentiels tels que le développement économique ou l'offre d'habitat.



Population de 15 à 64 ans par type d'activité.
Source RP INSEE 2011-2016

G. ENJEUX IDENTIFIÉS AU NIVEAU DÉMOGRAPHIQUE

• Les éléments clefs du constat :

La commune doit faire face à l'image des autres communes du cœur d'agglomération à des tendances démographiques défavorables avec :

- des disparités territoriales fortes en termes d'attractivité démographique tant à l'échelle régionale qu'au niveau local. Un phénomène de périurbanisation très actif en direction de communes qui bénéficie d'une attractivité résidentielle plus forte et d'une offre foncière plus importante adaptée à une demande orientée fortement vers l'individuel ;
- un déclin démographique du cœur de l'agglomération avec une perte de 1441 habitants entre 2006 et 2016 sur Roanne et de 220 habitants sur la commune du Coteau. Une évolution qui s'explique par un solde naturel en baisse constante depuis les années 1970 et un solde migratoire trop faible pour compenser les pertes du déficit naturel. On note toutefois une amélioration de la situation du Coteau sur les 5 dernières années avec une augmentation sensible du solde migratoire qui devient positif ;
- un territoire affecté par le vieillissement, la paupérisation des ménages et une ségrégation socio-spatiale qui touche particulièrement le cœur d'agglomération et n'épargne pas Le Coteau ;
- un phénomène de desserrement des ménages entraînant un besoin plus important en petits logements ;
- des objectifs de développement fixés au SCoT qui paraissent très ambitieux au regard des projections démographiques malgré un ralentissement du déclin. Des objectifs relayés par le PLH.
- une ville très intégrée au centre d'agglomération et qui dispose d'atouts résidentiels certains.

• Les enjeux

Le Coteau doit mettre en place une politique volontaire pour contrecarrer les tendances à la dégradation de sa situation démographique et en même temps de celle du cœur d'agglomération et répondre aux évolutions sociales. La commune doit répondre à trois enjeux principaux :

- **Contribuer au renforcement du centre de l'agglomération en attirant de nouvelles populations tout en maintenant les résidents Costellois.** Pour répondre à cette problématique, la commune doit proposer une offre de logements plus importante conformément aux orientations du PLH qui prévoit un rythme de 70 logements par an sur le Coteau. Cette offre doit être diversifiée pour toucher un éventail large de types de ménages. Elle doit prendre en compte la part importante des locatifs sociaux et les évolutions du marché avec :
 - une orientation encore très marquée de la demande vers l'individuel qui alimente le phénomène de périurbanisation ;
 - une difficulté à attirer des investisseurs sur des programmes collectifs en accession qui se traduit par une baisse significative de la part des collectifs dans la production de logements.
 - Pour atteindre ces objectifs, la commune doit jouer sur 3 leviers :
 - produire une offre foncière adaptée à une demande individuelle pour attirer au cœur d'agglomération des ménages avec enfants ;
 - poursuivre ses efforts en matière de renouvellement urbain ;
 - attirer des investisseurs en renforçant son attractivité résidentielle par le maintien et le développement d'une bonne offre de services, commerces, équipements, la consolidation des emplois et l'amélioration du cadre de vie.

- **Répondre aux évolutions sociales et aux besoins des ménages.** Le PLU doit être conçu pour permettre la réalisation de différents types de produits, en location ou accession. Son parc de logements offre une diversité typologique qu'il convient de conforter. La mise en place de mesures en faveur de la recomposition de certains îlots centraux, le maintien d'un potentiel foncier sur les Plaines et la maîtrise communale de terrains stratégiques, comme par exemple le site Bourrat permettra de répondre à cet objectif de diversification de l'habitat. Comme indiqué ci-dessus cet objectif de diversification doit concerner également l'offre foncière en individuel.
- **Prendre en compte les difficultés économiques des ménages.** Le Coteau doit maintenir une activité de production de logements locatifs sociaux pour tenir son taux de logements sociaux aujourd'hui conforme aux obligations réglementaires. Une politique sociale de l'habitat est à conforter sur la commune, déjà active en la matière, pour la rendre d'autant plus attractive pour les ménages moins favorisés.

C. UN HABITAT SOCIAL CONCENTRE SUR LE PÔLE URBAIN.

L'aire du Scot Roannais compte 7 082 logements sociaux publics en date du 1er janvier 2014 soit 14% du parc de résidences principales du territoire (INSEE 2012) et 12% du parc social ligérien.

Ce parc est très concentré dans les 4 communes urbaines du territoire, en premier lieu Roanne qui accueille 61% du parc social du Scot Roannais, Mably 12%, le Coteau 10% et Riorges 8%. Le parc a régressé de -1% en moyenne par an entre 2011 et 2014 (contre +1% dans la Loire). Cette situation s'explique par la réalisation d'opérations de démolition.

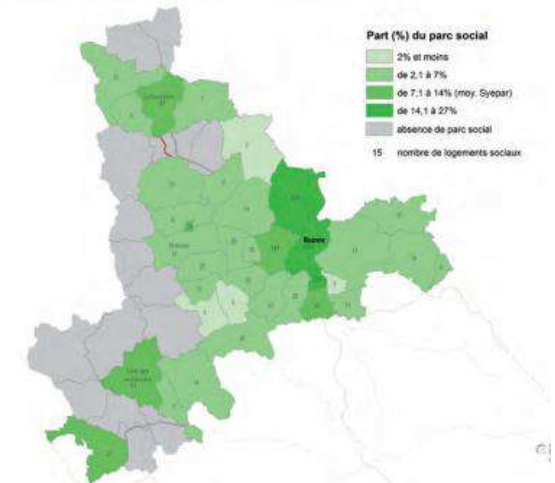
Seules les communes du Coteau (+1,1%) et de Commelle-Vernay (+5%) enregistrent une hausse moyenne annuelle de leur parc (+32 logements pour Le Coteau).

La commune du Coteau compte 1164 logements sociaux au 1^{er} Janvier 2019 soit 17 logements de plus qu'au 01/01/2016 (1117) qui représente un taux supérieur à 30% du parc de résidences principales (31% au 1^{er} janvier 2016). C'est un des plus forts taux du pôle urbain.

La commune du Coteau est celle qui présente le taux d'évolution le plus élevé de l'aire du SCoT. Deux nouveaux programmes ont été autorisés en 2018 et 2019 pour 28 logements représentant 63% des demandes de PC logements, augmentant mécaniquement la part de logements locatifs sociaux.

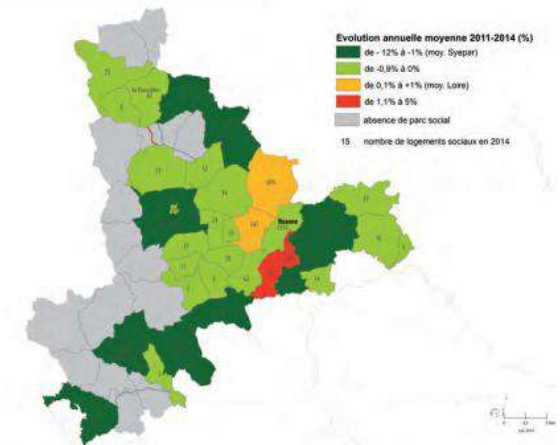
La vacance du parc locatif social régresse (-24% entre 2011 et 2014), sur l'aire du SCoT, avec moins de 400 logements sociaux vacants proposés à la location en date du 1er janvier 2014. Cela représente 5% du parc social, soit légèrement inférieur à la Loire (6%).

Part (%) du parc locatif social au 01/01/2014 dans les résidences principales 2012



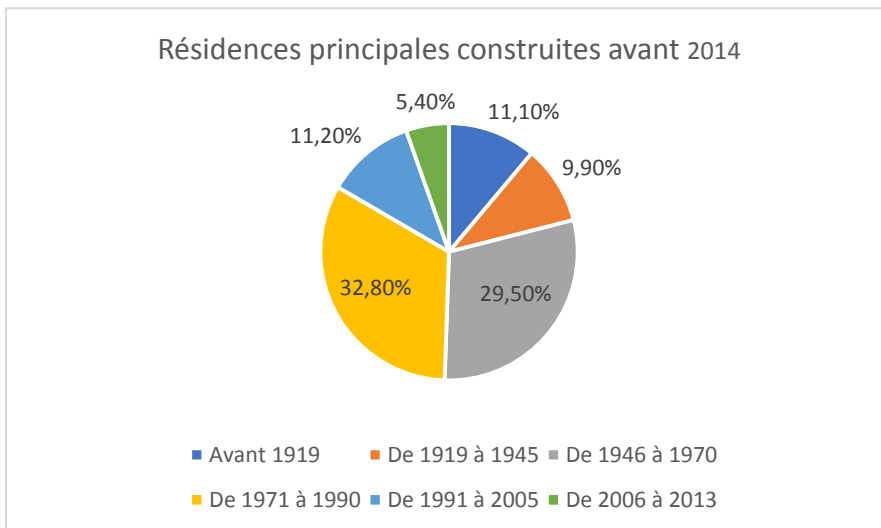
sources : MEDDE-SQeS-RPLS 01/01/2014 ; INSEE RP 2012 ; SpotThema 2005-2010, eplures

Evolution annuelle moyenne 2011-2014 du parc locatif social



sources : MEDDE-SQeS-RPLS 01/01/2014 ; INSEE RP 2012 ; SpotThema 2005-2010, eplures

D. CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS SUR LA COMMUNE



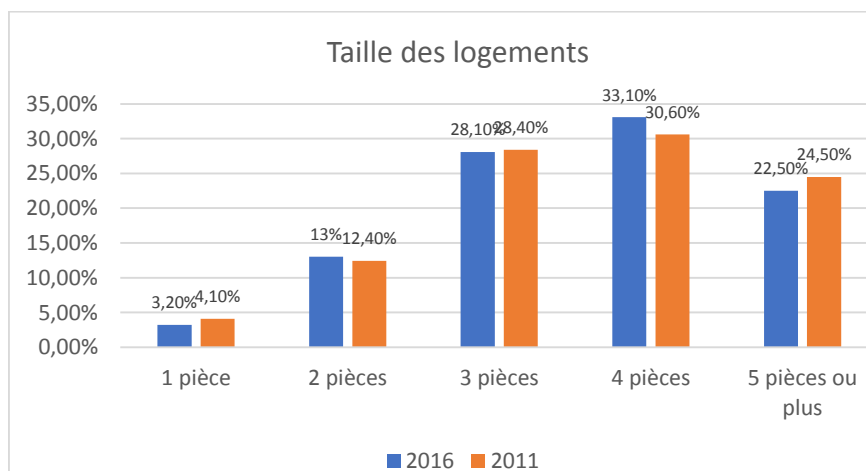
- Ancienneté des constructions

La commune du Coteau possède un parc de logements relativement récent, avec près de 62,30 % des constructions édifiées entre 1946 et 1990. Ce parc nécessite néanmoins, dans la plupart des cas, des adaptations énergétiques en termes d'isolation principalement, ou de mises aux normes handicapés.

A noter que 21 % du parc de logement a été construit avant 1946, marquant une part de logements nécessitant de lourdes réhabilitations. Ces logements sont essentiellement présents en centre-ville et sur le quartier des Balmes et Pincourt.

- Nombre de pièces moyen des logements

La commune connaît une légère augmentation des logements de petites pièces et des 4 pièces, et une diminution de la part des logements d'1 pièce et des 5 pièces ou plus. Cette dynamique s'inscrit dans le phénomène de desserrement des ménages et le besoin croissant de petits logements.



• Confort énergétique des logements

En 2016, la commune du Coteau affiche plus de 97,6 % des logements équipés en salle de bain avec baignoire ou douche. Le chauffage central individuel au gaz représente la plus grande part de moyen de chauffage.

15,3 % des logements sont en système individuel « tout électrique », représentant une part importante de foyer chauffés par des systèmes de chauffage onéreux.

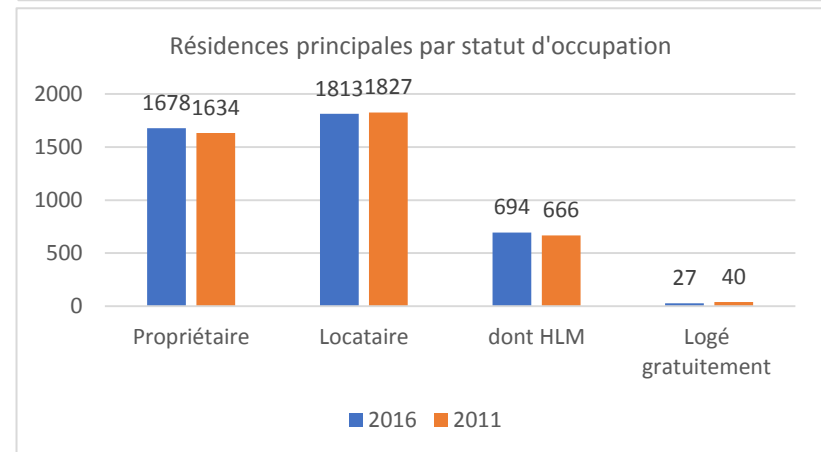
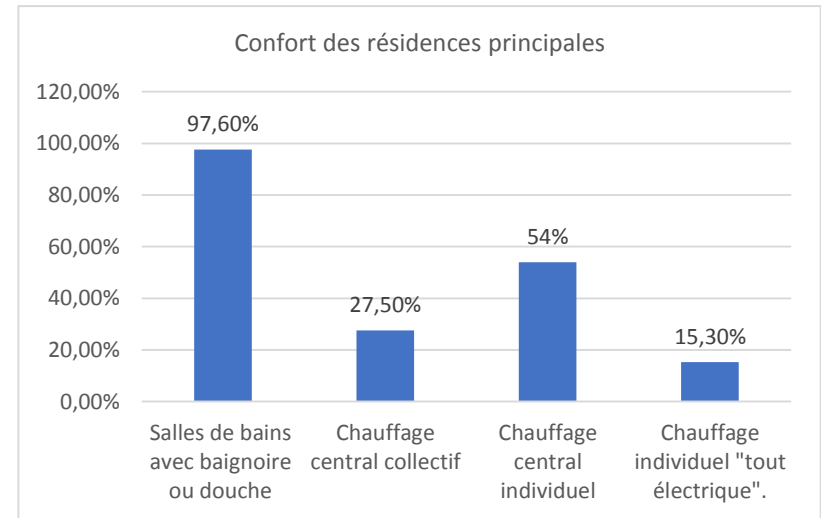
E. STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2016 , 46,5 % des occupants de résidences principales sont propriétaires de leur logement, un taux en hausse au recensement de 2015 (47,7 %).

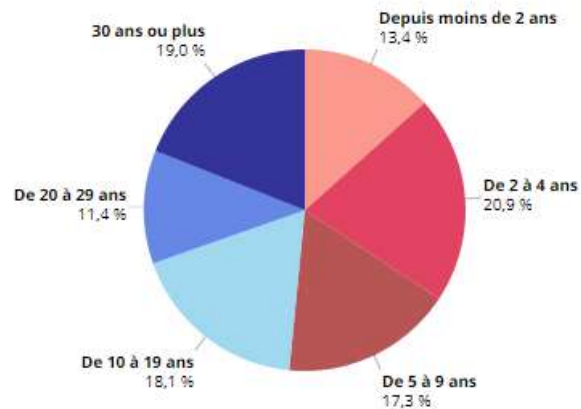
Dans une même mesure, 52,4 % des occupants de résidences principales sont locataires (taux en baisse de 0,9 point en 2015).

Les résidents de location sociale représentent 19 % de l'ensemble des résidents de la commune (19,7 % en 2015).

La part des locataires est donc majoritaire sur la commune, avec une part importante à relever de locataires de logements sociaux.



LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2016



Source RP INSEE 2016

- Mobilité résidentielle des ménages sur la commune

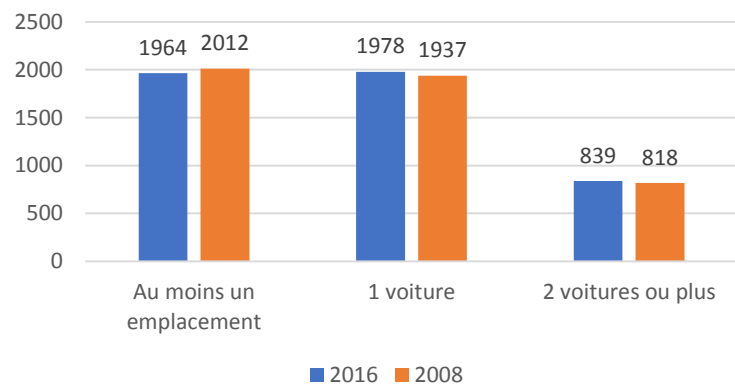
Près de 50 % des ménages vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans. Un peu plus d'un tiers (34,3%) des ménages sont dans leur habitation depuis moins de 4 ans, permettant de relever une mobilité résidentielle non majoritaire mais importante sur la commune.

La part importante de locataires sur la commune, croisé avec l'ancienneté d'emménagement des résidents permet de mettre en avant le « turn-over » résidentiel présent sur la commune. L'offre et la diversité d'habitat proposée doit permettre cette flexibilité résidentielle indispensable au bon fonctionnement et à une offre d'habitat renouvelée.

- Équipement automobile des ménages

En 2016, 80 % des ménages ont une voiture dont 23,8% 2 voitures ou plus. 55,8% des résidences possèdent un emplacement réservé au stationnement, pouvant être fermé, couvert ou non.

Equipements automobile des ménages



F. DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION

- Une consommation foncière essentiellement orientée en zone urbanisée

La commune du Coteau a connu entre 2003 et 2013 une demande de 446 permis de construire environ soit un rythme de l'ordre de 40 logements par an, pour une superficie d'environ 10 ha de terrains concernés. 2.5 ha de terres agricoles sur le secteur des Plaines ont été consommés pour l'extension pavillonnaire.

Sur la période 2014-2019*, le rythme de production de logements (source fichier PC communal) baisse de moitié (22 logements par an).

Il convient de noter que l'activité sur Le Coteau est très liée à des opérations de renouvellement urbain comme Pincourt et plus récemment Porcher.

La densité moyenne des permis de construire déposés sur 2003-2013 est de l'ordre de 36.5 logements/ha et de 60,5 logements/ha sur le secteur de la gare (périmètre de 800 m autour de la gare).

Le Coteau affiche donc une densité moyenne importante. Elle est d'ailleurs relativement en accord avec les objectifs fixés par le SCoT d'avril 2012 de densité moyenne de 40 logements/ha en zone urbaine et 60 logements/ha sur un périmètre de 800 m autour de la gare.

*De Janvier à Novembre compris

- Le logement collectif et le logement locatif social largement représenté

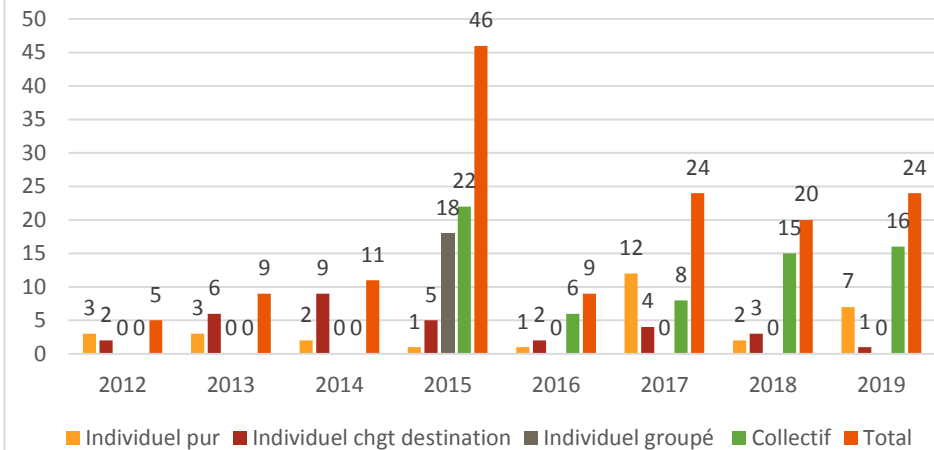
Entre 2003 et 2013, le logement collectif représente près de 60 % des permis de construire et la construction individuelle neuve 24% se répartissant de manière équilibrée entre l'individuel pur et l'individuel groupé. A noter l'importance des changements de destination (16%).

Cette répartition évolue sensiblement sur la période 2014-2019 avec une moindre part des collectifs (50%), une stabilisation des individuels groupés (12,10%) et une augmentation sensible des individuels purs (21%) qui est due à la réalisation du lotissement des Genêts. Les changements de destination augmentent (21,60%).

Les logements sociaux représentent plus de la moitié (55%) de la production entre 2015-2019 et un peu moins sur 2012-2019 (46%).

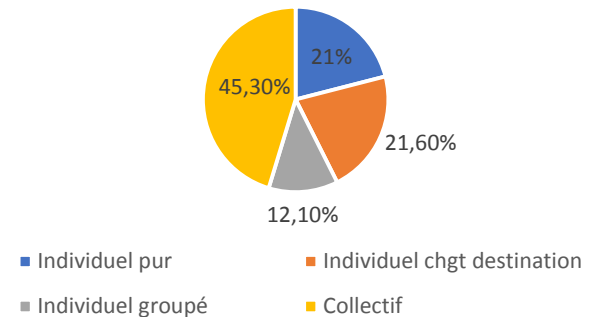
Permis de construire déposés entre 2012 et 2019

Source: fichier permis commune



Répartition des logements par typologie

Source: fichier PC commune. 2012-2019





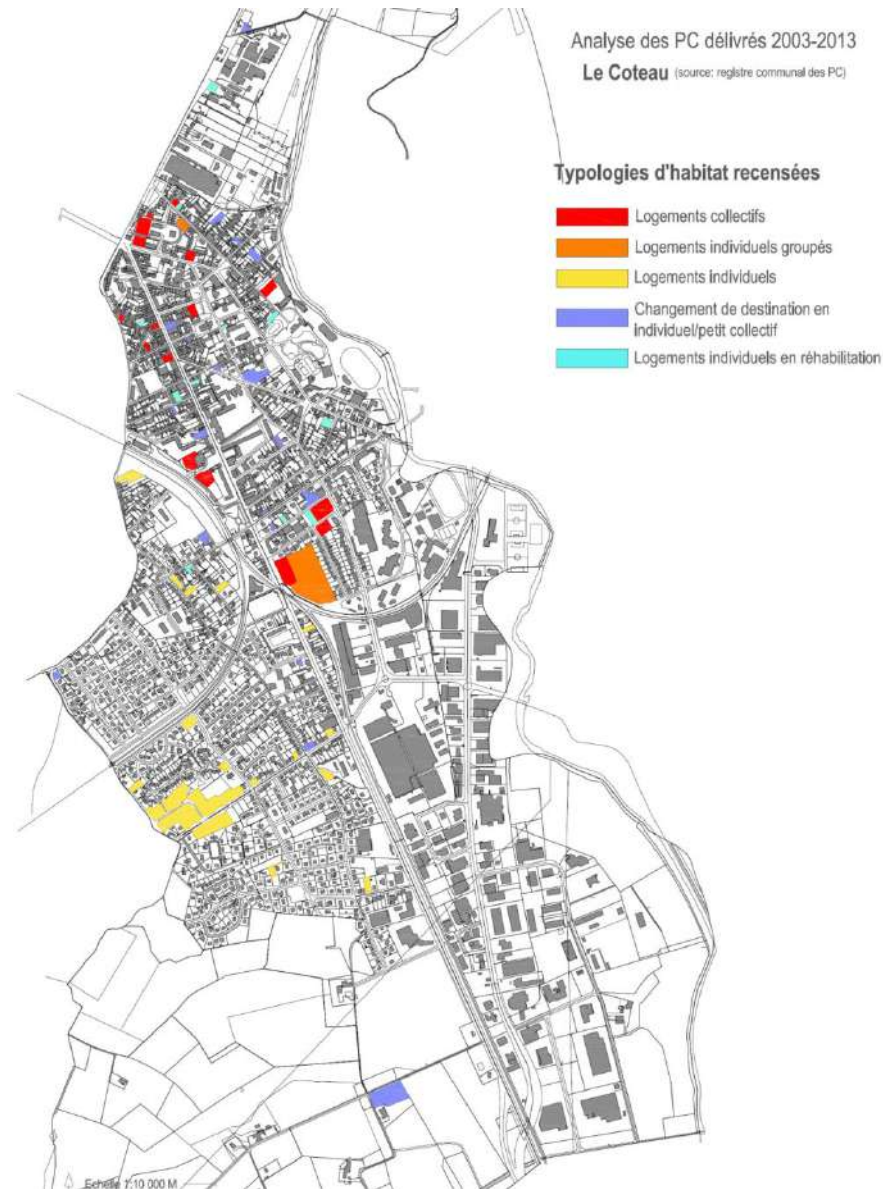
ZAC de Pincourt/ logements collectifs site Porcher



Individuels groupés site Porcher/ logements collectifs « les jardins du sud » Nexity



Individuels groupés ZAC de Pincourt/ réhabilitation d'anciens bâtiments industriels en shed pour des logements individuels groupés



G. LES PROJETS DE LOGEMENTS COLLECTIFS SIGNIFICATIFS SUR LA COMMUNE

La commune du Coteau connaît un dynamisme de la construction. Sur les 10 dernières années, plus de 250 logements collectifs ont été créés, représentant la tendance constructive sur la commune. Le Coteau affiche son ambition de proposer différents produits d'habitation : des formes à des programmes individuels localisés sur le secteur des Plaines essentiellement.

- **Intervention en secteur urbanisé**

La commune du Coteau intervient majoritairement en secteur urbanisé pour développer des programmes d'habitat.

- **D'anciens sites industriels mobilisés**

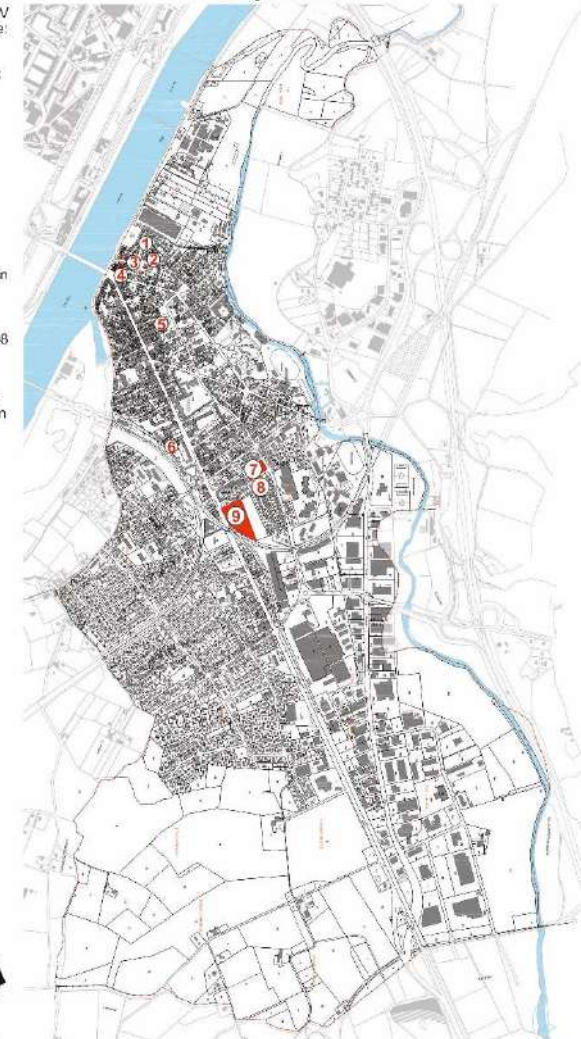
Le renouvellement urbain de sites industriels est une particularité de la commune du Coteau. L'opération la plus importante est la ZAC de Pincourt, située en centre-ville. Des secteurs comme le site de Bourrat, ancien site construit pour les besoins du chemin de fer à l'origine et transformé en scierie jusqu'en 1960, ou le site de Porcher, ancienne Tuilerie, représentent des sites à proximité directe de la gare SNCF au potentiel affiché de développement de l'habitat.

Le site Porcher est reconverti en totalité. Une première phase de construction a permis de créer 28 logements collectifs et une dizaine de maisons individuelles groupées.

Le site Bourrat, quant à lui, a déjà fait l'objet de premières études de faisabilité mais son potentiel reste à développer, avec notamment la mise en place dans le PLU d'orientations d'aménagement et de programmation. Ce site représente près de 1,2 ha mobilisable, en façade ouest de la gare SNCF. Ce site représente un réel enjeu dans le renforcement du quartier de la gare.

Les programmes d'habitat d'envergure sur la commune depuis 10 ans
Source: registre communal

- 1 « Les terrasses de la Loire » SCCV Les Const. ligériennes/1 immeuble: 17 logements en 2011
- 2 « Les galets » Le toit familial ZAC Pincourt: 5 maisons de villes en 2005
- 3 Le toit familial/ 2 immeubles: 27 logements collectifs en 2004
- 4 « Les Manniers » SCI Les Manniers, 1 immeuble: 14 logements collectifs en 2005
- 5 « L'ambassadeur » SCI LGB St Marc/1 immeuble: 24 logements en 2008
- 6 « La Citadelle 2° Le Toit familial 1 immeuble: 30 logements en 2006
- 7 « Les jardins du sud » Nexity 3 immeubles collectifs+4 maisons individuel groupé: 60 logements en 2007
- 8 « Le ballimors » SCCV Le Ballimors/ 1 immeuble: 21 logements en 2011
- 9 « Le clos des potiers » COGECOOP/1 immeuble+44 maisons individuel groupé: 72 logements en 2007



Réalisation SYCOMORE Urbanisme

H. ENJEUX IDENTIFIÉS EN TERMES DE LOGEMENTS

• Les éléments clefs du constat

La commune du Coteau s'inscrit dans un territoire aux dynamiques contrastées en matière de logements et de développement de l'habitat. Le profil de la commune se caractérise :

- une proportion forte de résidences principales ;
- une production de logements essentiellement orientée sur le périmètre urbanisé avec une part significative de logements collectifs (60% sur la période 2003-2013);
- une densité moyenne de 36,5 logements/ha qui passe à 60,5 logements dans le périmètre de 800 m de la gare proche des prévisions du SCoT;
- une part importante de logements vacants, essentiellement en centre ancien, dû à un parc vétuste et nécessitant d'importantes rénovations ;
- une évolution sensible sur les 5 dernières années avec une baisse de la part des collectifs (50% sur 2014-2019), une augmentation des individuels purs (21%) et une stabilisation des individuels groupés , une part significative de création de logements par changement de destination (20%).
- une part importante de logements de 3 et 4 pièces, n'offrant pas une diversité typologique suffisante pour capter l'ensemble des ménages ;
- une part de locataires en augmentation sur la commune ;
- un manque de diversité typologique sur le secteur des Plaines qui concentre une offre pavillonnaire;
- une dépendance importante à l'automobile (plus de 80% des ménages possèdent 1 voiture ou plus), avec un impact sur la ville, au détriment des espaces publics piétons.

• Les enjeux

Le développement de la commune du Coteau dans la durée se caractérise par une politique équilibrée entre renouvellement urbain et extension. Trois facteurs obligent à reconsidérer les termes de cette équation :

- le renforcement des contraintes règlementaires en matière de consommation foncière ;
- la réduction des marges de manœuvre financières des collectivités qui limitent les possibilités d'engager des opérations de restructuration lourde du tissu (type ZAC de Pincourt) qui deviennent de plus en plus risquées au regard des conditions du marché.
- la difficulté à attirer des investisseurs sur des produits accession privée en collectif.

Dans ce contexte, la commune devra s'attacher à :

- **Réduire la vacance dans le parc ancien notamment sur l'avenue de la Libération et les rues adjacentes.** La commune doit prendre en compte dans sa politique du logement la question de la vacance structurelle. Sur l'avenue de la Libération, cette vacance est parfois liée à une vacance commerciale (le logement faisant partie du bail commercial) mais aussi au parc vétuste. Des opérations de rénovations sont à entreprendre dans certains cas, ou des restructuration complète des parcelles et îlots concernés.
- **Optimiser le potentiel des sites mutables.** Plusieurs îlots stratégiques ont été identifiés (Carnot, passage Damon, Bourrat, Pincourt...). L'aménagement de ces sites se heurte à plusieurs types de contraintes selon les sites :
 - morcellement du foncier sur Carnot, imposant une action foncière dans la durée ;
 - contraintes de marché sur Bourrat. Ce site proche de la gare doit être affecté préférentiellement à des programmes collectifs qui sont aujourd'hui complexes à

faire sortir. L'opération de reconversion du site Porcher où une partie du programme a dû être réaffectée à du logement social le montre).

- contraintes économiques sur le passage Damon où la libération du site est liée au transfert de l'activité commerciale ;
- contraintes économiques et foncières sur le site de Pincourt qui par ailleurs est affecté par un risque d'inondation.

Ces sites constituent néanmoins un potentiel foncier en devenir qu'il convient de préserver tout en mettant en place les conditions de leur mutation.

→ **Poursuivre ses efforts en matière d'offre foncière pour répondre aux besoins des ménages en diversifiant les typologies d'habitat dans une logique de mixité sociale.** La commune doit concrétiser son objectif de diversification de l'offre d'habitat tant en termes de typologie (collectifs/individuels) que de produits (accession et locatif privés, accession sociale et locatif social) avec des tailles de logements actualisés aux besoins des ménages. La commune doit valoriser des logements de plus petite taille, en-dessous de 3 pièces.

Le futur PLU doit veiller à renforcer la mixité des programmes. Le secteur des Plaines, quartier en majorité résidentiels avec l'implantation de maisons individuelles, doit pouvoir se diversifier avec des programmes plus denses, individuels groupés jusqu'aux petits collectifs. Cette variété typologique valorise une mixité d'habitat sur la commune, déjà présente sur d'autres secteurs de la ville. Il s'agit de ne pas amplifier cette dichotomie présente sur la commune avec d'un côté des programmes denses de logements collectifs en centre-ville, et d'autre part des pavillons individuels consommateurs d'espace.

→ **Maintenir l'engagement en faveur de la modération de la consommation foncière.** La nature de la production de logements dans les 10 dernières années avec une concentration de la production à l'intérieur du périmètre urbanisé et une forte proportion de collectifs est conforme aux orientations règlementaires. La poursuite de cette action se heurte à plusieurs contraintes foncières, financières et de marché dans un contexte où le SCoT et le PLH impose une augmentation du rythme de production de logements. Toutefois, Le PLU de 2005 apparaît surdimensionné par rapport aux besoins.

→ **Mettre en œuvre une stratégie de localisation des programmes favorable au développement des modes alternatifs à la voiture.** La commune supporte des flux automobiles importants source de nuisances et de pollution avec un impact fort sur l'espace public dans certains secteurs. Ce trafic est induit par les mouvements pendulaires générés par les autres communes périphériques, par la zone économique et par les résidents. Plusieurs modes d'actions sont envisageables :

- la localisation de l'habitat au plus près des emplois et des services ;
- le renforcement de l'attractivité des transports en commun, en lien avec le schéma de transports publics de l'agglomération Roannaise.
- l'amélioration des conditions de sécurité et d'agrément des mobilités douces ;
- le maintien du niveau d'équipements, de services et d'emplois sur la commune.

6. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES À LA POPULATION

La commune du Coteau présente une offre importante d'équipements et de services à la population.

A. ÉQUIPEMENTS

• Services publics

Le Coteau compte notamment les services publics suivants :

- Mairie ;
- Services techniques ;
- Bureau de poste ;
- Relais assistance maternelle, un local petite enfance ;
- 2 crèches.

• Équipements sportifs

Le Coteau compte de nombreux équipements sportifs, parmi lesquels :

- 4 gymnases (halle Pierre de Coubertin, la Glacière, les Etines, les Plaines) ;
- 4 salles de sport, 3 stades ;
- Une piscine extérieure et une piscine couverte. Toutefois, la piscine extérieure est fermée et une incertitude pèse sur le devenir de la piscine couverte qui fonctionne toujours actuellement.

Des opérations de réhabilitation récentes s'observent dans le cas du Dojo Costellois, ancien bâtiment SNCF reconverti en activité sportive, permettant de dynamiser les abords de la gare.

• Équipements culturels et de loisirs

Le Coteau présente une offre importante d'équipements culturels, dont notamment :

- une médiathèque ;
- un centre musical ;
- une salle des fêtes, l'espace des marronniers, récemment rénové, à proximité de l'Hôtel de Ville.

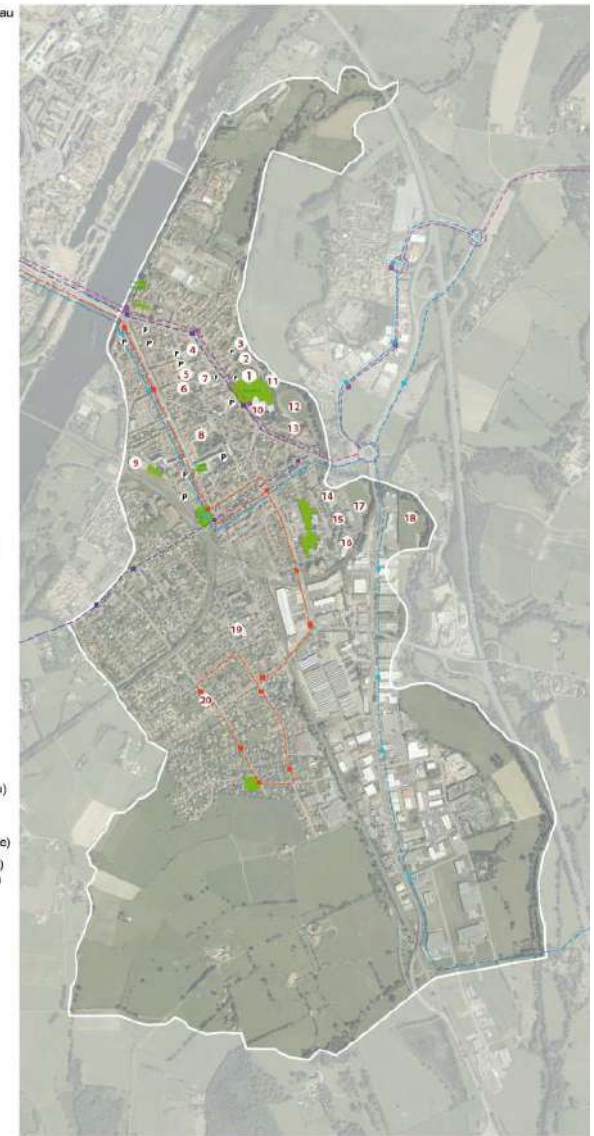
Equipements et espaces publics/ Le Coteau

- Espaces publics structurants sur la commune
- ① Hôtel de Ville
- ② Maison de retraite du Parc
Foyer de résidence du Parc
Salle des fêtes espaces des
Marronniers
- ③
- ④ Ecole primaire du centre
- ⑤ Eglise Saint-Marc
- ⑥ Ecole privée Saint-Marc
- ⑦ Ecole et médiathèque
- ⑧ Maison de retraite de la
Providence
- ⑨ Le Dojo Costellois
- ⑩ Piscines
- ⑪ Halle de Coubertin
- ⑫ Stade Bécot
- ⑬ Maison des sociétés
Gymnase de la Glacière
- ⑭ Collège des Etines
- ⑮ Groupe scolaire Charles Gallet
- ⑯ Lycée professionnel Etienne
Legrand
- ⑰ Stade des Etines
- ⑱ Stade du Pré des Boeufs
- ⑲ Groupe scolaire des Plaines
- ⑳ Chapelle Sainte-Marie
des Plaines
- Ligne 1: Le Parc (Roanne)
Les Plaines (Le Coteau)
- Ligne 11: Clinique du Forez
(Commeille-Vernay)
Louis Flandre (Roanne)
- Ligne 14: La Gresle (Montagny)
Pôle SNCF (Roanne)
- Arrêts de bus

0 100 500 m

Réalisation: SYCOMORE Urbanisme

Sources:
- fond de plan: Geoportail
- réseau de bus: STAR
- données communales





L'aménagement de la place de la Gare



Médiathèque communale/ salles des fêtes des marronniers



Espace Public de la ZAC de Pincourt/ Église Saint-Marc



• Équipements de santé

Le Coteau compte 2 maisons 2 retraites :

- La maison et le foyer de retraite du Parc à proximité de l'Hôtel de Ville et des équipements culturels majeurs ;
- Une maison de retraite de la Providence.

• Vie associative

La commune du Coteau compte environ 69 associations dont :

- 30 associations sportives ;
- 22 associations de culture et de loisirs ;
- 30 associations sportives.

B. ATTRACTIVITÉ COMMUNALE

• Hébergement touristique

Le Coteau compte 3 hôtels recensant 152 chambres, répartis de la manière suivante :

- 1 hôtel 3 étoiles comportant 71 chambres ;
- 2 établissements non classés recensant 81 chambres.

• Espaces publics

Des espaces publics structurent la commune, avec le Parc Bécot notamment, espace public majeur du Coteau où sont proposés jeux pour enfants et déambulation sous couvert arboré. La commune attache une importance au traitement des espaces publics avec des opérations récentes sur la ZAC de Pincourt par exemple.

• Établissements scolaires

La commune comptabilise près des 27% de personnes de moins de 30 ans, avec 14% de moins de 18 ans.

La commune compte en 2010 :

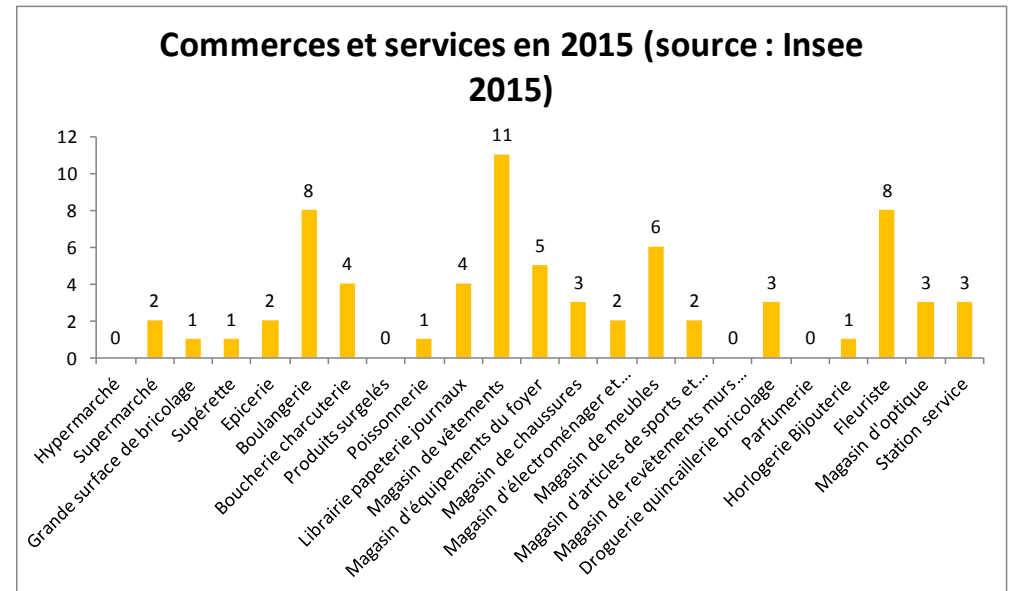
- 2 écoles maternelles avec cantines ;
- 4 écoles élémentaires avec cantines ;
- 1 collège avec cantine rassemblant 572 élèves ;
- 1 lycée professionnel avec cantine et internat, avec 279 élèves ;
- 1 Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole (CFPPA) ;
- 2 centres de formation des apprentis agricoles.

C. COMMERCES ET SERVICES

La commune concentre donc un bon niveau de services et de commerces, avec une part importante dédiée au vestimentaire. Sur les commerces et services recensés en 2012, près de 21% concerne l’habillement. Parmi les autres services fortement présents sur Le Coteau, on retrouve 11% de boulangeries et de boutiques d’ameublement.

Le Coteau présente une densité commerciale de l’ordre de 23 commerces pour 1 000 habitants (15 commerces pour 1000 habitants à l’échelle de l’Agglomération). L’avenue de la Libération regroupe environ 120 commerces.

Ces services et commerces se retrouvent en centre-ville, au sud de la commune sur le secteur mixte des Plaines, le long de l’avenue de la Libération, et sur la Zone Industrielle des Guérins.



D. ENJEUX IDENTIFIÉS EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

• Les éléments clefs du constat

Le Coteau est en capacité de proposer à la population une offre de commerces, services et équipements de bon niveau. Cette structure se caractérise par :

- une absence de centre fonctionnel clairement identifiable du fait d'une configuration historique de faubourg lié au pont et de diffusion des équipements dans la ville ;
- une densité commerciale de 23 commerces pour 1000 habitants ;
- un éventail large de l'offre avec une structure de commerces alimentaires diversifiée et une présence significative d'établissements dédiés à l'équipement des personnes ;
- une répartition sectorisée de l'offre commerciale et de services à l'échelle de la commune avec une présence importante des commerces le long de l'avenue de la Libération, et des secteurs ne présentant que très peu voire aucun commerce.

Le DAAC définit un cadre imposé en matière d'évolution commerciale à intégrer au PLU.

• Les enjeux

Le PLU doit intégrer plusieurs enjeux :

- préserver la fonctionnalité et l'attractivité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération qui est très étiré ;
- orienter le développement de l'habitat à proximité des pôles d'équipement et de commerces centraux ou périphériques ;
- faciliter une diversité programmatique plus importante sur certains secteurs ne présentant pas une offre suffisante en commerces, services ; équipements, notamment à l'ouest sur le secteur de Varennes et des Plaines ;
- renforcer les connexions entre les secteurs ouest (les Plaines et les Varennes) et le centre-ville. Mettre en valeur le rôle de pivot du secteur de Bourrat ;
- Certains secteurs pivot comme la gare et les projets futurs associés au site Bourrat pourront permettre de décroiser les secteurs de Varennes et des Plaines pour les lier au reste de la ville.

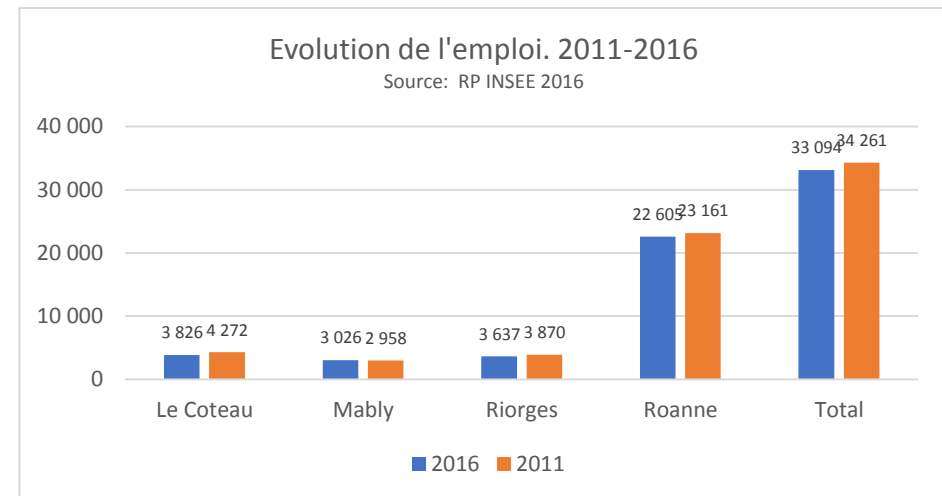
7. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

A. ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

• Dynamiques en termes d'emploi

Le diagnostic du SCoT met en évidence plusieurs caractéristiques :

- Des évolutions contrastées selon les périodes avec 3 périodes :
 - 1990-1999. Une majorité de communes avec une baisse du nombre d'emplois ;
 - 1999-2007. Une poursuite de la baisse des emplois dans la ville centre au profit de la périphérie. Le début des années 2000 (1999-2007) est marqué par une baisse de l'emploi au sein du Scot Roannais (- 1,4 %), mais de façon plus modérée.
 - 2007-2012. Une évolution plus uniforme mais une fragilité générale. L'évolution de l'emploi entre 2007 et 2012 est tout d'abord marquée par la baisse largement moins soutenue des effectifs au sein de la ville de Roanne (-110 emplois contre plus de 1 500 sur les périodes précédentes. Par contre Le Coteau affiche une baisse importante de ses effectifs, soit une perte de 350 emplois en cinq ans



- Une situation délicate sur Roanne et le Coteau, pôles industriels historiques.
- Une périurbanisation des emplois qui est impulsée par la création de nouveaux sites comme la Villette ou les zones commerciales de Mably et de Riorges.
- Des exceptions : Renaison (+ 240 emplois), Saint-Alban-les-eaux (+290 emplois), Les Salles (+120 emplois).

L'analyse des données sur la période 2011-2016 montre une dégradation de la situation sur le pôle urbain qui perd 1167 emplois ce qui représente une baisse de -3,4 %. La ville de Roanne représente près de la moitié de ces pertes (-556) et Le Coteau 38% (-446). Riorges perd 233 emplois sur cette période. Seule Mably gagne des emplois mais de façon modérée (+68).

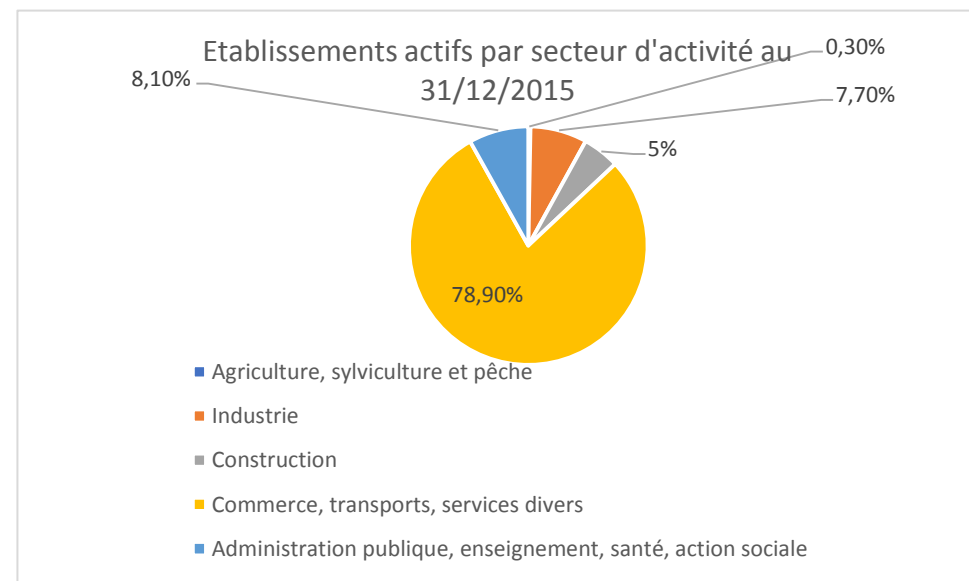
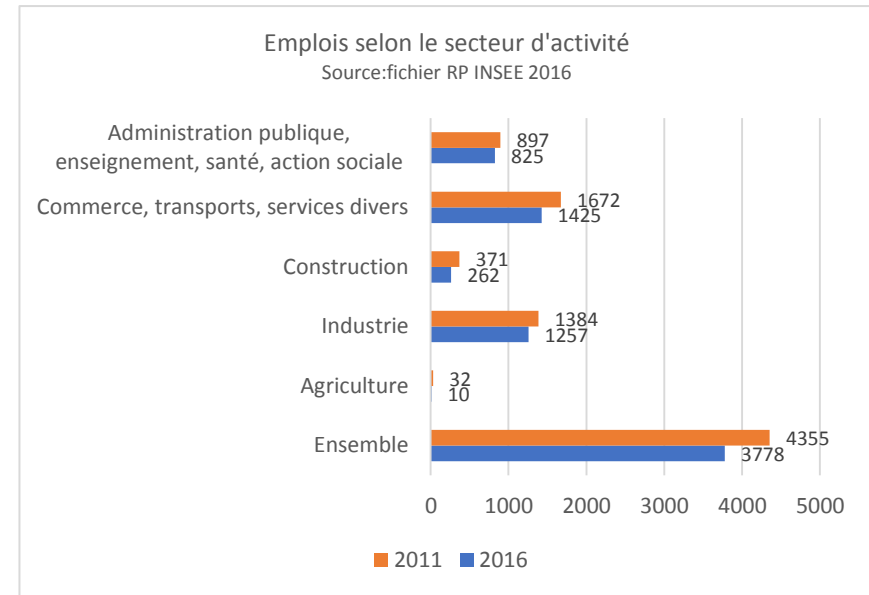
On constate une baisse des emplois sur l'unité urbaine moins importante que celle constatée sur le pôle urbain (1115 soit -2,9%). Sur l'aire urbaine la baisse est moins importante (-2,5%), ce qui signifie que les communes hors pôle urbain gagnent des emplois. Toutefois, l'évolution reste minime en valeur absolue avec 52 emplois en plus, le pôle urbain concentrant la majeure partie des emplois de l'unité urbaine (90%).

• Dynamiques par secteurs d'activités

Le secteur du commerce/transports et services divers représentent près de 80% des établissements actifs et plus du tiers de la création des établissements actifs (35%) avec les services marchands aux entreprises (36,7%) en 2018.

L'industrie reste présente avec 7,7% mais ses effectifs sont en repli entre 2011 et 2016 et la création d'établissements actifs représente une part minime (3,3%). Globalement on assiste à un déclin relatif de la création d'entreprises. Sur l'année 2012, 60 entreprises ont été créées contre 40 en 2015 et 49 en 2018.

A noter que le taux de création des entreprises individuelles est sensiblement le même en 2012, 2013 et 2018, avec respectivement 27, 22 et 25 créations. Les entreprises de plus grande taille sont les cibles de ce déclin économique.



B. PROFIL DES ENTREPRISES

- Age des entreprises

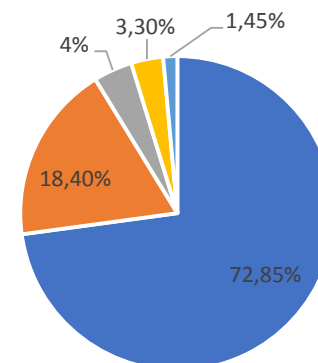
La commune recense 35% d'entreprises ayant été créées il y a plus de 10 ans. A noter que 47,3% des entreprises créées sur Le Coteau ont moins de 5 ans, et que 26,9% de celles-ci ont moins de 2 ans. La commune recense une part importante de jeunes entreprises sur son territoire.

- Taille des entreprises

Le tissu économique est constitué essentiellement d'établissements actifs de petite taille. Près des 4/5 des établissements sont des entreprises individuelles et 18,40% ont moins de 10 salariés.

Taille des établissements actifs au 31/12/2015

Source: INSEE CLAP



■ 0 salarié ■ 1 à 9 salariés ■ 10 à 19 salariés ■ 20 à 49 salariés ■ 50 salariés ou plus



Entreprise Devernois



Secteur industriel des Guérins

C. LES SECTEURS D'ACTIVITÉS ARTISANALES ET INDUSTRIELLES PRÉFÉRENTIELS SUR LA COMMUNE

- L'industrie textile, témoin de l'activité du tissage Roannais

Devernois, emblème du textile, implanté sur la commune dans les années 1930, est une figure mondiale majeure dans l'industrie de la maille. Elle s'affiche comme activité économique compétitive, permettant de créer une dynamique d'emplois à l'échelle communale.

- Le secteur Pincourt

Le secteur de Pincourt est à mettre en avant avec l'implantation du groupe Bongrain sur le site depuis les années 1970. Le groupe a fusionné les sociétés Révillon et Favier-Millat pour créer la Chocolaterie du Coteau, premier producteur mondial de papillotes.

- La Zone Industrielle des Guérins

L'arrivée dans les années 1960 de la société Beka France sur la Zone Industrielle des Guérins marque un tournant pour l'économie Costelloise. La Zone s'étend peu à peu avec des entreprises telles que les Produits Métallurgiques Roannais, Traquelet, Bonnabaud...

D. UNE AGRICULTURE EN DÉCLIN

- Le secteur des Plaines sous pression

La commune est inscrite dans l'AOC Bœuf de Charolles, se développant sur le secteur des Plaines. Le Recensement Général Agricole de 2010 fait état de deux exploitants résidant sur la commune qui pratiquent le poly-élevage et la polyculture. Il ne resterait qu'une seule exploitation actuellement suivant l'avis de la Chambre d'Agriculture.

En 1988, ils étaient 10 et 4 en 2000. Le déclin de l'activité agricole durant ces dernières années a été important, au profit du développement de l'industrie et de l'expansion de l'urbanisation.

Le secteur des Plaines est particulièrement sous pression. Situé au sud-ouest de la commune, il représente la seule réserve foncière communale pour l'expansion et le développement du Coteau. Le site présente des qualités paysagères importantes, par le biais des trames bocagères notamment.

- La problématique inondabilité permettant de sauvegarder certaines terres agricoles

Certaines zones en secteur inondable le long du Rhins à l'est ou sur le secteur de Pincourt au nord permettent de sauvegarder certaines terres agricoles d'un développement de l'urbanisation. Mais ces terres représentent une part très réduite de la surface nourricière de la commune.



Secteur agricole des Plaines



Secteur en bordure du Rhins au nord

E. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

• Les éléments clefs du constat

La commune du Coteau constitue un des pôles économiques structurants de l'agglomération qui conserve l'empreinte d'une activité industrielle importante insérée au tissu urbain aujourd'hui en déclin mais qui est renouvelée par la création de nouvelles zones d'activités économiques au sud. Le développement de l'urbanisation a réduit fortement sa vocation agricole qui demeure néanmoins au sud-ouest de la commune. Il en résulte plusieurs traits caractéristiques :

- un secteur important dans les équilibres économiques de l'agglomération et le rapport habitat/emplois, du fait :
 - de la masse critique de la Zone des Guérins, une zone largement urbanisée mais présentant des secteurs à requalifier ;
 - de la diversité des entreprises présentes
 - de sa situation en rive droite sur une entrée d'agglomération.
- des secteurs industriels anciens en attente de reconversion notamment le site de Pincourt au nord ;
- un potentiel de densification et de renouvellement urbain lié à la relocalisation d'activités dont le développement et le fonctionnement sont aujourd'hui contraints par leur environnement urbain (accessibilité, stationnement, aires d'évolution, conflit de voisinage...)

- un espace agricole couvert par une AOC « bœufs de Charolles », à valoriser à l'échelle du territoire. Un ensemble de terrains formant une entité continue mais fragilisée par la pression de l'urbanisation.
- une augmentation du besoin en services liée notamment au vieillissement de la population à prendre en compte.

• Les enjeux

Le maintien d'une vocation économique forte sur la commune est un enjeu fort à l'échelle de l'agglomération.

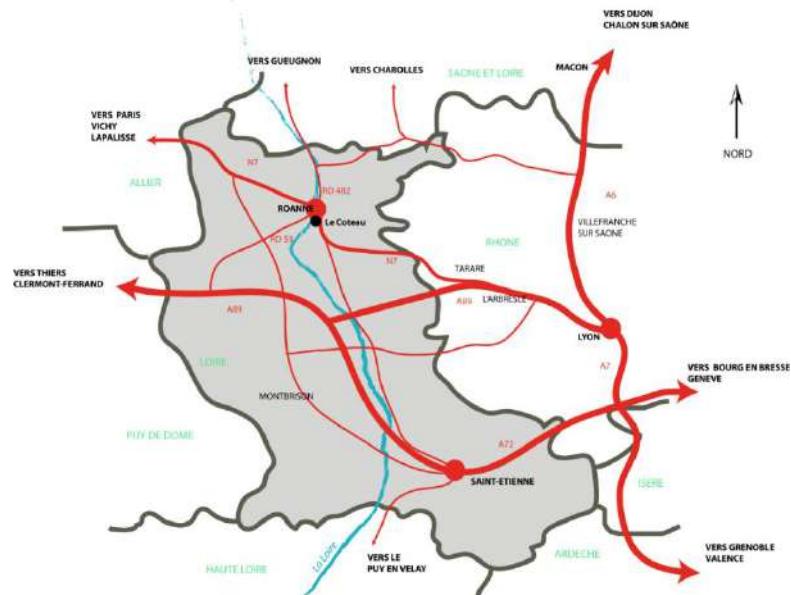
- La commune du Coteau doit tirer profit de ses spécificités en valorisant notamment les grandes entreprises présentes sur son territoire et en maintenant un tissu dense et diversifié d'activités économiques ;
- apporter une réponse aux besoins de développement des activités artisanales et de services insérées dans le tissu urbain et favoriser la mutation et le renouvellement de ces tissus ;
- Bien que limitée dans ses perspectives de développement par la réduction de ses espaces et la proximité de l'habitat, la vocation agricole de la commune, en déclin, doit être prise en compte comme composante de l'économie, du paysage et de l'image de la commune.

8. MOBILITÉS

A LA COMMUNE DU COTEAU INSCRITE DANS SON TERRITOIRE

Le Coteau s'inscrit dans son territoire avec des infrastructures majeures. La desserte ferroviaire est importante, avec des liaisons fréquentes pour se rendre sur Roanne, ainsi que Lyon, Saint-Etienne, et dans une moindre mesure, Clermont-Ferrand. En voiture, il est possible de rejoindre :

- Lyon en 1h20 par la RN 7 ;
- Paris en 4h30 ;
- Saint-Etienne en 1h par la RN 7 et la RN 82 ;
- Clermont-Ferrand en 1h20 par la RN 7 et l'A72.



MOBILITES A L'ECHELLE DU COTEAU

- Voies primaires
- Voies secondaires
- Voie ferrée
- Voie ferrée désaffectée
- Ligne 1: Le Parc (Roanne) Les Plaines(Le Coteau)
- Ligne 11: Clinique du Forez (Commelme-Vernay) Louis Flandre (Roanne)
- Ligne 14: La Gresle (Montagny) Pôle SNCF (Roanne)
- Ligne D: Bas Rhins Pôle SNCF (Roanne)

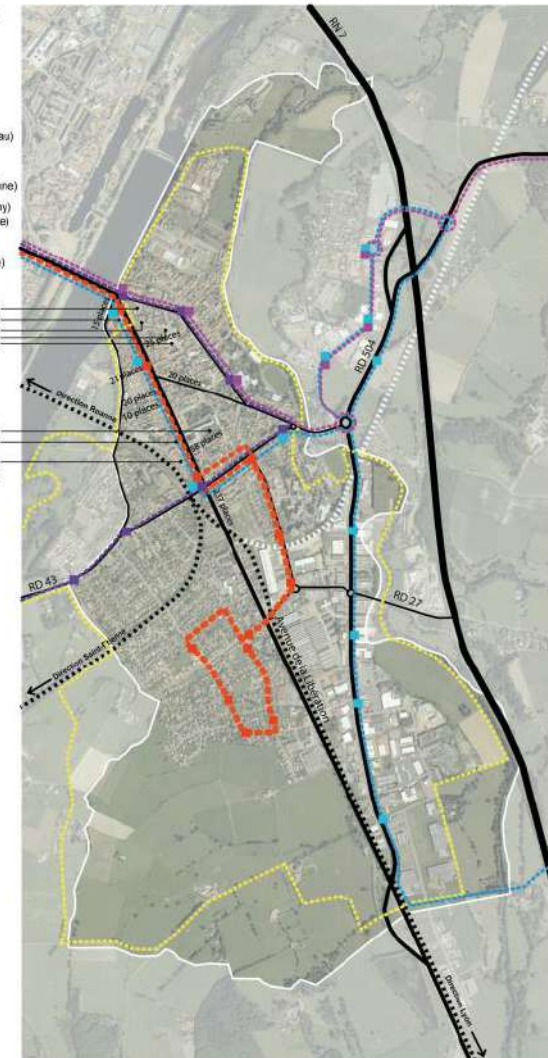
- Arrêts de bus
- 47 places
- 35 places
- 36 places
- 40 places
- 80 places
- 73 places
- 36 places
- 67 places de stationnement

- Circuit de randonnée n°6 Tour du Coteau

0 100 500 m

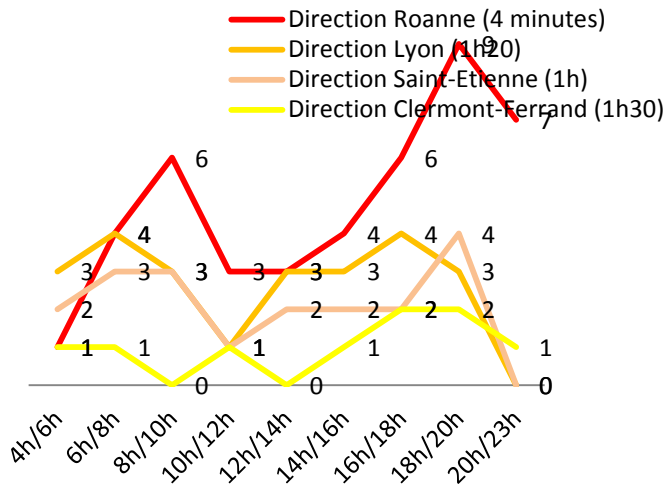
Réalisation SYCOMORE Urbanisme

Sources
- fond de plan: Geoportail
- réseau de bus: STAR
- Stationnement, chemin piétonnier: données communales



Fréquence des trains depuis Le Coteau

Source: Données SNCF, cadencement moyen en semaine



• Réseau SNCF

Le Coteau dispose d'une gare s'inscrivant dans le réseau Roanne/Clermont-Ferrand, Saint-Etienne et Lyon. La desserte ferroviaire permet de rejoindre Roanne en 4 minutes environ de trajet de gare à gare, pour un tarif équivalent au réseau de bus urbain (1,40€ en moyenne sans réduction éventuelle). Les trains reliant Le Coteau/Roanne commencent à circuler à 4h37 du matin, jusqu'à environ 22h30. Dans le sens Roanne/Le Coteau, les premiers trains circulent à 5h environ, jusqu'à 23h.

Le Coteau s'inscrit dans son territoire avec un cadencement important en direction de Lyon et Saint-Etienne, avec des temps de trajets respectifs d'environ 1h20 et 1h, en trajet direct, dans la majorité des cas. Les fréquences sont moins importantes en direction de Clermont-Ferrand, où le temps de trajet est d'environ 1h30, avec une correspondance sur Roanne (voir graphique page suivante).

Le cadencement suivant s'observe, en moyenne, sur les trajets en semaine :

- Le Coteau/Roanne : environ 43 trains par jour ;
- Le Coteau/ Lyon : environ 24 trains par jour ;
- Le Coteau/ Saint-Etienne : environ 19 trains par jour ;
- Le Coteau/ Clermont-Ferrand : environ 9 trains par jour.

Dans le sens Roanne/Le Coteau, il faut compter en semaine environ 40 trains par jour.

Le Coteau inscrit dans le réseau SNCF



Source : site SNCF

La gare du Coteau s'inscrit donc dans un territoire plus vaste, avec une desserte ferroviaire conséquente. De façon plus large, la gare du Coteau représente un enjeu urbain de plus grande ampleur. En effet, des emprises foncières sont disponibles à proximité de la gare, permettant d'envisager une densification future. Les programmes d'habitat seraient en lien direct avec le pôle de la gare, privilégiant les mobilités durables.

• Transport en Commun

Le Coteau s'inscrit dans le réseau de Transport en Commun (TC) de Roannais agglomération, la STAR. Le schéma de TC a été révisé fin 2014 et propose des dessertes et lignes renouvelées sur la commune :

- La ligne 1 correspond à la ligne régulière du réseau STAR desservant Le Coteau, reliant le Parc des Sports au Coteau plaines/ Zone Industrielle. Cette ligne offre un cadencement toutes les 20 minutes.

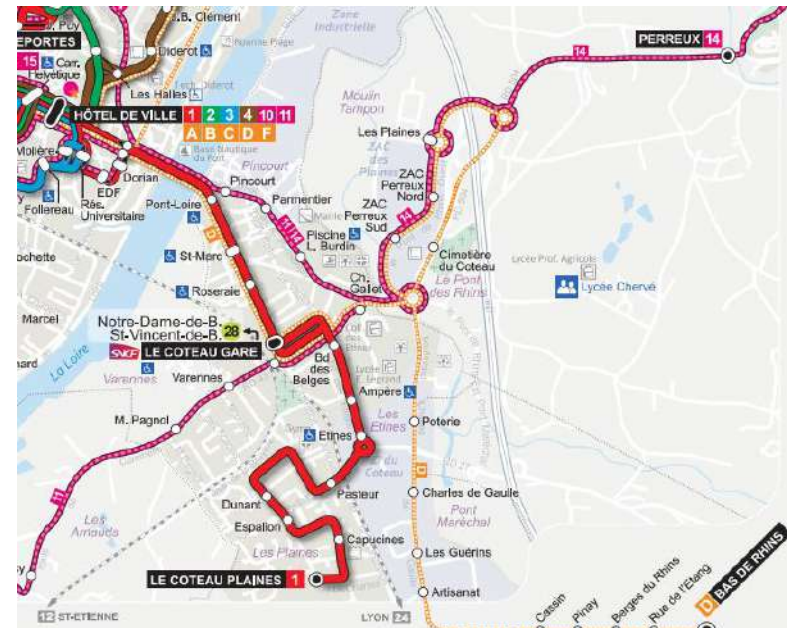
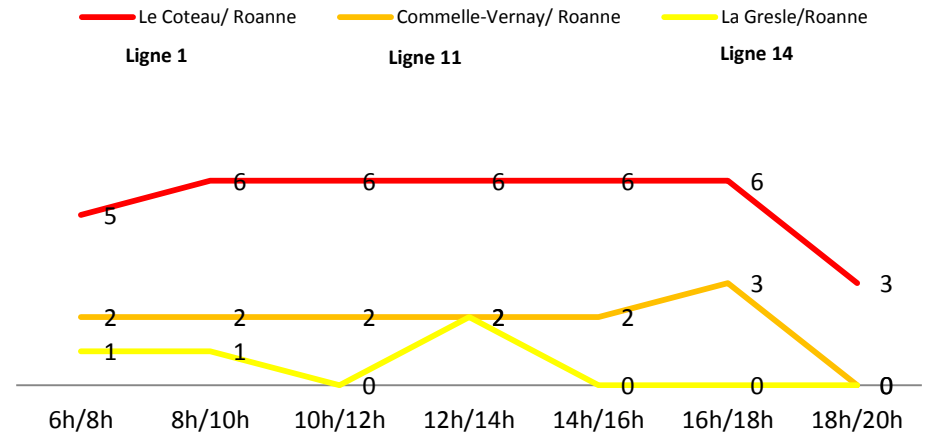
- S'ajoute ensuite les lignes périphériques, la ligne 11 reliant la clinique du Forez (Commelle-Vernay)/ Louis Flandre (Roanne) et 14 reliant La Gresle (Montagny)/ pôle d'échange SNCF (Roanne). Le cadencement est plus restreint sur ces lignes, avec environ 2 bus toutes les 2h pour la ligne 11 et 4 bus de 6h à 14h pour la ligne 14.

- Vient s'ajouter à cette offre permanente en transport en commun la ligne D, sur réservation, reliant Bas-de-Rhins au pôle d'échange SNCF de Roanne.

La Zone Industrielle du Coteau est donc peu desservie, avec un service sur réservation. L'avenue de la Libération ainsi que la zone pavillonnaire au sud-ouest sont quant à elles bien desservies.

Fréquence de la desserte TC du Coteau

Source: données réseau TC STAR



Source : site TC STAR de l'agglomération Roannaise



Entrée depuis Roanne sur Le Coteau



L'avenue de la Libération / zone commerçante



L'avenue de la Libération en partie sud



- Réseau TIL Transport Interurbain de la Loire

3 lignes réseau TIL (Loire) permettant de rejoindre Balbigny/Le Gresle/Saint-Just-en-Chevalet

- Infrastructures laissant une place majeure à la voiture

Les infrastructures routières laissent une place prépondérante à la voiture sur Le Coteau. Les flux engendrés y sont important, principalement sur l'avenue de la Libération. Le Coteau s'inscrit comme la porte sud de l'agglomération Roannaise, engendrant des flux interurbains mais surtout de transit sur l'agglomération.

Sont recensés (source CDES) :

- sur la RD 27 Le Coteau/Pradines : 670 véhicules/ jour ;
- sur la RD 43 Commelle-Vernay/Le Coteau : 2 531 véhicules/jour ;
- sur la RD 207 l'hôpital-sur-Rhins/ Le Coteau : 3 959 véhicules/jour ;
- sur la RD 504 Le Coteaux/Perreux : 9 036 véhicules/jour.

La commune du Coteau compte environ 40 km de voirie, dont 33 km de voies communales, 4.7 km de routes départementales et 2 km de chemins ruraux.

- Gestion du stationnement

Le Coteau compte 8 parkings en centre-ville, permettant le stationnement gratuit de 414 véhicules. A cela s'ajoutent des stationnements sur voirie, pouvant accueillir 169 places environ. Là encore le stationnement est gratuit sans limitation de temps, excepté sur l'avenue de la Libération et sur la rue Auguste Bousson, zone de stationnement située en zone bleue, où la durée de stationnement est limitée à 1h30.

- Mobilités douces

Un circuit pédestre (numéro 6 : « tour du Coteau ») permet un bouclage de la commune en passant par différentes ambiances urbaines et rurales (voir tracé carte page introductive du chapitre Mobilités). Partant du Parc Bécot, à proximité de la mairie, le cheminement longe notamment le Rhins (voir photos ci-contre). Le parcours permet ensuite de découvrir le paysage bocager de la commune en partie sud-ouest (voir chemin des côtes sur les photos ci-contre).

La place donnée aux cheminements cyclables est peu importante, malgré un effort observé sur les opérations récentes du « clos des potiers » le long de la rue Adrienne Picard. Les stationnements vélos sont présents à proximité des équipements publics (mairie, médiathèque, piscine...) mais leur présence est presque inexistante le long des axes principaux, notamment l'avenue de la Libération, concentrant une part importante de l'activité commerciale.

Sur la Zone Industrielle des Guérins, des cheminements piétons sont présents, sécurisés des voies de circulation par une bande verte. Cet effort observé pourrait être valorisé sur d'autres secteurs, en donnant une place au piéton plus importante.



De gauche à droite : place du vélo le long de l'avenue sud, opération récente « le clos des potiers » le long de l'avenue de la Libération



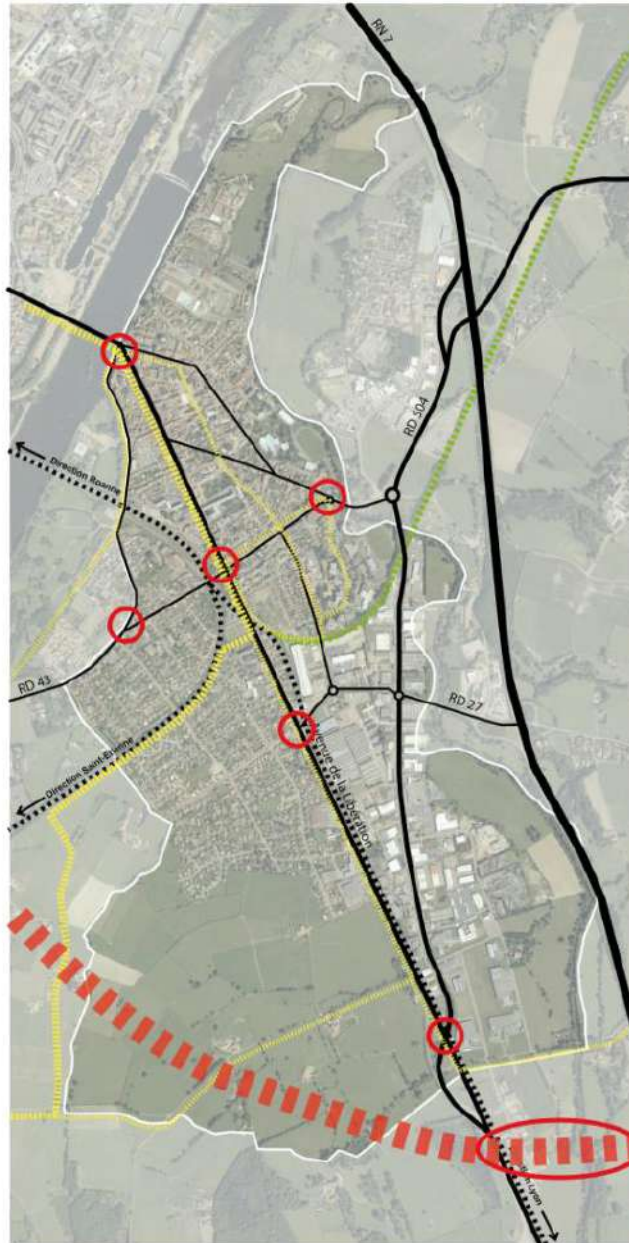
Cheminements en bordure de Rhins



De gauche à droite : cheminement en Zone Industrielle, chemin des côtes

MOBILITES EN PROJET / LE COTEAU

-  Voiries primaires
-  Voiries secondaires
-  Voie ferrée
-  Projet de voie verte
Le Coteau/ Pouilly-sur-Charlieu
-  Plan vélo
réseau primaire
-  Plan vélo
réseau secondaire
-  Projet de contournement
sud-ouest (CSO)
tracé indicatif
-  Secteurs à enjeux (continuité,
jalonnement, aménagement...)



Sources:
- fond de plan: géoportail
- Plan Vélo
- Schéma d'agglomération du Grand Roanne

• Les projets esquissés

Des projets sont en cours de réflexion et influenceront sur le développement urbain de la commune.

Le SCoT intègre le projet de contournement sud-ouest, projet à long terme post 2030, destiné à achever le bouclage périphérique du cœur d'agglomération en reliant la RD 53 et la RN7. Cet ouvrage permettrait de dévier une partie du trafic interne et de relier les 4 principales zones d'activités.

Ce projet impacte fortement le paysage bocager du Coteau, questionnant fortement son devenir et le développement du paysage urbain.

Dans son avis sur le PLU, le SYEPAR a demandé de « *supprimer les références au contournement sud-ouest* » qui faisait l'objet d'un fuseau reporté au zonage.

A noter également le projet de 2x2 voies sur la RN 7, avec un raccordement des flux du Coteau sur la commune de Saint-Vincent de Roisset.

Un projet de reconversion de l'ancienne voie ferrée Le Coteau/Pouilly-sous-Charlieu en voie verte est en cours de réflexion.

B LES MOBILITÉS ET ÉVOLUTIONS DES RYTHMES DE VIE

- Migration pendulaire croissante

En 2008, 32,8 % des actifs de plus de 15 ans vivent et travaillent au Coteau. En 2013, ce chiffre passe à 30,9 %, traduisant une augmentation des migrations pendulaires, dynamique confirmée en 2015 ou le taux passe à 28,7 %

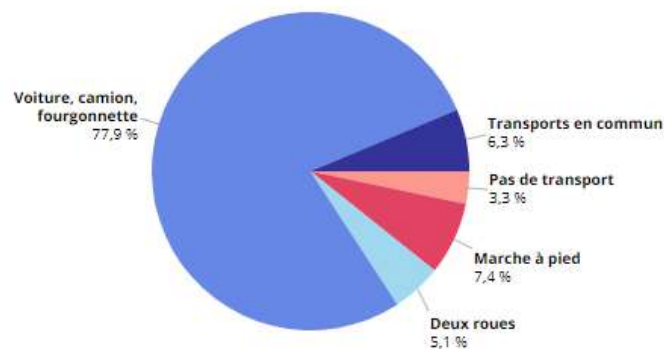
- Une dépendance importante à la voiture

La part des actifs résidant et travaillant sur la commune diminue entre 2008 et 2013. Cette tendance se confirme entre 2011 et 2016.

La voiture occupe une place prépondérante dans les usages et moyens de transports privilégiés. En effet, en 2016, 77,9 % des actifs utilisent la voiture comme moyen de locomotion. Cette part a augmenté depuis 2013 au détriment de la marche à pied qui passe de 8% à 7,4% (-0,6 point).

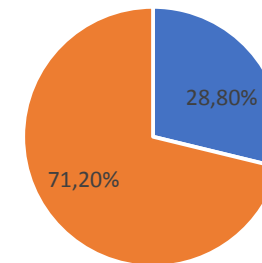
Les transports en commun et les deux-roues représentent une part faible.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2016



Lieu de travail des actifs

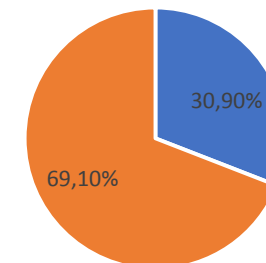
Source: RP INSEE 2016



■ Travaillent dans la commune de résidence ■ dans une commune autre.

Lieu de travail des actifs en 2011

Source: RP INSEE 2016



■ Travaillent dans la commune de résidence ■ dans une commune autre.

C ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE MOBILITÉS

• Les éléments clefs du constat

La commune du Coteau joue un rôle majeur dans la gestion des flux de l'agglomération du fait de sa vocation historique de lieu de franchissement de la Loire. Ce rôle a été amplifié par la péri-urbanisation et le développement des espaces économiques. Ces flux sont à la fois facteur de développement économique et sources de nuisances et de pollution. Le PLU doit intégrer plusieurs constats :

- des flux automobiles importants qui génèrent des dysfonctionnements dans la ville. Plusieurs secteurs à enjeux identifiés sur la commune ; avenue de la Libération, Rue Carnot, carrefour du pont sur la Loire, croisement de l'avenue de la Libération et de l'avenue Parmentier. Leur requalification pourrait permettre des fonctionnements facilités et une mise en valeur des espaces publics ;
- un réseau dédié aux mobilités douces notamment les voies et pistes cyclables sont peu présentes sur la commune malgré un potentiel important de cheminements et d'arpentage urbain, avec notamment les berges de la Loire et celles du Rhins. Actuellement affiché sur le circuit pédestre « le tour du Coteau », le parcours est parfois peu identifiable et pourrait être valorisé à l'échelle de la commune ;
- Une part modale de la voiture très importante sur la commune. L'offre en Transport en Commun doit permettre de proposer un service concurrentiel à la voiture. L'offre actuelle en TC est raisonnable sur la commune mais pourrait être amplifiée.
- un projet de contournement sud-ouest sur le secteur des Plaines dont la réalisation reste à confirmer mais qui doit être pris en compte au PLU.

• Les enjeux

- Assurer une meilleure gestion des flux dans la ville pour limiter les nuisances sur la vie urbaine.
- Renforcer l'attractivité du réseau dédiée aux modes actifs et autres alternatives à la voiture. Permettre de connecter la commune au reste du territoire, par des itinéraires de mobilités douces et un réseau de pistes et voies cyclables. Le Coteau doit valoriser dans les opérations futures des itinéraires alternatifs à la voiture, en anticipant les changements à amener en matière de mobilité.
- Favoriser le recours aux transports en commun notamment par une mise en valeur des potentiels fonciers aux abords de la gare et l'amélioration des accès piétons et vélos aux arrêts de TC ;
- Assurer un meilleur équilibre entre les différents usages de l'espace public en allégeant la pression de la voiture notamment le long de l'avenue de la Libération. La tête de pont sur la Loire est un des lieux à enjeu majeur. La reconfiguration de l'espace permettrait de créer une place d'entrée de ville accompagnant l'action de valorisation des îlots adjacents.



DIAGNOSTIC MORPHOLOGIE URBAINE

1. UNE COMMUNE AUX DIFFÉRENTS VISAGES

La commune du Coteau présente des entrées de villes bien distinctes, au caractère plus ou moins urbain, la plus marquante étant l'arrivée depuis Roanne et le passage du pont de la Loire.

A LE FRANCHISSEMENT DE LA LOIRE

L'entrée historique sur Le Coteau est marquée par le franchissement de la Loire et la traversée de la commune par l'ancienne voie romaine, aujourd'hui avenue de la Libération. Cet axe forme la colonne vertébrale de la commune. L'avenue de la Libération présente des flux importants

B CONNEXION À LA ROUTE NATIONALE 7

Le Coteau est relié à la RN 7 par le biais de la RD 504 et la RD 27, permettant d'inscrire la commune dans son territoire. Les flux générés sur la commune sont importants en partie est de la ville, où les activités sont présentes.

C UNE ENTRÉE SUD MARQUÉE PAR UNE VÉGÉTATION STRUCTURÉE

L'accès au Coteau depuis le sud de l'avenue de la Libération est marqué par un caractère hétéroclite, entre voie de chemin de fer, activités éparses, logements collectifs et maisons individuelles. Cette entrée est fortement marquée par un alignement de platanes significatif à l'échelle de la commune.

D LES ENTRÉES DE VILLE DEPUIS L'EST

Une fréquentation beaucoup moins importante s'observe à l'est de la commune, sur la rue Michel Devillaine et sur la route des Arnauds plus particulièrement, permettant de relier Commelle Vernay au Coteau.

La commune est donc marquée par des entrées de ville aux visages contrastés, avec une affluence plus ou moins importante. A noter l'importance de l'avenue de la Libération dans les flux générés et le fonctionnement des circulations. L'avenue de la Libération marque l'entrée et sortie principale de la commune, et le passage à travers différentes séquences urbaines, permettant de donner une synthèse de cette commune restreinte géographiquement.

La première séquence de l'avenue de la Libération, au nord, est marquée par une activité commerciale importante, et un tissu de centre ancien. La deuxième séquence marque la présence de plus en plus diffuse des commerces et l'apparition de maisons individuelles de ville et de logements collectifs.

La dernière séquence est marquée par une végétation fortement présente, à contrario des précédentes. Des alignements de platanes de part et d'autre de l'avenue permettent d'apporter une structuration végétale intéressante, à travers un rythme urbain/rural représentatif. Cette séquence laisse la place à des paysages bocagers entrecoupés d'activités dispersées.

Le Coteau / Les entrées de Ville caractéristiques de la commune

- 1 Entrée sur la commune depuis Roanne
- 2 Accès depuis la Rn7 et la RD 504
- 3 Accès depuis la RN7 et la RD 504
- 4 Accès depuis l'avenue de la Libération
- 5 Entrée depuis la rue Michel Devillaine
- 6 Entrée depuis la route des Arnauds



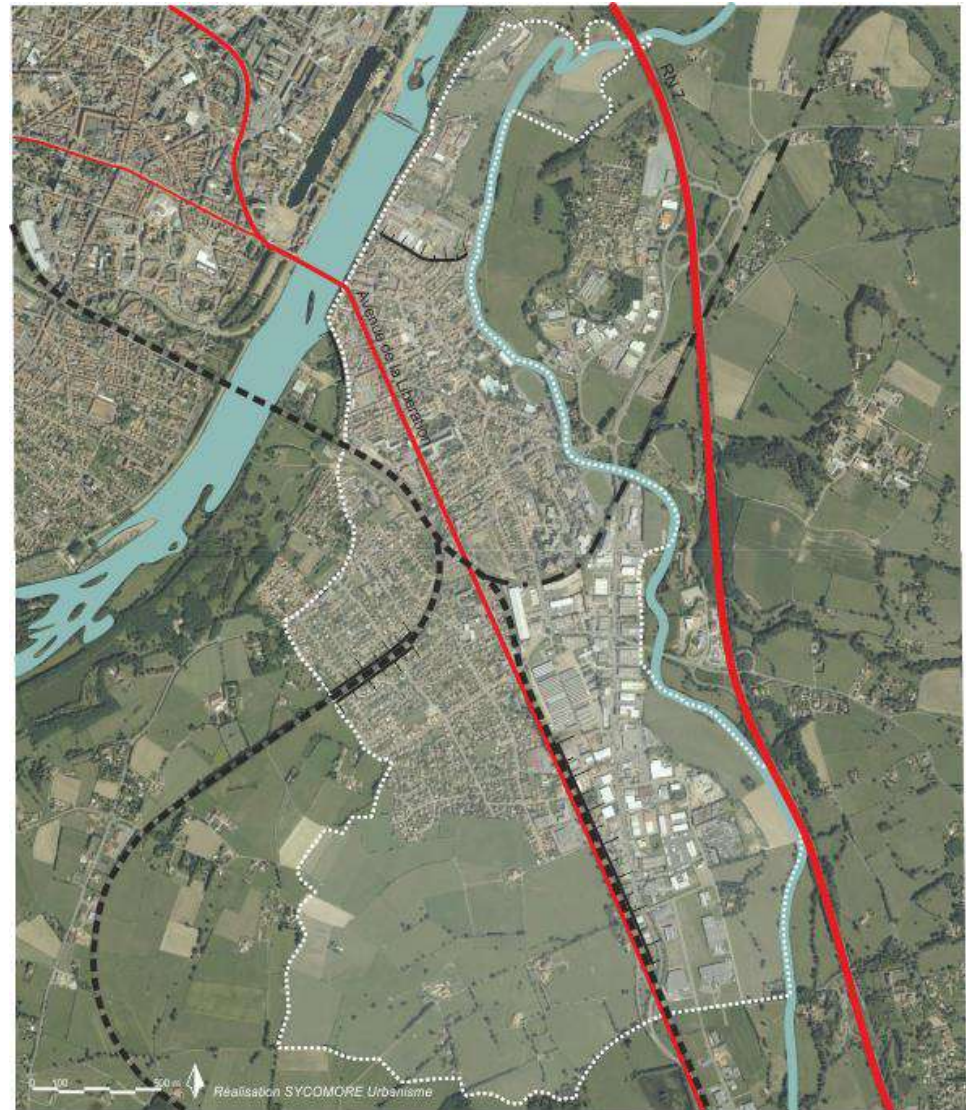
Réalisation SYCOMORE Urbanisme

E UNE COMMUNE FRACTURÉE

Le Coteau se développe de façon morcelée sur un territoire restreint. En effet, différents « quartiers » peuvent être identifiés à l'échelle de la commune, présentant des caractéristiques diversifiées. Ces ensembles urbains sont fractionnés de façon plus ou moins prononcée par les entités identifiées dans la carte ci-contre. La voie ferrée marque la fracture la plus importante sur la commune, en traversant celle-ci sur 3 voies. L'une d'entre elles est désaffectée, avec un projet de voie verte Le Coteau/Pouilly-sous-Charlieu. La voie ferrée est parfois surélevée, engendrant des morcellements doublement présents avec la présence de talus surélevant le chemin de fer, visible notamment sur le secteur de Varennes et des Plaines.

Les différences de niveaux entraînent là aussi des fractures urbaines, identifiables notamment à l'est de la commune, entre une zone d'habitat et un secteur d'activités industrielles. La Loire forme bien évidemment une fracture, l'accès aux berges est difficile et peu aménagé sur ce côté.

Un des enjeux identifiés est bien de composer l'évolution de la commune avec ces éléments de fracture. Il est question de créer des interactions plus importantes entre les différents quartiers morcelés et de convertir ces fractures en liens urbains, avec une cible majeure identifiée sur le quartier de la gare SNCF (voir l'analyse par quartier).





F UNE RICHESSE PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE

La commune du Coteau présente différents visages dans son développement urbain, dans ses formes architecturales et ses paysages remarquables.

- *Des styles architecturaux témoins d'une histoire locale*

Le Coteau présente différents styles architecturaux avec certains éléments emblématiques, témoin d'un développement urbain successif, appartenant à différentes époques.

La commune présente quelques bâtiments de style bourgeois, témoin de l'ancien domaine du Rhins et des constructions associées. Ainsi, la mairie, l'école Saint-Marc en sont de bons exemples.

Le Coteau affiche aussi un passé industriel important, et le développement de quartiers liés à cette activité, avec le secteur des Balmes, plus ouvrier, ou le secteur des Etines avec les maisons de ville d'une grande qualité pour les employés de l'usine électrique de Pincourt.

Les bâtiments industriels présentent aussi une richesse architecturale intéressante. L'élément le plus emblématique étant l'usine Devernois, de style art déco, d'une très grande qualité. Des bâtiments industriels en toiture en shed reconvertis en logements par exemple atteste là aussi d'un passé industriel à valoriser et sauvegarder.

A noter la présence d'une ancienne station-service en entrée sud de la commune qui est un bon témoin de ce type de construction, malheureusement en mauvais état.

Enfin, le passé agricole de la commune et la présence de corps de fermes en pierre de Loire de couleur rosé sur le secteur des Plaines est à souligner comme valeur patrimoniale.

- *Une richesse paysagère à valoriser*

Le Coteau présente une richesse et une diversité paysagère. Séparée de Roanne par la Loire, la commune possède un potentiel important de valorisation des berges qui pourrait permettre de créer et de donner accès à un paysage riche et singulier, propice à la flânerie et au recueillement. Les berges du Rhins présentent elles aussi un potentiel affiché de valorisation, déjà engagé par la commune. La ripisylve est dense et permet d'accueillir une diversité faunistique et floristique, avec cependant une expansion de la renouée du Japon détériorant les milieux. Les cheminements existants sur les berges sont plus ou moins lisibles à l'échelle de la ville mais permettent une promenade agréable à 2 pas du centre-ville.

Les paysages bocagers et agricoles sont aussi à relever sur la commune. Sur le secteur des Plaines, la trame bocagère a été affaiblie dans sa partie centrale mais il subsiste, au sud et à l'ouest, des éléments de qualité ainsi que des couverts arborés généreux.

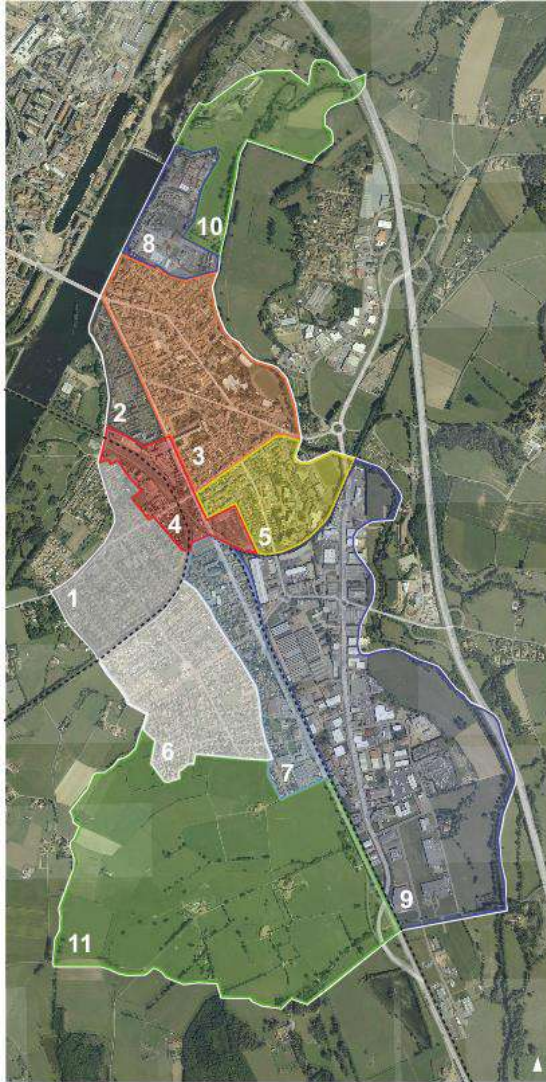
Une nature plus structurée est présente dans la ville, valorisant le cadre de vie de la commune. Ainsi, le parc Bécot en premier lieu, le parvis de la gare, le square Kennedy sont des espaces verts publics de qualité, traités avec soin par la commune pour valoriser la nature en ville.

Des structures paysagères fortes sont à relever le long de l'avenue de la Libération, au sud, avec des alignements de platanes massifs amenant à une grande qualité paysagère.



2. ANALYSE MORPHOLOGIQUE DES DIFFÉRENTS QUARTIERS IDENTIFIÉS

- 1 secteur Varennes
- 2 secteur des Balmes
- 3 secteur du centre-ville
- 4 secteur de la gare
- 5 secteur des Etines
- 6 secteur d'habitat des Plaines
- 7 secteur mixte des Plaines
- 9 Zone Industrielle des Guérins
- 10 secteur naturel et agricole de Pincourt
- 11 secteur naturel et agricole des Plaines



Secteurs morphologiques d'études identifiés sur Le Coteau

La commune du Coteau présente différentes caractéristiques urbaines. On retrouve notamment :

- des paysages ruraux et agricoles, en majorité au sud-ouest, et au nord-est du territoire ;
- des secteurs d'activités économiques et industrielles présents au sud-est de la commune, ainsi qu'au nord-est dans une moindre proportion ;
- des secteurs d'habitat ne présentant pas une grande diversité urbaine, à l'ouest du territoire ;
- des secteurs présentant une hétérogénéité urbaine, en présence d'habitats, d'équipements et d'activités, le long de l'avenue de la Libération ;
- le secteur ancien du centre-ville présentant un habitat dense ;
- le secteur de la gare, révélé comme site stratégique de renouvellement urbain, présentant de nombreux potentiels urbains mobilisables ;
- le secteur à l'est du centre-ville, présentant un tissu de faubourg aux mutations distinctes, ainsi que des équipements et des services.

L'ensemble de ces quartiers construisent l'identité propre de la commune du Coteau. Leur analyse à travers différents thèmes permet d'établir une feuille de route morphologique des différents secteurs identifiés. Les données présentées ci-après, notamment en termes de potentiels de mutation et de densification sont à titre indicatif et ne relèvent pas du calcul mis en place dans le cadre du SCoT pour évaluer les besoins fonciers.

A. SECTEUR DE VARENNES

Le secteur de Varennes, est le quartier le plus ancien du Coteau. Il se situait à la frontière entre le Forez et le Beaujolais. Il existait 2 Varennes :

- l'enclave Roannaise sur la rive droite ;
- une entité appartenant au Coteau ;

Cette séparation administrative laisse pourtant la place à un seul et même quartier. La route historique joignant le nord et le sud de la France, ancienne RN 7, aujourd'hui RD 207, traverse le quartier de Varennes.

Le quartier est aujourd'hui mis à l'écart, involontairement produit par la mise en place du chemin de fer dans les années 1830. En effet, le quartier de Varennes est relégué en partie ouest de la commune, avec un réseau viaire ne permettant que peu d'échanges avec le reste de la commune. Les connexions piétonnes sont elles aussi minimales, avec une passerelle traversant la voie ferrée, créée en 1968, présentant aujourd'hui un caractère vétuste.

Le quartier, entièrement résidentiel, est composé en majorité de maisons avec jardins. A noter cependant quelques opérations de logements collectifs, dans les années 1970/1980.





- Typologies bâties

Le quartier de Varennes est composé d'un tissu assez homogène dans sa composition, avec une majorité de maisons avec jardins, ou de maisons accolées sur la route de Varennes principalement.

Le gabarit des maisons ne dépasse pas les R+1. A noter que quelques opérations de logements collectifs se sont implantées sur le quartier, permettant de diversifier ponctuellement les formes bâties.

Le quartier de Varennes contraste avec le quartier des Balmes, 2^{ème} quartier urbanisé de la commune, où le bâti est dense avec des maisons de ville accolées en majorité.

Le secteur résidentiel du quartier de Varennes est d'autant plus marqué que la structuration de la voirie est complexe. En effet, le quartier, structuré notamment par la route de Commelle-Vernay et la rue de Varennes, laisse cependant la place à des rues en impasses ou au tracé difficile, en raison de la voie ferrée.

Le caractère intimiste ressort donc sur certaines rues peu circulées, comme la rue Gérard Philipe.



De gauche à droit, de haut en bas :
- Rue de la Liberté
- Route de Commelle Vernay
- Route de Commelle Vernay

- Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif

Ce fragment illustre la composition générale du secteur de Varennes.

→ Ilot 1 : maisons pavillonnaire avec jardins.

Ce tissu constitue la typologie principale du quartier de Varennes, maisons avec jardin.

→ Ilot 2 : évolution des formes urbaines avec l'implantation d'un programme collectif

L'ilot illustre les évolutions du tissu du quartier, avec la présence de maisons avec jardins, ancien bâtiment d'activité (bâtiments avec shed en toiture) et immeuble collectif en R+4.

→ Ilot 3 : implantation des maisons avec jardin le long de la voie ferrée

Cet ilot illustre l'implantation spécifique des maisons avec jardins par rapport à la voie ferrée. En effet, le quartier est marqué par la fracture franche formée par la voie ferrée, d'autant plus marquée que cette dernière est surélevée par rapport à la voie.



Fragment représentatif du secteur de Varennes

- Évolution du quartier



Rue de la Liberté

Le quartier présente une typologie d'habitat homogène, avec des évolutions ponctuelles dans son tissu par le biais de programmes de logements collectifs en R+3/R+4. Le quartier de Varennes s'est développé depuis ses tracés historiques de l'actuelle RD 207, en se développant ensuite sous forme de maisons avec jardins.

Le quartier n'a pas connu des évolutions récentes marquantes, comme certains autres secteurs tels que les quais de Pincourt ou le site Porcher. Le quartier est à même de connaître des changements futurs dû à sa proximité avec le site Bourrat, qui connaîtra, dans les années à venir, des mutations bénéfiques pour le quartier.

- Potentiels de mutation et de densification

Le quartier présente peu de potentiels de densification sur des parcelles libres de toute construction mais des sites mutables peuvent être identifiés. Ces espaces de mutation se situent sur des fonds de parcelles recomposables pour permettre l'implantation de programmes. Certains cœurs d'îlots verts peuvent permettre une densification mesurée avec des programmes de faible hauteur.

- Déplacement et mobilité

Le quartier présente des axes de circulations principaux, comme la rue de Varennes ou la route de Commelle-Vernay, permettant de rejoindre les autres quartiers de la commune. Le réseau interne de Varennes est beaucoup plus complexe et difficile d'accès. Les circulations y sont moins importantes, et se limitent principalement à la desserte des habitations.

Notamment en raison de la voie ferrée comme barrière physique, le réseau viaire se retourne sur lui-même et donne lieu à des impasses, et des itinéraires complexes, comme sur la rue Nouvelle ou Gérard Philippe par exemple.

La ligne 11 dessert le quartier sur la route de Commelle-Vernay, et permet de rejoindre Roanne (Louis-Flandre).



De gauche à droit, de haut en bas :

- Rue Nouvelle
- Rue de Varennes
- Rue J. de la Bruyère
- Chemin de la Fontaine



B. SECTEUR / QUARTIER DES BALMES

Le secteur des Balmes est l'un des plus anciens quartiers de la commune, avec le quartier de Varennes. Balme est une expression géographique désignant une côte peu élevée mais abrupte et escarpée. Le quartier s'est construit suffisamment en hauteur par rapport à la Loire pour ne pas subir les dégâts des crues et inondations du cours d'eau.

Empreint d'un passé ouvrier en lien avec l'activité maritime de la Loire, et d'activités de tissage avec l'usine Déchelette notamment, le quartier présente un tissu bâti morcelé et hétérogène.

Directement connecté au centre-ville et à l'avenue de la Libération, le quartier présente cependant des itinéraires encore tortueux avec des voies réduites, valorisant le caractère des lieux, tout en limitant son accessibilité. Préservé mais à proximité du centre du Coteau, les Balmes présentent des caractéristiques urbaines, architecturales à souligner.

- Typologie bâtie

Marqué par son passé ouvrier et artisanal, le quartier des Balmes connaît un tissu urbain resserré avec des maisons accolées de petits gabarits, en RDC ou R+1.

Le quartier connaît une transformation, fin du XIXème et début du XXème, les voies s'élargissent et l'habitat évolue. L'activité artisanale disparaît du quartier, dû aux mutations économiques notamment, à la fermeture de l'usine Déchelette. Les rues s'élargissent, d'autres sont créées pour désengorger le quartier présentant une densité bâtie importante.

On retrouve donc, dans le paysage du quartier, différentes typologies bâties. Les immeubles donnant sur l'avenue de la Libération, d'une hauteur R+2/R+3 dans l'ensemble, laisse place à l'arrière de l'îlot, à des constructions plus anciennes, de moindre gabarit.

La façade donnant sur la Loire, le long du quai Pierre Sémard a connu des évolutions successives avec des opérations denses de logements collectifs. Le manque de lien entre les constructions et les berges de la Loire est à regretter, dû notamment à la différence de niveau, mais aussi au manque de cheminements rejoignant le cours d'eau.

Des bâtiments caractéristiques de l'activité industrielle sont à relever, comme sur la photo ci-contre avec le bâtiment en brique, témoin d'une architecture industrielle, rue Saint-Marc.



De gauche à droite, et de haut en bas :
- Avenue de la Libération
- Quai Pierre Sémard
- Immeuble rue Saint-Marc
- Quai Pierre Sémard



Fragment représentatif du secteur des Balmes

• Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif

Le fragment présenté ci-contre permet d'illustrer les typologies d'îlots représentatives du quartier, avec 4 types différenciés :

Ilot 1 : ancien ilot d'activité industrielle reconverti en partie en activité commerciale

Une partie des bâtiments industriels présents ont été convertis en surface commerciale. L'emprise des bâtiments détruits permettent de générer une surface de stationnement importante. Un programme de logements collectifs, dans les années 1980 environ, donnant sur le Quai Pierre Sémard, permet une densité mesurée de l'îlot. Cet îlot est caractéristique de la reconversion d'emprises industrielles et artisanales importantes dans un tissu urbain resserré. De par leur localisation en centre urbain et leur superficie, ces îlots représentent un potentiel de mutation et de densification important, tout en intégrant les activités présentes utiles au quartier.

Ilot 2 : ilot encore marqué par de l'activité, ne présentant pas une densité importante

Cet îlot est représentatif d'une situation hybride, avec des traces d'activités résiduelles et quelques constructions d'habitat. On retrouve un îlot morcelé, avec des espaces peu qualifiés et de faible qualité.

Ilot 3 : différentes époques de construction imbriquées, avec une façade sur l'avenue de la Libération cohérente et un arrière d'îlot présentant une densité marquée, avec des constructions achevées

Cette situation révèle les différentes époques de constructions du quartier, avec une densité affichée en arrière d'îlot. Des interventions lourdes de dé densification et d'organisation de cœur d'îlot seraient intéressantes.

Ilot 4 : ilot présentant des constructions alignées en façade sur rue, libérant des jardins en cœur d'îlot, typologie aérée

Cet îlot marque une grande qualité urbaine ; en effet, la structure de l'îlot avec des maisons accolées et des cœurs d'îlot végétalisés et aérés apportent une qualité résidentielle en plein cœur de ville.

- Évolution du quartier

L'utilisation des terrains de l'ancienne usine Déchelette marque un tournant majeur dans le caractère du quartier, avec peu à peu une perte de l'identité industrielle et artisanale.

La grande réhabilitation du quartier s'opère dans les années 1990, supprimant les traces de l'activité artisanale, avec cependant la subsistance de bâtiments caractéristiques.

Le quartier affiche une densité importante avec des ilots saturés, et à contrario, des ilots étant les témoins d'une emprise artisanale et industrielle passée.

Le quartier a déjà connu des évolutions importantes, en présentant aujourd'hui des potentiels d'évolutions futures.



De gauche à droite, et de haut en bas :

- Avenue de la Libération, entrée sur Le Coteau
- Passage Damon, vue sur le parking de Lidl
- Quai Pierre Semard
- Rue des Balmes
- Passage depuis l'Avenue de la Libération au cœur du quartier des Balmes



De gauche à droite, et de haut en bas :
 - Surface commerciale Lidl, rue des Balmes
 - Passage Rivier
 - Rue de Vernay
 - Quai Pierre Semard
 - Passage Rivier

• Potentiels de mutation et de densification

Les mutations du quartier pourraient être de plusieurs ordres :

- des mutations en termes d'ilots par le bais d'opération de dé densification des ilots surchargés, présentant un bâti trop dense ;
- des mutations sur les voies de circulation en valorisant les cheminements piétons, venelles...
- des possibilités de densification sur des dents creuses et espaces mutables ;
- des mutations possibles sur le quai Pierre Séward, avec des infrastructures possibles et espaces publics permettant de valoriser les berges de la Loire ;

L'emprise du Lidl et du stationnement associé représente l'ilot principal de densification et de reconversion urbaine. Sans reléguer la surface commerciale sur un autre secteur, celle-ci pourrait s'intégrer dans une opération de reconversion de l'ilot, à travers un programme mixte. Ainsi, commerces, services et logements pourraient recomposer ce secteur.

Des opérations de dé densification et de réalisation de programmes de logements collectifs pourraient être mises en œuvre sur certains ilots trop denses. Le modèle du cœur d'ilot vert pourrait être privilégié, en densifiant sur rue, tout en préservant l'espace central pour la création d'espaces verts, publics ou privés.

• Déplacement et mobilité

Les voies encerclant le quartier permettent une bonne circulation, correspondant au quai Pierre Sémard et à l'avenue de la Libération, où les flux automobiles sont importants.

Des percées internes permettent de relier ces 2 voies, par le biais des rues Ayel Salasse et Michelet notamment.

Le passage Rivier, quant à lui, illustre des situations d'accès beaucoup plus contraintes, mais participe à l'intimité et à la préservation du cœur du quartier au tout voiture. Les gabarits des voies sont réduits en sens unique dans de nombreux cas, avec une bande de stationnement latéral le plus souvent.

L'accès au Transport en Commun s'effectue sur l'avenue de la Libération, aucun transport public n'est visible au cœur du quartier.

Les mobilités douces sont peu représentées, l'espace dédié aux piétons est dans la plupart des cas insuffisant, dû notamment au gabarit des voies réduit. Le quartier prêterait à réfléchir sur des systèmes de circulation en voies partagées, donnant autant d'importance à la voiture qu'aux piétons, dans une zone limitée à 30 par exemple.



De gauche à droite, et de haut en bas :
 - Quai Pierre Sémard
 - Rue des Balmes
 - Passage Rivier
 - Passage depuis l'avenue de la Libération
 - Passage Rivier



De gauche à droit, de haut en bas :
 - surface commerciale Lidl
 - Vue sur les jardins familiaux depuis le Quai Pierre Semard
 - Quai Pierre Semard

- Commerces et services

Le quartier est essentiellement résidentiel. A noter cependant un super marché Lidl au centre du quartier, positionnement privilégié en centre-ville. Ce super marché est le seul à être implanté au centre-ville de la commune. La deuxième surface commerciale d'importance est implantée au sud de la commune, le long de l'avenue de la Libération.

- Nature et espace publics

Le quartier des Balmes est en contact direct avec les berges de la Loire. Ces zones sont notamment utilisées par les habitants, avec la mise en place de jardins familiaux, marquant le paysage du lieu, sur la zone humide inscrite sur le territoire Roannais. Cependant, Le Coteau n'investit pas entièrement les berges de la Loire ; ce paysage est pourtant singulier et aux potentiels importants.

Le Quai Pierre Sémard donne lieu à un mail planté, donnant l'accès à un parc et à la base nautique de loisir de Roanne. Ce dernier permet l'appropriation par les habitants : jeux de boules etc.

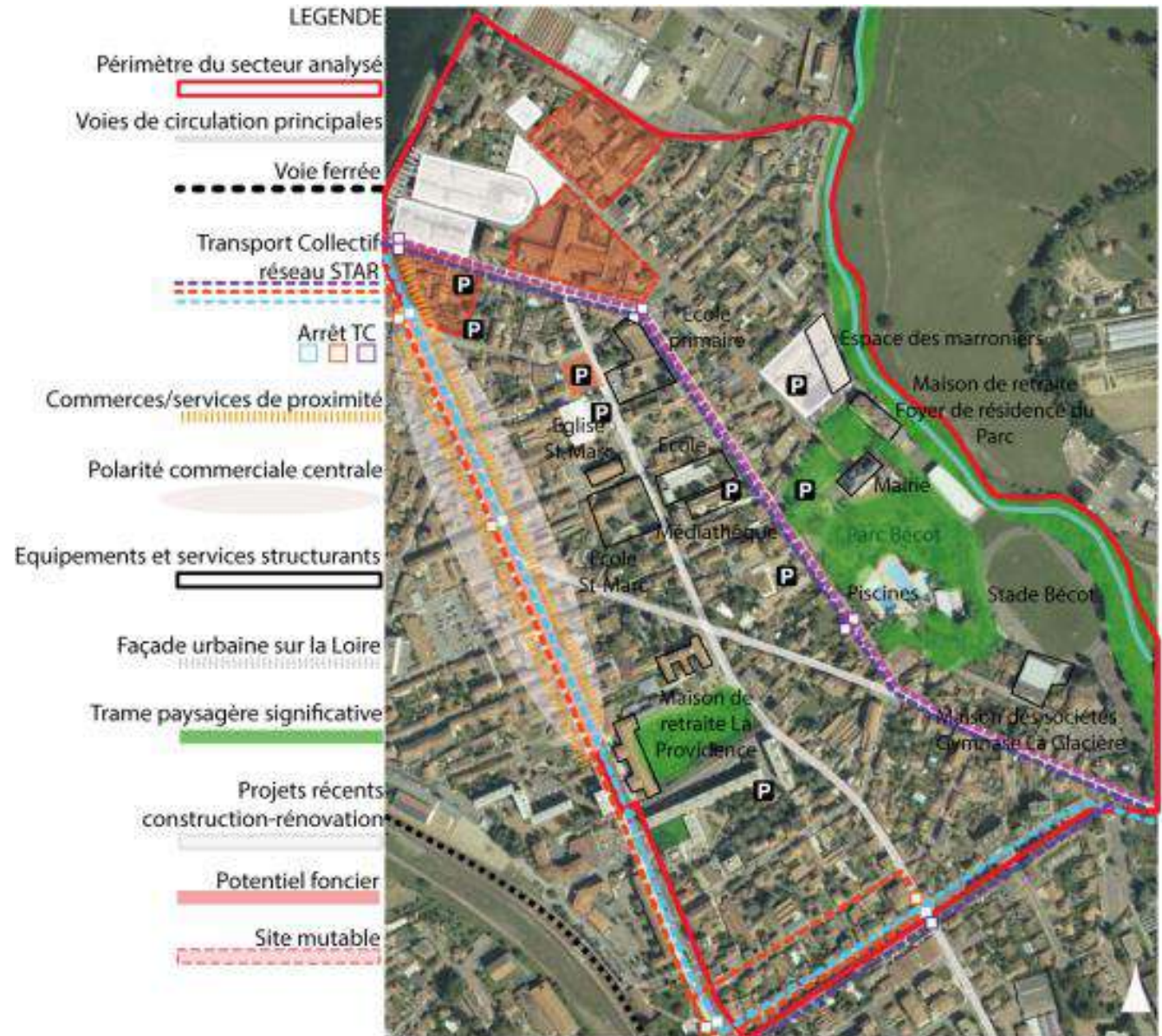
C. SECTEUR DU CENTRE-VILLE

Le secteur du centre-ville révèle différentes histoires et des développements successifs, mais se distingue par des mutations passées importantes, faisant la particularité du secteur.

Le quartier de Pincourt, au Nord, le long de la Loire, est le témoin d'une activité portuaire dans un premier temps, puis artisanale et industrielle. Une scierie s'y installe notamment, accompagnée de teintureries, des usines de tissage Déchelette, d'une usine électrique. Les prémices du quai de Pincourt ont donné ensuite lieu à des mutations importantes, par le biais notamment d'une ZAC d'habitat développées dans les années 2004/2005.

Le secteur est aussi marqué par le parc Bécot, la mairie, constituant pour partie le domaine de Rhins du marquis Louis de Tardy. Celui-ci possédait jusqu'en 1886 une grande partie des terres du Coteau, avec des cessions successives pour la construction de l'Église Saint-Marc, de l'école Saint-Marc, de la Providence, du chemin de fer...

Le secteur est aussi à associer à l'avenue de la Libération, véritable armature de la commune.





• Typologie bâtie

Le secteur du centre revêt différents visages. Marqué par son histoire et son évolution, le centre présente un tissu ancien fragmenté, de nombreux secteurs ont connu des mutations majeures, notamment sur le quartier de Pincourt.

Les maisons de ville accolées en R+1, R+2, s'alignent sur les rues, avenue de la Libération, avenue de la République étant les axes les plus représentatifs. Des rues plus intimistes comme la rue de Condé proposent des maisons de plus petite hauteur, témoin de l'activité industrielle et portuaire et des populations venues s'y installer.

Des secteurs ont subi d'importantes modifications, sur des micros ilots, ou sur des sites de plus grande ampleur, comme le site de Pincourt. D'initiative publique, la reconversion d'anciens sites d'activités industrielles, l'implantation de programmes d'habitats diversifiés entre collectifs et individuels groupés est une réussite. Donnant sur la Loire, le programme d'habitat propose une façade sur le fleuve qualitative, avec une pénétrante végétale et des espaces publics qualifiés.

Le secteur est marqué par la coexistence d'habitats diversifiés dans leur typologie, d'équipement, services, et d'anciens sites d'activités économiques. Ces sites représentent des potentiels intéressants dans le devenir de la commune.

- De gauche à droite, et de haut en bas :
- ZAC de Pincourt, logements collectifs
 - ZAC de Pincourt, maisons individuelles groupées
 - Avenue de la Libération
 - Immeuble collectif récent rue Ledru Rollin
 - Rue Condé

- **Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif**

Le fragment nord du secteur du centre représente un échantillon intéressant dans sa typologie, sa composition et les évolutions rencontrées.

Ilots 1 et 2 : îlots présentant une mutabilité intéressante, mêlant bâtiments d'activités et habitats

Ces îlots présentent un tissu morcelé, mêlant habitats, bâtiments d'activités et garages. L'habitat présent est ancien, de type maisons de ville accolées en R+1/R+2. Les bâtiments d'activités sont en fonctionnement ou en attente de reconversion. Certains servent d'entrepôts, ou sont utilisés pour des services et commerces (îlot 2). Ce tissu représentatif permet d'envisager des mutations futures, amorcées notamment par la ZAC de Pincourt.

Ilot 3 : secteur d'entrée de ville présentant un habitat vétuste et une vacance présente, potentiels importants de mutation

Cet îlot représente un enjeu fort de requalification urbaine, d'ailleurs déjà pressenti par la municipalité. Cet îlot se situe en entrée nord du Coteau. Une refonte de l'îlot permettrait de recréer une façade urbaine depuis le pont de la Loire, de reconfigurer l'armature en pointe de la circulation, pouvant laissée place à un espace public, et de recréer des porosités entre l'avenue de la Libération et l'avenue de la République.

Ilot 4 : Opération de maîtrise publique récente, ZAC de Pincourt

La ZAC de Pincourt reflète une opération d'initiative publique réussie. En effet, ancien site d'activités en lien avec la Loire, la reconversion du site en programmes mixtes à majorité de logements, collectifs et maisons individuelles groupées, est un bon exemple de la volonté publique de faire évoluer la commune.



Fragment représentatif du secteur du centre



De gauche à droite, et de haut en bas :
 -Rue de la Chocolaterie
 -Impasse Giraud
 - Rue Ledru Rollin
 -Espace des marronniers, rue Anatole France
 - ZAC de Pincourt, immeubles collectifs

• Évolution du quartier

Le secteur du centre est le secteur qui a connu le plus d'évolutions dans son tissu. Parmi les évolutions récentes, on retrouve des requalifications en termes d'habitat avec la ZAC de Pincourt, le quartier des marinières, ou des opérations de rénovation des équipements comme l'espace des marronniers.

La partie nord du secteur semble en attente, notamment sur les impasses Voltaire et Giraud, marquant la fracture entre 2 entités urbaines. Ayant connu des mutations profondes au sein de son tissu, ce secteur est empreint de son passé, visible notamment sur ces impasses (voir *photo ci-contre impasse Giraud*). Les habitations anciennes marquent la limite entre le secteur d'activités et la chocolaterie du Coteau appartenant au groupe Bongrain notamment.

Le parc Bécot et la Mairie sont les témoins de l'ancien domaine du Rhins, qui occupait une majeure partie de la commune. Le parc et les équipements de loisirs associés sont un réel vecteur de centralité à l'échelle communale. En effet, les équipements et les services proposés autour de la mairie permettent aux Costellois de se réunir et pratiquer la ville.

L'avenue de la Libération marque également la commune. Véritable lien entre les quartiers et formant l'identité traversée du Coteau, l'avenue est ponctuée de commerces et services, fédérant la polarité linéaire de la commune.

- Potentiels de mutation et de densification

Le secteur a déjà connu des mutations importantes mais présente encore des sites potentiels de mutation intéressants. Les plus stratégiques se situent au nord de la commune, sur les îlots repérés dans le fragment représentatif. Ces îlots, en lien direct avec la ZAC de Pincourt, constituent un potentiel foncier de développement urbain, entre programmes d'habitat et services/commerces. L'amorce de la ZAC de Pincourt pourrait être poursuivie pour ainsi refonder l'identité d'ensemble du quartier, qui reste très hétérogène.

Des opérations plus restreintes pourraient voir le jour sous forme de micros interventions sur des parcelles cibles (anciens sites d'activités économiques présentant une façade sur rue peu qualitative, voir photo ci-contre) afin de requalifier l'îlot. Ces sites identifiés pourraient permettre de redonner une image cohérente aux rues.

Des densifications en cœur d'îlot pourraient s'opérer dans une moindre mesure. La priorité doit être donnée aux sites stratégiques mutables.



De gauche à droite, et de haut en bas :

- Rue Carnot
- Avenue de la république
- Cœur d'îlot, rue Brossard
- Rue des marinières



De gauche à droite, et de haut en bas :

- Avenue Parmentier
- Rue de l'Abattoir
- Rue des Écoles
- TC

• Déplacement et mobilité

Le secteur est marqué par l'avenue de la Libération en premier lieu, mais aussi l'avenue de la République, l'avenue Parmentier, le Boulevard des Belges, comme axes structurants du secteur. Ces axes concentrent un flux important, le plus significatif étant localisé sur l'avenue de la Libération, handicapant l'espace public et l'usage des mobilités douces.

Les avenues de la République et Parmentier concentrent un flux moins important mais néanmoins présent.

Le réseau de Transport en Commun est largement représenté, avec les lignes 1 et D le long de l'avenue de la Libération, les lignes 1-D-11 sur le boulevard des Belges, et les lignes 11 et 14 sur l'avenue Parmentier. Le réseau de bus est le plus représenté sur ce secteur de la commune.

Le secteur compte de nombreux parkings et stationnements latéraux, en lien avec les équipements associés, ou simplement à proximité des commerces, pour permettre un accès facilité.

Les mobilités douces sont là encore peu représentées, avec des cheminements partiellement prévus le long du Rhins, ou étant difficilement identifiables. Les trottoirs dédiés aux piétons sont dans la majorité des cas de gabarit restreint, ne permettant pas une déambulation facilitée, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

• Commerces, services et équipements

Ce secteur compte le nombre le plus important de commerces, services et équipements de la commune. On y recense, parmi les équipements les plus importants :

- la Mairie ;
- la médiathèque ;
- la salle des fêtes : espace des marronniers ;
- piscines et infrastructures de loisirs ;
- écoles.

Les commerces sont présents le long de l'avenue de la Libération principalement, avec cependant une part observée de vacance commerciale sur la partie nord de l'avenue.

• Nature et espaces publics

Le parc Bécot représente le parc public communal de grande envergure. Le parc recense des essences d'arbres variées, des espaces aménagés aux différentes ambiances, des daims, et des espaces récréatifs pour les enfants avec des jeux variés.

En contraste de cette végétation et aménagements « artificiels », modelés par l'Homme, on retrouve une nature plus ordinaire, à la richesse préservée : le long du Rhins, les cheminements, couverts végétaux permettent de couper de l'urbanisation pour se recueillir le long de cette déambulation. Les qualités du Rhins et des cheminements le long de ses berges ne sont cependant pas valorisés entièrement. On note par exemple un manque de lisibilité des accès au Rhins sur certaines sections.



De gauche à droite, et de haut en bas :

- Parc Bécot et Mairie
- Piscine municipale
- École Saint-Marc
- Quai Amiral Jules le Bigot
- Chemin le long du Rhins, au nord



D. SECTEUR / QUARTIER DE LA GARE

Le secteur de la gare se distingue des autres secteurs par les nombreux potentiels fonciers présents sur le site, permettant d’appréhender les dimensions de renouvellement et de restructuration urbaine.

Une diversité urbaine s’observe sur le site, entre habitat individuel, nouveaux programmes de logements collectifs et individuels groupés. Ce secteur possède un potentiel de reconversion mis en valeur récemment sur le site Porcher, ancienne industrie de sanitaire céramique, et intéressant pour l’avenir sur le site de l’ancienne scierie Bourrat.

Site directement connecté au centre ancien de la commune sur la partie est, le secteur ouest est quant à lui mis à l’écart du développement urbain. En effet, la voie ferrée marque une rupture physique sur le secteur, où les liaisons sont peu visibles, hormis par la rue de Varennes au nord et la route de Commelle (D 43).

• Typologies bâties

Le secteur de la gare présente une diversité architecturale et urbaine importante. On retrouve un tissu de faubourg, des formes pavillonnaires des années 1950, mais aussi des logements individuels plus récents en opération ponctuelle ou sous forme de programmes plus importants, comme la construction en 2007 de maisons individuelles accolées sur l'ancien site Porcher.

Ces formes individuelles s'accompagnent de formes urbaines plus denses avec des logements collectifs des années 1930, présents le long de l'avenue de la libération, ainsi que des opérations plus récentes telles que « la citadelle II » ou « l'origami », construction de logements collectifs en 2008 et 2013, situées à proximité de la gare.

On retrouve ainsi une diversité importante des typologies bâties entre habitat ancien et programmes plus récents, attestant d'un renouveau amorcé du secteur. D'anciens sites industriels (site Bourrat, site Porcher) complètent ces formes urbaines en laissant encore les traces d'une activité passée, où la question du renouvellement urbain est amorcée.



De gauche à droite, et de haut en bas :

- Immeuble de logements sociaux Avenue de la Libération
- Route de Commelle, tissu ancien
- Avenue de la Libération, le « clos des potiers » individuels groupés
- Logements collectifs rue A.Bousson
- Logements collectifs Avenue de la Libération

- Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif



Fragment représentatif du secteur de la gare du Coteau

L'ancien site SNCF Bourrat, utilisé ensuite pour diverses activités artisanales, représente un potentiel urbain important, à proximité de la gare SNCF.

Récemment racheté par la commune, l'enjeu est de taille. D'une part par sa localisation, le site représente une aubaine pour le développement de programmes mixtes, avec une majorité de logements collectifs ; d'autre part, la maîtrise du site étant publique, il est primordial d'encadrer au mieux son développement. Le PLU peut servir d'outils d'accompagnement dans son développement, à travers le zonage et notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'emprise SNCF attenante, le long des voies ferrées, constitue une emprise supplémentaire pour permettre la création d'une réelle façade urbaine ouest à la gare du Coteau, à travers des programmes bâtis mais aussi des aménagements paysagers et des circulations valorisées, notamment les modes doux.

Des études urbaines ont déjà été amorcées pour réfléchir au renouvellement de cette zone. Celles-ci restent à approfondir.

• Évolution du quartier

Le secteur de la gare a connu des évolutions notables sur les 10 dernières années, avec des programmes d'habitat diversifié, entre maisons individuelles groupées et logements collectifs. On distingue 3 programmes importants :

- Sur l'ancien site Porcher, une opération de 72 logements a été entreprise en 2007, regroupant initialement 44 maisons individuelles groupées et 28 logements collectifs. Actuellement, le programme collectif et une dizaine de maisons groupées ont été réalisés. Cette opération, « le clos des potiers » urbanise la partie en front de rue le long de l'avenue de la libération et laisse la possibilité de densifier l'ancien site industriel en cœur de parcelle.
- Deux opérations de logements collectifs à proximité de la gare, « citadelle II » et « Origami », réalisées en 2008 et 2013, comptabilisent 39 logements collectifs.
- l'ancien quai couvert de la SNCF a été réhabilité pour permettre l'implantation d'un équipement sportif, le dojo costellois, en 2010.

Ces évolutions récentes du secteur reflètent l'importance du quartier en termes de positionnement à l'échelle communale ainsi que la présence de potentiels fonciers mobilisables pour conforter un renouvellement urbain en marche sur le secteur.



De gauche à droite, de haut en bas :
 -Le Dojo Costellois, réhabilitation d'un ancien site industriel
 -habitat collectif « la citadelle »
 Rue Tardy
 -habitat collectif « le clos des potiers »
 Avenue de la Libération
 -Aménagement du parvis de la gare



De gauche à droite, de haut en bas :
 -site depuis la route de Varennes
 -Impasse Bourrat
 -Parvis de la gare
 -Potentiel foncier route de Commelle

• Potentiels de mutation et de densification

Le secteur connaît des mutations visibles dans son tissu urbain en apportant une diversité bâtie intéressante, par le biais des programmes d'habitats individuels groupés et collectifs. Les potentiels fonciers sont fortement présents sur le secteur, marqué par une activité industrielle et économique révolue. Ces sites en attente de reconversion et de densification peuvent permettre l'affirmation du « quartier » de la gare à l'échelle territoriale.

Ces lieux mutables peuvent trouver une cohérence d'ensemble dans le développement du secteur et dans son intégration au sein d'une dynamique urbaine plus élargie. Ces évolutions doivent prendre en compte la rupture urbaine actuelle de la voie ferrée et l'absence de développement de la partie ouest de la gare, ainsi que les nuisances engendrées par l'activité ferroviaire, impactant les types de programmes à développer sur le site ainsi que les implantations urbaines.

L'activité du chemin de fer laisse place à des ateliers de construction de wagons et écuries sur le site de Bourrat. En 1996, l'achat à la SNCF de l'ancienne cité des cheminots (au sud) et terrains de l'ancienne cour des marchandises (au nord) offre la possibilité d'une transformation complète du quartier. Le rachat récent par la commune du site permet d'envisager une maîtrise publique du secteur.

- Déplacement et mobilité

Le secteur de la gare est parcouru par l'avenue de la libération, axe principal de circulation à l'échelle communale. Cette rue est fortement traversée par le trafic automobile mais présente aussi une affluence piétonne due aux nombreux commerces et services présents en linéaire RDC de l'avenue. La route de Commelle connaît elle aussi un trafic automobile important, permettant de relier les quartiers ouest au centre-ville.

Des stationnements sont présents le long de l'avenue de la libération, à proximité de la gare ainsi que des parkings publics (105 places dénombrées).

Une passerelle piétonne permet de relier les quais est et ouest de la gare mais cette dernière n'est pas mise en valeur et optimisée pour des liaisons piétonnes entre les deux parties scindées par la voie ferrée.

Les lignes de Transport en Commun permettent de relier le site à Roanne, avec par exemple un trajet de 7 minutes pour rejoindre la gare du Coteau à l'hôtel de ville de Roanne, Mably, le bourg de Commelle et de desservir la zone d'activités au sud-est de la commune ainsi que les quartiers d'habitats résidentiels à l'ouest, avec des trajets de moins de 10 minutes.

La gare du Coteau, quant à elle, permet de relier la commune à Roanne au nord en moins de 5 minutes. La voie ferrée comme lien entre les communes s'appréhende comme une véritable barrière à l'échelle locale, de part et d'autre de la voie ferrée. En effet, peu de liaisons existent entre ces deux secteurs.

L'ensemble de ces données permettent l'intégration du quartier à des échelles plus larges, à travers différents modes de transports, avec cependant l'utilisation de la voiture en dominante. A noter que les mobilités douces, voies piétonnes et cyclables, sont peu développées. Quelques emplacements vélos couverts sont présents à côté de la gare mais aucune piste cyclable n'est relevée sur le site.



De gauche à droite :
-Place de la gare
-Avenue de la libération
-Route de Commelle



De gauche à droite, de haut en bas:

- Rue A.Bousson
- Place de la gare
- Secteur rue Tardy

■ Commerces, services et équipements

Les commerces et services sont présents le long de l'avenue de la libération. On retrouve des services et commerces de proximité, restaurants. Cette offre commerciale se retrouve tout au long de cette avenue, dans le secteur du centre-ville, à travers une zone d'activités commerciales importante. Le secteur est directement connecté au centre-ville polarisant et à son attractivité. La présence de commerces, services, équipements, engendrent une présence importante du stationnement.

● Nature et espace public

Une épaisseur végétale est présente le long de la voie ferrée. Cette trame pourrait être renforcée pour permettre une « barrière verte » à la voie ferrée et gérer les déplacements doux.

La place de la gare (square Pierre Fernier), reliée directement à l'avenue de la libération, a connu un aménagement paysager récent, en 1997 et une nouvelle zone d'habitat en 1998, contrastant fortement avec la partie ouest de la gare, ne présentant pour l'instant pas d'aménagement.

Les opérations récentes à proximité de la gare laissent place à des espaces publics parfois mal valorisés (*secteur rue Tardy par exemple*).

E. SECTEUR DES ETINES

Le secteur des Etines connaît une histoire particulière. Le quartier s'est construit sur un ancien domaine agricole, qui occupait le site jusqu'au début du XX^{ème} siècle, avant l'arrivée de l'industrie. L'activité industrielle s'implante d'abord sur la Grande Rue (avenue de la Libération).

Quelques maisons apparaissent rue Ampère, des maisons EDF pour la plupart, accueillant les cadres travaillant à l'usine électrique de Pincourt. Le reste du secteur reste en prairies et bocages, jusqu'au Rhins.

En 1927, Devernois s'implante sur le quartier ; encore aujourd'hui, l'activité Devernois est en marche, avec un bâtiment art déco au patrimoine remarquable.

Pendant la 2^{ème} moitié du XX^{ème} siècle, le secteur se développe de façon brutale, entre projets d'habitat de grande ampleur, équipements scolaires et industriels.

En 1972 commence le grand chantier du quartier des Etines avec la construction d'immeubles collectifs, et d'équipements.

En 1982 se construisent les 4 immeubles de logements sociaux de Margalet, représentant près de 119 logements.

Les Etines se distinguent des autres quartiers par la présence sur un secteur réduit d'une importante mixité (logements individuels, collectifs, activités et équipements).

Le quartier connaît des évolutions par le biais de nouvelles opérations de logements ou de requalification d'espaces publics. La réhabilitation des logements existants et la requalification des espaces publics se révèlent des enjeux importants sur le quartier.

Le quartier des Etines connaît une problématique sociale forte, que la commune doit prendre en compte dans son développement.





De gauche à droite, de haut en bas:
 - Rue Ampère
 - Rue Abbé Prajoux
 - Collectifs boulevard Gallet
 - Collectifs boulevard Gallet
 - Projet Nexity, boulevard des Etines

• Typologies bâties

Le secteur des Etines se caractérise par une diversité importante. On retrouve différentes époques de construction, avec des maisons de ville de qualité architecturale rue Ampère, construites dans les années 1920/1930. Des logements collectifs des années 1970/1980, permettent de créer un grand nombre de logements, et des opérations plus récentes de logements collectifs, individuels groupés.

Ces différentes typologies forment l'identité du secteur, avec cependant des interrogations quant au style architectural à adopter pour préserver l'image du quartier (exemple avec le projet de Nexity, peu empreint de l'identité locale).

Des projets ponctuels de réhabilitation d'anciens bâtiments industriels s'observent. Bâtiments en shed ayant une qualité architecturale importante, leur préservation et réhabilitation en logements doit être salué. Ces exemples de reconversion de bâtiments industriels permettent de conserver l'histoire du lieu tout en détournant les usages, permettant de renouveler la vie du quartier.

Les logements collectifs présentent des espaces publics importants, parfois mal qualifiés, qui pourraient être le support d'un vaste parc urbain avec une végétation généreuse. L'intervention sur les bâtiments collectifs est plus délicate, bien que des ajouts de balcons filants par exemple puissent être envisagés sur les « blocs » d'habitat arides.

- **Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif**

Le fragment sélectionné permet de mettre en avant différents mécanismes d'évolutions urbaines.

Ilot 1 : Entreprise Devernois et développement de l'habitat collectif, 2 époques de construction de la ville

Cet ilot révèle la coexistence entre activités et logements collectifs. L'entreprise Devernois s'implante dans les années 1930, dans une première étape d'extension de l'urbanisation sur des terres agricoles. Les logements collectifs de Margalet s'implantent dans les années 1980 sur les terrains laissés libres de l'ilot. L'ilot présente une juxtaposition de 2 entités urbaine, où la coexistence fonctionne. A noter cependant que les espaces publics pourraient être à penser en prenant en compte ces 2 entités, afin de retrouver un liant urbain plus régénant.

Ilot 2 : Maisons de ville implantées dans les années 1930 et évolution de l'ilot vers le logement collectif

Les maisons de villes destinées à une population aisée, dans les années 1930, présentent une qualité résidentielle appréciable. En effet, les habitations s'implantent en bande le long de la voie pour laisser place à des jardins d'agrément ou potagers en fond de parcelle. Ces implantations permettent une certaine densité pour du logement individuel, tout en proposant une qualité urbaine.

En tête d'ilot, des programmes collectifs récents viennent apporter une densité supplémentaire. Ces programmes ne respectent pas tout le temps la spécificité de l'ilot « vert » et ferment parfois l'espace et les continuités vertes.

Ilot 3 : Projet récent de logements collectifs et individuels groupés, ilot « ouvert »

La typologie de l'ilot ouvert peut être intéressante dans les continuités vertes et les traversées visuelles qu'elle apporte. Cependant, la réalité laisse place à des linéaires de clôture, un « barricadement » peu qualitatif à l'échelle urbaine.



Fragment représentatif du secteur des Etines



De gauche à droite, de haut en bas:

- Boulevard des Etines
- Entreprise Devernois, bâtiment style art déco remarquable
- Logements collectifs boulevard es Etines
- Réhabilitation d'anciens bâtiments industriels en shed
- Site Danjoux, site pollué en attente, à proximité du Rhins

• Évolution du quartier

Le quartier des Etines a connu des évolutions successives dans son développement urbain, avec une extension par « strates » dans des temporalités et tendances distinctes. Le quartier est l'un des quartiers du Coteau présentant une grande mixité, entre habitat individuel, logement collectif, équipements scolaires structurants, activités industrielles.

L'un des enjeux du quartier est de permettre aux bâtis existants de perdurer dans le temps, tout en s'adaptant aux évolutions urbaines et architecturales. Certains espaces publics présentent un potentiel intéressant, pour la création d'un vrai parc urbain, pour le moment en attente.

Le quartier marqué par une activité industrielle en déclin, doit se reconverter. Des exemples ponctuels s'observent, avec la requalification d'anciens bâtiments industriels en shed par exemple (*voir photo ci-contre*). Des logements individuels groupés sauvegardent l'identité du lieu et le passé historique, tout en explorant un nouvel usage.

• Potentiels de mutation et de densification

Les potentiels de mutation et de densification sur le secteur des Etines sont limités. A noter au nord du quartier le site Danjoux, accueillant jusqu'en 1999 l'entreprise de teinturerie du même nom.

Actuellement en négociation pour racheter les terrains, la commune envisage un projet d'espace vert public, en lien avec le Rhins. Le site étant pollué, les projets s'en voient d'autant plus freinés.

- Déplacement et mobilité

Le quartier est structuré par les axes principaux suivants : Le boulevard des Belges et le boulevard des Etines, constituant les axes les plus passants. Le réseau interne présente une circulation amoindrie, relevant de la desserte résidentielle.

Le réseau de Transport en Commun dessert le quartier par le biais de la ligne 1 sur le boulevard des Etines, le reste des lignes passant par le boulevard des Belges.

- Commerces et services

Peu de commerces s'observent sur le quartier, et une part réduite de services sont présents. Le quartier se situe cependant à proximité de l'avenue de la Libération, offrant une gamme de commerces et services, ainsi que la zone d'activités des Guérins.

- Nature et espace public

Les espaces publics aux pieds des immeubles collectifs ont déjà connu des rénovations pour partie. Des efforts pour une amélioration des espaces collectifs dans une plus large mesure sont à engager pour permettre de renouveler l'image du quartier et offrir des espaces verts qualitatifs et appropriables. Le secteur présente des potentiels intéressants d'espaces publics, qui sont pratiqués : les bords du Rhins, de façon plus ou moins informelle l'ancienne voie ferrée désaffectée, support d'une voie verte éventuelle. Ces espaces sont des trésors cachés pour la commune, qu'il s'agit de valoriser et aménager.



Boulevard Charles Gallet, aménagements récents espace public des collectifs



Espace récréatif non réaménagé, accès au bord du Rhins



Cheminement le long du Rhins, ancienne voie ferrée potentiel important pour le développement d'une voie verte



F. SECTEUR D'HABITAT DES PLAINES

La partie ouest des Plaines a connu un développement plus tardif, à partir des années 1960, en s'étendant sur des terres agricoles, ancien domaine Berger. Ce domaine qui existe encore actuellement, marque la frontière entre l'urbanisation et les terres agricoles subsistant au sud de la commune.

Le développement du secteur des Plaines s'est effectué par opérations successives, en différents lotissements, reflétant à chaque fois, une époque et une architecture différente.

Le secteur est essentiellement résidentiel, avec une majorité de logements individuels. Quelques opérations de logements collectifs sont présentes mais en minorité.

Le secteur est marqué par cette urbanisation au « coup par coup », qui se traduit par un réseau viaire peu cohérent et des réseaux de différentes nature et gabarit. Les voies sont de façon générale surdimensionnées, avec une place dérisoire donnée aux piétons. Certaines figures urbaines s'observent sur le quartier, détonant avec le caractère résidentiel. Le boulevard Pasteur en est l'exemple le plus probant, avec un gabarit hors d'échelle, une bande plantée en son centre séparant les voies.

- Typologies bâties

Le secteur des Plaines est composé de pavillons avec jardins, construits à différentes époques.

Certaines opérations de collectifs sont présentes (voir photo ci-contre le long de l'avenue d'Espalion).

Il n'y a pas (ou peu) de cohérence architecturale et urbaine sur le secteur, qui offre une juxtaposition de lotissements successifs aux codes différents. Les pavillons s'implantent au milieu de la parcelle, avec cependant certaines exceptions (sur la rue Georges Clémenceau par exemple avec un programme de maisons individuelles groupées).

Le quartier des Plaines est le quartier symbolisant le caractère résidentiel et paisible de la commune. Il n'y a pas beaucoup de circulation ce qui permet de préserver la tranquillité des habitations. Le secteur, tenu entre espace agricole, voie ferrée et avenue de la Libération, se développe à l'écart des tumultes de la ville. Cependant, son aspect trop résidentiel et orienté sur le logement individuel ne reflète pas une grande richesse urbaine et sociale.



De gauche à droite et de haut en bas :
- Rue des lavandes
- Avenue du Dr Schweitzer
- Avenue d'Espalion



Fragment représentatif du secteur résidentiel des Plaines

Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif

Le fragment présenté ci-contre reflète bien l'urbanisation et la construction du quartier.

Ilot 1 : à la frontière entre paysages bocagers et pavillons individuels

Cette première situation urbaine illustre la limite entre espace agricole non encore urbanisé et logements individuels. L'ilot présente des logements individuels groupés avec des jardins bocagers en arrière de parcelle.

Ilot 2 : aménagement d'ilot avec systèmes en impasses

Cette situation illustre une donnée courante sur le secteur, avec une urbanisation par système en impasse, casquettes reliées à la voie principale de circulation. L'espace central des systèmes de retournement laisse place à des espaces peu qualifiés, permettant le stationnement sauvage. Les habitations se développent sur des parcelles assez généreuses avec des habitations accolées ou isolées sur la parcelle.

A noter la présence de jardins potagers dans de nombreuses parcelles.

- Évolution du quartier

Le secteur résidentiel des Plaines s'est construit par ajouts successifs au détriment des terres agricoles. Les lotissements ont vu le jour sans une cohérence d'ensemble donnée au quartier. Contre toute logique consistant à dire que le secteur s'est urbanisé en strates successives depuis l'urbanisation déjà présente, les dernières opérations visibles sur le quartier se situent autour du Boulevard Pasteur, dans un tissu déjà constitué aux alentours.

Des opérations de logements collectifs peu nombreuses auraient pu amorcer l'implantation de nouvelles opérations plus denses. Des individuels groupés permettent de proposer d'autres modèles d'habitat, sans s'éloigner de la maison pavillonnaire.

Des évolutions sont à penser pour le devenir du quartier et pour limiter la consommation des terres agricoles, avec des formes plus denses que l'individuel. Des logements intermédiaires et petits collectifs en R+2, pensés avec des jardins pour chaque logement pourraient être introduit dans le quartier, afin d'apporter d'autres modèles d'habitat au secteur très mono-orienté.

- Potentiels de mutation et de densification

Le secteur présente quelques parcelles mutables, notamment derrière la Chapelle Sainte-Marie des Plaines ou encore sur une ancienne emprise d'activités artisanales.



De gauche à droite et de haut en bas :

- Rue des capucines
- Chemin J.de la Fontaine
- Rue C.Claudé
- Chemin J.de la Fontaine



• Déplacement et mobilité

Le secteur est préservé des circulations et n'est pas parcouru par des axes passants. Les voies sont des axes de desserte, avec de nombreux systèmes en impasses, desservant le quartier sur sa cohérence globale. De nombreux axes sont en attente d'être continués dans un développement urbain futur.

Les gabarits de voies sont surdimensionnés par rapport à l'usage associé. La place du piéton et des mobilités douces est faiblement représenté. En effet, les trottoirs, quand ils existent, sont sous-dimensionnés. Quelques chemins s'observent sur les franges entre espace bocager et urbanisation pavillonnaire, mais sont parfois peu identifiables.

Le secteur est desservi par la ligne 1 de Transport en Commun, permettant de relier le quartier au centre-ville et à Roanne.

• Nature et espace public

Le secteur présente une végétation privative, avec des systèmes de haies en limite de propriété et des masses arborées. Un parc public sur l'avenue d'Espalion est présent.

Une nature plus sauvage est présente en limite entre habitat et espace agricole, comme le long du chemin J.de la Fontaine par exemple.

De gauche à droite et de haut en bas :

- Rue des Genêts
- Rue des Capucines
- Rue des Lavandes
- Rue des Genêts
- Boulevard Pasteur
- Chemin J.de la Fontaine

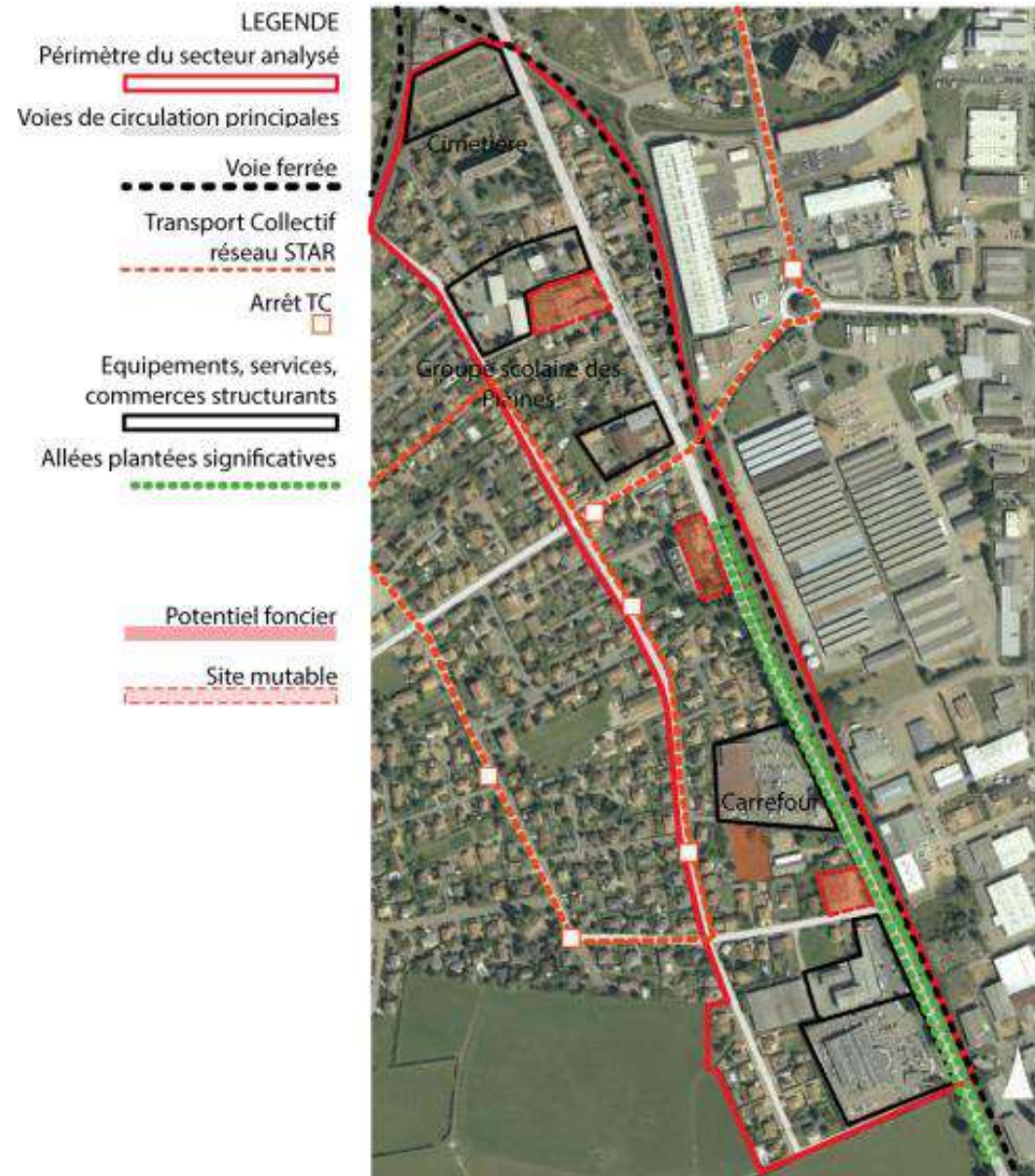
I. SECTEUR MIXTE DES PLAINES

Le secteur des Plaines se développe au début des années 1960 avec la construction à l'ouest de l'avenue de la Libération dans un premier temps, en lien avec le développement de la Zone Industrielle à l'est de l'avenue de la Libération et l'installation de la société Beka France en 1960. Des logements sont ainsi créés pour les employés de l'usine Beka à l'ouest de l'avenue, sous forme de petits collectifs et de pavillons.

Ce secteur marque un « entre-deux » entre le secteur résidentiel des Plaines et la Zone Industrielle des Guérins. On y retrouve une mixité intéressante, entre habitations collectives et individuelles, équipements publics, commerces et services.

Cette mixité fonctionne bien au niveau des équipements et habitations, mais des efforts de qualification restent à trouver pour les interfaces entre activités, commerces et habitations.

Le groupe scolaire des Plaines est créé en 1967.





De gauche à droite et de haut en bas :

- Rue Georges Clémenceau ;
- Chemin des Plaines ;
- Chemin des Plaines.

• Typologies bâties

Le secteur mixte des plaines s'est développé dans un premier temps dans les années 1960 en lien avec l'implantation de l'usine Beka sur la Zone Industrielle des Guérins. Les maisons individuelles pour les employés se sont développées, ainsi que de petits immeubles, comme sur le rue G.Clémenceau par exemple.

Des équipements se sont ensuite implantés, avec le groupe scolaire des Plaines, amorçant la mixité du quartier. Des immeubles collectifs de plus grande hauteur ont été construits dans les années 1940/1950. Plus récemment, des pavillons individuels ont été construits. La zone commerciale plus au sud est venue s'installer ensuite avec un effort de qualification et d'insertion urbaine et paysagère encore à trouver.

Le secteur illustre une mixité de typologies et d'usages intéressante.

- Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif

Ce fragment illustre la mixité d'usages présente sur le secteur. On retrouve sur cet échantillon urbain des pavillons individuels construits à différentes époques, les plus récents étant implantés dans l'encart blanc sur la photo ci-contre.

Ce fragment illustre aussi la juxtaposition des fonctions sans réel traitement qualitatif et recherche de transitions entre activités commerciales et habitat. Les commerces identifiables sur ce fragment concernent une carrosserie automobile plus au sud et un magasin d'ameublement avec entrepôt associé en arrière de parcelle, au nord.

Ce fragment permet de mettre en avant le grignotage en cours sur les terres agricoles encore présentes sur le territoire. A l'ouest du chemin des Plaines s'implante une rangée de pavillons, reflétant la pression foncière en place sur le secteur.



Fragment représentatif du secteur mixte des Plaines



De gauche à droite et de haut en bas :

- Avenue de la Libération
- Rue W.Churchill
- Avenue de la Libération

- Évolution du quartier

Le quartier a connu des évolutions récentes avec l'expansion du logement individuel sur le secteur des Plaines. Des évolutions sont à pressentir sur les logements collectifs des années 1940/1950, à rénover, ainsi que sur les surfaces commerciales. Certaines sont à vendre, d'autres pourraient être améliorées pour une meilleure intégration dans le paysage alentour.

- Potentiels de mutation et de densification

Le secteur mixte des Plaines présente peu de parcelles encore mobilisables. Cependant, des sites mutables peuvent être ciblés comme secteur à requalifier et à densifier.

- **Déplacement et mobilité**

Le secteur est tenu par l'avenue de la Libération à l'est et par le chemin des Plaines, à l'ouest. L'avenue de la Libération présente des circulations importantes de transit et d'accès aux commerces présents sur le site. Le chemin des Plaines, quant à lui présente une circulation minimale, avec des pics d'affluences aux horaires d'entrée et sortie scolaire, en lien avec le groupe scolaire des Plaines.

La place du piéton est peu représentée, avec des trottoirs, quand ils existent, de dimension réduite. Les 2 allées de platanes le long de l'avenue de la Libération laissent place à un cheminement piéton informel, d'une grande qualité paysagère.

La ligne 1 du réseau de Transport et Commun permet de desservir le secteur avec un bon cadencement et des points d'arrêts nombreux.

- **Commerces et services**

Le secteur présente un bon niveau de commerces et services, avec notamment la présence en périphérie d'un supermarché Carrefour, venant compléter l'offre avec le Lidl implanté sur le quartier des Balmes, à proximité du centre-ville.

- **Nature et espace public**

Le secteur présente une végétation privée avec des masses arborées importantes. L'espace vert le plus significatif du secteur concerne les allées de platanes plantées le long de l'avenue de la Libération, venant structurer cet axe et l'entrée sud sur la commune du Coteau.



Avenue de la Libération



J. SECTEUR D'ACTIVÉS DE PINCOURT

Le secteur de Pincourt s'est développé en lien avec l'activité portuaire. Zone privilégiée pour les échanges commerciaux, les activités artisanales et industrielles s'y installent rapidement. Dans les années 1860 s'y implante une scierie, une teinturerie et l'usine de tissage Déchelette, ainsi qu'une importante usine électrique, fermée par la suite dans les années 1940.

Le secteur sud de Pincourt, rattaché au centre-ville, a connu des reconversions et requalifications urbaines majeures.

La partie nord reste empreinte de l'activité industrielle et artisanale. Le secteur concentre notamment la chocolaterie du Coteau, appartenant au groupe Bongrain, installée depuis 1972 sur le site, représentant une activité importante pour la commune. Une centrale électrique, un centre de recyclage des déchets sont aussi à relever sur le secteur.

Quelques habitations y sont implantées. Le secteur reste contraint, dû aux zones inondables de la Loire et du Rhins.

- Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif

Cet échantillon permet de révéler la complexité du site, avec une construction urbaine d'ensemble peu cohérente.

Ainsi, on retrouve la centrale électrique au sud, quelques pavillons d'habitations présentant des parcelles en lanière, une part importante de jardins potagers, un centre de recyclage des déchets.

Les jardins potagers et parcelles non occupées représentent une part importante de ce fragment ; une partie pourrait être mobilisée pour des projets permettant de renouveler l'image du secteur, mais ces ambitions se heurtent à 2 problématiques majeures :

- site en zone inondable pour partie,
- proximité d'activités (site de recyclage, centrale électrique) générant des nuisances et des espaces peu qualitatifs d'un point de vue paysager.

Les programmes d'habitat sont donc difficilement mesurables sur ce secteur. Des potentiels de qualification des berges de la Loire existent le long du Quai du Général Leclerc par exemple, et l'implantation de services, commerces et activités artisanales est à penser.



Fragment représentatif du secteur



De gauche à droite et de haut en bas :
- Impasse Voltaire
- Zone Artisanale de Pincourt, quai du G.Leclerc
- Quai G.Leclerc
- Quai G. Leclerc

- Évolution du quartier

Le secteur a connu de nombreuses évolutions dans son tissu, avec le renouvellement des activités industrielles et artisanales au fil des années.

Des évolutions sont à souhaiter pour requalifier ce secteur, avec un fort enjeu paysager et de pratiques des lieux.

- Potentiels de mutation et de densification

Certaines parcelles vides ou servant à des jardins potagers pourraient être le support de projet, tout en sachant que l'inscription du site en zone inondable ne facilite pas les choses.

Le site à louer de la Zone Artisanale de Pincourt représente un potentiel important, qui pourraient attirer l'implantation d'activités renouvelant l'image du secteur.

- Déplacement et mobilité

Le Quai du Général Leclerc et les bords du Rhins sont les seuls lieux qualitatifs pour le piéton, avec des efforts de qualification à trouver cependant. Le site présente un maillage en impasse important, avec peu de cohérence.

- Nature et espace public

Le Quai du Général Leclerc et les bords du Rhins représentent un potentiel important, support d'espaces publics.

K. SECTEUR DES GUÉRINS, ZONE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE

La Zone Industrielle des Guérins tient son nom de l'exploitation agricole à l'origine sur le site. La ferme, toujours présente au sud-est du secteur, est peu à peu entourée d'activités industrielles. Le dernier projet en cours est localisé au sud de la ferme des Guérins.

Le secteur des Guérins s'est développé à partir des années 1960 avec l'installation de la société Beka France le long de la voie ferrée. Son implantation marque l'économie de la commune.

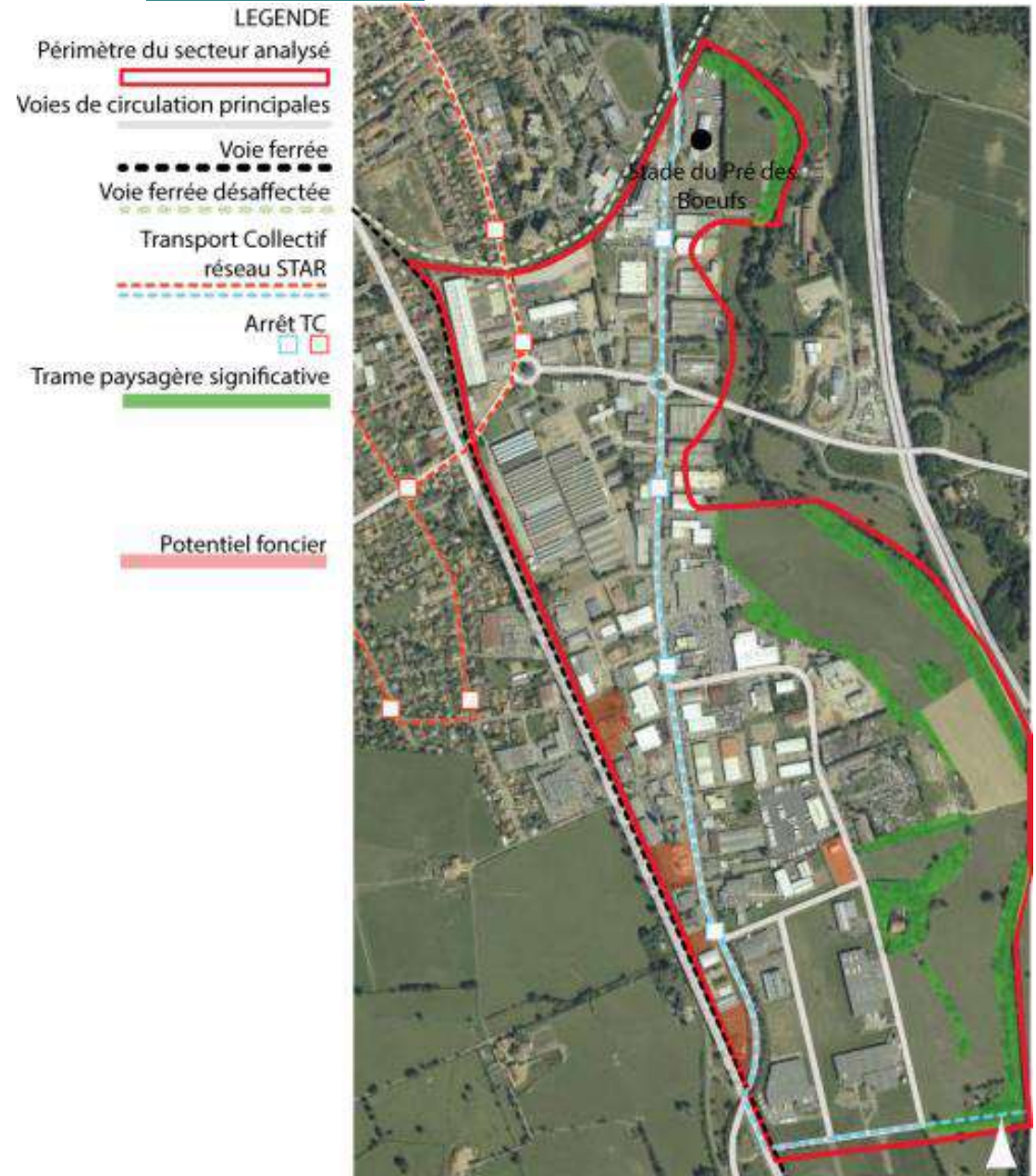
Dans les années 1980, 30 des 54 ha ont trouvé preneur, accueillant une trentaine d'entreprises et offrant près de 1180 emplois à cette période.

A la fin des années 1980, la Zone Industrielle s'étend d'avantage, en occupant 100 ha supplémentaires, au détriment de l'activité de la ferme agricole des Guérins.

Aujourd'hui, la Zone Industrielle se développe au sud de la commune, sur le foncier encore disponible.

Le secteur est dissocié du reste de la ville par la voie ferrée active et le bras désaffecté. Le site est monofonctionnel avec cependant la présence de l'ancienne ferme des Guérins et de terres agricoles situées en zone inondable. L'ancienne ferme connaît une pression foncière très importante, son avenir est plus qu'incertain.

Le trafic sur le site est très important, notamment sur le Boulevard Charles de Gaulle, avec des transits de camions conséquents.





Fragment représentatif du secteur des Guérins

- **Caractéristiques du tissu urbain, fragment représentatif**

Ce fragment permet de caractériser le secteur avec différentes dynamiques :

Ilot 1 : ferme des Guérins

L'ancienne ferme des Guérins est le témoin d'une activité agricole passée sur le secteur. La pression foncière est importante sur ce corps de bâtiment, le développement de la Zone Industrielle des Guérins empiétant peu à peu sur les terrains alentours de la ferme.

Ilot 2 : développement récent des activités sur l'ilot

Cet ilot s'est développé récemment, les terrains encore vides d'occupation sont en cours de projet pour une réalisation envisagée dans les prochains mois. Le site présente une homogénéité de traitement, sans pour autant faire partie d'une Zone d'Aménagement d'ensemble avec une charte architecturale définie. Il s'agit en fait d'un même concepteur pour l'ensemble des projets présents actuellement sur l'ilot.

Ilot 3 : Sites d'activités en attente de reconversion

Ce fragment illustre un site d'activités en déclin, nécessitant renouvellement. Plusieurs sites sur le secteur peuvent être identifiés comme potentiels de renouvellement des activités.

- Évolution du secteur

Le secteur a connu des évolutions récentes avec l'expansion de la Zone Industrielle au sud du secteur.

- Potentiels de mutation et de densification

Le secteur présente encore quelques potentiels fonciers mobilisables, surtout le long de la voie ferrée. Certaines parcelles peuvent être mobilisées pour le renouvellement des activités industrielles en prenant en compte la vacance des activités.

- Déplacement et mobilité

Le secteur présente un trafic important, avec des transits réguliers sur le site. Les gabarits de voies sont importants avec des largeurs de voies considérables à l'intérieur de la Zone Industrielle. La place du piéton est représentée le long du Boulevard Charles de Gaulle, avec des cheminements dissociés de la voie circulaire par une bande verte. Les lignes 1 et D permettent d'irriguer le site.

- Nature et espace public

Le secteur présente une richesse paysagère le long du Rhins et des terres agricoles en bordure, situées en zone inondable. Le Boulevard Charles de Gaulle présente un traitement paysager vieillissant qu'il s'agit de remettre au goût du jour.



De gauche à droite et de haut en bas :
 - Rue R.Cassin
 - Rue R.Cassin
 - Boulevard Charles de Gaulle
 - Rue R.Cassin
 - Boulevard Charles de Gaulle



L. SECTEUR NATUREL ET AGRICOLE DE PINCOURT

Le secteur situé au nord de la commune, après le secteur de Pincourt, est traversé par le Rhins, l'inscrivant en majorité en zone inondable.

Les terres sont exploitées par l'activité agricole ou laissent place à des jardins potagers au sud du secteur.

Les bords du Rhins et sa ripisylve présentent une qualité paysagère importante, offrant des itinéraires de promenades intéressants. Le cheminement le long du Rhins fait partie du « tour du Coteau ».

Le secteur présente un équipement de loisirs, un karting en partie sur le territoire communal, pouvant générer certaines nuisances sonores, mais étant éloigné des habitations.

La RN 7 borde le site au nord-est.

Ce secteur, avec le secteur sud des Plaines, représentent les dernières terres agricoles de la commune. Ce site présente cependant moins de pression foncière au regard des risques d'inondation qui lui sont associés.

- Déplacement et mobilité

Le Rhins ainsi que le Quai de Pincourt sont le support de cheminements piétons, plus ou moins lisibles. Le cheminement bordant le Rhins est peu indiqué mais offre une qualité d'ambiances paysagères à relever.

- Nature et espace public

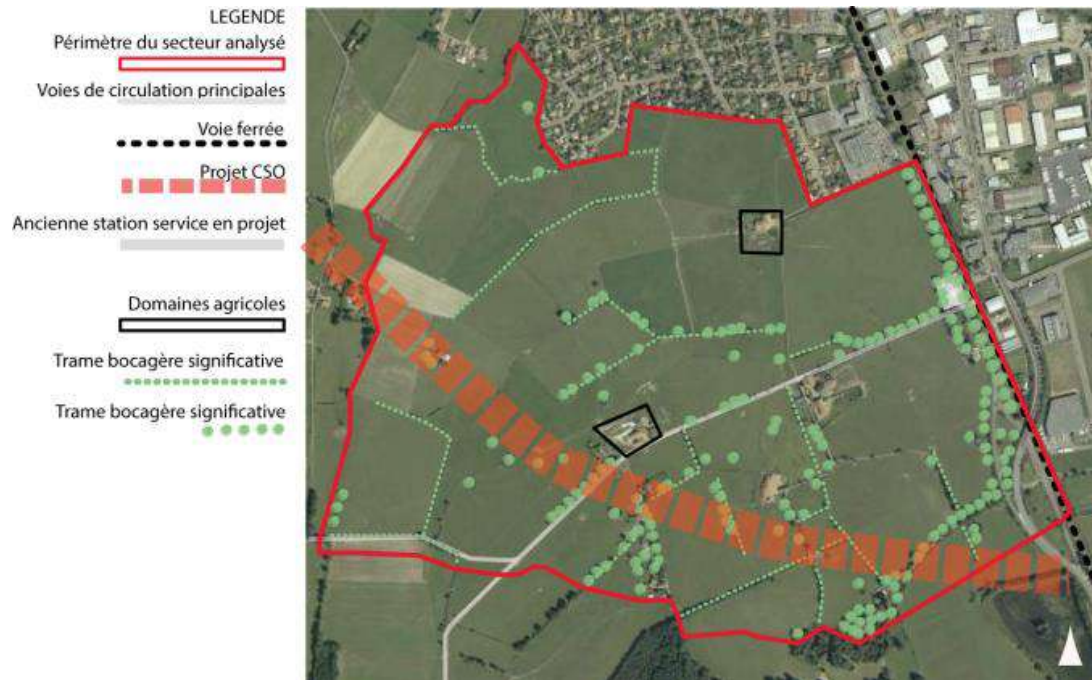
Le site présente des qualités paysagères importantes. Les masses arborées y sont généreuses et l'ambiance sonore avec le bruit du Rhins permettent de s'échapper des bruits de la ville, à 5/10 minutes à pieds de celui-ci.

Ces paysages sont à valoriser à l'échelle de la commune, tout en préservant ces qualités intrinsèques. Ces espaces sont le support d'une diversité faunistique et floristique importante.



Haut en bas :
- Terres cultivées et ripisylve en arrière-plan
- Chemin longeant le Rhins au nord

M. SECTEUR NATUREL ET AGRICOLE DES PLAINES



Le secteur agricole des Plaines représente une superficie importante du territoire communal. Terre nourricières en partie des bovins AOC Bœuf de Charolles, ce secteur représente aussi malheureusement la seule ressource foncière de grande ampleur disponible pour l'expansion communale.

Une seule exploitation agricole est implantée sur la commune, d'autres exploitants venus de l'extérieur exploitent une partie des terres. L'exploitation historique reste le domaine Berger, au nord du secteur, qui possédait auparavant les terres aujourd'hui urbanisées du secteur des Plaines.

Ce secteur est traversé par l'itinéraire de randonnée « le tour du Coteau ». Le secteur propose des itinéraires agréables pour le piéton, sur le chemin des côtes ou des Arnauds. Cependant, la circulation automobile y est présente, des itinéraires exclusivement piétons manquent sur le secteur aux richesses paysagères remarquables.

Les haies bocagères, alignement d'arbres, sont autant de qualités paysagères et écologiques présentes sur le site.

Ces espaces agricoles pourraient être mis en valeur dans le PLU, au même titre que les espaces urbanisés : identification des éléments remarquables, haies, ...

La limite sud de la commune est toujours concernée par le périmètre d'étude du projet de contournement sud-ouest.

- Typologies bâties

Le secteur recense des bâtiments liés à l'agriculture, d'anciens domaines réhabilités en maisons ou servant encore à l'exploitation agricole. Ces corps de ferme sont d'une grande qualité architecturale, avec l'emploi de la pierre rouge de la Loire maçonnée et utilisation de la brique pour l'encadrement des ouvertures et arêtes des bâtis, témoignant d'une culture constructive locale.

Cette architecture est à sauvegarder tant elle témoigne d'un passé local.

- Potentiels de mutation

Le secteur va évoluer dans les prochaines années, la pression foncière lui étant associée est trop importante pour sauvegarder ce secteur. Au-delà de la pression foncière affichée sur ce secteur, le projet territorial de Contournement Sud-Ouest (CSO) inscrit ces terres dans des mutations profondes à venir. L'impact d'un tel tracé sur le devenir du secteur est considérable. On peut facilement imaginer une urbanisation progressive le long de ce futur axe, grignotant peu à peu les terres agricoles et perturbant le paysage irrévocablement.

L'ancienne station-service désaffectée présente le long de l'avenue de la Libération, à l'architecture des années 1940 fait l'objet de discussions et projets pour exploiter son potentiel architectural.



- Anciens corps de fermes chemin des côtes



De gauche à droite et de haut en bas :

- *Chemin des côtes*
- *Chemin des côtes*
- *Chemin des Arnauds*
- *Chemin des Arnauds*

- **Paysage remarquable**

Le secteur présente un paysage bocager remarquable, support d'une diversité faunistique et floristique incontestable.

Le chemin des côtes, une des voies principales du secteur, propose un couvert et en encadrement arboré d'une grande qualité, permettant certaines percées visuelles sur les alentours.

La structuration de ce paysage est à sauvegarder, que ce soit au niveau des haies bocagères, mais aussi des arbres isolés et des alignements significatifs, des buissons, clôtures etc. Ces éléments présentent une grande qualité paysagère et écologique.

L'avenue de la Libération présente un alignement de platanes à identifier comme structure végétale structurante, en entrée de ville sud.

La commune présente différents visages aux ambiances singulières. Le secteur agricole des Plaines transporte le promeneur hors du temps et de la ville, dans une atmosphère apaisée.

La richesse de la commune est bien ici, en alliant vie urbaine et entité rurale à portée de main.

NOM DU SECTEUR	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES	POTENTIELS DE MUTATION ET DE DENSIFICATION	LES ENJEUX DÉFINIS
Secteur de Varennes	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur le plus ancien de la commune. - Quartier résidentiel, principalement composé de maisons individuelles. - Mise à l'écart du quartier par rapport au reste de la commune par la configuration de la voie ferrée comme fracture dans le territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> - Potentiels réduits - Quelques parcelles identifiées en cœur d'îlots, jardins. 	<ul style="list-style-type: none"> - Désenclavement du quartier. - Connexion au secteur de la Gare à améliorer dans les projets associés sur le site de Bourrat notamment.
Secteur des Balmes	<ul style="list-style-type: none"> - 2^{ème} quartier le plus ancien de la commune. - Maisons de villes accolées. - Gabarit de voies réduit, difficulté de circulation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Site du Lidl identifié comme site stratégique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Clarifier le quartier en lien avec le centre-ville. - Requalification des voies en voies partagées par exemple en donnant plus de place au piéton. - Lier le quartier au centre ancien.
Secteur du centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur ayant connu des mutations importantes, reconversion d'anciens sites d'activités. - Équipements nombreux, services, commerces, espaces publics. 	<ul style="list-style-type: none"> - Potentiels importants au nord du centre-ville notamment, en lien avec la ZAC de Pincourt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la reconfiguration du centre-ville, notamment au nord. - Réduire les circulations sur l'avenue de la Libération et donner plus de place aux piétons et mobilités douces.
Secteur de la Gare	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur aux évolutions récentes avec le réaménagement du parvis de la gare, opérations de logements collectifs, Dojo Costellois. 	<ul style="list-style-type: none"> - Important site à potentiels de densification et mutation pour reconnecter ouest et est de l'urbanisation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gare vecteur de centralité. - Programmes mixtes avec une densité à apporter autour de la gare.

NOM DU SECTEUR	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES	POTENTIELS DE MUTATION ET DE DENSIFICATION	LES ENJEUX DÉFINIS
Secteur des Etines	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur mixte habitat individuel/collectif, équipements. - Évolutions récentes avec des programmes d'habitats collectifs et individuels en neuf ou réhabilitation d'anciens bâtiments d'activités. 	<ul style="list-style-type: none"> - Potentiel de densification réduit. 	<ul style="list-style-type: none"> - Requalifier les espaces publics, programmes collectifs anciens. - Valoriser les berges et cheminements le long du Rhins.
Secteur d'habitat des Plaines	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur d'habitat individuel. - Lotissements construits successivement. - Gabarit de voie surdimensionné. 	<ul style="list-style-type: none"> - Potentiel de densification présent. 	<ul style="list-style-type: none"> - Amener à une mixité urbaine, en donnant une place plus importante aux piétons. - Requalifier d'un point de vue urbain et paysager le quartier.
Secteur mixte des Plaines	<ul style="list-style-type: none"> - Mixité habitat, commerce, activités et équipements. 	<ul style="list-style-type: none"> - Potentiel présent sur d'anciennes emprises commerciales, de service. 	<ul style="list-style-type: none"> - Amener à une meilleure intégration des activités dans le tissu urbain et paysager.
Secteur d'activités de Pincourt	<ul style="list-style-type: none"> - Site peu cohérent d'un point de vue urbain et paysager. - Zone inondable. 	<ul style="list-style-type: none"> - Potentiels présents sur la Zone Artisanale de Pincourt. - Densification possible sur les jardins en arrière de parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Requalifier le quartier en intégrant la problématique de zone inondable.
Secteur Zone Industrielle des Guérins	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur d'activités représentant une superficie importante sur la commune. - Expansion récente au sud. - Secteur zone inondable du Rhins, terres agricoles. 	<ul style="list-style-type: none"> - Potentiels limités de mutation avec cependant des requalifications possibles d'anciennes activités. 	<ul style="list-style-type: none"> - Trouver une cohérence d'ensemble au secteur d'un point de vue urbain et paysager. - Valoriser la place du piéton.

NOM DU SECTEUR	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES	POTENTIELS DE MUTATION ET DE DENSIFICATION	LES ENJEUX DÉFINIS
Secteur naturel et agricole de Pincourt	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur zone inondable. - Activité agricole présente et équipement de loisirs (karting). 	<ul style="list-style-type: none"> - Potentiels réduits. 	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser l'identité paysagère, la ripisylve du Rhins. - Valoriser les cheminements piétons le long du Rhins.
Secteur naturel et agricole des Plaines	<ul style="list-style-type: none"> - 1 ferme en activité sur la commune. - Richesse paysagère, diversité, trames bocagères qualitatives. - Projet CSO, terres agricoles sous pression. 	<ul style="list-style-type: none"> - Terres sous pression d'une future expansion urbaine. 	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser l'activité agricole tout en permettant le développement communal. - Sauvegarder l'identité paysagère du secteur.



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été instaurée par la **Directive 2001/42/C** (pour les plans et programmes) **du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001** relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, directive transposée en droit français depuis 2005 par deux décrets et précisée en 2006 par deux circulaires d'application. Elle est transposée en droit français par l'**ordonnance 2004-489 du 3 juin 2004**.

La démarche d'évaluation environnementale, déjà prévue par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, continue à s'appliquer à l'ensemble des documents d'urbanisme, qu'ils soient ou non soumis à la nouvelle procédure. En ce sens, l'ordonnance du 3 juin 2004 complète le dispositif mis en place par la loi SRU du 13 décembre 2000. L'ensemble de ces dispositions sont traduites dans le Code de l'urbanisme, notamment à ses articles L.121-10 à L.121-15 et R.121-14 à R.121-17.

- Transposition législative
 - Article L121-10 et suivants du code de l'urbanisme - Articles L122-4 à L122-12 du code de l'environnement
- Transposition réglementaire et circulaires
 - Décret 2005-613 du 27 mai 2005 modifiant le code de l'environnement et circulaire du 12 avril 2006
 - Décret 2005-608 du 27 mai 2005 modifiant le code de l'urbanisme et circulaire 2006-16 UHC/PA2 du 6 mars 2006

A. CONTEXTE GÉNÉRAL

- Détails des textes juridiques : contenu de l'évaluation environnementale

Le **Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme** vient préciser le contenu du rapport de présentation du document lorsque celui fait l'objet d'une évaluation environnementale :

« 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

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

« 3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 414-3 à R. 414-7 du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

« 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

« 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1,

notamment en ce qui concerne l'environnement et la maîtrise de la consommation de l'espace ;

« 6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents. »

Le document suivant ne présente que l'état initial de l'environnement de la commune Le Coteau, ainsi que les enjeux environnementaux identifiés.

B. LE CAS PARTICULIER LIÉ À NATURA 2000

• Contexte général

Les sites Natura 2000 sont les zones de protection spéciale et les zones spéciales de conservation désignées par l'article L.414-1 du Code de l'environnement. Elles comprennent notamment des habitats naturels menacés de disparition, des habitats de faune ou flore sauvages rares ou menacés, ou encore des sites particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction des espèces d'oiseaux sauvages.

Les Plans Locaux d'Urbanisme concernant un territoire situé dans ou à proximité d'un tel site doivent donc faire l'objet d'une évaluation environnementale. En effet, en application du principe de précaution, le Juge, tant communautaire que national, est venu préciser que l'absence d'effet significatif devait être certaine, donc démontrée, et que les projets étudiés ne se cantonnaient pas à ceux envisagés au sein des sites, mais bien à l'ensemble des projets susceptibles de porter atteinte au site, donc présents dans son aire d'influence.

Dans cette situation, conformément à l'article R*123-2-1 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU reprend pour partie les exigences de l'article R*123-2 du même code et se voit enrichi de données complémentaires.

• Contexte juridique sur la commune Le Coteau

La nouvelle procédure s'applique au PLU de la commune Le Coteau au titre de l'article R*121-14-II-1° du Code de l'urbanisme. Le PLU est en effet susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000 FR8201765 « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire », Zone Spéciale de Conservation (ZSC) dont le DOCOB a été réalisé en 2010.

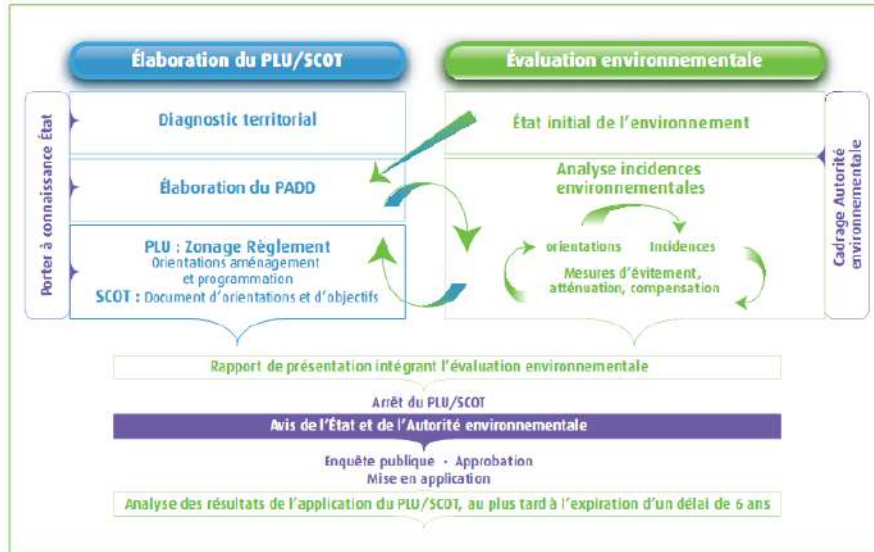
C. ARTICULATION DU PLU ET DU DOSSIER D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le PLU ayant pour vocation de tenir compte des enjeux environnementaux d'une part et étant susceptible de changer au regard des résultats de son évaluation environnementale d'autre part, il n'est pas toujours évident de distinguer la réalisation du PLU à proprement parler de son évaluation environnementale.

Ainsi l'évaluation environnementale du PLU est une démarche intégrée et itérative élaborée parallèlement à la démarche d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Elle commence très en amont avec l'analyse du diagnostic du PLU. A ce stade, elle doit également permettre d'anticiper le suivi du PLU dans le temps avec l'établissement ou la validation d'indicateurs de suivi. Elle continue ensuite pendant toute la durée d'élaboration du PLU avec l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du document et de ses orientations.

Le fait de mener ces deux démarches en parallèle permet de créer un jeu d'aller-retour entre le projet et les incidences sur l'environnement. Cet aller-retour présente une garantie objective de prise en compte d'objectifs environnementaux dans le PLU et, d'autre part, permet de vérifier que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les propositions d'orientation ont été correctement étudiés et s'inscrivent réellement dans une logique de développement durable. Enfin, l'évaluation environnementale permet de s'assurer que les incidences sur l'environnement des différentes orientations ont été analysées et font l'objet de mesures anticipées ou compensées.

Figure 1 : Démarche d'évaluation environnementale en parallèle à l'élaboration du PLU (source : L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme Le Guide - COMMISSARIAT GÉNÉRAL AU DÉVELOPPEMENT DURABLE - Décembre 2011)



L'état initial de l'environnement est issu d'un travail collectif de synthèse des informations disponibles sur le territoire. Basé essentiellement sur un recueil des données bibliographiques, il a été complété par des repérages de terrain en particulier pour les thèmes liés à la biodiversité ou le paysage. Par ailleurs, des consultations ont été réalisées ponctuellement auprès de structures détenant des informations. Toutes les sources sont citées par thématique.

Le chapitre est structuré autour de plusieurs grands thèmes :

- Des paysages caractéristiques de la plaine roannaise, mais marqués par l'urbanisation ;
- Une Trame Verte et Bleue qui s'appuie sur les espaces agricoles et naturels ;
- Des potentialités limitées en termes de ressources naturelles ;
- Le climat, l'énergie et les émissions de GES ;
- Un territoire soumis à des pollutions et des nuisances contrôlées ;
- Des risques majeurs avec lesquels il faut composer.

Il apporte des éléments contextuels, des indicateurs d'état des lieux, et le cas échéant, lorsque la donnée était disponible, fait le point sur les tendances d'évolution. Le but est d'éclairer le lecteur sur « d'où on vient ? » et sur « où on va ? », un bilan dynamique devant aider les acteurs du territoire à définir un projet qui tienne le plus en compte les enjeux environnementaux.

2. CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE : ENTRE AGRICULTURE, COURS D'EAU ET MILIEUX URBAINS

En quelques mots : Le territoire communal se distingue par la présence de la Loire et le relief très peu prononcé. L'occupation des sols n'a que très peu évolué ces dernières années, même si la diminution des surfaces agricoles est un point qu'il faudra surveiller.

A. LA GÉOGRAPHIE ET LE RELIEF

Source : PLU de la commune Le Coteau - Rapport de présentation (2005)

Le territoire s'étend sur 490 hectares, ce qui fait du Coteau une commune d'assez petite taille, notamment au regard des autres communes du département, alors qu'elle occupe la 19^{ème} place de la Loire en termes de nombre d'habitants.

Le relief, très peu marqué sur le territoire communal, est orienté du nord au sud. La zone la plus basse est située au nord de la commune (secteur de Pincourt) à une altitude de 250m, la plus haute étant de 320m, au sud. Cette situation est corrélée au fleuve Loire qui s'écoule à l'est de la commune, du sud au nord, et qui a permis la création de la commune sur des terrasses alluvionnaires fluviales.

B. LE CLIMAT

Source : PLU de la commune Le Coteau - Rapport de présentation (2005), Météo France, Infoclimat

Si le climat du département de la Loire est de type semi-continental (avec de fortes amplitudes thermiques), les contrastes d'altitude, d'exposition des versants et l'étirement en latitude induisent des nuances sensibles où l'on différencie les espaces de moyenne montagne, les plaines et le versant rhodanien.

La plaine roannaise, située à l'extrémité Nord du département est plus sensible aux circulations atmosphériques de Nord à Nord-ouest, alors que

les perturbations venant du sud s'essouffent généralement. La proximité du fleuve Loire favorise les brumes automnales.

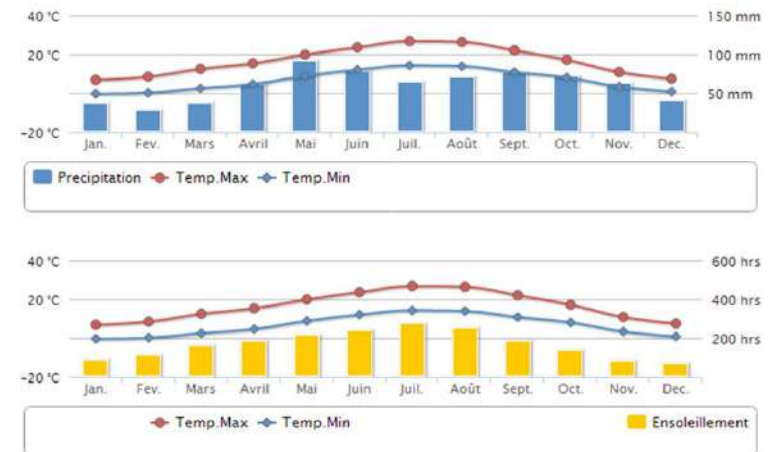
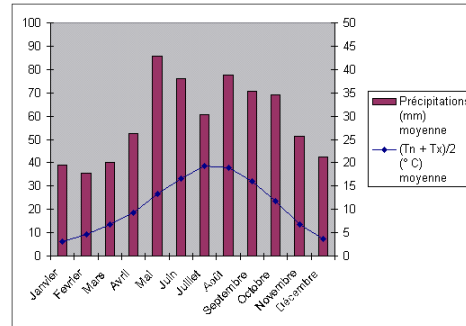


Figure 2 : Diagramme ombrothermique créé à partir des mesures moyennes de pluviométrie, températures et ensoleillement prise à Andrézieux-Bouthéon en 2013 (Source : Météo France)

La station météorologique la plus proche du Coteau est celle d'Andrézieux-Bouthéon qui est située à 80km plus au sud, toujours dans le département de la Loire (cf. fig ci-avant). La commune Le Coteau est donc caractérisée par un climat tempéré continental qui se traduit par de faibles pluies en hiver et un climat orageux marqué l'été (notamment en début et fin de saison). La grande partie de la saison pluvieuse se répartie entre mai et octobre. A l'opposé, les mois les plus secs sont en hiver, en février et mars.

La pluviométrie moyenne est de l'ordre de 30 à 50mm les mois d'hiver, mais peuvent dépasser les 70mm les mois d'été. La température varie de 0 à 5°C en moyenne au plus froid de l'année, pour atteindre près de 20°C au plus chaud de l'été. La température moyenne est de 11°C, avec 71j de gel par an, et la pluviométrie moyenne est de près de 710mm par an (cf. fig. ci-avant).

Figure 3 : Diagramme ombrothermique pour la période de 1980 à 2000 pour la ville de Roanne-Le Coteau (source L.E.G.T.A Roanne-Chervé).



C. LA GÉOLOGIE ET LA PÉDOLOGIE

Source : Bureau de recherches géologiques et minières et données communales

La commune Le Coteau est marquée par les cours d'eau, la Loire au nord-ouest et le Rhins à l'est, qui conduisent à la formation de sols caractéristiques des plaines alluviales, datant du quaternaire. Ce sont ces formations alluvionnaires (sables et graviers) qui constituent le sol de l'ensemble de la commune, à l'exception d'une petite incursion de solifluxion d'argiles, d'argiles sableuses et de sables intercalés, situés au sud de la commune, sur les terres agricoles. Ces sols sont peu épais et fortement perméables, rendant l'exploitation de la nappe phréatique facile mais augmentant par la même occasion le risque de pollution des eaux souterraines. Ces alluvions, d'origine fluviale, comprennent des alluvions anciennes qui forment un ensemble de terrasses emboîtées de part et d'autre de la Loire, et les alluvions actuelles, dernier stade du remblaiement fluviale, largement représentés par des sables et graviers, notamment dans les lits mineurs de la Loire et des vallées secondaires, comme celle du Rhins (cf. fig. ci-contre).

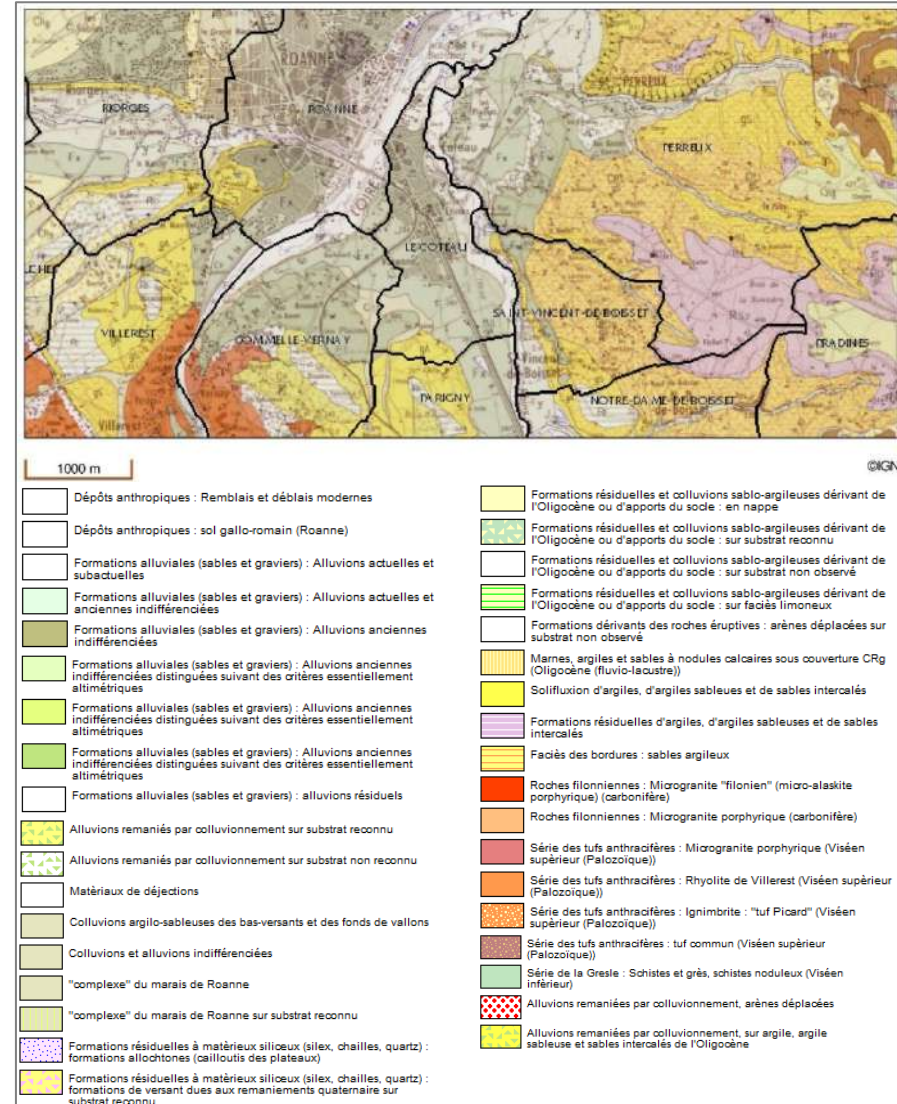


Figure 4 : Carte géologique du Coteau (source : BRGM - Infoterre).

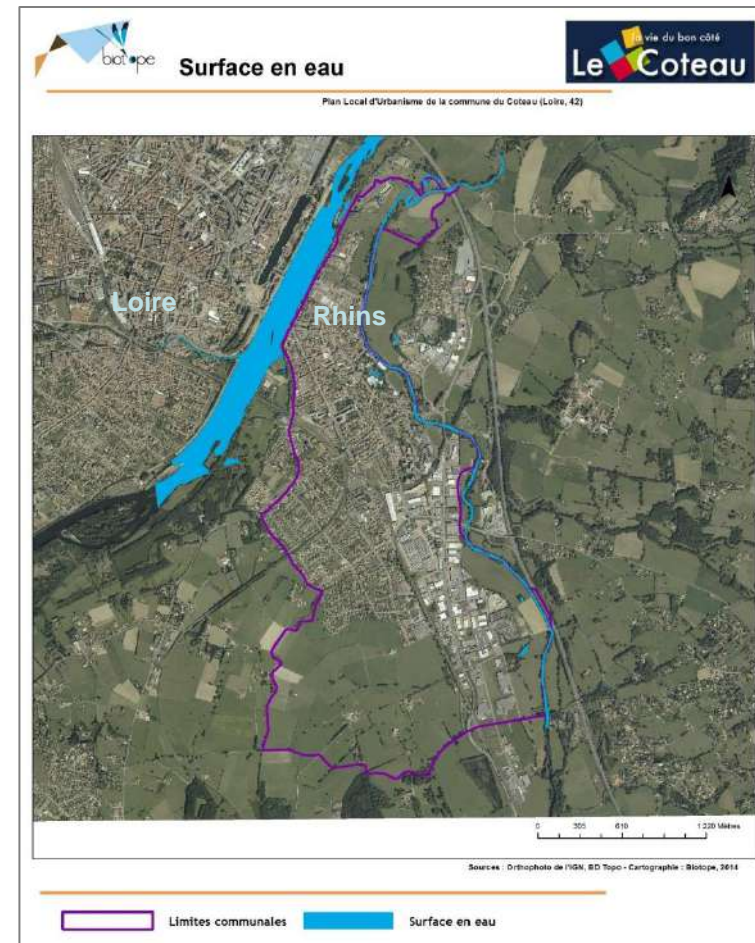
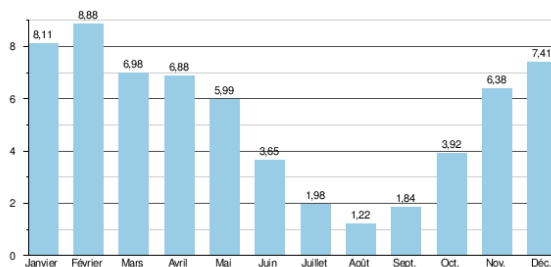
D. LES BASSINS VERSANTS ET L'HYDROGRAPHIE

Source : PLU de la commune Le Coteau - Rapport de présentation (2005)

La totalité de la commune est incluse dans le bassin versant de la Loire, qui la borde à l'ouest. Le fleuve possède une largeur d'environ 100 mètres. Cet étalement varie peu du fait de la présence de digues qui maintiennent la Loire dans son lit majeur.

La commune est également longée par le Rhins sur sa limite est, cours d'eau qui rejoint la Loire au nord de la commune. Le Rhins prend sa source dans les Monts du Beaujolais à Ranchal, localité du Rhône située à 15 kilomètres à l'ouest de la ville de Beaujeu et à une dizaine de kilomètres au sud-sud-est de Chauffailles. Il se dirige d'abord droit au sud, puis oblique vers l'ouest, et vers le nord-ouest en fin de parcours. Il conflue avec la Loire à Roanne. C'est une petite rivière assez abondante, avec un bassin versant de la rivière est de 427 km². Le Rhins présente des fluctuations saisonnières de débit assez fortes, avec des hautes eaux d'hiver-printemps. Ces hautes eaux sont suivies d'une chute rapide ce qui mène directement à la période d'étiage d'été, qui a lieu de juillet à septembre. Les crues peuvent être très importantes malgré l'étroitesse de son bassin versant. Le Rhins est une rivière abondante mais irrégulière, alimentée par des précipitations assez importantes surtout dans la partie supérieure de son bassin.

Figure 5 : Débit moyen mensuel (en m³/s) du Rhins, station hydrologique : Saint-Cyr-de-Favières.



Carte 1 : Hydrographie et surfaces en eau

La présence d'un plan d'eau au niveau du Parc Bécot est également à noter. C'est une zone verte au milieu de la ville, dédié à la détente familiale.

E. L'HYDROGÉOLOGIE

Source : Gest'eau, BRGM

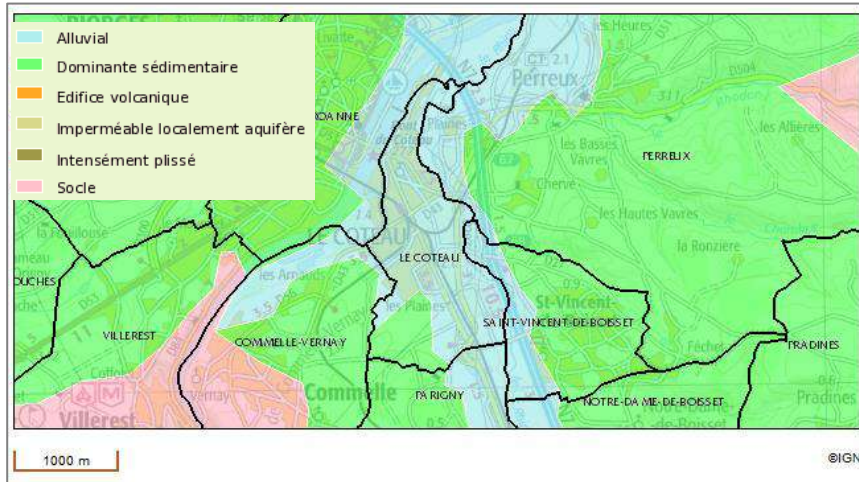


Figure 6 : Masses d'eau souterraines (source BRGM - Infoterre).

La commune Le Coteau se situe au niveau de deux masses d'eau :

- L'aquifère « alluvion Loire du massif central » (code UE : FRGG047), il s'agit d'une zone de systèmes aquifères à nappes, essentiellement libres. La présence de seuils permet parfois à la Loire d'alimenter sa nappe, mais elle la draine en général. Les perméabilités sont importantes. L'essentiel du débit prélevé provient en fait de la Loire, ce qui contribue à sa vulnérabilité en cas d'étiage, de pollution, ou de colmatage du lit ;
- L'aquifère « Calcaires et sables du bassin tertiaire roannais » (Code UE : FRGG046) est en dominante sédimentaire, elle est donc alimentée par les eaux s'infiltrant de manière verticale dans le sol grâce à la porosité de ce dernier. Il s'agit d'écoulements majoritairement captifs. Ce phénomène est facilité par la présence de matériaux fins (alluvions), notamment en bord de Loire. La nappe se forme lorsque les écoulements rencontrent une couche d'argile perméable.

F. OCCUPATION DU SOL

Source : PLU de la commune Le Coteau - Rapport de présentation (2005) et données Corine LandCover

> Occupation actuelle des sols

Le territoire de la commune est caractérisé par une répartition de la destination des sols, selon un zonage géographique :

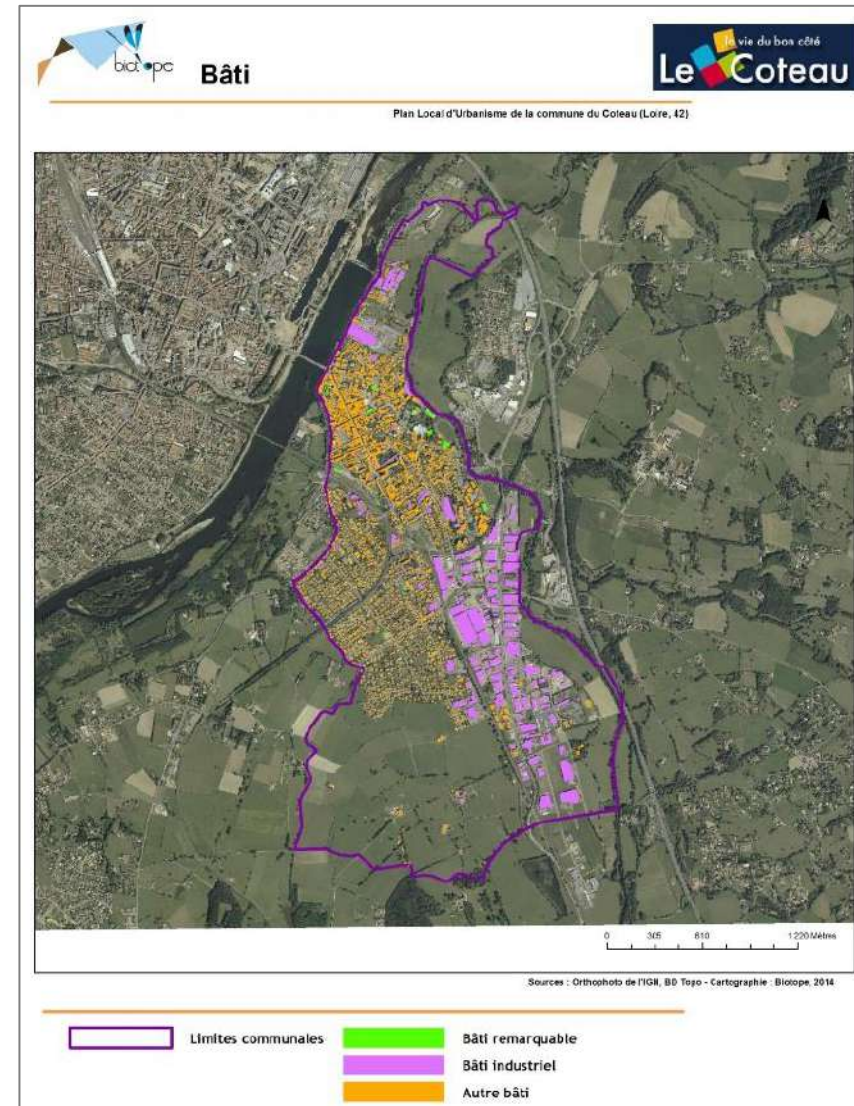
- Une dominance de tissu urbain continu et dense dans le centre ancien et historique de la commune ;
- Un tissu urbain plus lâche, de type pavillonnaire, sur la zone de développement plus récent, au sud-ouest du centre ancien, en lieu et place de zone à vocation agricole ;
- Un secteur à vocation économique, industrielle... le long de la RD507 au sud-est de la commune ;
- Des espaces agricoles dans la partie sud-ouest de la commune, et quelques espaces naturels, notamment près de la Loire et du Rhins, au nord du territoire communal.

> Évolution de l'occupation des sols

Le développement de la commune s'est surtout réalisé au centre du village historique, au niveau de ce qui est aujourd'hui le centre-bourg. L'urbanisation s'est également étendue vers le sud-est le long des grands axes routiers. Ce développement n'est cependant pas récent puisque l'occupation des sols a peu évolué entre 1990 et 2006.

Ainsi, les zones urbanisées sont regroupées au nord et à l'ouest de la commune, et couvrent près des 2/3 du territoire. Le développement a été fait en continuité du centre ancien et en direction du sud-est, le long des axes routiers avec, à l'ouest, une zone résidentielle pavillonnaire, et à l'ouest de la route des zones industrielle et d'activités. Les zones agricoles, forestières et naturelles couvrent, elles, à peine 1/3 de la commune, principalement au sud-ouest, où se situent les exploitations agricoles, mais aussi le long du Rhins, jusqu'au nord de la commune, zones essentiellement naturelles et forestières. Les zones agricoles sont surtout de vastes prairies permanentes, dédiées à l'élevage, avec un réseau bocager déstructuré. En effet, la partie centrale de la zone agricole, autour du domaine Berger, ne comporte aucune haie. Il subsiste quelques linéaires au sud, en limite Parigny et à l'ouest du secteur des Plaines. La commune fait d'ailleurs partie de l'AOC Charollais. Cette disposition des zones urbaines et agricoles/naturelles permet d'éviter l'enclavement dans le tissu urbain et de préserver des paysages faisant partie du patrimoine naturel et de l'identité du secteur, ainsi que la continuité des zones ouvertes et sans urbanisation.

Carte 2 : Bâti sur la commune



G. SYNTHÈSE : CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES, TENDANCES ET ENJEUX

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Surface agricole et naturelle peu morcelée - Peu de mitage urbain - Relief et climat favorable à l'agriculture - Terres propices à l'agriculture (milieux alluvionnaires, etc.) - Réseau hydrographique situé essentiellement au nord et à l'est du territoire et représenté par deux principaux éléments : le fleuve Loire et le Rhins 	<ul style="list-style-type: none"> - Tissu urbain dense, en continuité de l'agglomération roannaise - Surface urbanisée importante, faible proportion de zones agricoles et naturelles - Ressource en eau souterraine sensible aux pollutions - Sensibilité des eaux de surface aux pollutions superficielles - Réseau hydrographique à proximité de la zone urbaine
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Développement d'activités économiques et de logements sur des parcelles à urbaniser en continuité du tissu urbain existant 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de l'urbanisation non contrôlée au détriment des surfaces agricoles ou naturelles

3. DES PAYSAGES CARACTÉRISTIQUES DE LA PLAINE ROANNAISE, MAIS MARQUÉS PAR L'URBANISATION

En quelques mots : Située à l'entrée de Roanne, la commune se caractérise par une importante urbanisation, du centre ancien vers le sud, avec un développement de zone d'activité le long des routes. Les espaces naturels et agricoles sont peu développés, au sud de la commune et aux abords des cours d'eau.

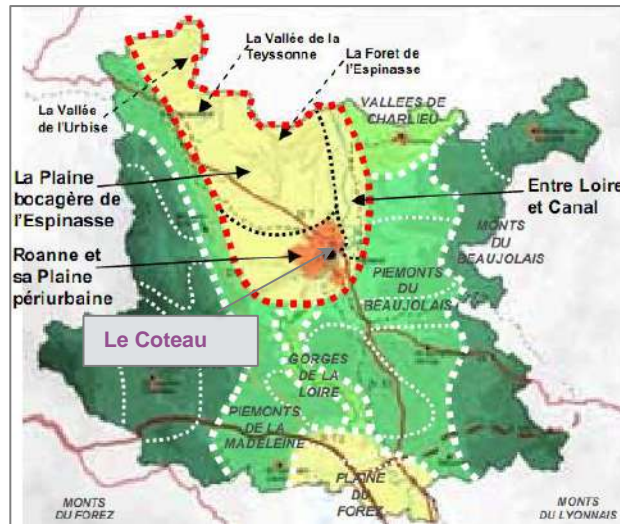
A. LES GRANDS PAYSAGES

Source : PLU de la commune et charte paysagère «Roannais Pays de Rhône Alpes»

Le Coteau se situe dans la plaine de la Loire et du Roannais. Cette dernière est délimitée par les Monts de la Madeleine et du Forez à l'ouest, les Monts du Lyonnais et du Beaujolais à l'est et le seuil de Neulise au sud. Cette Plaine bocagère marquée par de très belles prairies, où la conservation des haies, des arbres de haute tige, des arbres isolés, est particulièrement remarquable.

Figure 7 : Carte des unités paysagères (source : charte paysagère « Roannais Pays de Rhône Alpes », 2007).

Le Sud de la Plaine se trouve fortement marqué par l'urbanisation, les limites entre villes et campagnes deviennent de plus en plus floues. Depuis les années 70-80,



l'agglomération roannaise a connu un déplacement important de ses habitants vers les communes périphériques, dont Le Coteau. L'espace agricole encore libre offre un paysage peu structuré et ouvert. Le maillage bocager y est très réduit, remplacé par des haies basses et broussailleuses, le parcellaire de grande taille. La perception et la caractérisation du paysage de cette périphérie de Roanne est brouillée par les extensions pavillonnaires. L'espace agricole recule au fur et à mesure que les pavillons s'essaiment le long des axes routiers. Depuis 25 ans, un étalement et un étirement de l'urbanisation le long des grands axes gomme peu à peu les limites entre ville et campagne. Un étalement urbain pavillonnaire lié à une forte expansion urbaine et un étirement le long des axes routiers caractérisent les paysages sur la commune avec le développement des espaces commerciaux et des zones d'activités le long des routes, prolongeant l'urbanisation du centre-ville et des faubourgs, cette urbanisation périurbaine offrant une image peu valorisante pour les entrées de villes.

B. LES COMPOSANTS ECOPAYSAGERS DU TERRITOIRE

Sur la commune, les paysages sont divisés en deux grandes catégories : les zones urbaines et les zones rurales. Ces dernières sont influencées par l'agriculture et caractérisées par un bocage de plus ou moins bonne qualité et celles plus naturelles et pouvant être davantage façonnées par l'intervention de l'eau. Les paysages urbains marquent l'entrée de Roanne, d'abord par des zones industrielles et d'activité d'une part, et des zones résidentielles pavillonnaire de l'autre, précédant le centre ancien, plus dense, en bord de Loire. Les zones urbanisées sont donc assez hétéroclites, divisées entre zones commerciales modernes comme les zones d'activité des Guérins, les quartiers résidentiels et le centre-ville.

Le centre historique est dense, avec un parc immobilier ancien et assez modeste (façade enduite), et du bâti plus récent, notamment en berges de la Loire. En périphérie directe du centre ancien se sont développés des logements collectifs hauts, voir des immeubles, de type « barres ». Coincé

entre la Loire et les zones d'activités, le centre n'a pu se développer que sur un axe nord-sud, le long de l'avenue de la libération.

Au-delà de cette urbanisation dense, ce sont des logements individuels, pavillonnaires, qui se sont donc développés, et qui représentent près de la moitié de la surface habitée de la commune, au sud du centre ancien. La zone d'activité, elle s'est logiquement développée le long des axes de circulation et présentent un caractère industriel assez dense également. Ainsi, en dehors du centre, la commune présente un tissu urbain disparate et dans réelle cohésion d'ensemble.

Figure 8 : Zone commerciale à l'entrée sud du village et nouveaux quartiers ©Biotope



Les zones non urbanisées se divisent en 2 ensembles : les zones agricoles et les zones naturelles. Le sud de la commune est ainsi marqué par le paysage ouvert de prairies agricoles, qui apporte une grande respiration paysagère ce territoire très urbanisé. Enfin, atout paysager et environnemental majeur de la commune, la Loire et le Rhins, la bordant à l'est et à l'ouest, apporte un patrimoine naturel très important dans cette zone à forte urbanisation.

C. LE PATRIMOINE BÂTI

Source : Commune du Coteau

Le patrimoine bâti du Coteau n'est pas recensé comme « Monuments Historiques classés » cependant certaines constructions de la ville présente un intérêt patrimonial à mettre en valeur et à préserver.

Sur la commune, 2 bâtiments remarquables sont recensés. Il s'agit de l'église et du château du Parc Bécot (Château de Rhins). L'église Saint-Marc est d'inspiration classico-baroque, reprise au XIXe siècle ; de plan

longitudinal, la façade est surmontée d'une croix, et percée d'un portail carré et de deux portes symétriques. Ses lignes architecturales sont soulignées par des encadrements en pierre calcaire. Le clocher carré est à étage de baies géminées à abat-sons et à flèche de charpente polygonale. Le château de Rhins, date du 17/18ème siècle et présente un corps de logis classique flanqué de deux pavillons, ainsi qu'un parc. La commune en a fait l'acquisition en 129, et la mairie y prend place actuellement. Les deux secteurs ont fait l'objet d'aménagements pour leur valorisation par la commune, tout comme le secteur des Balmes, près de la Loire. Le Centre-ville était autrefois assez anarchique, sans réel style architectural. Toutefois, d'autres bâtiments présentent également des architectures typiques du territoire : pierres rouges, galets de la Loire, ... Enfin, d'autres éléments font également partie du patrimoine de la commune, telles que certains bâtiments spécifiques de la région roannaise le long de l'avenue de la libération.

Figure 9 : Église et Château du Parc Bécot ©Biotope



**D. D. SYNTHÈSE : PAYSAGES ET PATRIMOINE,
 TENDANCES ET ENJEUX**

Forces		Faiblesses	
- Zones urbanisées continues, concentrées	- Zones agricoles d'un seul tenant	- Petit patrimoine caractéristique du territoire	- Paysages peu diversifiés, façonnés par l'urbanisation
			- Valorisation touristique du territoire peu développée
			- Faibles surfaces agricoles et naturelles
			- Augmentation des surfaces urbanisées
			- Peu de patrimoine bâti remarquable
Opportunités		Menaces	
- Restauration et mise en valeur du patrimoine bâti	- Valorisation des espaces verts, naturels et agricoles	- Dégradation du patrimoine paysager et bâti par une urbanisation non maîtrisée	- Dégradation des paysages naturels et agricoles

4. UNE TRAME VERTE ET BLEUE QUI S'APPUIE SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

En quelques mots : Le Coteau est concerné par la présence d'un site Natura 2000, d'une ZNIEFF I et une ZNIEFF II, jouant un rôle réserves de biodiversité. Avec une urbanisation dense et importante, les fonctionnalités écologiques sont concentrées autour des zones naturelles, des cours d'eau et des zones agricoles qui, bien que dégradées (peu de haies, bocages...), assurent un rôle important dans la trame verte du territoire. Les espaces verts de la commune font partie intégrante de cette trame verte en accueillant une faune et une flore locale.

La Loire et ses affluents sont des composants dynamiques de la trame bleue du territoire. Ce sont des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques notamment pour les poissons et l'avifaune.

A. LES INVENTAIRES ET PÉRIMÈTRES RÉGLEMENTAIRES

Certains sites et espaces remarquables sont susceptibles de faire l'objet d'une protection réglementaire. D'autres sont susceptibles d'avoir été inventoriés comme tels par des structures chargées de la gestion et/ou de la protection des milieux naturels. Enfin, il existe des sites désignés ou en cours de désignation au titre des Directives européennes, sur lesquels s'applique une réglementation particulière.

- Espaces faisant partie d'un inventaire de zones remarquables : les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

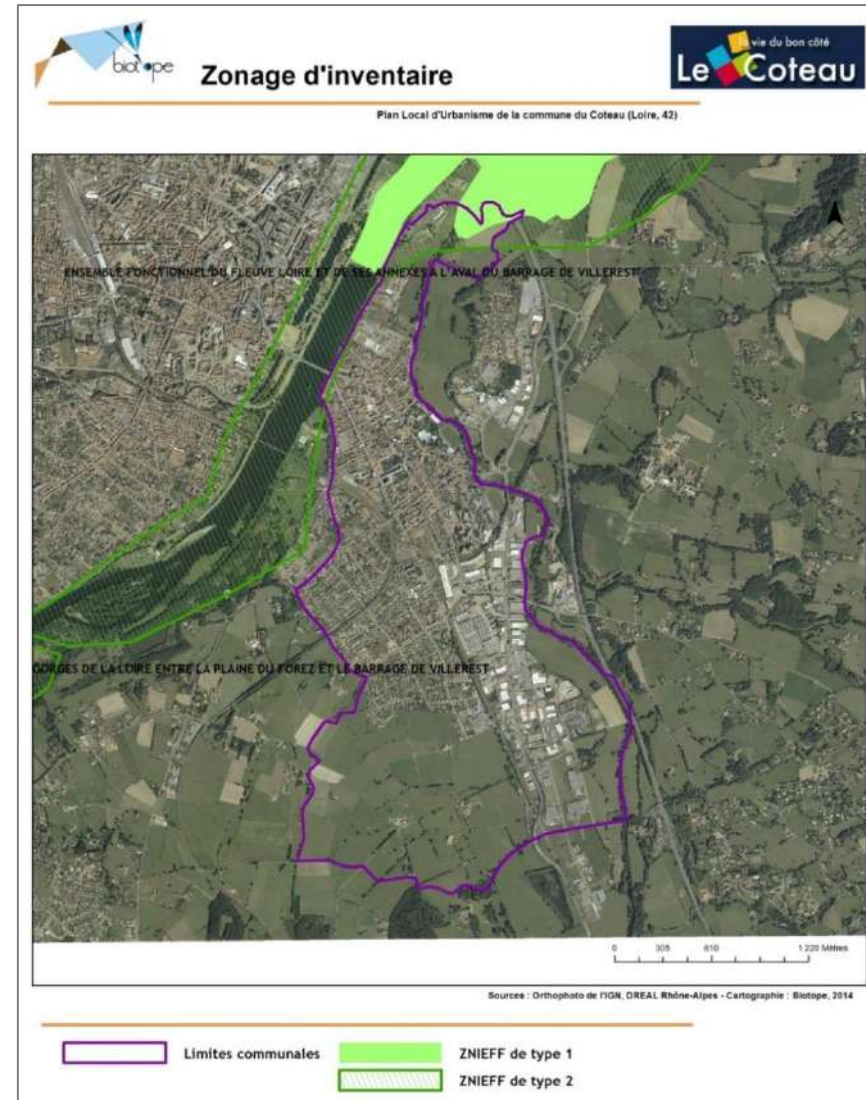
- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

La commune Le Coteau compte une ZNIEFF de type I : 820032333 « Bords de Loire de Roanne à Briennon » et une ZNIEFF de type II : 820032335 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest ». Leurs principales caractéristiques sont présentées ci-après.



<p>ZNIEFF de type I : 820032333 « Bords de Loire du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Roanne à Briennon »</p>	<p>D'une superficie de 941ha répartis sur 9 communes, dont Le Coteau, elle s'étend sur la seconde plaine du département : celle du Roannais. Bordée à l'ouest par les monts de la Madeleine, à l'est par le Beaujolais et au sud par le seuil de Neulise, elle se prolonge au nord par la Sologne bourbonnaise. La commune Le Coteau n'est concernée par cette ZNIEFF que par sa partie extrême sud, sur une toute petite partie des zones en bords de Loire. La Loire la traverse du sud au nord. De l'agglomération de Roanne jusqu'à Briennon et Saint-Pierre-la-Noaille vers le nord, la Loire traverse un ensemble de prairies exploitées pour l'élevage bovin. La Loire a conservé ici un caractère plus sauvage qu'en plaine du Forez, lié notamment à la présence de nombreux îlots de galets plus ou moins végétalisés et de milieux annexes riches (bras morts, anciennes gravières liées aux extractions massives de granulats, forêts alluviales). Aux abords, les prairies sont favorables au Vanneau huppé et au Courlis cendré en période de reproduction, tandis que les bancs de graviers et îlots nus peuvent accueillir le nid de l'Œdicnème criard et du Petit Gravelot. La Bécassine des marais hiverne régulièrement sur les grèves. Les anciennes gravières de Matel, du Quillonnet et de Mably, toutes d'âges et d'états différents, forment désormais de vastes plans d'eau également favorables à l'avifaune. En période de reproduction, ces plans d'eau abritent la rare Sterne pierregarin et la Guifette moustac. S'agissant de la flore, les herbiers aquatiques et les ceintures de végétation sont remarquables. On note des plantes rares comme la Laïche faux-souchet, qui forme des "touradons" en bordure de bras mort, ou l'Herbe de Saint-Roch. C'est un lieu de reproduction privilégié pour de nombreux oiseaux mais également pour les poissons comme le Brochet, le Hotu ou la Lamproie de Planer. On remarque enfin la présence dans cette vaste zone de deux mammifères remarquables : le Castor d'Europe qui s'installe sur les berges boisées, et le Grand Murin, chauve-souris s'abritant ici sous les ponts, dans les fissures où elle trouve un gîte appréciable.</p>
<p>ZNIEFF de type II : 820032335 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest »</p>	<p>D'une superficie de 3 754ha répartis sur 11 communes, dont Le Coteau, qui est concernée par cette ZNIEFF le long des berges de la Loire. Cet ensemble linéaire de la ZNIEFF délimite l'espace fonctionnel formé par le cours du fleuve Loire à l'aval de ses hauts barrages. Il inclut ses annexes fluviales : « gours », îles et grèves, prairies inondables Bien que la construction des barrages ait sensiblement modifié les écosystèmes, et que le fleuve ait été dans l'ensemble fortement éprouvé par les aménagements sur cette partie de son cours, cette section reste répertoriée parmi les principales zones humides fluviales du bassin Loire-Bretagne. De plus, le rétablissement progressif des conditions de circulation de la faune piscicole donne l'espoir d'une restauration partielle du riche patrimoine biologique initial. D'ores et déjà, une reproduction importante de la Lamproie marine a été mise en évidence en 2004 en aval du barrage de Roanne. Il subsiste des éléments remarquables en ce qui concerne la flore (Pulicaire annuelle, Renoncule scélérate, Patience maritime), mais surtout l'avifaune (colonies d'ardéidés, nombreuses espèces en hivernage, Huppe fasciée, Œdicnème criard, Petit Gravelot, Sternes naine et pierregarin). La faune piscicole (Lamproie de Planer) et les mammifères (Castor d'Europe, chiroptères) méritent également d'être pris en compte. Le zonage de type II traduit les fortes interactions (notamment d'ordre hydraulique) liant les divers éléments de cet ensemble, au sein duquel les secteurs biologiquement les plus riches sont retranscrits par plusieurs zones de type I (héronnières, bords de Loire). Il souligne également particulièrement les fonctionnalités naturelles : hydraulique, préservation des populations animales ou végétales, zone de stationnement pour l'avifaune, et zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces.</p>

Carte 3 : ZNIEFF sur la commune



- **Zones désignées ou en cours de désignation au titre des directives européennes : le réseau Natura 2000**

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique formé par les Zones de Protection Spéciale (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dans l'objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Dans ce réseau, les États membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les habitats et les espèces d'intérêt communautaire.

Ce réseau s'appuie sur deux directives européennes :

- ✓ La Directive 79/409/CE du Conseil des Communautés européennes du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », modifiée par la directive du 8 juin 1994.
- ✓ La Directive 92/43/CEE du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992, dite directive « Habitats », concerne la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

La Région Rhône-Alpes compte un réseau Natura 2000 composé de 131 sites « habitats » et de 35 sites « oiseaux » pour une superficie 494 000 ha, soit 11 % de la région (Source : DREAL Rhône-Alpes, septembre 2012).

La commune Le Coteau est concernée par la Zone Spéciale de Conservation n°FR8201765 « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire » qui s'étend sur 2 200 ha. Elle est concernée par ce site Natura 2000 au niveau de son linéaire fluvial, le long de la Loire. Cette zone de protection est très riche en habitats diversifiés qui sont au nombre de 64 sur la totalité de la surface.

Neuf d'entre eux sont d'intérêt communautaire à savoir :

Document d'objectifs (DOCOB) :
Le document d'objectifs (DOCOB) est une application des directives Habitats et Oiseaux en France. Il a pour objet de faire des propositions quant à la définition des objectifs et des orientations de gestion et quant aux moyens à utiliser pour le maintien ou le rétablissement des habitats naturels et des espèces dans un état de conservation favorable.

Le DOCOB du site Natura 2000 « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire », présent sur la commune, a été validé en 2013.

- **Les eaux stagnantes** oligotrophes à mésotrophes. Cet habitat pionnier des vases présent uniquement sur les gravières est rare sur le site. Il est en état de mauvaise conservation notamment du fait de la colonisation des héliophytes qui ferment le milieu. Cet habitat est d'intérêt pour le développement de *Littorelletea unifloræ* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea*.
- **Les lacs eutrophes naturels** favorables à une végétation composée de *Magnopotamion* ou de *Hydrocharition*. Ces habitats ne sont rencontrés que sur les anciennes gravières et ont tendance à être comblés par des apports de matériaux transportés par la Loire.
- **Les Rivières avec berges vaseuses** qui sont des milieux instables et temporaires où peuvent se développer des roselières et saulaies lors de faibles inondations. La végétation recherchée dans le cadre de cette protection est composée de *Chenopodion rubri p.p.* et de *Bidention p.p.*
- **Les mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et les étages montagnard à alpin.** Ces habitats sont assez communs mais sont rencontrés de manière très fragmentée et éparse. Leur présence sur le territoire n'est pas pérenne puisqu'ils sont progressivement remplacés par des boisements de Saules.
- **Les Roches siliceuses** présentant une végétation pionnière de *Sedo-scleranthion* ou de *Sedo albi-Veronicion dillenii* se rencontrent sur les zones les plus perturbées du territoire sous forme de parcelles très ponctuelles de faibles superficies.
- **Les pelouses calcaires des sables xériques** qui sont en très mauvais état de conservation avec pour causes principales la fréquentation du site et la colonisation par des espèces exotiques.
- **Les pelouses sèches semi-naturelles et les faciès d'embuissonnement sur calcaires** qui sont rares sur le site et qui tendent à disparaître avec la fermeture du milieu. Ces habitats sont notamment favorables au développement de la communauté végétale *Festuco-Brometalia*.
- **Les pelouses maigres de fauche de basse altitude.** Ces pelouses peu communes nécessitent un entretien régulier afin de conserver leur richesse (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) et leur intérêt communautaire.

- **Les forêts alluviales** à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*, qui sont majoritaires sur le site et se développent sur les berges de la Loire et dans les anciennes gravières.
- **Les forêts mixtes** de *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia* également présentes sur les berges du fleuve mais sur des sites faiblement inondables.

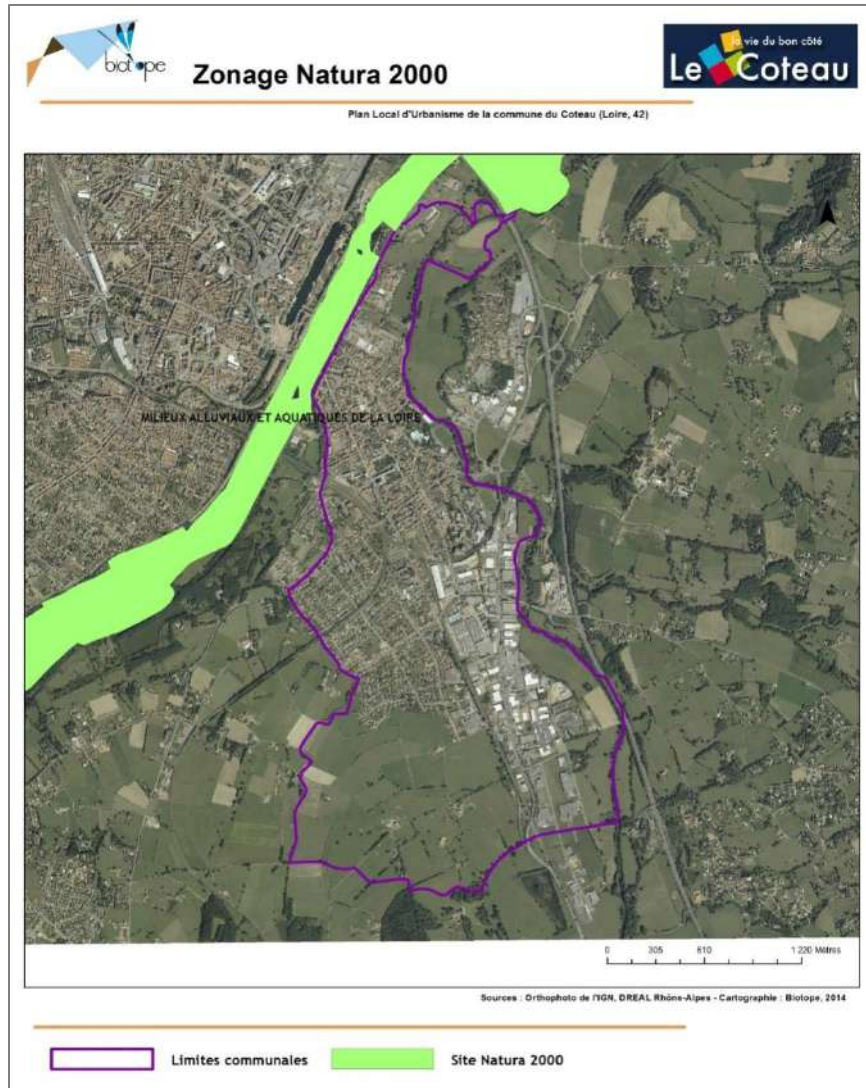
Plusieurs espèces d'intérêt communautaire sont également présentes sur le site :

- *Marsilea quadrifolia* (Marsilée à quatre feuilles) : Habitats favorables rares
- *Castor fiber* (Castor d'Europe) : espèce abondante sur le site.
- *Petromyzon marinus* (Lamproie marine)
- *Lampetra planeri* (Lamproie de Planer) : Régulière sur le site mais en faible effectif.
- *Alosa alosa* (Grande Alose)
- *Rhodeus sericeus* (Bouvière) : assez abondante sur le site.
- *Lucanus cervus* (Lucane cerf-volant) : Population assez faible.
- *Cerambyx cerdo* (Grand Capricorne) : Rare.
- *Thersamolycaena dispar* (Cuivré des marais) : Rare sur le site.
- *Eriogaster catax* (Laineuse du Prunellier) : Rare sur le site.
- *Euplagia quadripunctaria* (Ecaille chinée) : Assez abondante.
- *Coenagrion mercuriale* (Agrion de Mercure) : Très rare.

> Fiche synthétique de présentation du site Natura 2000

- Nom officiel du site Natura 2000 : « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire »
- Date site proposé éligible comme SIC : 31/07/2003
- Date site enregistré comme SIC : 26/01/2013
- Désigné au titre de la Directive « Oiseaux » 79/409/CEE : non
- Désigné au titre de la Directive « Habitats, faune et flore » 92/43/CEE : oui
- Numéro officiel du site Natura 2000 : FR8201765
- Localisation du site Natura 2000 : Département de Loire, Région Rhône-Alpes

- Superficie officielle (FSD) du site Natura 2000 au titre de la Directive européenne « Habitats, faune et flore » 92/43/CEE : 2 200 hectares
- Périmètre du site Natura 2000 et intérêt écologique : Le site s'étend le long du fleuve Loire, du barrage de Grangent au sud du département de la Loire à sa limite Nord avec le département de Saône-et-Loire. La plaine alluviale du fleuve est composée d'une mosaïque de milieux intéressants et variés, dont la répartition est perpétuellement remaniée en fonction des déplacements du cours d'eau et à cause d'activités anthropiques.
- Collectivité porteuse : Conseil Départemental de la Loire
- Opérateur ou Structure animatrice : DREAL Rhône-Alpes, Bureau d'études CESAME.
- Document d'Objectifs : validé en 2010



Carte 4 : Réseau Natura 2000 sur la commune

B. LA BIODIVERSITÉ DU TERRITOIRE

Source : Formulaire standard de données Natura 2000 et Conservatoire Botanique National du Massif Central

Sur la commune Le Coteau, la connaissance de la biodiversité faunistique et floristique est limitée et partielle. Quelques données connues sont présentées ici mais elles ne constituent pas une liste exhaustive des espèces rencontrées sur la commune.

La faune d'intérêt est surtout liée aux zones humides et en lien avec les cours d'eau. On peut ainsi trouver sur la commune de nombreuses espèces avifaunistiques, telles que des anatidés, des ardéidés, gravelots, sterne... susceptibles de fréquenter la commune. On peut également y trouver des espèces propres aux zones ouvertes de prairies, notamment au niveau des zones agricoles, comme par exemple des vanneaux, des alouettes... En termes de flore, les recensements du Conservatoire Botanique National du Massif Central sur la commune indiquent la présence de 155 taxons différents, dont notamment 9 présentant un statut particulier (dont 6 sont déterminantes pour les ZNIEFF en région, et 5 sont inscrites en liste rouge régionale).

C. LA TRAME VERTE ET BLEUE

Sources : Inventaire communal des enjeux agricoles, Muséum d'histoire naturelle : Formulaires standard de données Natura 2000 et ZNIEFF, DREAL Rhône-Alpes ; PLU de la commune de Mably (2009) ; SRCE Rhône-Alpes ; Roannais Agglomération

La commune Le Coteau est caractérisée par la présence de la Loire qui structure les habitats et paysages pouvant se trouver sur le territoire. Le fleuve est donc l'élément majeur orientant la constitution de la trame verte et bleue, ainsi que le Rhins, affluent de la Loire.

• Généralités sur la trame verte et bleue (TVB) et Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Rhône-Alpes

La mise en place d'un réseau écologique national, nommé « Trame verte et bleue », est une mesure phare proposée par le Grenelle de l'environnement afin de préserver la biodiversité et les ressources naturelles. Cette TVB est déclinée à l'échelle régionale au travers des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE).

Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Rhône-Alpes :

Le SRCE est le document cadre à l'échelle régionale de mise en œuvre de la trame verte et bleue. Son objectif principal est l'identification du réseau écologique qu'il convient de préserver pour garantir à l'échelle régionale les déplacements des espèces animales et végétales. En Rhône-Alpes, il est approuvé par arrêté du 16/07/2014.

Les documents d'urbanisme doivent, ensuite, identifier les éléments de la TVB à leur échelle et assurer leur préservation, notamment :

- les **réservoirs de biodiversité** du SRCE et les réservoirs de biodiversité d'importance locale ;
- pour les **corridors représentés par des fuseaux** : les PLU, PLUi et cartes communales les délimitent et les inscrivent à l'échelle cadastrale ;
- pour les **corridors représentés par des axes** : les PLU, PLUi et cartes communales les inscrivent à l'échelle cadastrale ;
- pour la **trame bleue** : les espaces de mobilité (ou espaces de liberté) et les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, les zones humides, les zones de frayères, les ripisylves, les têtes de bassins versants et les zones de confluences ;
- les espaces constitutifs de la Trame verte et bleue urbaine.

Un **réservoir de biodiversité** constitue, à l'échelle du territoire d'étude, un espace où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Une espèce peut ainsi y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. De manière plus globale, les milieux naturels peuvent y assurer leur fonctionnement. Il s'agit donc soit

d'espaces à partir desquels des individus d'espèces peuvent se disperser, soit d'espaces rassemblant des milieux de grand intérêt.

Un **corridor écologique** est une voie de déplacement, empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons fonctionnelles entre milieux naturels permettent la dispersion et la migration des espèces. On les classe généralement en trois types principaux :

- les **structures linéaires** : haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, ... ;
- les structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges (mares, bosquets, ...) ;
- les matrices paysagères : type de milieu paysager dominant sur le territoire d'étude.

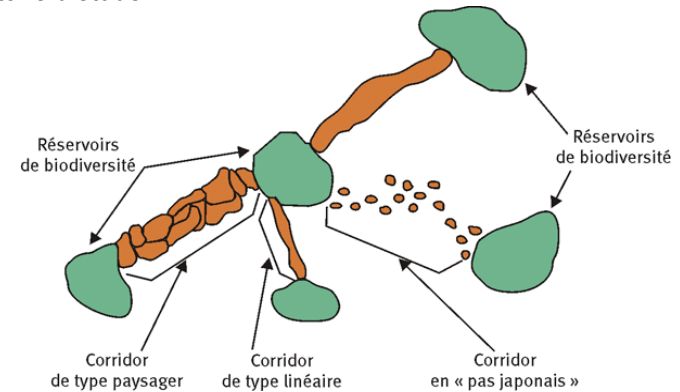


Figure 10 : Exemple d'éléments de la Trame verte et bleue : réservoirs de biodiversité et types de corridors terrestres (source : Cemagref, d'après Bennett 1991)

• Déclinaison locale de la trame verte et bleue (TVB)

Le SRCE de Rhône Alpes reconnaît le secteur du Roannais comme territoire d'intervention prioritaire pour lesquels le lancement d'un programme d'actions de remise en bon état des continuités écologiques apparaît prioritaire. Ce secteur, nommé « Secteur 12 - Plaines et collines Roannaises, piémont des Monts de la Madeleine », est donc éligible à la

mise en place de contrats vert et bleu (objectif 7.2 Faire émerger de nouveaux secteurs de démarches opérationnelles).

Ainsi, Roannais Agglomération a lancé, en 2017, une étude préalable à la mise en place d'un Contrat Vert et Bleu, qui établit notamment un diagnostic plus précis des continuités écologiques à l'échelle locale.

> Composantes de la Trame Verte

Le Coteau est la première barrière urbaine à l'entrée sud-est de Roanne. La traverse écologique est-ouest est faible du fait de l'urbanisation et de Roanne.

Cependant, sur le territoire, les zones naturelles créées par les espaces à la fois liés au Rhins et aux zones agricoles, constituent les continuités écologiques encore actives malgré la présence de la zone industrielle des Guérins.

Le Rhins et ses milieux boisés alluviaux constituent un corridor d'intérêt local. Sur la commune du Coteau, un deuxième corridor d'intérêt local, dont la fonctionnalité est altérée, est identifié à l'extrême sud. Il s'agit d'un alignement d'arbres situé entre la zone d'activités et des zones agricoles.

Dans le diagnostic préalable au contrat Vert et Bleu, les zones agricoles situés au sud du territoire communal sont également identifiées comme réservoirs de biodiversité pour la sous-trame des milieux agropastoraux et leur continuité forme un véritable corridor d'intérêt supra-communal. Deux secteurs sont particulièrement mis en avant dans le diagnostic préalable au contrat Vert et bleu, du fait de la très forte densité de haies qu'ils accueillent. Il s'agit des secteurs entourant le Domaine Berger. Il est à noter, toutefois, que le secteur situé à l'ouest du Domaine Berger ne compte que très peu de haies en réalité. La densité n'y est pas très forte.

Enfin, au sein du tissu urbain, une zone est également identifiée comme réservoir de biodiversité pour la sous-trame des milieux ouverts et semi-naturels dans le diagnostic préalable au contrat Vert et bleu. Il s'agit en partie d'une friche située entre la route, la voie de chemin de fer et des espaces construits. L'espace non bâti présente une surface très faible. Il ne s'agit a priori pas d'un espace très fonctionnel.

> Composantes de la Trame Bleue

La Loire et le Rhins sont les éléments structurant la trame bleue sur la commune. Déjà abordée dans le paragraphe précédent pour la richesse des milieux qui le bordent, la Loire offre également une diversité de milieux aquatiques et humides d'intérêt communautaire qui sont mis ou à mettre en valeur sur le territoire. Il s'agit d'un **véritable réservoir de biodiversité d'intérêt majeur, mais aussi un corridor important, grâce à leurs fonctionnalités piscicoles, à maintenir**. Les espaces de mobilité des cours d'eau sont constitués par les milieux alluviaux associés : zones de gravières, anciens bras morts, zones inondables, ... L'enjeu principal concernant la trame bleue de la commune est donc d'intégrer ces fonctionnalités au développement, notamment en termes de préservation des milieux physiques, l'amélioration de la qualité des eaux ou la gestion des zones humides.

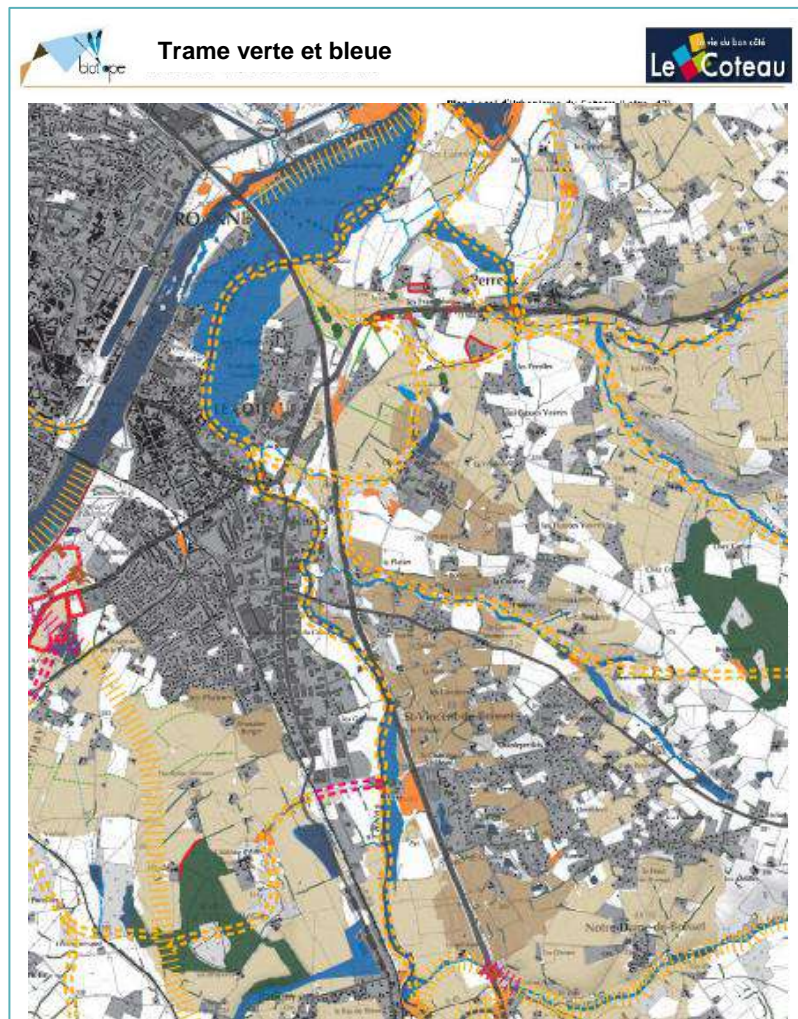
> Trame verte urbaine

En zone urbaine, des espaces naturels « relais » comme le parc Becot, le square Kennedy, le square du souvenir, le square des balmes, les jardins particuliers... sont également des éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire. Ces espaces verts, couvrant plus de 40ha, peuvent constituer des habitats de vie pour la faune et la flore du territoire. Ils ont également une fonction sociale importante.

> Éléments fragmentant

Les principaux éléments fragmentant sont les routes principales et l'urbanisation. Ainsi, les deux routes départementales forment des axes découpant le territoire et pouvant causer des ruptures de corridors écologiques. Cependant, le problème majeur reste l'urbanisation importante notamment dans le centre ancien, près de la Loire, à l'entrée de Roanne, mais aussi de manière plus fragmentée les constructions linéaires le long des axes routiers (zone résidentielle, zone industrielle des Guérins), qui peuvent former des zones moins favorables pour la circulation des espèces.

Carte 5 : Trame verte et bleue sur la commune



Source : Etude préalable à la mise en place d'un contrat vert.
Roannais agglomération. Charlieu Belmont Communauté. CC Pays d'Urfé.



D. SYNTHÈSE : PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE, TENDANCES ET ENJEUX

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs zones naturelles d'intérêt pour la biodiversité en bordure du territoire communal - Loire et Rhins favorables à la biodiversité - Patrimoine agricole constitutif de la trame verte du territoire : corridor écologique diffus 	<ul style="list-style-type: none"> - Pression de l'urbanisation sur les zones agricoles de la commune au sud de la commune. - Axes routiers fragmentant le territoire - Urbanisation diffuse et peu cohérente en-dehors du centre - Barrière formée par l'urbanisation
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de la Trame Verte et Bleue en ville - Préservation des cours d'eau - Amélioration des connaissances et alimentation des bases de données régionales 	<ul style="list-style-type: none"> - Intensification de l'agriculture et dégradation du bocage - Urbanisation non maîtrisée - Atteinte au bon état des cours d'eau et de leurs milieux associés

5. DES POTENTIALITÉS LIMITÉES EN TERMES DE RESSOURCES NATURELLES

En quelques mots : Le territoire communal du Coteau, de par sa taille et son organisation, ne présente pas de ressources naturelles abondantes. L'eau constitue la ressource la plus marquante. Les espaces agricoles sont peu présents et en constante régression.

A. LA RESSOURCE EN EAU : USAGES, QUALITÉ ET GESTION

Sources : D360-Etude stratégique Alimentation en Eau Potable (AEP) de l'Interscot Roannais Sornin, SDAGE Loire-Bretagne, SAGE de la Loire, Agence de l'eau Loire-Bretagne, Gest'eau et Porter à connaissance du Conseil Général pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune Le Coteau (2012), Porter à connaissance de l'ARS de la commune Le Coteau (2013), Mairie Le Coteau, <http://www.roannaise-de-leau.fr>, Porter à connaissance PLU - Note de situation et d'enjeux concernant les infrastructures d'alimentation en eau potable, l'assainissement et l'environnement, DDT 42 - service Eau et Environnement, janvier 2013

Les cours d'eau de la Loire et du Rhins constituent les ressources en eau superficielles du territoire, respectivement sur la frange nord-ouest et la frange est de la commune. Les ressources souterraines de la commune ne constituent pas des ressources en eau potable à usage collectif ou privé. La commune ne possède donc pas de captage AEP, et bien que l'un d'eux soit situé à proximité, la commune n'est pas concernée par son périmètre de protection.

• Usages

L'eau présente sur le territoire est principalement destinée à des fins de navigation ou récréatives. Les bordures des cours d'eau présentent des sentiers piétons et cyclables. Les bords du Rhins sont notamment en lien avec le parc Bécot qui accueille un plan d'eau.

Les activités agricoles du territoire n'ont pas une forte influence sur l'utilisation de la ressource en eau. En effet, les parcelles sont principalement cultivées en prairies temporaires ou permanentes ne nécessitant pas d'irrigation. Par contre, l'activité industrielle de la

commune est à l'origine de prélèvements sur cette ressource (présence d'une teinturerie, d'entreprises de traitement de surface).

• Qualité

En page suivante est proposé un récapitulatif des qualités des différentes masses d'eau présentes au niveau de la commune.

Concernant les eaux superficielles, il est à constater que la Loire et le Rhins présentent tous deux un état écologique et biologique moyen alors que les deux cours d'eau présentent un état physico-chimique différent : la Loire affiche un état mauvais pour ce paramètre, le Rhins un état moyen.

Ces données indiquent que la ressource en eau superficielle de ce secteur est vulnérable aux pollutions.

Concernant les eaux souterraines, les masses d'eau en présence sont de bonne qualité.

Tableau 1 : États écologique et chimique des masses d'eau rivières (source : Agence de l'eau Loire-Bretagne)

		MASSE D'EAU – cours d'eau	
		FRGR0004b LA LOIRE DEPUIS LE COMPLEXE DE VILLEREST JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LE TRAMBOUZAN	FRGR0179 LE RHINS DEPUIS LA CONFLUENCE DU GAND JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LA LOIRE
ETAT DES MASSES D'EAU	État Écologique validé	3	3
	Niveau de confiance validé	3	3
	État Biologique	3	3
	État physico- chimie générale	5	3
	État Polluants spécifiques	2	
OBJECTIF	Objectif écologique	Bon Potentiel	Bon État
	Délaï écologique	2021	2015

	Objectif chimique	Bon État	2015
	Délai chimique	Bon État	2027

Tableau 2 : États quantitatif, qualitatif et chimique des masses d'eau souterraines (source : Agence de l'eau Loire-Bretagne)

		MASSE D'EAU – aquifère	
		FRGG046 Calcaires et sables du bassin tertiaire roannais	FRGG047 Calcaires et marnes du Jurassique du Beaujolais
État quantitatif	État actuel	2	2
	Objectif Bon État	2015	2015
État qualitatif	État actuel	2	2
	Objectif Bon État	2015	2015
État chimique	État actuel	2	2
	Objectif Bon État	2015	2021

• Gestion de la ressource en eau

> Au niveau supra-communal

La gestion de la ressource en eau du territoire est définie de manière générale à plusieurs échelles :

- A l'échelle de bassin hydrographique, au travers du SDAGE Loire-Bretagne : Le SDAGE a été validé pour une période de 6 ans (2016-2021) et est porté par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne. Il définit la stratégie de la gestion de la ressource en eau à l'échelle du bassin hydrographique ;
 - A l'échelle de l'unité hydrographique de la Loire en Rhône-Alpes (SAGE) : Le SAGE approuvé par arrêté inter-préfectoral du 30 août 2014 est un outil de réglementation et de planification de la politique de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente. Il est conçu en collaboration avec différents utilisateurs de la ressource en eau dans un objectif de développement durable.
- ⇒ Ces documents établissent un diagnostic, des objectifs et un programme d'actions pour la préservation ou la remise en état des masses d'eau.

> Au niveau communal

La commune adhère au syndicat Roannaise de l'Eau pour toutes ses compétences depuis le 1er janvier 2007. Roannaise de l'Eau dispose des compétences suivantes :

- production, transport et distribution de l'eau potable ;
- collecte, traitement et évacuation des eaux usées et pluviales ;
- contrôle et entretien des installations d'assainissement individuel.

> Fonctionnement

L'eau potable provient des rivières de la Tâche, le Rouchain, les Crêches et l'Avoine qui prennent leur source dans les tourbières des Monts de la Madeleine. Ces rivières serpentent entre les forêts et prairies et alimentent nos deux barrages. Le barrage du Chartrain, situé sur la commune de Renaison, est le plus ancien avec une mise en service en 1892. Celui du Rouchain se trouve sur la commune des Noës, il date de 1976.

Les eaux de ces barrages, très douces et faiblement minéralisées, sont ensuite traitées dans l'usine d'eau potable située au pied du barrage du Rouchain, pour être ensuite distribuée sur le réseau public géré par Roannaise de l'Eau. L'usine d'eau potable mise en service en novembre 2014 a une capacité de 40 000 m³/jour. L'eau est distribuée à partir d'un réseau d'une longueur de 596 km dont 43 km sur la commune du Coteau. La commune du Coteau est en cours de définition d'un schéma de distribution d'eau potable déterminant les zones desservies par le réseau de distribution public, prescrit par l'article 540 de la Loi sur l'Eau. Cette définition reste à faire.

> Sécurisation qualitative et quantitative

Dans le cadre de la réglementation sur l'eau, les ressources en eau potable doivent être protégées par des périmètres de protection (périmètre de protection immédiat, périmètre de protection rapproché et périmètre de protection éloigné). Ce sont des espaces réservés dans lesquels les activités artisanales, agricoles et industrielles sont réglementées, voire interdites, par arrêté préfectoral. Roannaise de l'Eau a mis en place ces périmètres de protection autour de ses deux barrages, dont les périmètres correspondent aux bassins versants.

Roannaise de l'eau bénéficie de ressources excédentaires, ce qui lui permet d'assurer l'alimentation en eau potable en secours de plusieurs collectivités voisines. Cependant compte tenu des développements envisagés sur le territoire et des besoins des collectivités voisines, Après 2 ans d'études et 3 ans de travaux, une nouvelle usine d'eau a pris le relai de l'ancienne le 27 novembre 2014. Grâce à sa capacité de traitement de 40 000 m³/jour, elle répond aux besoins en eau actuels et futurs recensés (estimés à 35 000 m³/jour à l'horizon 2028) et aux objectifs fixés en termes de sécurisation et de qualité.

B. UNE AGRICULTURE PEU PRÉSENTE ET EN RÉGRESSION

Sources : ASP, Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, Recensement agricole 2010 (DRAAF Rhône Alpes).

L'activité agricole sur le territoire du Coteau a déjà été abordée au sein d'autres thématiques mais il s'agit ici de préciser la diversité de cette activité sur la commune.

L'activité agricole est peu présente sur la commune :

- elle représente 27% de la superficie du territoire communale en 2000 (Superficie agricole utilisées en 2000 : 132 ha, ce chiffre n'est pas disponible pour 2010) ;
- une seule exploitation a son siège sur la commune alors que 10 étaient recensées en 1988 ;
- le travail dans les exploitations agricoles a diminué de 13 unités de travail agricole en 1988 à 3 unités en 2000 (le chiffre en 2010 n'est pas disponible dans le recensement agricole).

L'activité agricole a connu ces dernière année une réorientation, alors qu'en 2000 l'activité était tournée en priorité vers les bovins viande, elle est à présent principalement tournée vers la polyculture et le poly-élevage :

- le cheptel est en nette régression, il a diminué de 25% sur la période 1988-2000 ;
- par contre la superficie toujours en herbe a progressé de 34% sur la période 1988-2000.

La carte Registre Parcellaire Graphique témoigne de la typicité de l'activité agricole en présence.

L'Appellation d'Origine Protégée (AOC) est un label européen accordé aux produits agricoles ou agroalimentaire dont les caractéristiques résultent de la combinaison d'une aire géographique et d'un savoir-faire précis.

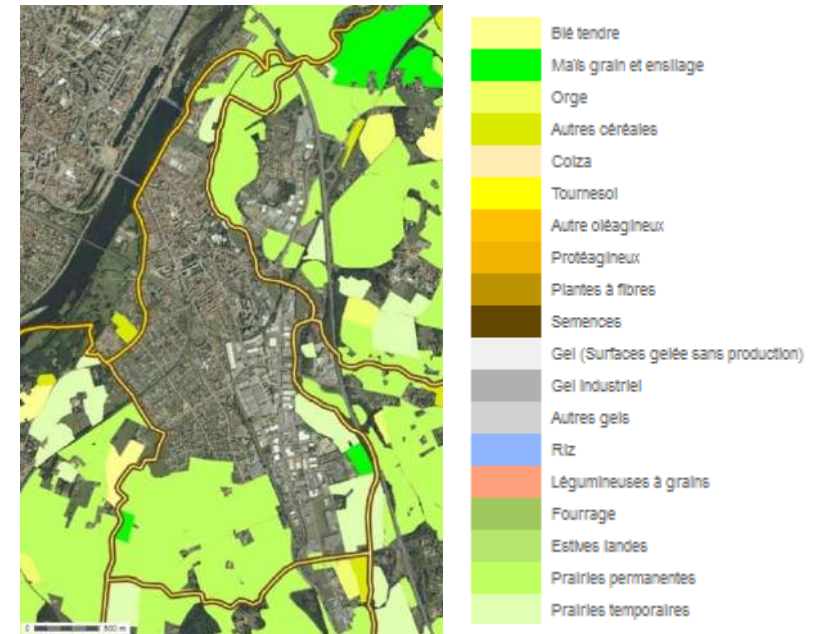


Figure 11 : Ilots de culture - source : geoportail, RPG 2012

Il vise à limiter la réalisation d'un produit à l'aire géographique dont il est originaire et selon un cahier des charges précis pour la production et la transformation

Le respect de ces critères autorise le producteur à nommer le produit avec le label AOC.

La création d'une AOC sur un territoire entraîne donc des contraintes strictes sur l'activité agricole qui sont gage de qualité.

La commune Le Coteau est partiellement incluse dans l'aire géographique d'une AOP : l'AOP « Bœufs de Charolles » qui correspond à une appellation de production de viande bovine de race charolaise

C. LA RESSOURCE MINERALE

Source : Préfecture de la Loire

• La ressource en Rhône-Alpes

La région Rhône-Alpes possède de nombreuses carrières sur son territoire permettant de produire environ 50 millions de tonnes de matériaux chaque année depuis 10 ans malgré la fermeture de nombreux sites. La production est principalement orientée sur des matériaux sédimentaires alluvionnaires. La production du département de la Loire est inférieure à de nombreux départements de la région et se focalise en opposition sur d'excavation de roches éruptives.

Schéma départemental des carrières de la Loire

Le schéma départemental des carrières définit les objectifs et orientations en matière de politique des matériaux. Dans la Loire, il a été approuvé le 05/11/2005.

• La ressource sur la commune

Aucune carrière n'est présente sur le territoire de la commune

D. LES MILIEUX FORESTIERS ET LA RESSOURCE EN BOIS

Source : Inventaire forestier national, Les résultats pour la région Rhône-Alpes (inventaire de 2005 à 2009)

• La ressource en Rhône-Alpes

La couverture forestière de la région est assez abondante, 38% (1 677 000 hectares) contre seulement 29,2% pour la moyenne nationale. Cette différence peut s'expliquer par le relief parfois important qui limite les projets d'aménagement susceptibles de détériorer les milieux naturels. Ces forêts sont principalement des domaines privés destinés à la production. Le département de l'Ardèche possède le plus haut taux de boisement de la région (52% soit 292 000 hectares) alors que la Loire, du fait de son urbanisation importante n'est couverte que sur 27% (130 000 hectares) de son territoire par des boisements. Les volumes produits en

feuillus et en résineux sont équivalents avec une dominance de l'Épicéa commun pour cette dernière catégorie et du hêtre pour les espèces caduques.

• La ressource sur la commune

La commune ne possède pas de boisement exploité.

E. SYNTHÈSE : RESSOURCES NATURELLES, TENDANCES ET ENJEUX

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Espace agricole d'un seul tenant, peu de mitage - Spécialisation dans l'élevage de race Charolaise - Masses d'eau souterraines en bon état 	<ul style="list-style-type: none"> - Qualité des eaux de la Loire à remettre en « bon état » (SDAGE) - Pas de ressource forestière - Diminution régulière de la surface agricole et du nombre d'exploitants depuis plusieurs années
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Diversification de l'agriculture et installation de nouveaux exploitants - Cadrage de l'occupation des sols avec le PLU (enrayer la perte de terres agricoles, le mitage...) - Augmentation des surfaces boisées 	<ul style="list-style-type: none"> - Dégradation de la qualité de la ressource agricole par l'intensification de l'agriculture - Réduction des surfaces agricoles pour répondre aux besoins d'urbanisation - Pollution des eaux superficielles

6. LE CLIMAT, L'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS DE GES

En quelques mots : Les principales sources d'émissions de GES sont les transports, de par la proximité avec l'agglomération roannaise et la présence d'axes fréquentés sur la commune. Les énergies principalement utilisées sont principalement le fuel, le gaz et l'électricité. Les énergies renouvelables sont en cours de développement sur le territoire communal.

A. LES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

Source : SRCAE Rhône-Alpes, Plan Éolien de la Loire

• Le SRCAE

Les projets de SRCAE Rhône-Alpes (Schéma Régional Climat Air Énergie) en matière de lutte contre le changement climatique et d'économie d'énergie pour 2020 sont les suivants :

- Diminuer de 32 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020 par rapport à 2005 ;
- Réduire de 30 % la consommation énergétique finale d'ici 2020 par rapport à 2005 et de 75% d'ici 2050 par rapport à 1990 ;
- Les énergies renouvelables devront produire 29% de la consommation d'ici 2020 ;

Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de Rhône-Alpes :

Le SRCAE est un document structurant et déterminant définissant les grandes orientations et objectifs régionaux, en matière d'adaptation au changement climatique, de réduction de la pollution atmosphérique et de valorisation du potentiel énergétique terrestre renouvelable et de récupération.

Le conseil régional Rhône-Alpes a approuvé le SRCAE en sa séance du 17 avril 2014.

Le Préfet de la région a arrêté le SRCAE le 24 avril 2014.

- La qualité de l'air devra être améliorée par diminution de 25% du PM10 et de 38% du NOx présent dans l'air d'ici 2015 par rapport à 2007
- Réaliser un bilan gaz à effet de serre (GES) territorial pour identifier les principaux postes d'émissions et intégrer les enjeux climatiques et énergétiques dans les outils de planification et de gestion ;
- Former des élus locaux, des décideurs et des services techniques.
- Afin de réaliser ces objectifs, le Conseil Départemental a établi une liste d'orientations à suivre par secteur :
- Dans les domaines du bâtiment, du résidentiel et du tertiaire, la rénovation du bâti est primordiale et les nouvelles constructions devront répondre à de nouvelles réglementations en termes d'énergie.
- En ce qui concerne l'urbanisme et les transports, le CG de la Loire encourage un changement dans les modes de déplacements vers un système plus durable et souhaite préserver les zones rurales d'une urbanisation excessive et non maîtrisée. Les transports en commun de Mably sont gérés par la Communauté d'Agglomération du Roannais.
- L'industrie devra également procéder à un certain nombre de changements permettant d'augmenter l'efficacité énergétique et de diminuer les pollutions.
- L'agriculture souvent dénoncée dans le cadre des émissions de gaz à effet de serre, doit se tourner progressivement vers un système plus durable proche des consommateurs, économe en ressources en eau et en énergie.
- Le tourisme doit se développer de manière compatible avec les nouveaux enjeux environnementaux.

Afin d'avoir une production énergétique de plus en plus durable, il est nécessaire d'encourager les nouveaux projets basés sur les énergies renouvelables et de moderniser les installations existantes.

La prise en compte de la qualité de l'air dans les politiques publiques permettra de diminuer les risques d'émission de polluants et d'augmenter les connaissances en termes d'action.

L'adaptation au changement climatique doit se faire à l'aide d'une planification des projets et de l'utilisation des ressources sur du long terme. La diffusion et l'augmentation des connaissances sur le sujet sont également des atouts majeurs permettant une adaptation plus facile et rapide.

• Le PCET

La loi Grenelle 2 (art. L. 229-26) prévoit l'élaboration de Plans Climat Énergie Territoriaux pour les départements, les communautés urbaines et autres collectivités de plus de 50 000 habitants. Le PCET a deux principaux objectifs :

- L'atténuation, qui consiste à limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant l'émission de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective de diviser par quatre les émissions d'ici 2050.
- L'adaptation, qui consiste à réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

En 2009, les émissions totales de la Loire s'élevaient à 5 700 000 tonnes CO₂e soit une estimation moyenne de 7,3 tonnes CO₂e/habitant/an. Les sources d'émission de gaz à effet de serre sont :

- les immobilisations qui représentent 29% des émissions du Conseil Départemental ;
- 71% des gaz sont émis par l'énergie des bâtiments (22%), les achats (18%), le fret (16%), les déplacements (15%) ;
- les déchets, l'énergie des machines et les émissions non énergétiques qui produisent moins de 1% des émissions du territoire.

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de la Loire :

Le Plan Climat Énergie Territorial est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par la loi Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire.

Dans la Loire, il a été adopté en 2013.

L'objectif principal du Conseil Départemental est de diminuer de 18% ses émissions de GES d'ici à 2020. Pour cela 38 actions vont être appliquées dans les domaines suivants :

- l'administration générale ;
- l'agriculture et de l'environnement ;
- l'aménagement du territoire ;
- la mobilité ;
- le service à la personne ;
- l'énergie dans les bâtiments ;
- l'adaptation et la gouvernance.
- Tout comme le SRCAE, le PCET a une faible portée juridique. Il doit être compatible avec le SRCAE régional, c'est-à-dire qu'il ne doit pas présenter des objectifs contradictoires à ce document.

• Le PCAET

Le PCAET est une démarche de planification, à la fois stratégique et opérationnelle de coordination de la transition énergétique sur le territoire d'un établissement de coopération intercommunale. Il concerne tous les secteurs d'activité.

Il a pour objectifs :

- De réduire les émissions de GES du territoire ;
- D'adapter le territoire aux effets du changement climatique, afin d'en diminuer la vulnérabilité ;
- De prévenir ou réduire les émissions de polluants atmosphériques : Les sources de polluants atmosphériques sont, pour partie, semblables à celles qui génèrent les émissions de GES (en particulier les transports, l'agriculture, l'industrie, le résidentiel, le tertiaire).
- De réduire la part d'énergies fossiles et la consommation d'énergie L'énergie est le principal levier d'action dans la lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air avec 3 axes de travail : la sobriété énergétique, l'amélioration de l'efficacité énergétique et le développement des énergies renouvelables.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Roannais Agglomération :

Roannais Agglomération a adopté un PCET en 2009 qui a été évalué en 2014. En 2013, l'agglomération s'est engagée dans un programme innovant dit de "Territoire à Énergie Positive" (TEPos) - valant PCAET qui a abouti à un plan d'actions en janvier 2016, pour la période 2016-2021.

Le contenu du PCAET est développé au chapitre « cadre législatif et réglementaire ».

B. LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

• Sur la région Rhône-Alpes

La consommation énergétique de la région Auvergne est principalement alimentée par des produits pétroliers. La consommation annuelle s'élève à 17Mtep soit 2,8 tep/habitant/an. Cette consommation est légèrement supérieure à la moyenne nationale qui est de 2,6 tep/habitant/an et à tendance à se stabiliser depuis 2000. Les principaux consommateurs sont l'industrie (31%), les transports (28%) et le résidentiel (26%). Le tertiaire n'utilise que 13% de l'énergie et l'agriculture 2%.

La production de gaz à effet de serre de la région en 2005 était égale à 47,8 MteCO₂. Un chiffre pour la première fois en baisse depuis 1990. Ces émissions sont principalement issues des transports (31%). L'industrie, le résidentiel et l'agriculture ont une part plus ou moins égale dans la production de GES avec respectivement 21%, 19% et 17%. Enfin le tertiaire (9%) et le traitement des déchets (3%) représentent une faible part des émissions.

• Sur la commune Le Coteau

Les installations et le réseau énergétique sur la commune sont gérés par le "Syndicat Intercommunal d'Électricité du département de la Loire" créé en 1950. Il s'agit d'une collectivité territoriale publique de la Loire qui est associée avec 327 communes, 42 structures intercommunales et le Conseil Départemental. Cette collectivité est également chargée des travaux, de la maintenance et des études relatifs au réseau d'énergie.

C. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

• Sur la région Rhône-Alpes

Entre 2005 et 2008, la production régionale était supérieure à la moyenne nationale cependant une forte baisse a pu être observée en 2009, principalement liée à la variabilité de la production d'énergie hydraulique qui couvre près de 70% de la production d'énergie renouvelable en Rhône-Alpes.

La production d'énergie renouvelable représentait près de 15% de la demande énergétique en 2005 soit une production de 2,5Mtep et 18,1% de la production nationale. Mis à part l'énergie hydraulique, le bois représente une part importante de la production (26,3%). L'incinération des déchets urbains (3,3%), le biogaz (0,5%) et l'éolien (0,2%) sont des moyens de production largement minoritaires. D'ici 2020, il est prévu que la part de l'hydraulique diminue au profit de l'énergie solaire et de l'éolien.

• Sur la commune du Coteau

Un Schéma Régional Éolien de la Loire a été publié en 2010 pour faire un état des lieux des gisements existant sur le territoire et des enjeux qui y sont rattachés. Des recommandations ont également été formulées. Le Coteau et l'agglomération roannaise n'ont cependant pas été identifiés comme des secteurs prioritaires pour l'installation de parcs éoliens.

D'une manière générale, les dispositifs mettant en œuvre l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés par la commune (panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, système géothermique, etc.) et doivent être intégrés de manière harmonieuse au bâtiment.

Le Coteau a mis en place en 2010 une installation d'une centrale photovoltaïque de 430 m² sur le dojo costellois.

D. SYNTHÈSE : CLIMAT, ÉNERGIE ET ÉMISSIONS DE GES, TENDANCES ET ENJEUX

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">- Gestion collective de l'électricité avec le "Syndicat Intercommunal d'Électricité du département de la Loire"- Efforts réalisés pour réduire la consommation énergétique de la collectivité	<ul style="list-style-type: none">- Pas de gisement de vent- Pas de filière bois- Utilisation importante de la voiture individuelle
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">- Développement des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none">- Augmentation importante des besoins en énergie et des émissions de GES avec la construction de nouveaux logements et l'installation de nouvelles entreprises

7. UN TERRITOIRE SOUMIS À DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES CONTRÔLÉES

En quelques mots : La commune se partage entre activités commerciales et industrielles, ces activités économiques qui dynamisent un territoire sont également à l'origine de pollution et de nuisances : pollution de l'eau qui doit être traitée par des équipements correctement dimensionnés, pollutions de l'air et nuisances sonores notamment liés aux flux de circulations que les activités engendrent, pollution des sols.

A. L'ASSAINISSEMENT

Sources : Site internet de la Roannaise de l'eau, Loi sur l'eau (1992), Porter à connaissance PLU - Note de situation et d'enjeux concernant les infrastructures d'alimentation en eau potable, l'assainissement et l'environnement, DDT 42 - service Eau et Environnement, janvier 2013

Dans le cadre de la protection des ressources en eau, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, confère aux collectivités locales, notamment aux municipalités, des responsabilités accrues en matière d'assainissement. Ainsi, les communes ou leurs groupements sont tenues de délimiter, après enquête publique (Art. L224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales = Art 35-111 de la Loi sur l'eau) :

- Les zones à assainissement collectif, où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et de stockage, l'épuration et le rejet, ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- Les zones d'assainissement non collectif, où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, et, si elles le décident, leur entretien.

Conformément aux textes en vigueur, la commune du COTEAU a fait réaliser son zonage d'assainissement par le cabinet EURYECE en 2005. Suite à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, Roannais Agglomération, au titre de sa compétence assainissement, a confié à Roannaise de l'eau la révision du zonage d'assainissement du

COTEAU. La révision du zonage d'assainissement a permis de mettre à jour la carte du zonage d'assainissement avec le réseau public existant et d'intégrer les projets d'aménagement prévus au titre du PLU. Les zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement non collectif ont été redéfinies. En application des articles R2224-8 et 9 du Code Général des Collectivités Territoriales, la nouvelle carte de zonage, associée à sa notice explicative, ont été soumises à enquête publique qui s'est déroulée du 29 Octobre 2018 au 4 Décembre 2018. Le schéma directeur assainissement a été approuvé par le Conseil Communautaire du 26 Mars 2019.

- Assainissement des eaux usées
- > Assainissement collectif

Le Syndicat Roannaise de l'eau dispose de la compétence d'assainissement collectif sur le territoire communal. Le service public d'assainissement collectif dessert **93 647 habitants en 2016**, soit + 0,38 % par rapport à 2015 (93 285). Le nombre d'abonnement sur la commune du Coteau est de 2024 en 2016. Environ 70% de la surface communale est desservie par un réseau d'assainissement collectif.

Les eaux usées collectées sont dirigées vers la station d'épuration communautaire. Cette dernière est située au Nord de l'agglomération, entre la Loire et le canal, en aval du pont de la rocade Est.

Elle appartient à Roannais Agglomération qui en a confié la gestion à Roannaise de l'Eau. Construite en 1986 par la ville de Roanne avec un financement intercommunal et mise en service en 1987, le traitement est basé sur une filière biologique de type boue activées fonctionnant à faible charge massique (0.1kg DBO5/kg MES/jour) avec déphosphatation biologique et zone d'anoxie.

Pour dégrader les matières biodégradables présentes à 95% dans les eaux usées domestiques, les stations d'épuration à boues activées utilisent les bactéries contenues dans les eaux usées. Celles-ci une fois concentrées et aérées possèdent la propriété de se regrouper en flocons

(boues activées). Les boues activées vont se nourrir du carbone, de l'azote et du phosphore contenus dans l'eau usée dans des conditions d'aération précises. L'élimination biologique du phosphore peut être complétée par l'ajout d'un coagulant métallique. Lorsque ces flocons formés décantent, il est alors possible de les séparer de l'eau épurée.

La capacité « constructeur » de la station d'épuration de Roanne (1986) est de 142 000 EH. Elle permet de traiter les eaux usées domestiques acheminées par un réseau unitaire ou séparatif. L'exutoire de l'unité de traitement est le fleuve La Loire. Les capacités de la station ont été réévaluées en 2010 suite à une étude. Elles sont de :

Débit	DBO5	MES	DCO	NTK	Pt
35 000 m3/j	8 500 kg/j	6 780 kg/j	19 700 kg/j	1 700 kg/j	265 kg/j

Depuis 2009, Roanne Assainissement, filiale de la société Lyonnaise des eaux intégrée au groupe Suez, exploite la STEP de Roanne. D'après le rapport annuel de 2014, le fonctionnement global de la station est satisfaisant. Les résultats d'analyses attestent que les rendements d'abattement de DBO5, DCO, MES, NG et Pt sont conformes à la réglementation.

Le débit journalier moyen traité est de 25 270 m3/j (<<35 000 m3/j) et la charge moyenne de DBO5 traitée est de 5 610 kg/j (<<8 500kg/j), équivalent à 93 500 EH (<<142 000 EH).

Sur ce dernier point, la station fonctionne donc à 66 % de sa capacité nominale. Par ailleurs, une démarche est en cours visant à réévaluer à la hausse la capacité de la station au vu des résultats de traitement de l'année 2014. En parallèle, ont été définis les travaux à réaliser pour accroître la capacité de la station afin de rester en mesure de traiter les apports futurs.

Le traitement des eaux usées en station d'épuration produit une eau épurée, rejetée dans le milieu naturel, et des boues d'épuration. Roannaise de l'Eau a choisi de valoriser ces boues au sein de filières agronomiques (épandage agricole et compostage). 10 000 tonnes de boues chaulées sont produites chaque année en moyenne dont 30 à 40 % sont valorisées en agriculture.

> Assainissement non collectif

C'est également le Syndicat Roannaise de l'eau qui est en charge de cette compétence sur la commune Le Coteau. Il assure le contrôle des installations ainsi que la vidange des équipements à la demande des usagers (matières de vidange traitées à la station d'épuration de Roanne). 12 installations de ce type sont dénombrées sur la commune. Il s'agit notamment des secteurs suivants : Bras Mort, Domaine Deveau et Château d'Ailly. Roannaise de l'eau a effectué des contrôles d'installation non collective sur 12 habitations.

Les installations notées P3 et P4 présentent un bon état de fonctionnement et ne nécessitent pas de réhabilitation contrairement aux installations notées de PO à P2 qui nécessitent une réhabilitation plus ou moins urgente.

Le diagnostic P0 signifie que l'installation est absente, et P1 que l'installation présente un risque sanitaire et environnemental. Il en ressort le constat suivant :

Nombre de logements diagnostiqués	12	
Installations classées P0	0	0 %
Installations classées P1	5	42 %
Installations classées P2	0	0 %
Installations classées P3	5	42 %
Installations classées P4	2	16 %

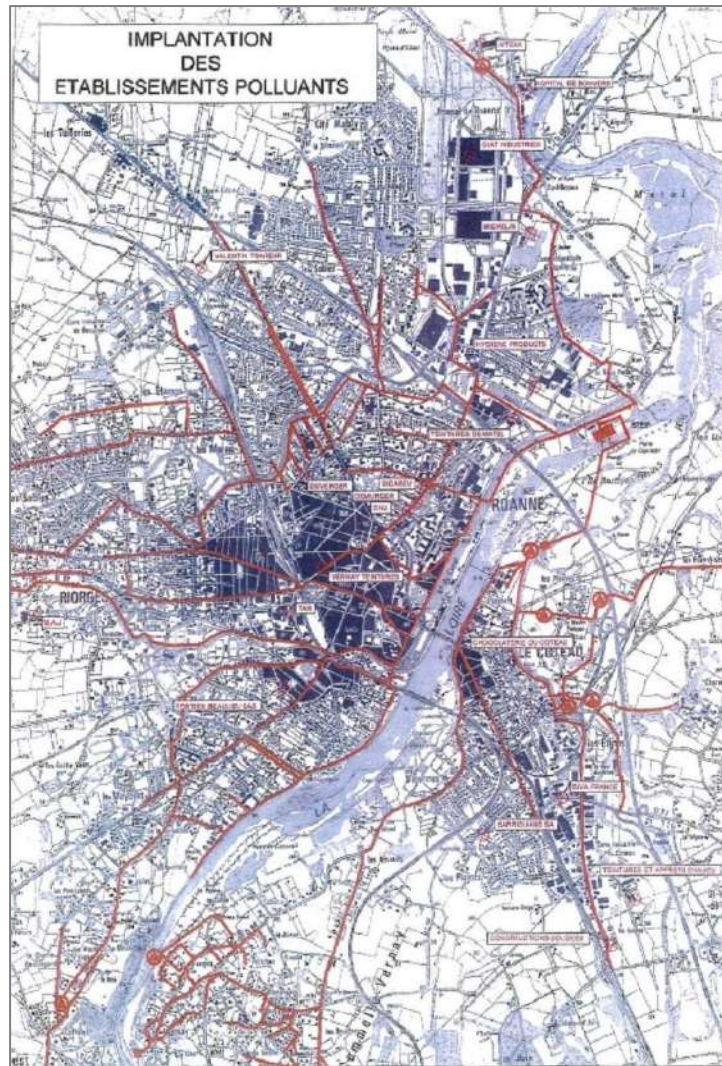


Figure 13 : Localisation des établissements polluants sur la commune Le Coteau (source : DDT Loire - Service Eau et Environnement)

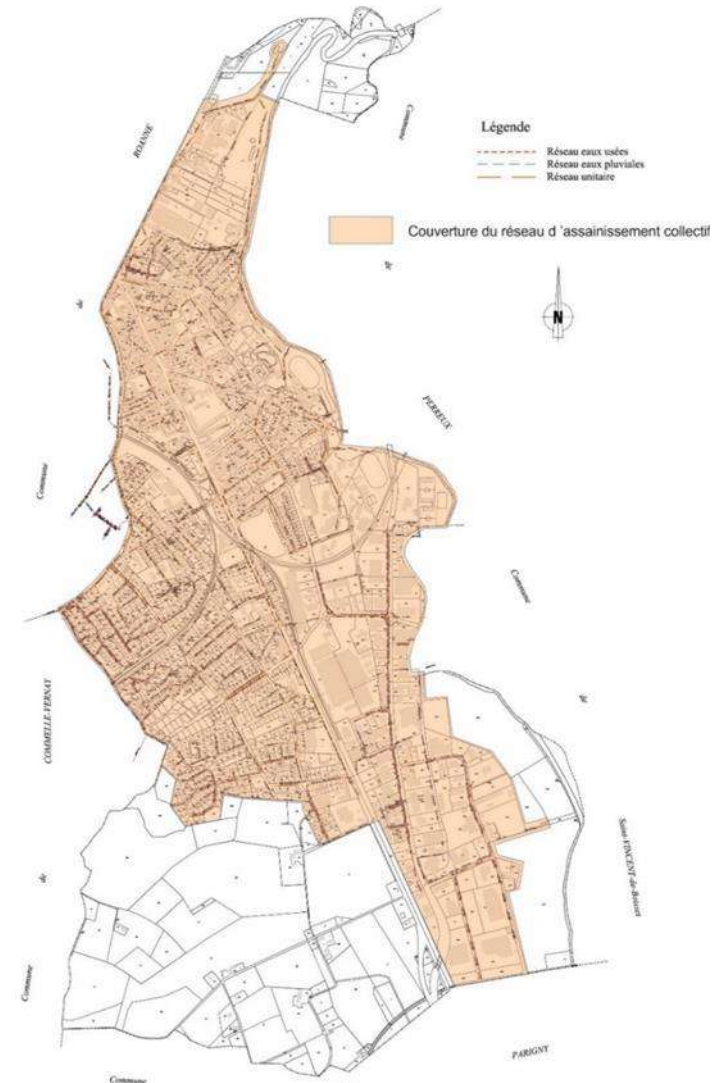


Figure 12 b : Le réseau d'assainissement collectif (source : Roannaise de l'Eau. Schéma Directeur assainissement).

• Eaux pluviales

Roannaise de l' Eau intervient sur l' ensemble du cycle de l' eau : l' eau potable, l' assainissement, les milieux aquatiques, la protection contre les inondations, les eaux pluviales.

Roannaise de l' Eau intervient sur les communes ayant adhéré à une ou plusieurs compétences, étant rappelé que le syndicat exerce la compétence

Assainissement (collectif et non collectif) pour le compte de Roannais Agglomération sur l' ensemble de l' intercommunalité. Les réseaux pluviaux de la commune sont entretenus par le Syndicat Roannaise de l'eau. Pour autant, Roannais Agglomération détient des compétences spécifiques liées à l'assainissement pluvial.

Un zonage d'assainissement pluvial a été élaboré à l'échelle du territoire de Roannaise de l'Eau. Il a été approuvé par le conseil syndical du 21 Décembre 2016.

Il comporte :

- Une carte définissant :
 - Les zones de prescriptions de deux types : les zones sensibles et les zones peu sensibles ;
 - Les corridors d'écoulement à conserver et à protéger : axe de ruissellement, cours d'eau, zones humides ;
 - Les secteurs de prise en compte du ruissellement pluvial : les zones d'accumulation et les zones de passage.
- Les prescriptions à intégrer dans le règlement du PLU ;
- Une annexe explicative de gestion des eaux pluviales exposant notamment les principes de conception des dispositifs de gestion des eaux pluviales avec des cas concrets.

Lors de l'établissement de son schéma directeur, le Syndicat Roannaise de l'eau a fait réaliser une modélisation de son réseau. Le cabinet en charge de cette étude a simulé le fonctionnement des infrastructures au regard d'évènements pluviométriques orageux de périodes diverses. Les résultats de ces simulations ont permis d'identifier les secteurs pour

lesquels les réseaux étaient insuffisants et où des risques inondations pourraient avoir lieu. Sur la commune Le Coteau, plusieurs secteurs ont été identifiés, ils sont présentés sur la carte suivante.

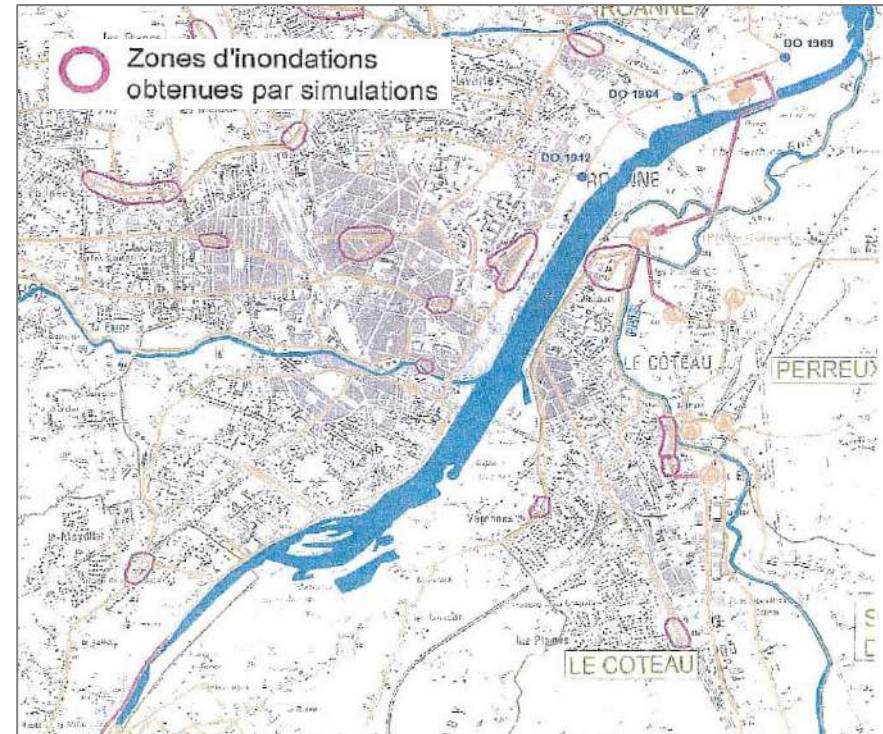


Figure 14 : Dimensionnement des réseaux eaux pluviales - Localisation des secteurs présentant un risque inondation pour pluie 10 ans, sur la commune Le Coteau (source : DDT Loire - Service Eau et Environnement)

B. POLLUTION LUMINEUSE

Sources : Ministère de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Écologie, magazine municipal de la Ville du Coteau- n°80, novembre 2014.

L'expression « pollution lumineuse » désigne les émissions de lumière artificielle. Cette lumière c. pourquoi la loi Grenelle I (article 41) préconise une réduction, voir une suppression de ces perturbations. Cette loi vise également à réduire le gaspillage d'énergie.

L'ensemble de la voirie communale est éclairée par environ 2000 points d'éclairage public. Le programme pluriannuel de modernisation de l'éclairage public (avec pour mesures phare : la suppression des lampes à mercure et l'abaissement des puissances), qui s'est déroulé sur 5 ans, s'est achevé sur la commune Le Coteau pendant l'hiver 2014. Ce programme a été mené avec l'appui du SIEL (Syndicat Intercommunal d'Énergie du département de la Loire).

Une étude, confiée au SIEL, est actuellement en cours d'élaboration afin d'établir un Schéma d'Aménagement Lumière (SDAL). Dans un premier des temps, des mesures effectuées sur le terrain permettront au SIEL d'émettre un diagnostic. Puis, des propositions d'amélioration seront énoncées : abaissement de puissance, extinction, détection automatique ...). Un programme pluriannuel sera enfin établi pour mettre en œuvre les améliorations retenues.

C. NUISANCES SONORES

Sources : Loi sur la prévention des nuisances sonores (1992), Porter à connaissance de l'ARS

Le niveau sonore des infrastructures de transport est réglementé par la loi « bruit » de décembre 1992 afin de réduire les nuisances, notamment à proximité des habitations. Le niveau de bruit émis permet de classer les transports en cinq catégories qui permettront ensuite de déterminer leur impact sur l'environnement à proximité (tableau 6).

Tableau 3 : Catégories définies pour les transports sur la base de la nuisance sonore qu'ils engendrent

Catégorie	Niveau sonore en période diurne en dB(A)	Niveau sonore en période nocturne en dB(A)	Zone maximum affectée par le bruit (en m)
1	83	78	300
2	79	74	250
3	73	68	100
4	68	63	30
5	63	58	10

L'arrêté préfectoral n°DT-11-005 répertorie sur la commune Le Coteau plusieurs infrastructures de transports présentant des nuisances sonores.

Tableau 4 : Infrastructures de transports présentant des nuisances sonores sur la commune Le Coteau (données ARS, complément BD DREAL RA)

Nom	Catégorie	Largeur affectée par le bruit (en m)
RD43*	3 et 4	100 et 30
RD504*	3 et 4	100 et 30
Avenue de la Libération	4	30
Voie SNCF ligne n°75000	3	100
Voie SNCF ligne n°783000	4	30

*selon portions (voir carte en suivant)

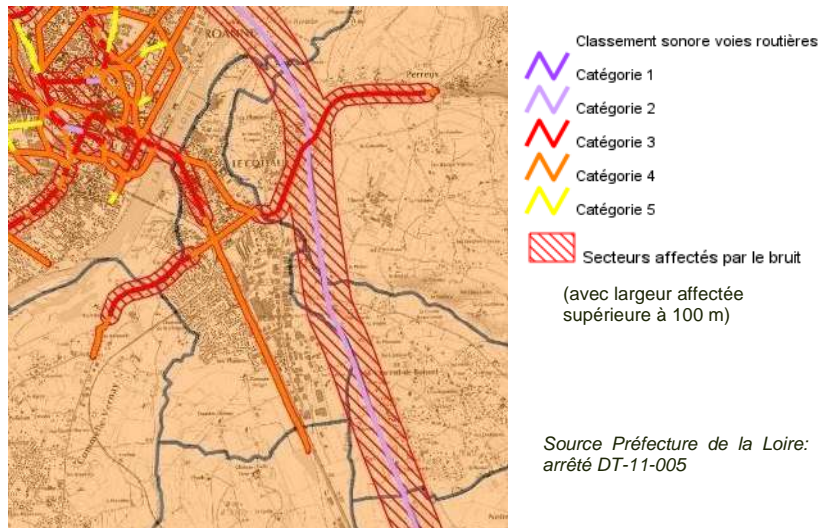


Figure 15 : Classement sonores des voies routières - source : DREAL RA
Le positionnement de la commune à proximité de Roanne la place dans un secteur de forte circulation. De plus, elle est traversée par de nombreuses routes nationales et départementales, ce qui cause une réelle nuisance pour les habitants.

Une réelle volonté de réduction des nuisances a été mise en avant par la municipalité qui souhaite mettre en place des réductions de vitesse à proximité des habitations et des protections antibruit pour limiter les gênes occasionnées par la circulation.

Une source ponctuelle de bruit est également présente sur le territoire, il s'agit du Karting localisé au nord de la commune. La commune a réalisé un mur et une butte antibruit afin de minimiser les nuisances sonores au vu de la fréquentation importante de ce site qui occasionnait diverses gênes de voisinage.

D. AIR ET POLLUANTS

Source : Air Rhône-Alpes, IREP

Le territoire est couvert par le réseau de surveillance de la qualité de l'air en Rhône-Alpes. La commune Le Coteau ne dispose cependant pas de station de mesure. La station la plus proche est localisée sur la commune voisine, elle est utilisée comme référence dans le cadre de cette analyse, il s'agit de la station urbaine de Roanne ouverte depuis 2012.

La qualité de l'air sur le territoire est relativement bonne. La quantité d'ozone dans l'air peut cependant poser des problèmes de pollution pendant l'été, lorsque la concentration est élevée.

Figure 16 : Évolution de la concentration des principaux polluants atmosphérique au cours d'une année (2014) sur la commune de Roanne (Source : Air Rhône-Alpes)

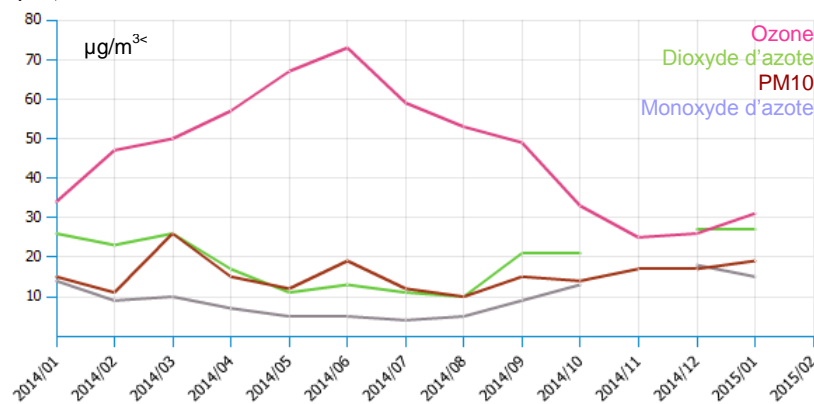
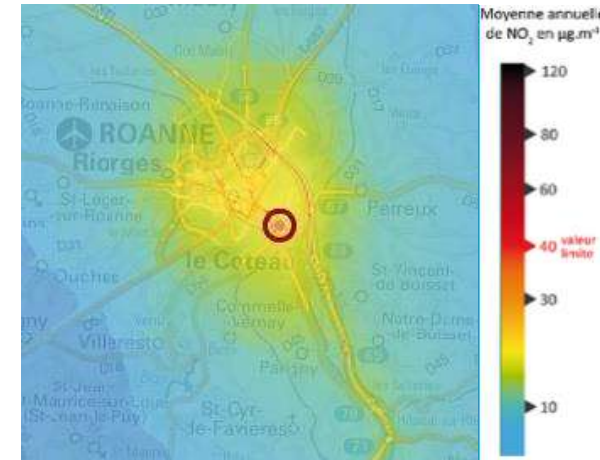


Figure 17 : Extrait de la carte d'exposition à la pollution atmosphérique en Rhône-Alpes et sur les grandes agglomérations rhônalpines en 2012 (Source : Air Rhône-Alpes)



La pollution est concentrée au niveau des voiries supportant un trafic d'importance. Le Registre Français des Émissions Polluantes (IREP, 2014) ne présentait pas d'industrie polluant l'air sur la commune Le Coteau. Les populations potentiellement exposées à la pollution de l'air sont donc réparties le long des voiries les plus fréquentées notamment la RD43 (avenue de la Libération) et la RD504 (avenue Antoine Parmentier). Les populations les plus sensibles sont représentées par : les enfants, les personnes âgées, les personnes malades et les sportifs qui sont particulièrement regroupés au niveau d'établissement recevant du public. En bordure de de ces voiries, Au niveau des voiries concernées, la présence de plusieurs écoles est à noter.

E. DÉCHETS

Sources : Porter à connaissance du Conseil Départemental pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune Le Coteau (2012), PDEDMA Loire, www.seedr.fr

En juillet 2010, le Conseil Départemental de la Loire a revu son Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) datant de 2002. Cette mise à jour avait pour objectif de répertorier les gisements de déchets présents sur le territoire (qualité et quantité), de permettre l'application des nouvelles réglementations et de servir d'outils d'aide à la décision pour la mise en place de nouveaux centres de collecte et de tri. Une évaluation environnementale a également été effectuée dans ce cadre afin de mieux prendre en compte cette problématique en amont, au cours de la mise en place et en aval des projets à venir.

La gestion des déchets est en partie assurée par le SEEDR (Syndicat d'Études et d'Élimination des Déchets Roannais) qui est un syndicat mixte qui regroupe 5 communautés de communes et la communauté d'agglomération de l'arrondissement de Roanne. Les collectivités membres du syndicat assurent la collecte des déchets des ménages et la gestion des déchèteries, et perçoivent à ce titre la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères. Elles ont délégué au SEEDR la compétence traitement. Concrètement, il passe des marchés, des conventions, des contrats avec des prestataires pour assurer le traitement ou la valorisation des déchets produits par les ménages.

La problématique des déchets est bien prise en compte sur la commune. Le tri sélectif est encouragé, le territoire elle dispose pour se faire d'une déchèterie et de nombreux points de tri. La commune Le coteau accueille également un centre de tri DAE de déchets des entreprises.

F. SOLS ET SOUS-SOLS

Sources : Bases de données BASIAS et BASOL

La banque de données d'anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) recense 4 sites ou activités sur la commune Le Coteau.

Tableau 5 : Inventaire de sites industriels et activités de services présents sur la commune Le Coteau (source : BASIAS)

Raison sociale	Identifiant	Nom usuel	Adresse	État d'occupation du site	État de connaissance
GILBERT Louis, déclarant	RHA42 00063	Dépôt de M. GILBERT	10 rue de l'Abbé Prajoux	Activité terminée	Inventorié
Gay, Junod, Meilleuret	RHA42 00065	Teinturerie de MM. GAY, JUNOD et MEILLEURET	Chemin des Etines	Ne sait pas	Inventorié
Sté CANARD & Cie	RHA42 00067	Teinturerie CANARD & Cie	Quai de Pincourt	Ne sait pas	Inventorié
Société Loire Essence	RHA42 00068	Dépôt Société Loire Essence	RN 7	Ne sait pas	Inventorié
Chagnier, déclarant	RHA42 00064	Teinturerie de M. CHAGNIER		Ne sait pas	Inventorié
S.A. de Teinture, Impression et Apprêts de Thizy	RHA42 00066	Teinturerie S.I.A.T.		Ne sait pas	Inventorié

Deux sites ou activités sont identifiés comme site ou sol pollué (ou potentiellement pollué) dans la base de données BASOL :

PORCHER : il s'agit d'une ancienne usine comportant 2 unités industrielles distinctes : l'une datant du début du siècle, l'autre de 1983. Les activités industrielles exercées ont été définitivement arrêtées début 1999. Préalablement cet établissement fabriquait des articles sanitaires en céramique. Les installations et machines ont été presque entièrement démontées et emmenées hors du site. Les stocks de produits utilisés ont été emmenés hors du site (émaux, argile...). Le site a fait l'objet d'une opération de reconversion à des fins d'habitat qui est aujourd'hui achevée. Préalablement, ont été réalisés des travaux de dépollution sur la base d'un diagnostic approfondi.

Des servitudes conventionnelles entre la ville du Coteau et l'état ont été mises en place le 11 Juillet 2011. Ces servitudes définissent les conditions d'utilisation du site. La commune du Coteau doit poursuivre la surveillance des eaux souterraines, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 Mars 2006.

→ Usine de Teintures et Apprêts DANJOUX Usine située en zone urbaine. Une partie du site se trouve sur la commune Le Coteau, l'autre sur la commune de Perreux. Le site est occupé par deux groupes de bâtiments :

- le premier, comprend une habitation, des ateliers de thermofixation et traitements mécaniques des textiles, un réfectoire et le local de transformation du courant électrique ;
- le second est constitué par un atelier d'entretien mécanique, une cuve de fuel aérienne, une chaufferie, des ateliers de production, des stockages de tissus et de machines à lainer en sous-sol, un stockage de produits chimiques et des bureaux. Ce second groupe de bâtiments a été en grande partie détruit par un incendie le 6 août 1999. Immédiatement après l'incendie, le site a été entièrement clos et l'approche des bâtiments a été interdite. Les installations, matériels et produits récupérables ont été enlevés hors du site (vers la nouvelle usine de la société). Les produits chimiques, en particulier, ont été emmenés vers une autre usine de la société. Ce site est en cours de dépollution. Il doit faire l'objet d'aménagement en espace vert.

G. SYNTHÈSE : POLLUTIONS ET NUISANCES, TENDANCES ET ENJEUX

Forces		Faiblesses	
-	Peu de pollution lumineuse et efforts engagés par la commune	-	Nuisances sonores liées au réseau routier et à la ligne ferroviaire
-	Qualité de l'air dans les normes	-	Pas de plan de zonage des eaux pluviales, problématique d'inondation avec le réseau actuel
-	Tri sélectif mis en place sur la commune	-	Eaux superficielles et souterraines sensibles aux pollutions
-	Tissu urbain continu favorisant le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et de distribution d'eau potable	-	Nombreux sites industriels
Opportunités		Menaces	
-	Diminution de la quantité de déchet grâce au tri sélectif	-	Implantation de nouvelles activités, sources potentielles de nuisances ou pollutions
-	Nouveaux projets d'aménagement en continuité du tissu urbain	-	Augmentation potentielle de la population et des risques de pollution et nuisances
-	Connexion du lieu-dit l'Epoux au réseau d'assainissement	-	Augmentation du trafic routier
-	Mise aux normes de l'ensemble du réseau d'assainissement		
-	Amélioration du réseau d'eaux pluviales		
-	Réduction de la pollution lumineuse		

8. DES RISQUES MAJEURS AVEC LESQUELS IL FAUT COMPOSER

En quelques mots : Le passage de la Loire sur le territoire place une partie de la commune en terrain inondable. Ce risque est accentué par une éventuelle rupture du barrage de Villerest situé en amont du village. Un risque de transport de matières dangereuses existe également du fait du réseau routier qui traverse la commune.

A GENERALITES

Risque majeur = événement d'origine naturelle ou anthropique dont les conséquences peuvent, en fonction de la gravité, mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société. Les risques majeurs se caractérisent par une probabilité faible et par une gravité importante. Cette définition du risque ramène à deux notions essentielles, celle d'aléa et d'enjeu, illustrées ci-après :

- Aléa : événement potentiellement dangereux (phénomène naturel ou accident technologique).
- Enjeu : personnes, biens, équipement ou environnement susceptible de subir les conséquences d'un événement.

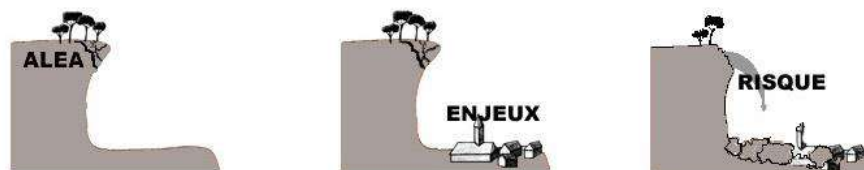


Figure 18 : Illustration le risque, combinaison de l'aléa et des enjeux

B. LES RISQUES NATURELS

Sources : Plateforme de la Prévention des Risques Majeurs Prim.net, Dossier Départemental des Risques Majeurs - Actualisation 2014, préfecture de la Loire, <http://cartorisque.prim.net>, <http://www.georisques.gouv.fr>.

La commune Le Coteau est concernée par trois risques naturels :

- le risque sismique,
- le risque inondation,
- le risque de mouvement de terrain.

A. • Le risque sismique

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Il provient de la fracturation des roches en profondeur ; celle-ci est due à l'accumulation d'une grande énergie qui se libère, créant des failles, au moment où le seuil de rupture mécanique des roches est atteint. Les dégâts observés en surface sont fonction de l'amplitude, la fréquence et la durée des vibrations. Se distingue les séismes :

- d'origine tectonique, les plus dévastateurs (secousses, raz-de-marée...);
- d'origine volcanique ;
- d'origine humaine (remplissage de retenues de barrages, exploitation des sous-sols, explosions dans les carrières...).

En fonction de sa magnitude et de son éloignement par rapport à l'épicentre, un séisme peut être ressenti dans une commune, un canton, un ou plusieurs arrondissements, ou encore dans plusieurs départements. Le territoire national est divisé en 5 zones de sismicité, allant de 1 (zone d'aléa très faible) à 5 (zone d'aléa fort). Le territoire communal présente une sismicité faible (zone 2).

- Le risque inondation

Le risque d'inondation est important sur la commune Le Coteau du fait de la présence de la Loire et du cours d'eau Rhins. Les arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sont au nombre de 7 en ce qui concerne le risque inondation (sur la période 1988-2008). L'atlas des zones inondables précise la localisation des zones potentiellement inondables sur le territoire.

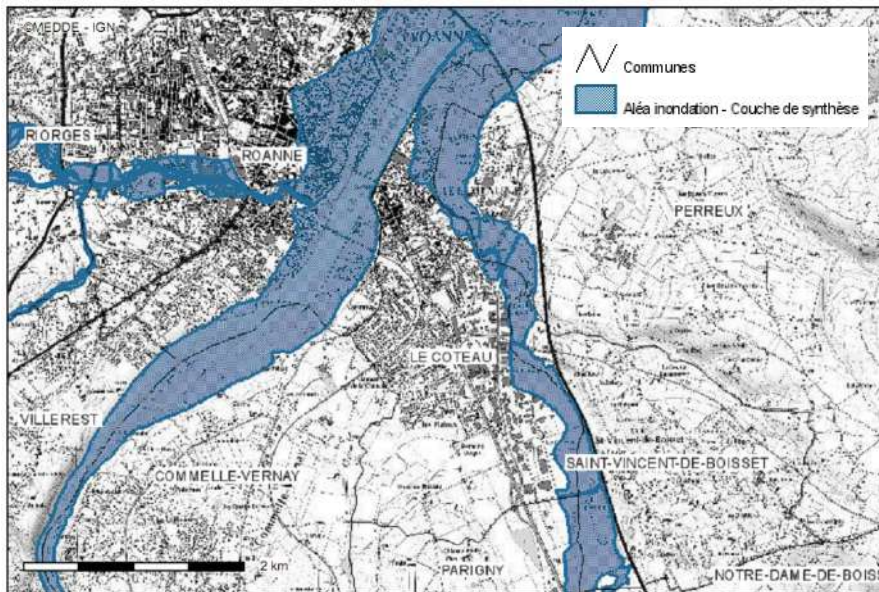


Figure 19 : Atlas des zones inondables - source <http://cartorisque.prim.net>

La commune est ainsi concernée par le PPRN Inondation du Rhins et Trambouze approuvé le 29 décembre 2009.

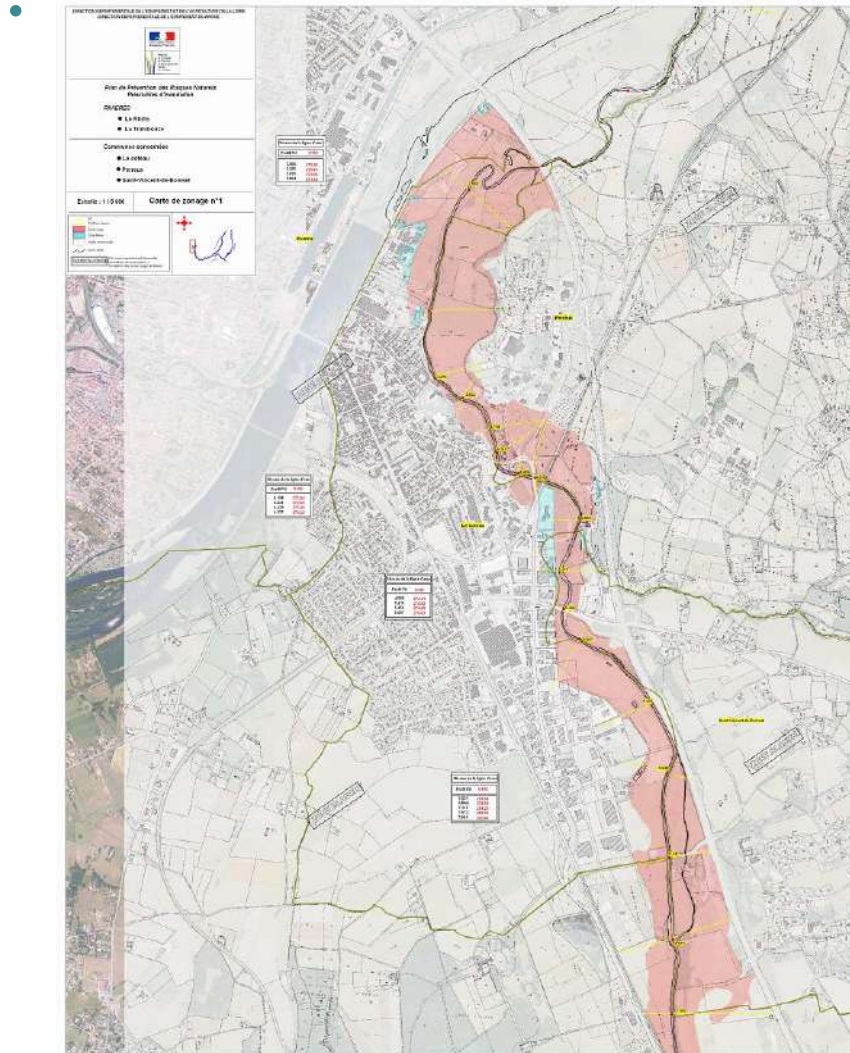
La carte de zonage est présentée page suivante, les éléments suivants sont à noter :

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) est un dossier réglementaire qui permet d'identifier les risques potentiels sur le territoire étudié et de mettre en place des mesures permettant de réduire ces risques ou leurs impacts

- **Zone blanche** : il s'agit d'une zone qui n'est pas exposée au risque de débordement direct du Rhins, cependant certains aménagements qui seraient implantés dans la zone blanche pourraient aggraver le risque d'inondation actuel dans les zones exposées. A cette zone correspond une prescription de rétention des eaux pluviales concernant les projets d'urbanisation.
- **Zone rouge** : il s'agit d'une zone qui est soumise à des risques forts ou qui est, compte tenu des objectifs de préservation des champs d'expansion des crues, vouée à être préservée de l'urbanisation. De ce fait, les travaux, constructions, installations sont strictement réglementés, en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, de maintenir les capacités d'expansion des crues.
- **Zone bleue** : il s'agit d'une zone qui est soumise à un risque d'inondation faible ou moyen, et qui est déjà urbanisée. L'urbanisation future y est autorisée, sous le respect de certaines conditions. Afin de permettre le maintien et le développement des activités sur les communes, les bâtiments à usage d'activités économiques en zone industrielle ne sont soumis, dans cette zone à aucune contrainte concernant le coefficient d'emprise au sol.

Concernant la Loire, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) existe depuis 1994 mais il a été annulé par décision du tribunal administratif de Lyon en 2006. L'objectif est de réaliser un document cohérent à l'échelle du bassin versant. Le 24 avril 2013, le Préfet de la Loire a publié un arrêté portant à connaissance des zones inondables du fleuve Loire à l'aval du barrage de Villerest. Ce document doit être utilisé comme base lors de la rédaction de nouveaux PPRI.

Figure 20 : Zonages PPRi Rhins - source : préfecture de la Loire



Le risque de mouvements de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol en fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution, d'érosion ou de saturation des sols, qui sont favorisés par l'action du vent, de l'eau, du gel ou de l'homme.

L'Inventaire départemental des mouvements de terrain de la Loire a recensé en 2005 un mouvement de terrain au niveau du Stade Bécot, il s'agit de l'érosion des berges en bordure du Rhins.

C. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Source : Sources : Plateforme de la Prévention des Risques Majeurs Prim.net, Dossier Départemental des Risques Majeurs - Actualisation 2014, préfecture de la Loire, <http://www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr>

La commune Le Coteau est concernée par trois risques technologiques :

- le risque industriel,
- le risque de rupture de barrage,
- le risque lié au transport de marchandises dangereuses.

• Le risque industriel

Selon la base de données recensant les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, la commune Le Coteau comprend 13 établissements présentant donc un risque de pollution pour l'environnement si les normes ne sont pas respectées. Il convient donc d'effectuer des contrôles réguliers pour limiter l'apparition de tels risques :

Tableau 6 : Inventaire des ICPE présents sur la commune Le Coteau (source : <http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr>)

Nom établissement	Code postal	Régime	Statut Seveso
CARTONNAGES DU ROANNAIS SA	42120	Autorisation	Non Seveso
DIRICKX 42 SA	42120	Régime inconnu	Non Seveso
DIVA FRANCE	42120	Autorisation	Non Seveso
ELECTROZINC SARL	42120	Autorisation	Non Seveso
GAMWAY	42120	Autorisation	Non Seveso
GGM RECYCLAGE	42120	Autorisation	Non Seveso
IDEAL STANDARD	42120	Régime inconnu	Non Seveso
PURFER	42120	Autorisation	Non Seveso
REVILLON CHOCOLATIER	42120	Autorisation	Régime inconnu
SOROME	42120	Autorisation	Non Seveso
TEINTURES ET APPRETS DANJOUX	42120	Autorisation	Non Seveso
TENDANCE LOG	42120	Enregistrement	Non Seveso
V2M SARL	42120	Enregistrement	Non Seveso

- **Le risque de rupture de barrage**

Le risque est constitué par la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale et rapide du niveau de l'eau à l'aval du barrage. Celle-ci occasionne d'énormes dommages par sa force intrinsèque. L'inondation et les matériaux transportés, issus du barrage et de l'érosion intense de la vallée, causent des dommages considérables. La commune Le Coteau, située à l'aval du barrage de Villerest est assujettie à ce risque. Un Plan Particulier d'Intervention a été rédigé pour cette construction hydraulique afin de donner l'alerte en cas de danger et de mettre en place les plans d'évacuation avec l'aide des secours. La surveillance du barrage est permanente pour de ne pas se retrouver dans une telle situation.

- **Le risque lié au transport de marchandises dangereuses**

Le risque de transport de marchandises dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisation. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement sur toutes les voies de transport du département. Cependant certains de ces axes présentent une potentialité plus forte que les autres du fait de l'importance du trafic. Le risque lié au transport de marchandises dangereuses se présente sous trois aspects au niveau de la commune :

- par la présence de la route nationale 7 et de nombreuses routes secondaires qui connaissent des flux de circulation notable ;
- par l'existence de plusieurs voies ferrées transportant du fret ;
- par une canalisation souterraine pour le transport de gaz naturel, elle est localisée dans la pointe nord du territoire communal.

Les dangers principaux sont l'explosion ou le départ d'un incendie suite à un choc ou à une fuite de la marchandise sur la voie publique ou dans l'environnement. La prévention de ce genre de risque est difficile mais un programme d'évacuation est prévu si nécessaire.

- **Le risque lié à une infrastructure de transport de gaz.**

La commune du Coteau est concernée par deux ouvrages de transport de gaz qui font l'objet de servitudes d'utilité publique.

→ Ouvrages traversant la commune.

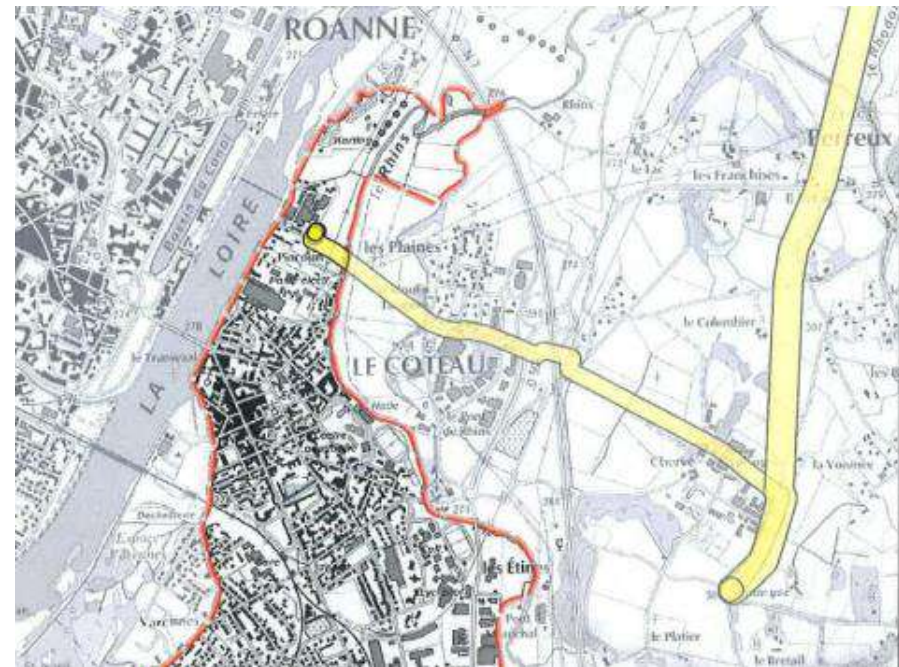
Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Alimentation LE COUTEAU DP	40	150	27	enterré	30	5	5
Alimentation LE COUTEAU DP	40	150	205	enterré	30	5	5

→ Installation annexes.

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
LE COTEAU DP	25	5	5

Des dispositions sont définies pour garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages, limiter l'exposition des riverains aux risques et maîtriser l'urbanisation à proximité des ouvrages. Ces dispositions sont à intégrer aux différentes pièces du PLU :

- au titre des servitudes d'utilité publique ;
- au PADD. Il faut veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements à proximité des ouvrages ;
- au règlement. Il convient :
 - d'autoriser les travaux sur les ouvrages dans toutes les zones ;
 - de rappeler les règles d'interdiction et d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi) ;
 - d'exempter les ouvrages de certaines règles du PLU (hauteur, implantation...) ;
 - de rappeler la réglementation anti-dommagement.



D. SYNTHÈSE : RISQUES MAJEURS, TENDANCES ET ENJEUX

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - PPRI du Rhins approuvé et PPRI de la Loire en cours de réalisation - Très faible couverture forestière et donc faible risque d'incendie de forêt 	<ul style="list-style-type: none"> - Forte sensibilité aux inondations - PPRI de la Loire annulé et donc non effectif sur la commune - Nombreuses industries, dont certaines pouvant constituer des risques pour l'environnement - Nombreux axes routiers et ferroviaires traversant le territoire
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Réhabilitation des secteurs d'expansion naturelle des crues 	<ul style="list-style-type: none"> - Rupture du barrage de Villerest - Risque de pollution industrielle - Accentuation de certains risques (tempêtes, inondations, incendies) avec le changement climatique - Risque inondation pouvant évoluer en fonction de l'aménagement/urbanisation du bassin versant

9. SYNTHÈSE ET HIÉRARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

Les enjeux environnementaux sont définis en fonction de l'état initial de l'environnement et de ses perspectives d'évolution. Des enjeux sont identifiés pour l'ensemble des thématiques environnementales :

- Forces : atouts internes du territoire vis-à-vis de la thématique ;
- Faiblesses : faiblesses du territoire vis-à-vis de la thématique.

Les tendances, c'est-à-dire l'évolution du territoire ou l'orientation vers laquelle il tend, y sont également analysées.

Une seconde étape consiste à hiérarchiser ces enjeux en fonction de leur importance. Une distinction est donc faite entre les thèmes à enjeu faible, à enjeu moyen et à enjeu fort ou prioritaire sur le territoire :

- Thème à enjeu faible : les tendances ne montrent pas d'évolution négative de la thématique,
- Thème à enjeu moyen : les tendances montrent une dégradation de la thématique mais celle-ci n'apparaît pas prioritaire,
- Thème à enjeu fort : les tendances montrent une dégradation de la thématique et les impacts sur l'environnement et le cadre de vie sont forts, la thématique est prioritaire

Tableau 7 : Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire							
Thématique	Forces	Faiblesses	Tendances	Menaces potentielles	Faible	Enjeu Moyen	Fort
Environnement physique							
Occupation du sol	- 1/3 du territoire en surface agricole naturelle peu morcelée, peu de mitage ; habitat groupé	- Tissu urbain dense au nord en continuité de l'agglomération de Roanne - Surface urbanisée importante, faible proportion de zones agricoles et naturelles	- Développement de nouvelles activités économiques et de logements	Urbanisation non maîtrisée au détriment des zones agricoles et naturelles			
Géographie, pédologie et relief	- Relief très peu marqué et favorable à l'agriculture - Terres propices à l'agriculture (milieux alluvionnaires)	- -	- Pas d'évolution de la thématique	- -			
Hydrographie	- Réseau hydrographique bien développé - Réseau hydrographique marquant les limites communales au nord et à l'est du territoire	- Réseau hydrographique principalement présent en bordure de zone urbaine - Eaux souterraines et de surface sensibles aux pollutions	- Pas d'évolution de la thématique	-			
Climat	- Favorable à l'agriculture	- Forte pluviométrie à l'automne	- Pas d'évolution de la thématique	- -			
Paysages et patrimoine							
Paysages	- Intérêt paysager de l'espace agricole encore libre offrant un paysage peu structuré et ouvert	- Étalement périurbain	- Prise en compte et mise en place de mesures pour préserver le patrimoine paysager	- Dégradation des paysages par une urbanisation non maîtrisée			

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire							
Thématique	Forces	Faiblesses	Tendances	Menaces potentielles	Enjeu		
					Faible	Moyen	Fort
Patrimoine	- Petit patrimoine caractéristique du territoire	- Peu de patrimoine bâti remarquable	- Intégration du patrimoine dans les nouveaux projets d'aménagement	- Dégradation du patrimoine paysager et bâti par une urbanisation non maîtrisée	-	-	-
Biodiversité et milieux naturels							
Inventaires et périmètres réglementaires	- Une ZNIEFF de type II et une ZNIEFF de type I, un site Natura 2000, le long de la Loire, en bordure nord du territoire	- Zone d'expansion de l'urbanisation de l'agglomération roannaise	- Déclassement de certains boisements pour des besoins d'aménagement	- Dégradation de zones naturelles d'intérêt par une urbanisation non maîtrisée	-	-	-
Trame verte et bleue	- Corridors écologiques diffus au niveau des espaces agricoles	- Éléments fragmentant : urbanisation, routes - Trame verte peu développée dans le tissu urbain	- Amélioration de la Trame Verte en ville et de la qualité écologique des cours d'eau (Contrat rivière)	- Augmentation de la fragmentation par une urbanisation non maîtrisée ou un mitage - Intensification de l'agriculture	-	-	-
Biodiversité	- Habitats de la reconnus pour leur intérêt floristique et faunistique	- Patrimoine écologique peu connu sur le territoire communal	- Amélioration des connaissances et alimentation des bases de données régionales	- Détérioration du bocage par une intensification des pratiques agricoles	-	-	-
Ressources naturelles							
Ressource en eau	- Ressource en eau abondante et d'assez bonne qualité mais peu valorisée	- Qualité des eaux de la Loire et du Rhins à remettre en « bon état »	- Amélioration de la qualité des eaux	- Pollution des eaux superficielles par l'activité humaine	-	-	-
Ressource minérale et forestière	- -	- Peu abondante	- -	- Dégradation ou réduction de la superficie des boisements existants	-	-	-
Ressource Agriculture	- Espace agricole d'un seul tenant, peu de mitage - Spécialisation dans l'élevage de race Charolaise	- Diminution régulière de la surface agricole et du nombre d'exploitants depuis plusieurs années	- Agrandissement de la taille des exploitations restantes	- Abandon de certaines parcelles qui ne seront plus valorisées comme des terres agricoles - Intensification de l'agriculture - Diminution des surfaces agricoles au	-	-	-

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire							
Thématique	Forces	Faiblesses	Tendances	Menaces potentielles	Enjeu		
					Faible	Moyen	Fort
				profit de projets d'urbanisation			
Énergie et Gaz à effet de serre							
Énergies et GES	<ul style="list-style-type: none"> - Efforts déjà réalisés sur la réduction de la consommation énergétique pour l'éclairage public - Gestion collective de l'électricité par le Syndicat Intercommunal d'Électricité du département de la Loire 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de gisement éolien - Pas de filière bois 	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des économies d'énergie et énergies renouvelables lors de la construction de nouveaux bâtiments 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la consommation suite à la construction de nouveaux lotissements ou entreprises 			
Environnement urbain							
Pollutions de l'eau, de l'air, du sol, et nuisances sonores	<ul style="list-style-type: none"> - Qualité de l'air dans les normes 	<ul style="list-style-type: none"> - Nuisances sonores dues à la circulation routière et à la ligne ferroviaire - Présence de sites pollués - Eaux superficielles et souterraines sensibles aux pollutions 	<ul style="list-style-type: none"> - - 	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation de nouvelles activités, sources potentielles de nuisances ou pollutions - Augmentation potentielle de la population et des risques de pollution et nuisances - Augmentation du trafic routier 			
Pollution lumineuse	<ul style="list-style-type: none"> - Pollution lumineuse réduite grâce aux efforts de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Proximité de la ville de Roanne 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction de la pollution lumineuse sur la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation de nouvelles activités, sources potentielles de nuisances ou pollutions - Augmentation potentielle de la population et des risques de pollution et nuisances 			
Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> - Systèmes d'assainissement 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de plan de zonage des eaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Amélioration des systèmes autonomes 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation potentielle de la 			

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire							
Thématique	Forces	Faiblesses	Tendances	Menaces potentielles	Enjeu		
					Faible	Moyen	Fort
	collectif conformes en termes d'efficacité du traitement - Stations d'épuration aux capacités suffisantes - Schéma directeur d'assainissement existant	pluviales, problématique d'inondation avec le réseau actuel	- Projets d'aménagement en continuité du réseau d'assainissement collectif	population et des risques de pollution et nuisances			
Traitement des déchets	- Une déchèterie et de nombreux points de tri - Un centre de tri DAE de déchets des entreprises	- -	- Réduction de la production de déchets	- -			
Risques naturels et industriels							
Risques d'inondation	- PPRI du Rhins approuvé et PPRI de la Loire en cours de réalisation	- Absence de plan de gestion des eaux pluviales - PPRI de la Loire annulé donc non effectif sur la commune -	- Mise à jour du PPRI de de la Loire - Réhabilitation des secteurs d'expansion naturelle des crues	- Risque inondation pouvant évoluer en fonction de l'aménagement/urbanisation du bassin versant et évolutions prévisibles liées au changement climatique - Rupture du barrage de Villerest			
Risque de mouvements de terrain	- -	- Un mouvement de terrain au niveau du Stade Bécot, il s'agit de l'érosion des berges en bordure du Rhins	- -	- Évolutions prévisibles liées au changement climatique			
Risque incendie	- Couverture forestière très réduite	- Risque d'incendie dû aux milieux boisés présents	- -	- Évolutions prévisibles liées au changement climatique			

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire							
Thématique	Forces	Faiblesses	Tendances	Menaces potentielles	Enjeu		
					Faible	Moyen	Fort
Risques industriels	- Recensement des industries à risque	- Nombreuses industries pouvant représenter un risque pour l'environnement - Nombreux axes routiers et ferroviaires traversant le territoire	- -	- Risque de pollution industrielle - Augmentation de l'exposition aux risques suite à l'installation de nouvelles industries	-	-	-

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE



APP

Décembre 2019

1.1

**J.MARIE FREYDEFONT
URBANISTE**

62,Av Edouard Michelin
63100 Clermont-Ferrand
Tél : 04.73.92.44.88
Fax : 04.73.90.22.15

GRUPE SYCOMORE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 2. Justification du projet

REVISION

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 05/07/2012

ARRÊT DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 18/10/2018

APPROBATION

Délibération du Conseil Municipal du 19/12/2019

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1 _____
- 2 _____
- 3 _____
- 4 _____
- 5 _____

SOMMAIRE

RAPPORT DE SYNTHÈSE

INTRODUCTION.....	4
1. LE CONTEXTE DE LA RÉVISION.....	4
A. Un cadre législatif nouveau	4
B. Contexte territorial	6
C. SYNTHÈSE DES CONSTATS ET ENJEUX DE LA RéVISION	9
D. LES GRANDES PROBLÉMATIQUES DE LA RÉVISION.....	11
2. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	12
A. Rappel des grandes orientations du PADD de 2005.....	12
B. Présentation du PADD révisé	12
3. les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	22
A. Les sites couverts par une oap	22
4. LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES.....	24
A. Axe 1. Développer une ville active, dense et compacte	24
B. Axe 2. Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre	26
C. Axe 3. Préserver et valoriser le lien ville-nature.....	28
5. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT.....	29
6. TABLEAU RÉCAPITULATIF DE L'ÉVOLUTION DES ZONES.....	32

JUSTIFICATION DU PROJET

1. SYNTHÈSE DES CONSTATS ET ENJEUX.....	35
A. ENJEUX IDENTIFIES AU NIVEAU DÉMOGRAPHIQUE.....	35
B. ENJEUX IDENTIFIES EN TERMES DE FONCIER ET DE LOGEMENTS	36
C. ENJEUX IDENTIFIES EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES	38
D. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	39
E. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE MOBILITÉS	40
F. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE.....	40
G. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT	42
2. LES GRANDES PROBLÉMATIQUES DE LA RÉVISION.....	43
3. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	44
A. LES GRANDES ÉTAPES DE LA CONCEPTION DU PADD.....	44
B. MÉTHODOLOGIE.....	44
C. LE CADRE RÈGLEMENTAIRE DU PADD.....	45
D. LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	50
E. PRÉSENTATION DU PADD	58
4. JUSTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER ET OBJECTIFS DE MODÉRATIONS DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE.....	89
A. RAPPEL DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES	89
B. ANALYSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE SUR 10 ANS.....	92
C. LES PRÉVISIONS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS ET DE FONCIER	96
D. BILAN DU PLU AU REGARD DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	107
1. RAPPEL DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES	110
2. DÉFINITION DES SITES COUVERTS PAR UNE OAP.....	111
3. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUS LES SITES.....	112
4. LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX SITES.....	114
A. OAP CARNOT	114
B. OAP PASSAGE DAMON	122
C. OAP DES PLAINES	127
D. OAP DU DOMAINE BERGER.....	132
1. Traduction réglementaire	139
A. PRÉAMBULE	139
B. Rappel des axes du PADD	139
C. Les emplacements réservés.....	183
2. Justification du règlement.....	187



RAPPORT DE SYNTHÈSE

INTRODUCTION

La ville du Coteau est située au nord du département de la Loire, dans l'agglomération Roannaise.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 05 juillet 2012, la commune du Coteau a engagé la révision de son PLU approuvé le 19 mai 2005 et modifié à plusieurs reprises (15 mai 2007, 24 juin 2010, 16 décembre 2010).

La révision a pour objet de répondre aux orientations nouvelles nationales et locales en matière d'aménagement du territoire, tout en visant la redéfinition d'une stratégie communale de développement urbain.

1. LE CONTEXTE DE LA RÉVISION

A. UN CADRE LÉGISLATIF NOUVEAU

La révision doit intégrer plusieurs textes de lois qui modifient de manière substantielle le mode d'urbanisation à promouvoir au travers des documents d'urbanisme notamment :

- Les lois Grenelle I et II du 23 juillet 2009 et du 12 juillet 2010 ;
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;
- La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ELAN) du 23 novembre 2018.

Ces textes ont une incidence directe sur la conception des PLU qui doivent intégrer de manière concrète plusieurs objectifs :

- Mettre en œuvre un mode d'urbanisation plus économe en foncier et en ressources. Cela conduit à réduire fortement les espaces constructibles ;
- Préserver les continuités écologiques à travers les trames vertes et bleues du territoire et de la biodiversité ;
- Renforcer les mesures de protection contre les risques naturels notamment les risques inondation mais aussi les mouvements de terrain ;
- Protéger les terres agricoles et permettre le développement de l'activité agricole ;
- Favoriser une évolution des modes de déplacements au profit des modes alternatifs à la voiture (transports collectifs, marche à pied, vélos) ;
- Assurer une bonne gestion du cycle de l'eau et notamment maîtriser les eaux pluviales ;
- Garantir la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Le PLU doit aussi prendre en compte plusieurs documents supra-communaux :

- LE SCOT. Le SCoT Roannais a été approuvé le 04 avril 2012. Il a été révisé le 4 Octobre 2017. Le PLU de la ville du Coteau doit être mis en compatibilité avec ce document en référence au diagnostic de convergences réalisé par l'Agence d'Urbanisme EPURES.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH).
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion de l'Eau (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE).
- Du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

- Les grandes étapes de la conception du PLU

- Délibération du conseil municipal du 05/07/2012.
- Réunion de lancement : 4/12/2013.

- > Réalisation d'un diagnostic

- Réalisation du diagnostic.
 - Atelier diagnostic « Espace urbain » 30/10/2014.
 - Atelier diagnostic « Environnement et espace naturel » 10/07/2014.

- > Élaboration du PADD.

- Définition d'une stratégie d'aménagement et de développement.
 - Atelier PADD1. Réinterroger le PADD approuvé en 2005. 25/02/2015.
 - Atelier PADD2. Révéler les enjeux/problématiques des quartiers pour construire le projet communal. 05/03/2015
- Formalisation du PADD
- Présentation aux PPA le 22/06/2015.
- Débat au Conseil Municipal le 15/12/2015.
- Organisation d'une réunion publique le 26/11/2015.

- > Formalisation des dispositions règlementaires.

- Ateliers zonage et règlement : 6 ateliers en 2016 et 2017.
- Présentation du projet aux PPA -05/07/2018
- Délibération du conseil municipal pour arrêt du projet. 18/10/2018.

- > Approbation du projet.

- Consultation des personnes publiques associées et consultées.
- Avis de l'autorité environnementale du 21/06/2019.
- Enquête publique du 23/09/2019 au 25/10/2019.
- Délibération du conseil municipal du 19/12/2019.

B. CONTEXTE TERRITORIAL

Le Coteau appartient à l'aire urbaine Roannaise qui compte 107 401 habitants en 2016, dont 60 000 environ dans le pôle urbain composé des 4 communes de Roanne (34 685 habitants), le Coteau (6845 habitants), Mably (7689 habitants) et Riorges (10 669 habitants). La commune fait partie depuis le 1^{er} janvier 2013 à la nouvelle Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération qui couvre 40 communes.

- Les caractéristiques de l'agglomération roannaise.

L'agglomération roannaise se caractérise - entre autres - par les points suivants :

- un positionnement territorial émergeant au sein de l'aire métropolitaine lyonnaise, qui tend à s'affirmer par le renforcement des infrastructures de communication ;
- une centralité urbaine qui rayonne sur tout le nord du département de la Loire et qui reste relativement autonome.
- un véritable pôle d'emplois et de services centralisant un bassin de vie.
- Une situation démographique et économique peu favorable :
 - > un déclin démographique de la ville centre ;
 - > des projections démographiques peu favorables.
 - > des dynamiques résidentielles particulièrement déséquilibrées au profit des communes périurbaines, induisant un étalement urbain en périphérie de l'agglomération ;
 - > un territoire touché par le vieillissement, la paupérisation des ménages et une ségrégation socio-spatiale ;
 - > un parc de logements qui se dégrade et dont le renouvellement reste insuffisant ;
 - > un bassin d'emplois autonome fragilisé par la désindustrialisation mais engagé dans une dynamique de mutation et de reconversion avec de nouveaux secteurs d'activités qui se développent ;
 - > un manque de positionnement économique et de lisibilité urbaine des différents espaces économiques et une offre en immobilier d'entreprises inadaptés aux besoins et insuffisante ;
 - > une attractivité commerciale rayonnante mais menacée d'évasion.
- Un mode de développement déséquilibré
 - > un développement urbain très consommateur d'espaces agricoles et naturels et un potentiel de développement urbain en extension très important (environ 240 ha de zones à urbaniser à vocation résidentielle définies dans les PLU) ;
 - > un tissu urbain qui présente des potentialités importantes de densification et de renouvellement ;
- Une accessibilité renforcée par l'amélioration des infrastructures.

- Des mobilités gérées pour l'essentiel par la voiture du fait d'une offre en transport en commun peu concurrentielle et d'aménagements insuffisants en faveur des modes actifs (vélos et marche à pied) ;
- Des espaces naturels de qualité et une biodiversité sur l'agglomération avec une présence de l'eau sur le territoire importante mais peu valorisée ;
- Des espaces agricoles encore importants bien que fragilisés par le développement urbain.

- **Les défis**

Quatre grands défis sont posés à l'agglomération roannaise :

- Positionner le territoire dans l'aire métropolitaine lyonnaise et renforcer la centralité urbaine ;
- Reconquérir un espace urbain offrant un fort potentiel de renouvellement pour améliorer l'image de la ville et son attractivité résidentielle, en visant une diversification de l'offre de logements répondant aux besoins de tous les ménages ;
- Engager le rééquilibrage territorial des dynamiques de développement pour conforter la ville-centre ;
- Définir un développement spatial économe en foncier et respectueux des ressources naturelles.

- **Les objectifs du SCoT**

- Gagner « 13 000 habitants » d'ici 2030.
- Produire 13 000 logements entre 2012 et 2030 en recentrant le développement démographique sur le cœur d'agglomération¹ à hauteur de 70 %.
 - > Produire cette offre à 50 % au sein du tissu urbain existant pour valoriser le potentiel de renouvellement urbain de l'agglomération et maîtriser les extensions urbaines.
 - > Garantir l'efficacité foncière des opérations urbaines par des obligations en matière de densité et en privilégiant la construction de formes d'habitat dense (petit collectif, habitat intermédiaire) à hauteur de 50 % de la production de logements.
- Promouvoir un développement économique spatialement organisé et maîtrisé en structurant l'offre foncière économique. Mettre en œuvre le schéma des espaces d'activités défini reposant sur une hiérarchie des zones selon trois niveaux d'importance.
- Encadrer le développement commercial en définissant les zones de localisation préférentielle du commerce dans lesquelles seules les activités commerciales sont autorisées.
- Assurer la transmission des qualités environnementales et paysagères du territoire en préservant les équilibres entre espaces urbains et espaces naturels.
 - > Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, préserver les espaces agricoles et forestiers et assurer leurs conditions de développement.
 - > Garantir la pérennité des ressources naturelles.
 - > Encourager la qualité urbaine, architecturale et environnementale des projets.

¹ Composé de Roanne, la ville centre, et de ses trois pôles urbains Riorges-Mably-Le Coteau.

- > Assurer la place de la nature en ville. Préserver l'identité paysagère du territoire.

- Les incidences du SCoT sur la révision du PLU du Coteau

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une analyse des convergences SCoT/PLU réalisée par Epures. Cette note a mis en évidence plusieurs points à intégrer dans la révision.

- > Mettre en œuvre un mode de développement plus économe en foncier

- Préciser les outils à mettre en œuvre en matière de :

- renouvellement urbain et de réhabilitation (absence de zonage spécifique pour les secteurs situés dans un périmètre de 800 m autour de la gare, contenu des OAP à détailler, intégration de nouvelles OAP nécessaires sur des secteurs à enjeux notamment Bourrat...);
- diversification des formes d'habitat (pas d'objectifs de production de logements affichés) ;
- maintien du taux de logements sociaux (absence de prévisions de production de LLS au PLU ni d'objectifs minimum dans les OAP, pas de servitudes de mixité sociale) ;
- maîtrise foncière ;
- modération de la consommation foncière. Le potentiel foncier constructible est jugé surdimensionné par rapport aux objectifs du SCoT. Un recalibrage du potentiel foncier en extension établi sur la base de la quantification du potentiel en zone urbaine est nécessaire pour mieux prendre en compte les prévisions du SCoT et répondre aux exigences de protection des espaces agricoles.

- Phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones.

- Intégrer **des objectifs qualitatifs** en matière de densités, de typologies d'habitat, de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

- > Intégrer les orientations du schéma directeur des zones d'activités et du DAAC

- Conduire une réflexion sur la requalification urbaine de la Zone d'Activités Economiques des Guérins ;

- Réduire la zone AUc1 et changer sa dénomination ;

- Intégrer des contraintes en matière de qualité environnementale des bâtiments ;

- Etablir un zonage spécifique pour les Zones de Localisation Préférentielle des commerces.

- > Favoriser une évolution des modes de déplacements

- Décliner la hiérarchie du réseau viaire définie au SCoT.

- Renforcer le lien entre urbanisme et transports notamment en facilitant la densification urbaine.

- Traduire le plan vélo. Le principal constat fait au diagnostic réside dans une prise en compte insuffisante des modes actifs dans l'aménagement de l'espace public.

- Inciter dans les OAP à la réalisation de cheminements doux.

- > Mieux prendre en compte les ressources naturelles.

- Renforcer les mesures de protection des espaces agricoles. Reconsidérer les prévisions de zones à urbaniser sur le secteur sud-ouest en veillant à la prise en compte de l'identité paysagère du lieu.

- Mieux prendre en compte la gestion des eaux pluviales et notamment d'assurer la maîtrise des risques de pollution des eaux superficielles.

- Intégrer la problématique des déchets.
- > **Améliorer la connaissance du patrimoine architectural, naturel et paysager**
 - Intégrer des réflexions sur les vues, le bocage et les haies ;
 - Repérer les vues à préserver sur les éléments patrimoniaux et les paysages remarquables ;
 - Développer les références à la nature ordinaire.
 - Faire une analyse plus approfondie du patrimoine architectural.

C. SYNTHÈSE DES CONSTATS ET ENJEUX DE LA RÉVISION

<i>Constats</i>	<i>Enjeux</i>
<ul style="list-style-type: none"> ● Démographie <ul style="list-style-type: none"> - Des disparités territoriales fortes en termes d'attractivité démographique alimentées par un phénomène de périurbanisation très actif. - Un déclin démographique du cœur de l'agglomération avec une perte de 3389 habitants entre 1999 et 2013 sur Roanne. - La commune du Coteau comptait 8 488 habitants en 1975, contre 6 845 habitants en 2016, soit une perte moyenne de 40 habitants/an depuis 40 ans. On note toutefois une amélioration sur les 10 dernières années notamment entre 2011 et 2016 avec un solde migratoire positif. - Un territoire affecté par le vieillissement, la paupérisation des ménages et une ségrégation socio-spatiale qui touche particulièrement le cœur d'agglomération et n'épargne pas Le Coteau ; - Un phénomène de desserrement des ménages entraînant un besoin plus important en petits logements ; - Des objectifs volontaires de développement fixés au SCoT relayés par le PLH ; - Une ville très intégrée au centre d'agglomération et qui dispose d'atouts résidentiels certains ; 	<ul style="list-style-type: none"> - Contribuer au renforcement du centre de l'agglomération en attirant de nouvelles populations tout en maintenant les résidents Costellois : <ul style="list-style-type: none"> → Proposer une offre de logements plus importante et diversifiée conformément aux orientations du PLH qui prévoit un rythme de 70 logements par an sur le Coteau. → Répondre à une demande individuelle pour attirer au cœur d'agglomération des ménages avec enfants ; → Poursuivre les efforts en matière de renouvellement urbain ; → Attirer des investisseurs en renforçant son attractivité résidentielle. - Répondre aux évolutions sociales et aux besoins des ménages. Permettre la réalisation de différents types de produits, en location ou accession. - Prendre en compte les difficultés économiques des ménages. Maintenir une activité de production de logements locatifs sociaux pour tenir son taux de logements sociaux aujourd'hui conforme aux obligations réglementaires.
<ul style="list-style-type: none"> ● Foncier et de logements <ul style="list-style-type: none"> - Une production de logements orientée sur le périmètre urbanisé avec une part significative de logements collectifs (près des 2/3). - Une densité moyenne de 36,5 logements/ha qui passe à 60,5 logements dans le périmètre de 800 m de la gare. - Une part importante de logements vacants en augmentation (+36%) entre 2011 et 2016. - Une augmentation du parc de logements entre 2011 et 2016 (+4%). - Un rythme de production de logements de l'ordre de 40 logements/an entre 2003 et 2013. Une baisse de l'activité sur les 5 dernières années (22 logts/an) avec une baisse de la part des collectifs de 60% à 50% entre 2003-2013 et 2014-2019. Une augmentation des individuels qui représente 24% de la production, une part significative de création de logements par changement de destination. - Une part importante de logements locatifs sociaux avec 1164 logements sociaux au 1^{er} Janvier 2019 soit 17 logements de plus qu'au 01/01/2016 (1117) qui représente un taux supérieur à 30% du parc de résidences principales (31% au 1^{er} janvier 2016). C'est un des plus forts taux du pôle urbain. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire la vacance dans le parc ancien notamment sur l'avenue de la Libération et les rues adjacentes. - Optimiser le potentiel des sites mutables : Carnot, passage Damon, Bourrat, Pincourt. - Poursuivre les efforts en matière d'offre foncière pour répondre aux besoins des ménages en diversifiant les typologies d'habitat dans une logique de mixité sociale. - Maintenir l'engagement en faveur de la modération de la consommation foncière - Mettre en œuvre une stratégie de localisation des programmes favorable au développement des modes alternatifs à la voiture.

<u>Constats</u>	<u>Enjeux</u>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Equipements et services</u> 	
<ul style="list-style-type: none"> - Une diffusion des équipements dans la ville. - Un éventail large de l'offre commerciale avec une structure de commerces alimentaires diversifiée et une présence significative d'établissements dédiés à l'équipement des personnes. - Une répartition sectorisée de l'offre commerciale et de services à l'échelle de la commune avec une présence importante des commerces le long de l'avenue de la Libération, et des secteurs ne présentant que très peu voire aucun commerce. - Un cadre imposé par le DAAC en matière d'évolution commerciale à intégrer au PLU. 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la fonctionnalité et l'attractivité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération qui est très étiré. - Orienter le développement de l'habitat à proximité des pôles d'équipement et de commerces centraux ou périphériques. - Faciliter une diversité sur certains secteurs ne présentant pas une offre suffisante en commerces, services ; équipements, notamment à l'ouest sur le secteur de Varennes et des Plaines. - Renforcer les connexions entre les secteurs périphériques et le centre-ville.
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Développement économique</u> 	
<ul style="list-style-type: none"> - Un secteur important dans les équilibres économiques de l'agglomération et le rapport habitat/emplois. - Un potentiel de densification et de renouvellement urbain lié à la relocalisation d'activités. - Un espace agricole couvert par une AOC « bœufs de Charolles », à valoriser à l'échelle du territoire. Un espace fragilisé par la pression de l'urbanisation. - Une augmentation du besoin en services liée notamment au vieillissement de la population à prendre en compte. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un tissu dense et diversifié d'activités économiques. - Apporter une réponse aux besoins de développement des activités artisanales et de services, insérées dans le tissu urbain et favoriser la mutation et le renouvellement de ces tissus. - Prendre en compte la vocation agricole de la commune comme composante de l'économie, du paysage et de l'image de la commune.
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Mobilités</u> 	
<ul style="list-style-type: none"> - Des flux automobiles importants qui génèrent des dysfonctionnements dans la ville. - Un réseau dédié aux mobilités douces, notamment les voies et pistes cyclables, peu présentes sur la commune. - Une part modale de la voiture très importante sur la commune. L'offre en transport en commun doit permettre de proposer un service concurrentiel à la voiture. - Un projet de contournement sud-ouest sur le secteur des Plaines prévu au SCoT à long terme dont la réalisation semble être abandonnée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une meilleure gestion des flux dans la ville pour limiter les nuisances sur la vie urbaine. - Renforcer l'attractivité du réseau dédié aux modes actifs et autres alternatives à la voiture. - Favoriser le recours aux transports en commun notamment par une mise en valeur des potentiels fonciers aux abords de la gare et l'amélioration des accès. - Assurer un meilleur équilibre entre les différents usages de l'espace public en allégeant la pression de la voiture.
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Paysage et de patrimoine</u> 	
<ul style="list-style-type: none"> - Une image fortement déterminée par des axes urbains très empruntés du fait de leur rôle d'entrées d'agglomération. - Une hétérogénéité du paysage urbain accentuée par le morcellement engendré par les multiples fractures urbaines. - Des effets négatifs atténués par plusieurs facteurs : <ul style="list-style-type: none"> → un patrimoine architectural diversifié ; → la forte présence de l'eau dans le paysage urbain avec la vallée de la Loire et celle du Rhins ; → la préservation d'une partie du bocage ; → l'existence d'une structure de parcs urbains. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en valeur la présence de l'eau dans la ville. - Préserver et conforter la trame verte urbaine dans sa diversité. Préserver les éléments structurants : alignement planté de l'entrée sud, ripisylve du Rhins et haies bocagères. Maîtriser les lisières urbaines au niveau de la zone agricole. - Maîtriser la mutation des sites stratégiques (îlot Carnot, passage Damon, Bourrat, Pincourt) qui peuvent être le support d'un projet de paysage global ; - Poursuivre l'action de requalification des espaces publics. - Elever le niveau de qualité des espaces économiques.

<u>Constats</u>	<u>Enjeux</u>
<p>• <u>Environnement</u></p> <p>Le profil environnemental de la commune se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'intérêt écologique de la vallée de la Loire reconnu par une zone Natura 2000, une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2. La vallée de la Loire est, avec le Rhins, l'élément majeur de la trame verte et bleue. Sa présence au cœur de l'urbanisation induit une fragilité certaine de ce milieu notamment en termes de qualité des eaux superficielles et de fragmentation des espaces ; - une forte exposition de la population aux risques inondation induits par la Loire et le Rhins avec un risque de rupture de barrage (Villereest) ; - une sensibilité aux nuisances et pollutions engendrées par la circulation sur les axes structurants. - la forte artificialisation et minéralisation des sols. 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les fonctionnalités des corridors écologiques des cours d'eau. Maîtriser les risques de fragmentation et de pollution des milieux naturels. - Poursuivre les efforts en matière de renouvellement urbain pour limiter le prélèvement d'espaces agricoles. - Conforter la continuité et la diversité de la trame verte urbaine. - Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances. - Eviter la dégradation du bocage par une intensification des cultures. - Promouvoir un mode d'urbanisation à moindre impact.

D. LES GRANDES PROBLÉMATIQUES DE LA RÉVISION

- > **Comment répondre aux défis de l'agglomération roannaise en termes d'accueil de nouveaux habitants et de développement économique ?**
 - Contribuer au rétablissement des équilibres démographiques du cœur d'agglomération en prenant en compte la demande et les conditions du marché. Adapter l'offre aux évolutions démographiques et socio-économiques des ménages.
 - Conforter et renouveler le tissu d'entreprises. Affirmer le potentiel économique et le rôle structurant à l'échelle de l'agglomération de la zone économique des Guérins.
- > **Réinterroger les modalités de développement de la ville : comment poursuivre et renforcer un développement compact ?**
 - Jouer jusqu'au bout la carte d'une ville compacte ? Se développer sans s'étaler ?
 - Conforter une centralité au droit de la tête de pont en renouvelant ses tissus, en renforçant ses liens avec les autres pôles, en préservant le rôle structurant de l'avenue de la Libération sur le plan commercial.
- > **Comment considérer le lien ville/nature ?**
 - Composer la ville de demain avec la nature en renouant les liens avec la Loire et le Rhins, en confortant la densité et la continuité de la trame verte urbaine, en limitant les incidences des opérations nouvelles sur l'environnement.
 - Maintenir une ceinture agricole viable en préservant ses qualités paysagères et écologiques.
- > **Comment passer à l'acte en matière de mobilités douces ?**
 - Se déplacer autrement dans la ville pour le bien-être de tous.
 - Mieux maîtriser les impacts des flux automobiles.

2. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

A. RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE 2005

> Les grands objectifs du PADD de 2005

- Axe 1. Favoriser une croissance démographique maîtrisée par la mise en place d'une politique de l'habitat cohérente à l'échelle du territoire.
- Axe 2. Encourager les actions en faveur du développement de l'économie locale afin de préserver le rapport habitat/emplois.
- Axe 3. Garantir un cadre de vie de qualité et répondre aux besoins de la population en termes d'équipements publics, d'aménagement et de sécurité dans les déplacements
- Axe 4. Maintenir un secteur à vocation agricole afin de préserver l'outil de travail des agriculteurs.
- Axe 5. Protéger les milieux naturels et les éléments remarquables bâtis ou végétaux et les paysages

B. PRÉSENTATION DU PADD RÉVISÉ

La stratégie de développement s'inscrit dans une forme de continuité tout en intégrant des évolutions induites par les nouvelles dispositions réglementaires notamment en matière de prévisions foncières.

• Des constats toujours d'actualité.

- Une commune partie prenante du pôle urbain roannais, marquée par des problématiques de ville centre.
- Un espace contraint qui a favorisé un développement compact.
- Un espace fragmenté, marqué à la fois par une mixité fonctionnelle et une spécialisation de certains quartiers.
- Un pôle d'emplois dont l'évolution semble offrir peu de marges de manœuvre.
- Un espace rural relégué en arrière-plan de la ville, réserve foncière pour un développement futur.
- Un environnement marqué par la Loire et le Rhins.

• Des éléments nouveaux nécessitant des ajustements.

- Une exigence d'optimisation foncière et de limitation de prélèvements de terres agricoles.
- Une approche environnementale renforcée.
- L'impérieuse nécessité de privilégier et développer les mobilités douces.
- Un SCOT ambitieux en matière de production de logements mais un potentiel foncier excédentaire par rapport aux besoins dans un contexte de marché local peu tendu avec une commercialisation difficile de certains programmes de logements.

En conséquence, le socle des objectifs inscrits au PADD du PLU approuvé en 2005 restant valide, il n'y a pas de remise en cause fondamentale des grandes orientations du PLU actuel à l'exception majeure des prévisions foncières en extension qui intègrent un objectif de réduction de la consommation de terres agricoles.

- **Le parti d'aménagement et de développement retenu.**

L'évaluation des 3 scénarii mis au débat et les conclusions des réflexions et échanges avec les Personnes Publiques Associées a conduit la collectivité à retenir un scénario qui préserve les possibilités de développement démographique et économique de la commune tout en s'inscrivant dans le cadre des textes règlementaires. Le projet d'aménagement et de développement urbain qui fonde le PLU prévoit de :

- **Viser en priorité l'urbanisation** des 6,43 ha mobilisables en zone urbaine.
- **Poursuivre l'effort en matière de renouvellement urbain** en mettant l'accent sur les îlots à fort potentiel (Carnot, passage Damon, site Bourrat et Pincourt).
 - > L'îlot Carnot est un site stratégique en raison de sa situation de tête de pont, à la croisée de deux axes urbains structurants en vis-à-vis de la ZAC de Pincourt. Il offre un potentiel de renouvellement significatif en partie maîtrisé par la collectivité. Sa recomposition peut s'opérer selon différentes modalités et temporalités. La recomposition de la tête d'îlot est une priorité du projet communal pour son rôle dans le renforcement du centre-ville.
 - > L'îlot du passage Damon présente l'intérêt d'une proximité avec l'axe commercial de l'avenue de la Libération. Sa mise en valeur dépend de l'évolution de la surface commerciale. L'aire d'intervention doit être élargie aux tissus adjacents.
 - > Le site de Pincourt est plus complexe à libérer du fait de la présence de plusieurs bâtiments en partie occupés. Ses possibilités de reconversion restent conditionnées au respect des dispositions du PPRNPI de la Loire en cours d'élaboration. L'objectif de la commune est de permettre à terme une reconversion urbaine de ce site dans le prolongement de la ZAC Pincourt.
 - > Le site Bourrat occupe une situation urbaine privilégiée en vis-à-vis de la gare. Le foncier est libre de toute construction avec une maîtrise publique. Les conditions d'un marché du logement peu tendu, alliées à une commercialisation difficile de programmes en accession libre collectif (exemple de la reconversion du site Porcher où des programmes ont dû être reconvertis en logements locatifs sociaux), ne permettent pas de réaliser un programme répondant aux exigences de densité et de diversification des formes urbaines et des types d'habitat. La commune souhaite prioriser la réhabilitation de l'îlot Carnot-Libération qui porte un enjeu de revitalisation du centre-ville. Il convient donc d'opérer une mise en veille de ce site dans l'attente d'une évolution du contexte économique. Ce site devra faire l'objet d'une réflexion pré-opérationnelle afin d'actualiser l'étude réalisée par EPURES permettant d'adapter le PLU à un projet viable par le biais d'une modification ou révision du PLU.
- **Maintenir des capacités de développement du secteur des Plaines** avec une réduction des périmètres et un phasage d'ouverture à l'urbanisation. La redéfinition des périmètres en extension permet de répondre à l'obligation de recalibrer les besoins en foncier constructible pour les 10 ans à venir. Il est prévu de dégager à l'échéance de 10 ans, 5,97 ha en zone AUc opérationnelle sur le secteur des Plaines pour répondre aux engagements de production de logements en assurant une diversification de l'habitat. Les zones à urbaniser sont réduites de 43 ha au profit d'un reclassement en zone A pour préserver les terres à usage agricole dont une partie inscrite en zone agricole inconstructible pour ménager un espace tampon. L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Plaines doit répondre à des conditions de phasage, conformément au SCoT (voir ci-

après). Il est à noter que l'urbanisation du secteur des Plaines ne peut être opposée à celle de Bourrat dans la mesure où les types d'habitats projetés et les densités attendues sont très différents (dominante habitat collectif sur Bourrat et individuel sous toutes ses formes sur Les Plaines).

- **Intégrer au règlement un phasage de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser en extension. Une première phase de l'ordre de 3ha pourra être engagée dans la période 2021-2024, la deuxième phase, également de l'ordre de 3ha, ne pourra être engagée qu'à partir de 2025 et lorsque la première phase sera totalement aménagée et commercialisée à 75%. L'aménagement de la troisième phase, de l'ordre de 6ha, ne pourra être engagé qu'à partir de 2029, lorsque la deuxième phase sera totalement aménagée et commercialisée à 75%, et que les réserves foncières non bâties en ville, disponibles à la date d'approbation du PLU soient construites a minima à 50 %.
- **Maintenir le projet d'extension de la Zone d'Activités Economiques du Domaine Berger** avec une réduction de la superficie classée en zone à urbaniser à 7ha dont 2,5ha pour les activités commerciales et 4,5ha pour l'artisanat. Le maintien de ce projet, compatible avec le SCoT, est motivé par le constat d'une perte d'emplois. L'analyse des données sur la période 2011-2016 montre une dégradation de la situation sur le pôle urbain qui perd 1167 emplois ce qui représente une baisse de -3,4 %. La ville de Roanne représente près de la moitié de ces pertes (-556) et Le Coteau 38% (-446). Riorges perd 233 emplois sur cette période. Seule Mably gagne des emplois mais de façon modérée (+68). Il convient d'observer que la maîtrise foncière de cette zone est assurée par Roannais Agglomération. De plus, ce projet répond à deux objectifs complémentaires :
 - > offrir des possibilités de relocalisation à des activités insérées dans le tissu urbain et contraintes dans leur développement par l'exiguïté de leur emprise, les problèmes d'accès et d'aires d'évolution et de stockage, les conflits d'usage avec les riverains. Le maintien d'un artisanat de service au cœur de l'agglomération dense va dans le sens d'une meilleure maîtrise des impacts environnementaux de l'urbanisation ;
 - > permettre le renouvellement urbain d'îlots dégradés ou d'emprises foncières sous utilisées.

Le choix du scénario est justifié par les motifs suivants :

- Le pôle urbain doit faire face à des tendances lourdes et toujours actives de périurbanisation tant sur le plan démographique (perte de 1441 habitants entre 2011 et 2019 pour un gain de 624 habitants entre 2006 et 2016 sur l'unité urbaine.) qu'économique. L'aire urbaine hors communes du pôle urbain gagne des emplois (Renaison : + 240 emplois, Saint-Alban-les-eaux : +290 emplois, Les Salles : +120 emplois), alors que le pôle urbain perd 1167 emplois entre 2011 et 2019 dont 446 sur la commune du Coteau. Cette dynamique est alimentée par le développement d'un habitat individuel, très consommateur d'espace, sur les communes de deuxième et troisième couronne et la création de nouvelles zones d'activités périphériques qui accentue le processus de déqualification des sites de première génération comme les Guérins sur le Coteau.
- La commune du Coteau a un rôle majeur à jouer dans le renforcement du cœur d'agglomération.
 - > Elle est une composante historique du cœur d'agglomération avec un lien étroit avec Roanne et une dimension urbaine affirmée ;
 - > Elle possède un niveau d'équipements et de services à la population étoffé, favorable à la mise en œuvre d'un urbanisme de proximité, permettant de limiter les déplacements. Le maintien de cette structure passe par un rétablissement de la dynamique démographique et l'amélioration de ses équilibres internes ;

- > Elle dispose d'une desserte en transports collectifs qui maille bien les quartiers d'habitat ;
 - > Elle est en capacité d'offrir une offre de logements diversifiée couvrant l'ensemble du parcours résidentiel des ménages, y compris une offre en logements individuels qui alimente l'étalement urbain en deuxième et troisième couronne ;
 - > Elle possède un parc de logements sociaux important (1164 logements sociaux au 1^{er} Janvier 2019 soit plus de 30% des résidences principales) et bien répartis dans la ville. Elle accueille deux équipements d'hébergement des personnes âgées ;
 - > Elle bénéficie d'un environnement de qualité avec la présence des vallées de la Loire et du Rhins et des espaces agricoles qui se prolongent sur la commune voisine de Parigny ;
 - > Elle dispose d'un pôle d'emplois important qu'il convient de conforter face à l'émergence de nouvelles zones économiques ;
- Le SCoT et le PLH confirment ce rôle en définissant un niveau de production de l'ordre de 70 logements par an supérieur à l'activité des 10 dernières années.
- Les actions en matière de renouvellement urbain ne sont pas suffisantes pour couvrir un éventail large de la demande et notamment la demande individuelle. A l'exception du site de Bourrat, la maîtrise foncière des sites mutables concernés est complexe et **nécessite des anticipations sur le plan réglementaire, la mise en œuvre d'une veille foncière dans la durée et des engagements financiers importants.**
- Les objectifs de densification se heurtent à un marché peu tendu et une absence d'investisseurs sur le segment collectif en accession libre. Cet état de fait est une contrainte forte à l'aménagement des sites en renouvellement très centraux et notamment du site de Bourrat qui exige une densité élevée et donc une part significative de typologies en collectif ou intermédiaire.

Pour répondre à ces engagements la commune doit dégager les moyens fonciers adaptés à ces engagements, quantitativement et qualitativement.

- **Un projet/3 axes stratégiques/13 objectifs.**

Le PADD traduit la volonté communale de poursuivre un développement équilibré répondant aux orientations du SCoT et du PLH en matière de logements tout en intégrant les exigences réglementaires en matière de consommation foncière et de protection renforcée des espaces agricoles.

Ce projet se décline en 3 axes et 13 objectifs.

→ **Axe 1. Développer une ville dense et compacte**

- > Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique.
- > Promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace.
- > Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification de secteurs stratégiques.
- > Renforcer la compétitivité du pôle d'activités Sud de l'agglomération Roannaise.

→ **Axe 2. Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre**

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

- > Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.
- > Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.
- > Protéger le patrimoine architectural urbain.
- > Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.

→ **Axe 3. Préserver et valoriser le lien ville-nature**

- > Renouer le lien avec le fleuve Loire et la rivière Rhins en intégrant le risque inondation.
- > Préserver et valoriser le végétal en ville.
- > Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement.
- > Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.

• **Synthèse des principales évolutions par rapport au PADD de 2005**

Les principales évolutions sont les suivantes :

> **Un engagement en faveur du renouvellement urbain et des objectifs de modération de la consommation foncière renforcés et précisés.**

Le PADD révisé confirme la volonté communale de mettre en œuvre un mode d'urbanisation moins consommateur d'espace. La stratégie de développement s'inscrit dans une forme de continuité avec le PLU de 2005 en amplifiant l'engagement en faveur du renouvellement urbain et de la densification des tissus avec la mise en place de moyens règlementaires plus précis sur les îlots à enjeux.

- Emplacements réservés pour réalisation de programmes contribuant à la mixité de l'habitat avec l'indication d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux ;
- Mise en place de périmètre en attente d'un projet d'aménagement permettant de maîtriser les évolutions du bâti afin d'assurer une cohérence de la recomposition urbaine, de réduire les situations d'habitat indigne et de garantir des conditions d'habitabilité attractives ;
- Elaboration d'OAP avec la mise en place d'une densité minimale et d'un % de formes urbaines denses ;
- Phasage des disponibilités foncières en extension.

Dans le même temps, les prévisions en matière d'extensions urbaines sont réduites de manière drastique tant en matière d'habitat que d'activité (réduction de 45,5 ha pour l'essentiel reclassés en zone agricole, une parcelle de l'ordre de 0,9 ha étant reclassée en zone U car urbanisée) ce qui répond aux obligations des textes en vigueur et du SCoT en termes d'efficacité foncière et de maîtrise des prélèvements opérés sur les espaces naturels et agricoles.

> **Des objectifs précisés en matière d'habitat.**

La commune du Coteau est confrontée à des tendances démographiques défavorables à l'image du centre de l'agglomération. Le PADD affirme la volonté de soutenir l'activité de production de logements et de diversification de l'habitat « pour relancer la dynamique démographique et préserver les équilibres sociaux de la ville.

Le PADD prévoit la réalisation de l'ordre de 660 logements dont 618 en construction neuve. Il précise les modalités de prise en compte de l'enjeu de diversification de l'offre.

La stratégie définie repose sur la mise en valeur du potentiel restant dans l'aire urbanisée (parc vacant, friches urbaines, emprises industrielles sous-occupées.) avec la mise en place d'obligations dans les OAP en termes de diversification des types d'habitat et de production de logements locatifs sociaux.

> **L'affirmation de la volonté de maintenir un équilibre emplois/habitat.**

Le PADD réaffirme un objectif en faveur du développement de l'économie locale inscrit au PLU de 2005 en confirmant la possibilité d'étendre la ZAE des Guérins dans le prolongement immédiat de l'existant. Les prévisions foncières sont néanmoins réduites de moitié conformément aux prescriptions du SCoT.

> **Des mesures plus volontaires de maîtrise des évolutions en matière commerciale.**

Le PLU de 2005 comportait des mesures règlementaires visant à encourager la mixité urbaine par l'interdiction de changement de destination des locaux à usages professionnels et commerciaux avenue de la Libération. Cette orientation est confirmée au PLU révisé.

Conformément aux exigences du SCoT, un objectif de maîtrise renforcée des implantations de commerces est prévu au PADD avec la localisation des zones préférentielles d'implantation des commerces.

> **Un parti de développement urbain favorable aux modes de déplacements alternatifs à la voiture.**

En orientant la production de nouveaux logements sur le périmètre urbanisé et des îlots à enjeux situés à proximité des équipements et services à la population et d'une desserte en transport en commun, le choix retenu en faveur d'une ville dense et compacte est un facteur favorable à une évolution des modes de déplacements au profit des modes actifs et des transports en commun.

L'intensité des effets de ces mesures en matière de report modal dépendra de l'amélioration des conditions de sécurité, de confort et d'agrément des déplacements piétons et vélos qui sont insuffisantes aujourd'hui.

Le PADD révisé met l'accent sur des actions d'aménagement de l'espace public permettant d'assurer un meilleur partage de la voirie au profit des déplacements piétons et des autres usages. Il conforte des dispositions générales en faveur des déplacements piétons en renforçant le maillage des cheminements dans l'aire urbanisée notamment par le biais des OAP et la mise en place d'emplacements réservés. Une des actions les plus significatives est la création d'un cheminement piéton/vélo sur l'emprise de la voie ferrée désaffectée.

> **Une protection du patrimoine naturel, paysager et architectural renforcée.**

Le diagnostic de convergence SCoT/PLU a montré que le PLU de 2005 assurait une bonne protection des milieux et espaces naturels à enjeux écologiques et paysagers notamment les vallées de la Loire et du Rhins. Le PADD révisé confirme la nécessité de protéger les vallées qui constituent des milieux humides sensibles et des corridors écologiques importants à l'échelle du territoire. Il renforce les moyens de maîtrise des évolutions des emprises industrielles de Pincourt pour constituer un front bâti plus qualitatif sur la Loire. Il renforce les mesures de protection de la vallée du Rhins.

Le bilan du PADD de 2005 mettait l'accent sur la nécessité de mieux protéger l'espace agricole composante majeure de l'image de l'entrée sud de l'agglomération et élément de connexion entre la vallée de la Loire et la vallée du Rhins. L'enjeu est de maintenir une vocation agricole viable tout en préservant les éléments d'identité paysagère du bocage.

La suppression de 43 ha de zones à urbaniser affichée au PADD sur la ceinture verte agricole est une évolution positive déterminante. Cette suppression est assortie d'une maîtrise de la constructibilité sur les secteurs agricoles bordant les quartiers d'habitat, limitant les risques de conflits d'usage entre agriculture et habitat, sujet qui connaît une certaine actualité.

La réduction de moitié des surfaces prévues pour l'extension des activités s'accompagne de mesures permettant d'assurer une maîtrise de l'urbanisation aux abords de l'avenue de la Libération. Cette orientation répond aux attentes du SCoT.

Le PADD intègre plusieurs dispositions visant à assurer une meilleure qualité du paysage urbain : mise en place d'OAP sur des sites à enjeux, protection des îlots de nature dans la ville, protection des trames végétales en limite d'urbanisation et de la trame verte urbaine, inscription d'éléments caractéristiques du paysage et du patrimoine.

> **Une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans les démarches d'aménagement et de construction.**

Des avancées significatives sont affichées au PADD en faveur d'une ville durable et respectueuse de l'environnement. Le PADD affiche des objectifs sur les principales thématiques concernées avec des mesures environnementales intégrées au règlement et de manière plus fine sur les secteurs faisant l'objet d'OAP qui constituent des leviers d'une mise en œuvre d'un développement plus durable. Ces dispositions répondent aux attentes des textes réglementaires notamment en termes de maîtrise des eaux pluviales, de déplacements, de limitation des émissions de GES, de développement des énergies renouvelables et de gestion économe des ressources naturelles notamment de l'eau, de biodiversité, de déchets.

• **Justification des prévisions en matière de logements et de foncier**

> **Les objectifs démographiques**

Ils sont définis en fonction de l'objectif fixé au SCoT qui vise à contrecarrer une perte annoncée de 7000 habitants d'ici 2030 et à attirer 6000 habitants supplémentaires soit un objectif de + 13 000 habitants. Cette croissance est orientée à hauteur de 70 % dans le pôle urbain. La révision du SCoT a maintenu le scénario initial sur le plan démographique et de production de logements. L'objectif visé par la commune **est d'atteindre 7400 habitants soit de l'ordre de 600 nouveaux habitants** à l'échéance du PLU en 2029 pour assurer un renouvellement démographique et participer au renforcement de la polarité de rang 1 de l'agglomération roannaise.

> **Estimation des besoins en logements**

Pour répondre à ces objectifs, il sera nécessaire de créer 661 logements nouveaux dont 618 en construction neuve (voir tableau ci-contre).

> **Les objectifs de production de logements locatifs aidés.**

Il convient de rappeler que le taux de logements locatifs aidés au 01/01/2019 est supérieur à 30 % du parc de résidences principales. Le SCoT définit un objectif de 20% de logements locatifs aidés. Le PLH prévoit la réalisation de 85 logements locatifs aidés sur la période 2016-2021. Il est à noter que 87 logements ont été achevés ou autorisés depuis la mise en vigueur du PLH dont une part significative sur le site Porcher). Ces logements représentent 55% des PC délivrés entre 2015- 2019. La commune aurait donc rempli son contrat par anticipation. Si on considère la durée du PLU, ce sont 61 logements qu'il faut construire sur la base de 10%. Les obligations prévues aux OAP et aux ER mixité sociale permettent de réaliser, au minimum, le 1/3 de l'objectif. Reste le potentiel en zone urbaine. Il faut prendre en compte que la commune dépasse largement le taux de 20%.

Le Coteau. Estimation des besoins en logements à l'horizon 2027			
1er facteur : desserrement des ménages			
A - Taille des ménages en 2015 :	1,85	C - Nombre estimé d'habitants en 2017 :	6790
B - Taille des ménages en 2027 :	1,8	D - Nombre d'habitants en 2027 :	7400
E - Nombre de résidences principales estimé en 2017			3500
F - Nombre de logements nécessaires en 2027 : C/B =			3771
G - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E =			271
2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants			
Scenario proposé :			
+ 610 hab soit + 61 hab/an .			
H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2027 : D - C =			610
I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour répondre à l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =			338
3ème facteur : renouvellement du parc de logements existant			
J - Nombre de résidences principales construites avant 1946:			1738
K - Nombre de logements du parc existant qui sera à renouveler : J x 3% =			52
<i>(0,3% = chiffre SCoT pour le cœur métropolitain)</i>			
L - Nombre total de logements à créer pour la période 2017 à 2026 : G + I + K =			661
Besoin en constructions neuves			
M - Nombre de logements vacants dans le parc total en 2015 :			432
N - Objectif : remettre 10 % de logements vacants sur le marché soit :			43
O - Nombre de logements neufs à construire sur la période 2017 - 2026 : L - N =			618

> **Les besoins en foncier (habitat).**

La définition des besoins fonciers et le phasage respecte les prescriptions du SCoT détaillés dans le guide de l'habitat. Il convient d'appliquer une densité de 60logts/ha dans le périmètre de 800 m par rapport à la gare et de 40logts/ha au-delà. Si on considère le potentiel foncier existant dans le périmètre des 800m, la clef de répartition est 30%/70%.

Le calcul du potentiel foncier doit prendre en compte :

- la rétention foncière évaluée à 20% ;
- le potentiel constructif lié à la divisibilité des parcelles à hauteur de 50% (calcul effectué sur la base des parcelles inférieures à 1800 m2 en zone agglomérée et destinée à l'habitat). Ce potentiel est estimé à 0,7 ha.

Le calcul est établi sur la base de l'hypothèse retenue de 618 logements neufs

α	Volume de logements produire α	Densité de 60logts/ha α 30%α	Enveloppe foncière nécessaireα	Densité de 40logts/haα 70%α	Enveloppe foncière nécessaire α	Enveloppe foncière globaleα	Avec rétentionα	Déduction du potentiel lié à la division des parcelles	Besoins fonciers la α
Total échéance PLUα	618 α	185α	3,1 α	433α	10,8α	13,9α	16,68α	-0,70α	16α

> **le potentiel foncier défini au PLU révisé**

Le potentiel foncier habitat dégagé au PLU révisé s'élève à 18,19 ha (18,51 ha avec le passage Damon). La superficie dégagée à l'échéance du PLU est de 12,54 ha. Ce potentiel se décompose de la manière suivante :

	Superficie en ha	
Périmètre urbanisé	6,75	
Zone urbaine		3,95
Zone à urbaniser		2,8
Sites en extension	11,76	
Zone AUc opérationnelle		5,97
Zone AU fermée		5,79
Total	18,51	

→ 6,75 ha sont insérés dans le périmètre urbain.

- > 3,95 ha classés en zone urbaine. Il s'agit pour l'essentiel de parcelles en dents creuses réparties de manière diffuse dans le tissu urbain. La plus grande partie est située à l'ouest de l'aire urbaine sur des secteurs classés en Uca ou Ucb au PLU révisé. La maîtrise foncière publique est limitée. Dans cet ensemble il faut noter le cas particulier de 2 parcelles représentant une surface totale 8 988 m² soit près du quart du potentiel en zone urbaine. La libération de ces emprises est incertaine et soumise à des conditions :
 - La libération de l'emprise foncière correspondant au Lidl (3 176 m²) dépend du transfert de l'activité ;
 - L'emprise foncière contigüe à la chapelle (5 812 m²) constitue une zone non aedificandi. La mobilisation de cette parcelle dépend de l'accord du diocèse.
 - > 2,8 ha correspondant au site en renouvellement urbain de Bourrat qui fait l'objet d'une maîtrise foncière publique. L'urbanisation de ce site doit respecter une densité minimale de 60 logements/ha ce qui implique une part significative de programmes collectifs. La densité imposée correspond à un ratio de 133 m² par logement (après déduction du pourcentage de rétention et d'espaces publics). Pour atteindre cette densité moyenne, il faudrait programmer une part importante de logements collectifs et/ou intermédiaires (plus de 80%). Si la production de collectifs peut être assurée en locatif social et éventuellement, pour une part limitée, en accession sociale, ce serait beaucoup plus difficile en accession libre dans les conditions actuelles du marché (voir opération Porcher). Ce site doit faire l'objet d'études pré-opérationnelles avec une étude de marché permettant de définir un programme et les conditions de sa faisabilité économique et financière.
- 11,76 ha correspondent à des extensions urbaines sur le secteur des Plaines. Elles sont classées en zone à urbaniser.
- > 5,97 ha en zone AUc opérationnelle programmée en deux phases ;
 - > 5,79 ha en zone AU fermée qui nécessite une modification ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

> **Bilan du potentiel foncier et de production de logements**

Le volume foncier dégagé au PLU permet de réaliser environ 595 logements auxquels il faut rajouter 43 logements en réhabilitation. Il convient de prendre en compte également les changements de destination qui représente une part non négligeable de la production de logements (environ 4 logements par an entre 2012 et 2017). Toutefois le potentiel de changement de destination pourrait être amené à se réduire au fil du temps. Le PLU est calibré de manière cohérente avec les objectifs de développement qui ont été réduits par rapport au SCoT et au PLH.

	Phase 1 2018-2023	Avec coefficient de rétention	Potentiel logts neufs	Phase 2	Avec coefficient de rétention	Potentiel logts neufs	Total des surfaces phase 1 et 2	Au-delà de 2028
Zones U¹	3,63 ha	2,9 ha	217	/			3,63 ha	/
Carnot ²						60		
Passage Damon ³				0,3176	0,2540	30	0,3176	
Zone AU Opérationnelle								
Zone AUc1 des Plaines ⁴	2,9 ha	2,32 ha	60				2,9 ha	/
Zone AUc2 des Plaines				3,07 ha	2,45 ha	60	3,07 ha	
Zone AU fermée								
Zone AU de Bourrat ⁵				2,8 ha	2,24 ha	168	2,8 ha	
Zone AU des Plaines								5,79 ha
Total	6,53 ha	5,22 ha	277	6,18ha	4,94 ha	318	12,71	18,51 ha_

Le calcul du potentiel est effectué sur les bases suivantes :

1/ Densité de 60 logts/ha motivée par le fait que l'essentiel du potentiel foncier est situé dans le périmètre de 800m de la gare.

2/ Densité de 80 logements/ha et d'une superficie prenant en compte le projet de coulée verte (20m de large) intégrant des espaces paysagers, une voie vélo et une voie nouvelle d'accès à la gare.

3/ Densité de 95logts/ha.

4/ Densité de 20logts/ha qui prend en compte la vocation individuelle du site.

5/ Densité de 60 logements/ha et d'une superficie intégrant le projet de coulée verte (15m de large) et de voie nouvelle qui est déduite de la surface aménageable.

3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

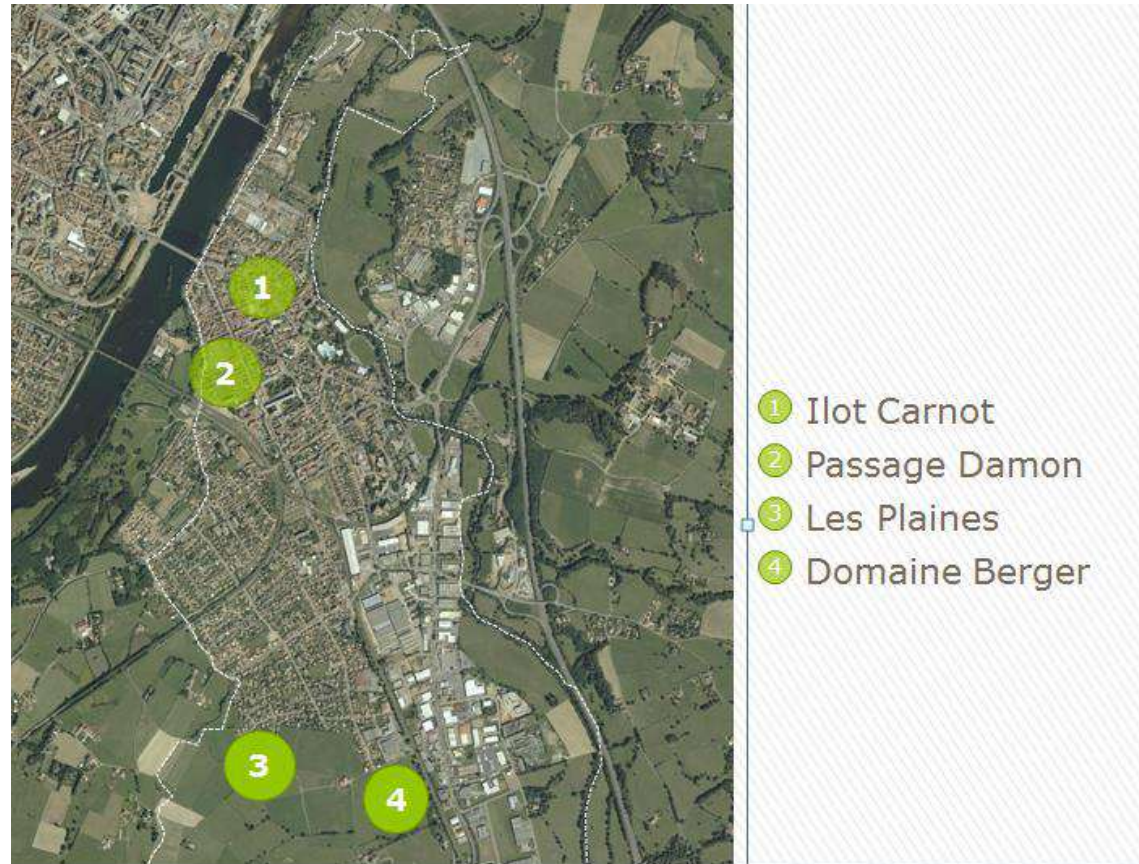
A. LES SITES COUVERTS PAR UNE OAP

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

Les OAP répondent à plusieurs objectifs :

- Mettre en place les conditions de la recomposition urbaine des îlots Carnot et Passage Damon ;
- Optimiser le potentiel foncier des Plaines par une densification raisonnée qui tient compte de la situation urbaine et de l'environnement bâti ;
- Contribuer aux engagements de production de logements dans une logique de mixité sociale et de diversification des types d'habitat ;
- Favoriser un changement des modes de déplacements en étoffant le réseau dédié aux modes actifs (piétons et vélos) ;
- Maitriser la cohérence et la qualité paysagère et environnementale des opérations ;
- Promouvoir un mode de développement plus durable.

La définition des périmètres d'OAP répond à la nécessité de garantir une bonne insertion des aménagements et des constructions dans leur environnement naturel et urbain.



- Les orientations générales applicables à tous les sites.

Des orientations sont fixées en matière de développement durable sur tous les sites à OAP en termes :

- **De gestion économe des sols** : Les OAP mentionnent des densités minimales à respecter qui varient selon les sites en fonction de leur situation urbaine ;
- **De maîtrise des eaux pluviales** : Les dispositions visent à préserver la qualité de la ressource et à maîtriser les eaux pluviales pour prévenir les risques liés à l'intensification de l'urbanisation ;
- **De limitation des impacts sur les sols** : Optimiser le foncier disponible. Limiter les délaissés et espaces improductifs. Rechercher un calage altimétrique du bâti permettant de limiter les mouvements de terres. Réutiliser sur place le plus possible les terres enlevées ;
- **D'évolution des modes de déplacement** : les OAP intègrent des mesures visant à maîtriser l'impact de la voiture dans les opérations pour des motifs de sécurité et de nuisances. Elles incitent à privilégier les déplacements piétons et vélos dans les opérations d'aménagement par la mise en place d'un réseau de cheminements dense et attractif ;
- **De préservation de la biodiversité ordinaire** : le choix d'un mode de développement privilégiant le renouvellement et la densification des tissus urbains a une incidence sur l'artificialisation accrue des sols avec un risque d'affaiblissement de la biodiversité, risque qui dépend de la conception des aménagements. Afin de limiter ces incidences, les OAP intègrent plusieurs prescriptions visant à conforter la place de la nature en ville.
 - > Préserver le plus possible et étoffer la trame végétale existante en favorisant une diversification des milieux et espèces, en confortant les continuités écologiques et en privilégiant le recours à des essences locales. Respecter un taux minimum de végétalisation dans les secteurs en extension. Privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...).
 - > Maîtriser les risques de diffusion des espèces invasives. Exclure tous recours à des plantes allergènes ;
- **De maîtrise des consommations énergétiques et de développement des énergies renouvelables**. Les sites en extension présentent de bonnes conditions d'exposition et d'orientation du fait de l'absence d'effets de masque du relief et du bâti. La problématique est différente sur les sites en renouvellement urbain où les effets de masque et de formation d'îlots de chaleur sont plus importants. Les OAP préconisent de :
 - > garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions ;
 - > concevoir des aménagements et constructions économes en énergie ;
 - > contribuer au développement des énergies renouvelables ;
- **De protection du patrimoine** : les prescriptions visent à répondre aux engagements du PADD en préservant les éléments caractéristiques du patrimoine local. Elles mettent l'accent sur la nécessité d'assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans le contexte urbain en prenant en compte les caractéristiques des tissus adjacents ;
- **De risques et nuisances** : La conception de l'aménagement des sites et des constructions doit intégrer des dispositions permettant de ne pas aggraver les risques d'inondation sur la commune (voir les préconisations relatives à la maîtrise des eaux pluviales). Sur les sites centraux (Carnot-Damon) exposés aux nuisances sonores des principaux axes (avenues Carnot et de la Libération), des dispositions sont prévues pour préserver les espaces de vie des nuisances.
- **De gestion des déchets**. Les dispositions prévues dans les OAP ont pour objet de faciliter le tri à la source et la collecte des déchets en incitant à réaliser chaque fois que cela sera possible des points de regroupement en accord avec les autorités compétentes.

4. LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

A. AXE 1. DÉVELOPPER UNE VILLE ACTIVE, DENSE ET COMPACTE

- **Réduction des zones à urbaniser en extension.** La principale mesure porte sur la réduction des zones à urbaniser prises sur des prairies bocagères. Cette réduction répond aux obligations réglementaires (loi ALUR) de maîtrise renforcée de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces naturels et de terres agricoles. Cette exigence est reprise au SCoT. Le diagnostic de convergence SCoT/PLU mentionne la nécessité de procéder à un recalibrage du potentiel foncier surdimensionné. La zone AU représentant une superficie de 33,5 ha est supprimée.

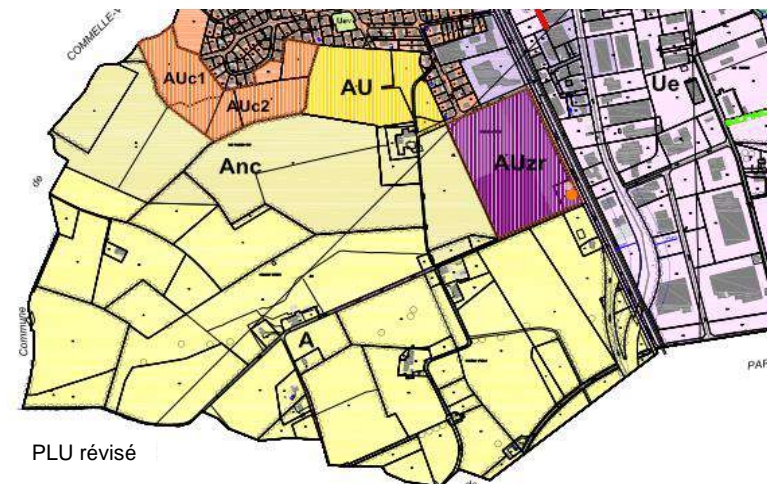
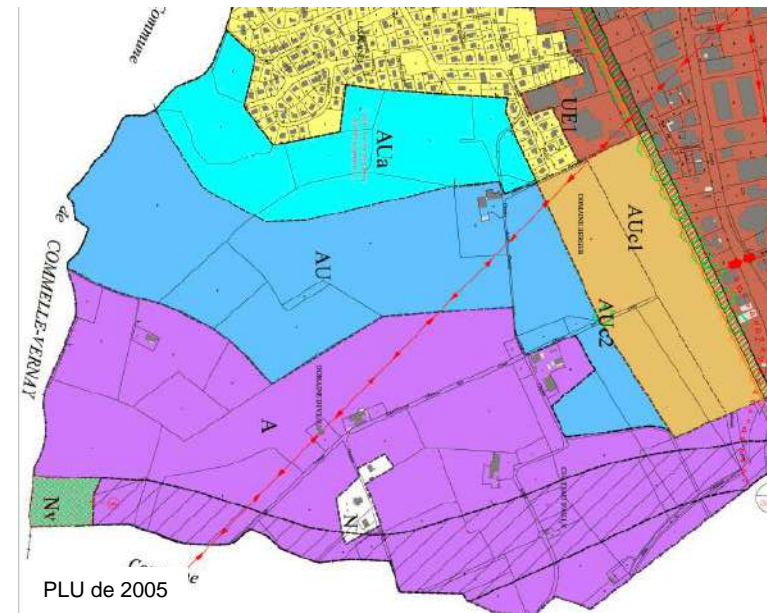
	Superficie en ha PLU de 2005	Superficie en ha PLU révisé	Superficie supprimée	%
Habitat				
Zone à urbaniser opérationnelle des Plaines	16,2 ha	5,97 ha		
Zone à urbaniser fermée des Plaines	33,5 ha	5,79 ha		
Total	49,7 ha	11,76 ha	37,94 ha	76%
Activités				
Domaine Berger	13,2 ha	7ha	6,2 ha	47%
Total général	62,9 ha	18,76	44,14 ha	70%

- **Maîtrise renforcée du potentiel foncier en zone urbaine.** La commune a confirmé sa volonté en faveur du renouvellement urbain en adaptant ses modalités d'intervention au contexte socio-économique et en précisant les outils mobilisables pour mettre en œuvre cette orientation, conformément aux attentes de la note de convergence. Cette orientation va dans le sens d'une gestion économe des sols et des infrastructures. La stratégie consiste à porter l'effort sur des sites mutables à fort enjeux permettant de concrétiser deux objectifs principaux du parti d'aménagement :

- > conforter et améliorer l'image du centre-ville en préservant la dynamique de ses fonctions commerciales et de services par un apport de nouveaux habitants ;
- > favoriser un changement modal en faveur de la marche à pied et des vélos en mettant en œuvre un urbanisme de proximité. De plus les sites retenus sont desservis par des transports en commune.

Quatre sites sont concernés : le site Carnot, l'îlot « passage Damon », le site Bourrat, la friche Pincourt.

- **Maintien de zones à urbaniser en extension à vocation d'habitat** sur les Plaines avec une réduction des superficies et un phasage Le PADD affiche la volonté de la commune de poursuivre ses efforts en matière d'offre foncière pour répondre aux besoins des ménages en diversifiant les typologies d'habitat dans une logique de mixité sociale. Le PLU prévoit le maintien de zones à urbaniser en extension sur le secteur des Plaines en les redimensionnant pour intégrer les objectifs de modération de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles (voir ci-après).
- **Maintien d'une offre foncière pour répondre aux besoins de développement des activités commerciales, artisanales et de services.** Le PADD réaffirme un objectif en faveur du développement de l'économie locale inscrit au PLU de 2005 en préservant la vocation économique de la ZAE des Guérins, en optimisant ses capacités d'accueil et en prévoyant la possibilité de la conforter par le développement d'une offre foncière nouvelle dédiée aux activités commerciales et artisanales. Cet objectif se traduit au zonage par la création d'une zone AUzr. La superficie inscrite au PLU révisé est réduite de moitié par rapport au PLU de 2005, soit 7ha, conformément aux dispositions du SCoT. Cette prévision s'accompagne de mesures réglementaires inscrites à l'OA.P et au règlement, mesures destinées à garantir un aménagement cohérent et à construire une entrée d'agglomération de qualité. La vocation économique de la ZAE des Guérins est confirmée au PLU révisé par un classement en zone Ue



destinée à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales. Les zones d'implantation préférentielles des commerces définies au DAAC et au SCoT sont repérées au plan en zone Uz.

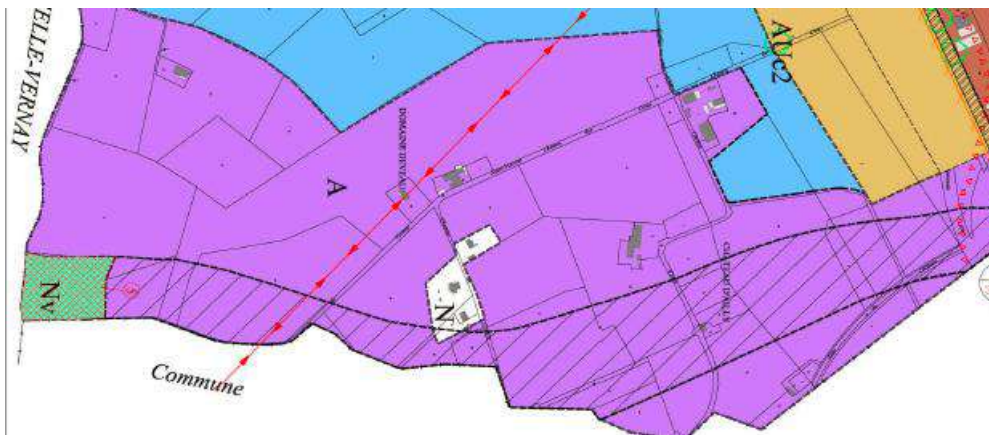
- **Une protection renforcée de l'espace agricole.** La réduction drastique de la superficie des extensions urbaines sur ce secteur permet de restituer 43 ha de terres classées en zone AU ou AUc au PLU de 2005.

B. AXE 2. AMÉNAGER UNE VILLE FONCTIONNELLE ET AGRÉABLE À VIVRE

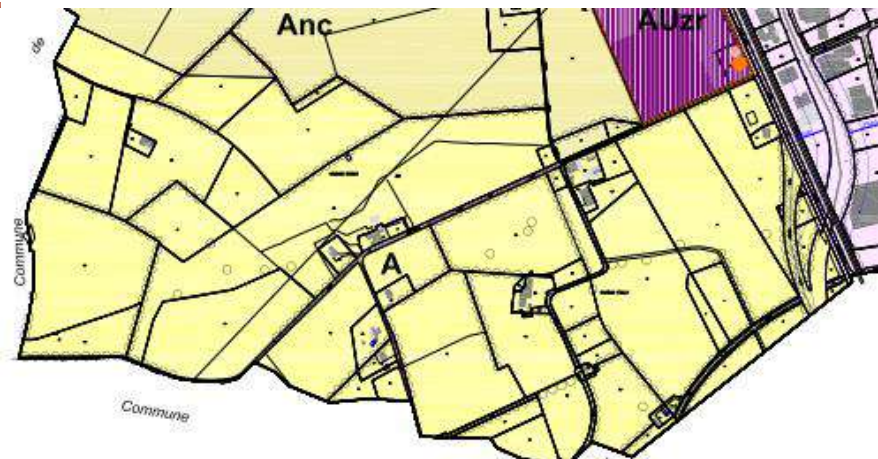
- **Renforcement des mesures de préservation du linéaire commercial.** Le SCoT identifie la séquence nord de l'avenue de la Libération comme zone d'implantation préférentielle des commerces ainsi que deux secteurs de la zone d'activités des Guérins. La mise en compatibilité du PLU avec ces documents conduit à deux mesures :
- la création d'un secteur spécifique Ub* le long de l'avenue de la Libération (partie nord) où les activités commerciales sont autorisées. Elles sont exclues sur le reste de la zone Ub. Le zonage et le règlement sont modifiés en conséquence.
 - la création d'une zone Uz dédiée spécifiquement au commerce. La zone Uz est définie au règlement comme un espace urbain "réservé aux activités commerciales".
- **Création de zones spécifiques dédiée aux équipements publics et aux espaces verts publics.** Dans le PLU de 2005, les grands équipements publics et les parcs et jardins étaient classés en plusieurs zones : zone UL, zone NI ou AUL voire en zone U (équipements scolaires, école de musique). Une clarification est proposée dans le cadre de la révision avec la création d'une zone Up pour les équipements publics et une zone Uev pour les parcs et jardins. Chaque zone dispose d'un règlement adapté à sa vocation. Les stades soumis au risque inondation sont classés en zone Ni. Les équipements publics insérés dans le tissu urbain comme l'école de musique ou la médiathèque restent classés en zone urbaine Ub ou Uc. Enfin la voie ferrée désaffectée qui doit faire l'objet d'un aménagement en coulée verte fait l'objet d'une zone spécifique, Ucv.
- **Maîtrise renforcée des conditions de mutations d'îlots urbains en renouvellement.** La révision du PLU permet de mettre en œuvre plusieurs outils d'intervention (voir ci-dessus) sur les îlots mutables stratégiques en termes de développement mais aussi d'image. Les mesures nouvelles définies visent à procéder à une recomposition et une requalification du paysage urbain. Les principales évolutions concernent la mise en place de Périmètres en Attente d'un projet d'Aménagement sur Carnot et le site Pincourt et l'élaboration d'OAP sur les sites Carnot et passage Damon (site LIDL). Les périmètres des PAPA et des OAP figurent sur le plan de zonage (voir justification de l'axe 1 et justification des OAP).
- **Actions en faveur de la qualité des entrées de ville.** Plusieurs mesures sont intégrées au zonage par rapport au PLU de 2005 sur l'entrée sud :
- > classement en zone à urbaniser de l'extension de la Zone d'Activités Economique nécessitant une opération d'ensemble et impliquant l'élaboration d'un projet global ;
 - > Réduction du périmètre de l'extension de la ZAE des Guérins et de son linéaire de façade sur l'avenue de la Libération ;

- > Classement en élément caractéristique du paysage de l'alignement de platanes bordant l'avenue de la Libération de la limite communale jusqu'à la voie ferrée, de l'alignement bordant la RD 27 en entrée de ZAE, de la haie bordant le chemin des Côtes qui constitue un écran visuel efficace, du réseau de haies bocagères structurant l'espace agricole ;
 - > Intégration d'une marge de recul sur la RD27 ;
 - > L'entrée est du Pont de Rhins fait l'objet d'une protection renforcée des abords du pont par un classement en zone N et Ni. L'aménagement de l'emprise de la voie ferrée désaffectée en coulée verte participe de cet objectif. Elle est classée en zone Ucv.
- **Identification et protection renforcée des éléments du patrimoine architectural et urbain.** Conformément aux recommandations de la note de convergence SCoT/PLU, les éléments du patrimoine ont été recensés dans le cadre du diagnostic et sont repérés au document graphique par un numéro qui renvoie à une liste annexée au règlement ;
- **Renforcement des mesures en faveur des modes actifs (piétons et vélos).** Des liaisons figurent dans les OAP ou peuvent être intégrées dans l'aménagement des zones AU comme Bourrat. Toutefois plusieurs prévisions sont inscrites au plan de zonage sous forme d'emplacements réservés ;

Nota. Contournement Sud-Ouest. Le PLU de 2005 prenait en compte ce projet traduit au zonage par le report du périmètre d'étude. Cette prévision maintenue au projet de révision du PLU arrêté conformément au souhait du Conseil départemental et conformément à la note de convergence SCoT/PLU est supprimé conformément à l'avis du SYEPAR émis dans le cadre de l'enquête publique.



PLU de 2005



PLU révisé

C. AXE 3. PRÉSERVER ET VALORISER LE LIEN VILLE-NATURE.

- **Une protection renforcée des vallées.** Les mesures sont renforcées principalement sur la vallée du Rhins par une extension de la zone Ni au nord et au sud. De plus, sont prévus le classement en élément remarquable du paysage des lisières vertes de la ZAE des Guérins et de la limite du parc de la mairie, la création d'une zone AUi au sud du site de Pincourt. Ces terrains sont classés en zone UE au PLU de 200
- **Une protection des qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole mieux assurée.** La zone agricole protégée est étendue. Le réseau de haies bocagères résiduel est classé en éléments caractéristiques du paysage (voir ci-dessus).
- **Une prise en compte élargie de la trame verte urbaine.** Le PLU de 2005 ne protégeait que les grandes structures végétales : la ripisylve du Rhins, l'alignement planté avenue de la Libération, un alignement planté dans la ZAE des Guérins, le parc Bécot et 2 ou 3 arbres isolés. En plus de la protection des haies bocagères évoquée ci-dessus, les mesures de protection de la trame végétale sont renforcées de deux manières :
 - la création d'un zonage spécifique Uev intégrant les principaux espaces verts de la ville ;
 - l'inscription en éléments caractéristiques du paysage de plusieurs alignements ou arbres isolés.



5. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT

NOTE DE CONVERGENCE SUR LA COMPATIBILITE DU PLU DE 2005 AVEC LE SCOT	PRISE EN COMPTE AU PLU
LOGEMENTS/FONCIER	
Absence d'objectifs de construction.	Le PADD affiche un objectif de construction d'environ 660 logements sur 10 ans dont 618 en construction neuve et 43 en sortie de vacance.
Potentiels constructibles surdimensionnés tant en matière d'habitat que d'activités. Absence d'objectifs de modération de la consommation foncière.	Affichage d'un objectif de modération de la consommation foncière. Recalibrage du potentiel foncier (réduction de 38 ha des zones en extension pour l'habitat) Inscription d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation au zonage et au règlement. Définition d'une densité moyenne (50 logts/ha), intégration d'objectifs de densité dans les OAP variable selon la situation urbaine des sites concernés, mise en place d'un pourcentage de type d'habitat dense.
Réduire les prévisions foncières en matière d'activités.	Réduction de la zone économique en extension sur le Domaine Berger de 15,60 ha à 7 ha.
Nécessité de préciser les outils de mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain et de réhabilitation (absence de zonage spécifique pour les secteurs situés dans un périmètre de 800 m autour de la gare, contenu des OAP à détailler, intégration de nouvelles OAP nécessaires sur des secteurs à enjeux notamment Bourrat...)	Identification au PADD des secteurs à restructurer (îlot Carnot, passage Damon, Pincourt...). Classement en zone AU du site de Bourrat. Le PADD affiche un objectif de réhabilitation du parc vacant. Mise en œuvre de plusieurs outils : périmètre en attente d'un projet d'aménagement, emplacements réservés, OAP sur les sites stratégiques. Affichage d'un objectif de renouvellement urbain à long terme de la ZAE des Guérins.
Nécessité de préciser les outils en faveur de la diversification des formes d'habitat	Le PADD affiche un objectif de diversification des types d'habitat avec des préconisations en termes de pourcentage de logements locatifs sociaux, de typologies à produire, et de formes urbaines denses qui sont déclinés dans les OAP.
Nécessité de préciser les modalités de maintien du taux de logements sociaux (absence de prévisions de production de LLS au PLU ni d'objectifs minimum dans les OAP, pas de servitudes de mixité sociale).	Maintien du taux de logements locatifs sociaux. Mise en place sur l'îlot Carnot d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une opération de logements contribuant à la mixité sociale (programme collectif mixte : accession libre et locatif aidé (10%°). Possibilités d'activités de services en RDC. Sur le secteur des Plaines, l'OAP prescrit une diversification de produits avec une offre de logements accessibles pour les jeunes ménages et une programmation de petits lots à bâtir. L'OAP impose un pourcentage minimum 10 % de logements locatifs sociaux dans chaque sous-secteur AUc1 et AUc2.
Préciser les outils de mise en œuvre d'une maîtrise foncière.	Mise en œuvre du DPU, la prévision d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes contribuant à la mixité sociale.
Détailler le contenu des OAP avec des objectifs qualitatifs.	Le PADD identifie les espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville. Le règlement et les OAP intègrent des dispositions en matière d'architecture et de paysage. Les OAP définissent des engagements à respecter sur plusieurs thématiques environnementales : gestion économe des ressources foncières, gestion de l'eau, réduction des consommations en énergie et incitation au recours aux énergies renouvelables, mise en place de cheminements piétons, prise en compte des nuisances sonores... Sur les sites urbains, l'OAP incite à respecter les caractères morphologiques et architecturaux du bâti environnant et à conserver les éléments du patrimoine.

ACTIVITÉS/ÉQUIPEMENTS/COMMERCES/SERVICES	
Établir un zonage spécifique pour les secteurs de localisation préférentielle du commerce au zonage avec un règlement adapté à leur vocation. Interdire l'implantation de nouveaux commerces et limiter l'extension de l'existant en dehors des ZACO. Préserver la vocation économique des ZAE.	Incitation à mieux organiser la zone d'activités par le regroupement des activités selon leur nature. Repérage au PADD des zones préférentielles d'implantation des commerces traduit par un zonage et un règlement spécifique.
Définir de véritables projets de gestion durable et d'insertion paysagère des ZAE Intégrer des contraintes réglementaires en matière de qualité environnementale des bâtiments sur l'extension de la ZAE du Domaine Berger.	Affichage d'exigences fortes en matière de qualité environnementale et paysagère sur les espaces économiques et notamment le projet de zone artisanale et commerciale du domaine Berger. Ces exigences sont traduites au règlement et dans une OAP.
PATRIMOINE	
Faire une analyse plus approfondie du patrimoine architectural.	Le PADD intègre un objectif de préservation du patrimoine architectural. Un inventaire a été réalisé dans le cadre du diagnostic. Les éléments répertoriés sont inscrits au zonage au titre des éléments caractéristiques du patrimoine bâti. Le PADD préconise la conservation des éléments présentant un intérêt dans le cadre de la restructuration des îlots dégradés. Les éléments les plus significatifs sont repérés à l'OAP Carnot.
DÉPLACEMENTS	
Décliner la hiérarchie du réseau viaire définie au SCoT.	Le PADD intègre cet objectif. La commune a engagé une étude de circulation en cours de réalisation.
Renforcer le lien entre urbanisme et transports notamment en facilitant la densification urbaine. Pas d'incitation à la densification sur les secteurs proches des TC.	Le parti d'aménagement confirme l'orientation forte de la politique communale en faveur du renouvellement avec l'identification de plusieurs îlots mutables qui bénéficient d'un accès aisé au transport en commun. Ces îlots font l'objet de mesures assurant la maîtrise de leur aménagement (périmètres en attente d'un projet d'aménagement, emplacements réservés, OAP).
Favoriser les circulations douces.	L'amélioration des conditions de sécurité et d'agrément des modes actifs est un des objectifs prioritaires en matière de déplacement affiché par le PADD. L'accent est mis sur : > le renforcement des connexions entre les quartiers ; > le traitement des points de conflit entre les différents modes ; > l'amélioration de l'accessibilité au pôle de la gare et des liaisons à partir des quartiers. La principale action concrète inscrite au PADD est l'aménagement d'une liaison structurante ouverte aux piétons et vélos le long de la voie ferrée. Cet objectif est décliné dans les OAP et au zonage. La voie verte fait l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifique.
Réfléchir à une OAP sur la question des déplacements sur le secteur du pont de Rhins.	Le PADD mentionne ce secteur comme un des lieux à enjeux du point de vue de l'image urbaine. Il fixe comme objectif la dépollution de l'ancienne friche industrielle du site du Pont de Rhins pour créer un espace vert de proximité. Cet objectif se traduit par un zonage et un règlement spécifique.
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	
Le principal point d'incompatibilité réside dans la protection insuffisante de la ceinture verte au sud avec la présence d'une zone AU dont la superficie importante est à reconsidérer en veillant à la prise en compte de l'identité paysagère du lieu.	Le PADD affiche comme objectif prioritaire de préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole : > en réduisant la superficie des extensions urbaines ; > en limitant la constructibilité dans le secteur agricole ; > en assurant le maintien de la trame bocagère et des alignements d'arbres ; > en veillant à la fonctionnalité et au maintien des qualités paysagères des chemins agricoles. Ces objectifs font l'objet d'une transcription réglementaire : classement en zone A et Anc (inconstructible), inscription d'éléments caractéristiques du paysage au zonage, maintien et renforcement des alignements plantés et des haies, marges de recul plantées aux OAP.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Le diagnostic de convergence PLU/SCoT met l'accent sur la nécessité :

- d'intégrer des réflexions sur les vues, le bocage et les haies ;
- de repérer les vues à préserver sur les éléments patrimoniaux et les paysages remarquables ;
- de développer les références à la nature ordinaire.

Des prévisions sont inscrites au PADD en faveur du maintien de la présence de l'arbre en ville qui fait l'objet de plusieurs mesures :

- > Préconisations de plantations ou de conservation de plantations dans les opérations de renouvellement urbain ou de densification ;
- > Mise en réseau des espaces verts de la ville ;
- > Transformation de la voie de chemin de fer désaffectée en coulée verte ;
- > Préservation de l'alignement planté sur l'entrée Sud ;
- > Mise en place d'une trame végétale sur l'extension de la zone d'activités.

Le PADD affiche une volonté de développer la biodiversité ordinaire en favorisant la diversité des milieux, en densifiant et en diversifiant la trame végétale dans le cadre des opérations d'aménagement, en préservant les milieux humides, en renforçant les continuités entre la vallée de la Loire et la vallée du Rhins par la mise en valeur d'une coulée verte au niveau de l'ancienne voie ferrée.

6. TABLEAU RÉCAPITULATIF DE L'ÉVOLUTION DES ZONES

PLU avant révision		PLU révisé		
Zones urbanisées	Superficie en ha	Zones urbanisées	Superficie en ha	Différence
Ub	61,6	Ub	58,59	-3,01
Uca	45	Uca	58,62	13,62
Ucb	68,1	Ucb	45,45	-22,65
		Ucv	2,82	2,82
Ue	101,7	Ue	94,43	-7,27
		Ue*	0,9	0,9
		Uev	5,2	5,2
UL	7,9			-7,9
		Up	8,42	8,42
		Uz	11,39	11,39
Total zones U	284,3		285,82	-1,52
Zones à urbaniser	Superficie en ha	Zones à urbaniser	Superficie en ha	Différence
Aua	12,5	AUc1	2,92	-9,58
		AUc2	3,07	3,07
AUc1	7,8			-7,8
AUc2	7,8			-7,8
AUe	9,5			-9,5
AUL	3			-3
		Auzr	7,24	7,24
AU	38,5	AU	9,03	-29,47
Total zone AU	79,1		22,26	-56,84

PLU avant révision		PLU révisé		
Zones agricoles	Superficie en ha	Zones agricoles	Superficie en ha	Différence
A	66	A	82,11	16,11
		Anc	27,48	27,48
Total zones A	66		109,59	43,59
PLU avant révision		PLU révisé		
Zones naturelles	Superficie en ha	Zones naturelles	Superficie en ha	Différence
N	56,6	N	71,11	14,51
NL	4	NL	0,21	-3,79
Nv	1,3			-1,3
Total zones A	61,9		71,32	9,42
		Superficie communale 489		



JUSTIFICATION DU PROJET

1. SYNTHÈSE DES CONSTATS ET ENJEUX

A. ENJEUX IDENTIFIÉS AU NIVEAU DÉMOGRAPHIQUE

• Les éléments clefs du constat

La commune doit faire face, à l'image des autres communes du cœur d'agglomération, à des tendances démographiques défavorables avec :

- des disparités territoriales fortes en termes d'attractivité démographique tant à l'échelle régionale qu'au niveau local. Un phénomène de périurbanisation très actif en direction de communes qui bénéficient d'une attractivité résidentielle plus forte et d'une offre foncière plus importante adaptée à une demande orientée fortement vers l'individuel ;
- un déclin démographique du cœur de l'agglomération avec une perte de 1441 habitants entre 2011 et 2019 pour un gain de 624 habitants entre 2006 et 2016 sur l'unité urbaine. Une évolution qui s'explique par un solde naturel en baisse constante depuis les années 1970 et un solde migratoire trop faible pour compenser les pertes du déficit naturel ;
- un territoire affecté par le vieillissement, la paupérisation des ménages et une ségrégation socio-spatiale qui touche particulièrement le cœur d'agglomération et n'épargne pas Le Coteau ;
- un phénomène de desserrement des ménages entraînant un besoin plus important en petits logements ;
- des objectifs de développement fixés au SCoT qui paraissent très ambitieux au regard des projections démographiques malgré un ralentissement du déclin. Des objectifs relayés par le PLH ;
- une ville très intégrée au centre d'agglomération et qui dispose d'atouts résidentiels certains.

• Les enjeux

Le Coteau doit mettre en place une politique volontaire pour contrecarrer les tendances à la dégradation de sa situation démographique et en même temps de celle du cœur d'agglomération et répondre aux évolutions sociales. La commune doit répondre à trois enjeux principaux :

> Contribuer au renforcement du centre de l'agglomération en attirant de nouvelles populations tout en maintenant les résidents Costellois.

Pour répondre à cette problématique, la commune doit proposer une offre de logements plus importante conformément aux orientations du PLH qui prévoit un rythme de 70 logements par an sur le Coteau. Cette offre doit être diversifiée pour toucher un éventail large de types de ménages. Elle doit prendre en compte la part importante des locatifs sociaux et les évolutions du marché avec :

- une orientation encore très marquée de la demande vers l'individuel qui alimente le phénomène de périurbanisation ;
- une difficulté à attirer des investisseurs sur des programmes collectifs en accession qui se traduit par une baisse de la part des collectifs dans la production de logements.

Pour atteindre ces objectifs, la commune doit jouer sur 3 leviers :

- produire une offre foncière adaptée à une demande individuelle pour attirer au cœur d'agglomération des ménages avec enfants ;

- poursuivre ses efforts en matière de renouvellement urbain ;
- attirer des investisseurs en renforçant son attractivité résidentielle par le maintien et le développement d'une bonne offre de services, commerces, équipements, la consolidation des emplois et l'amélioration du cadre de vie.

> **Répondre aux évolutions sociales et aux besoins des ménages.**

Le PLU doit être conçu pour permettre la réalisation de différents types de produits, en location ou accession. Son parc de logements offre une diversité typologique qu'il convient de conforter. La mise en place de mesures en faveur de la recomposition de certains îlots centraux et la maîtrise communale de terrains stratégiques, comme, par exemple, le site Bourrat permettra de répondre à cet objectif de diversification de l'habitat. Comme indiqué ci-dessus cet objectif de diversification doit concerner également l'offre foncière en individuel.

> **Prendre en compte les difficultés économiques des ménages.**

Le Coteau doit maintenir une activité de production de logements locatifs sociaux pour tenir son taux de logements sociaux aujourd'hui conforme aux obligations réglementaires. Une politique sociale de l'habitat est à conforter sur la commune, déjà active en la matière, pour la rendre d'autant plus attractive pour les ménages moins favorisés.

B. ENJEUX IDENTIFIES EN TERMES DE FONCIER ET DE LOGEMENTS

Les éléments clefs du constat

La commune du Coteau s'inscrit dans un territoire aux dynamiques contrastées en matière de logements et de développement de l'habitat. Le profil de la commune se caractérise par :

- une proportion forte de résidences principales ;
- une production de logements essentiellement orientée sur le périmètre urbanisé avec une part significative de logements collectifs (près des $\frac{2}{3}$) ;
- une densité moyenne de 36,5 logements/ha qui passe à 60,5 logements dans le périmètre de 800 m de la gare proche des prévisions du SCoT ;
- une part importante de logements vacants, essentiellement en centre ancien, dû à un parc vétuste et nécessitant d'importantes rénovations ;
- Une augmentation du parc de logements entre 2011 et 2016 (+4%).
- une évolution sensible sur les 5 dernières années avec une baisse de l'activité (de 40 à 22 logts/an) avec une diminution de la part des collectifs de 60% à 50% entre 2003-2013 et 2014-2019 et une augmentation des individuels (24%) et une part significative de changements de destination. Une part importante de logements locatifs sociaux avec 1164 logements sociaux au 1^{er} Janvier 2019 soit 17 logements de plus qu'au 01/01/2016 (1117) qui représente un taux supérieur à 30% du parc de résidences principales (31% au 1^{er} janvier 2016).
- une part importante de logements de 3 et 4 pièces, n'offrant pas une diversité typologique suffisante pour capter l'ensemble des ménages ;
- une part de locataires en augmentation sur la commune ;
- un manque de diversité typologique sur le secteur des Plaines qui concentre une offre pavillonnaire
- une dépendance importante à l'automobile (plus de 79% des ménages possèdent 1 voiture ou plus), avec un impact sur la ville, au détriment des espaces publics piétons.

- Les enjeux

Le développement de la commune du Coteau dans la durée se caractérise par une politique équilibrée entre renouvellement urbain et extension. Trois facteurs obligent à reconsidérer les termes de cette équation :

- le renforcement des contraintes réglementaires en matière de consommation foncière ;
- la réduction des marges de manœuvre financières des collectivités qui limitent les possibilités d'engager des opérations de restructuration lourde du tissu (type ZAC de Pincourt) qui deviennent de plus en plus risquées au regard des conditions du marché ;
- la difficulté à attirer des investisseurs sur des produits accession privée en collectif.

Dans ce contexte, la commune devra s'attacher à :

- > Réduire la vacance dans le parc ancien notamment sur l'avenue de la Libération et les rues adjacentes.

La commune doit prendre en compte dans sa politique du logement la question de la vacance structurelle. Sur l'avenue de la Libération, cette vacance est parfois liée à une vacance commerciale (le logement faisant partie du bail commercial) mais aussi au parc vétuste. Des opérations de rénovations sont à entreprendre dans certains cas, ou des restructuration complète des parcelles et îlots concernés.

- > Optimiser le potentiel des sites mutables.

Plusieurs îlots stratégiques ont été identifiés (Carnot, passage Damon, Bourrat, Pincourt...). L'aménagement de ces secteurs se heurte à plusieurs types de contraintes selon les sites :

- morcellement du foncier sur Carnot, imposant une action foncière dans la durée ;
- contraintes de marché sur Bourrat. Ce site proche de la gare doit être affecté préférentiellement à des programmes denses qui sont aujourd'hui complexes à faire sortir ;
- contraintes économiques sur le passage Damon où la libération du site est liée au transfert de l'activité commerciale ;
- contraintes économiques et foncières sur le site de Pincourt qui par ailleurs est affecté par un risque d'inondation ;

Ces sites constituent néanmoins un potentiel foncier en devenir qu'il convient de préserver tout en mettant en place les conditions de leur mutation.

- > Poursuivre ses efforts en matière d'offre foncière pour répondre aux besoins des ménages en diversifiant les typologies d'habitat dans une logique de mixité sociale.

La commune doit concrétiser son objectif de diversification de l'offre d'habitat tant en termes de typologie (collectifs/individuels) que de produits (accession et locatif privés, accession sociale et locatif social) avec des tailles de logements actualisés aux besoins des ménages. La commune doit valoriser des logements de plus petite taille, en-dessous de 3 pièces.

Le futur PLU doit veiller à renforcer la mixité des programmes. Le secteur des Plaines, quartier en majorité résidentiels avec l'implantation de maisons individuelles, doit pouvoir se diversifier avec des programmes plus denses, individuels groupés jusqu'aux petits collectifs. Cette variété typologique valorise une mixité d'habitat sur la commune, déjà présente sur d'autres secteurs de la ville. Il s'agit de ne pas amplifier cette dichotomie présente sur la commune avec d'un côté des programmes denses de logements collectifs en centre-ville, et d'autre part des pavillons individuels consommateurs d'espace.

> **Maintenir l'engagement en faveur de la modération de la consommation foncière**

La nature de la production de logements dans les 10 dernières années avec une concentration de la production à l'intérieur du périmètre urbanisé et une forte proportion de collectifs est conforme aux orientations règlementaires. La poursuite de cette action se heurte à plusieurs contraintes foncières, financières et de marché dans un contexte où le SCoT et le PLH impose une augmentation du rythme de production de logements. Toutefois, le PLU de 2005 apparaît surdimensionné par rapport aux besoins.

> **Mettre en œuvre une stratégie de localisation des programmes favorable au développement des modes alternatifs à la voiture.**

La commune supporte des flux automobiles importants, source de nuisances et de pollution avec un impact fort sur l'espace public dans certains secteurs. Ce trafic est induit par les mouvements pendulaires générés par les autres communes périphériques, par la zone économique et par les résidents. Plusieurs modes d'actions sont envisageables :

- la localisation de l'habitat au plus près des emplois et des services ;
- le renforcement de l'attractivité des transports en commun, en lien avec le schéma de transports publics de l'agglomération Roannaise ;
- l'amélioration des conditions de sécurité et d'agrément des mobilités douces ;
- le maintien du niveau d'équipements, de services et d'emplois sur la commune.

C. ENJEUX IDENTIFIES EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

• Les éléments clefs du constat

Le Coteau est en capacité de proposer à la population une offre de commerces, services et équipements de bon niveau. Cette structure se caractérise par :

- une absence de centre fonctionnel clairement identifiable du fait d'une configuration historique de faubourg lié au pont et de diffusion des équipements dans la ville ;
- une densité commerciale de 23 commerces pour 1000 habitants ;
- un éventail large de l'offre avec une structure de commerces alimentaires diversifiée et une présence significative d'établissements dédiés à l'équipement des personnes ;
- une répartition sectorisée de l'offre commerciale et de services à l'échelle de la commune avec une présence importante des commerces le long de l'avenue de la Libération, et des secteurs ne présentant que très peu voire aucun commerce.

Le DAAC définit un cadre imposé en matière d'évolution commerciale à intégrer au PLU.

• Les enjeux

Le PLU doit intégrer plusieurs enjeux :

- préserver la fonctionnalité et l'attractivité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération qui est très étiré ;
- orienter le développement de l'habitat à proximité des pôles d'équipement et de commerces centraux ou périphériques ;

- faciliter une diversité programmatique plus importante sur certains secteurs ne présentant pas une offre suffisante en commerces, services ; équipements, notamment à l'ouest sur le secteur de Varennes et des Plaines ;
- renforcer les connexions entre les secteurs ouest (les Plaines et les Varennes) et le centre-ville. Mettre en valeur le rôle de pivot du secteur de Bourrat. Certains secteurs pivot comme la gare et les projets futurs associés au site Bourrat pourront permettre de décloisonner les secteurs de Varennes et des Plaines pour les lier au reste de la ville.

D. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

• Les éléments clefs du constat

La commune du Coteau constitue un des pôles économiques structurants de l'agglomération, qui conserve l'empreinte d'une activité industrielle importante insérée au tissu urbain aujourd'hui en déclin mais qui est renouvelée par la création de nouvelles zones d'activités économiques au sud. Le développement de l'urbanisation a réduit fortement sa vocation agricole qui demeure néanmoins au sud-ouest de la commune. Il en résulte plusieurs traits caractéristiques :

- un secteur important dans les équilibres économiques de l'agglomération et le rapport habitat/emplois, du fait :
 - de la masse critique de la Zone des Guérins, une zone largement urbanisée mais présentant des secteurs à requalifier ;
 - de la diversité des entreprises présentes ;
 - de sa situation en rive droite sur une entrée d'agglomération ;
- des secteurs industriels anciens en attente de reconversion notamment le site de Pincourt au nord ;
- un potentiel de densification et de renouvellement urbain lié à la relocalisation d'activités dont le développement et le fonctionnement sont aujourd'hui contraints par leur environnement urbain (accessibilité, stationnement, aires d'évolution, conflit de voisinage...)
- un espace agricole couvert par une AOC « bœufs de Charolles », à valoriser à l'échelle du territoire. Un ensemble de terrains formant une entité continue mais fragilisée par la pression de l'urbanisation ;
- une augmentation du besoin en services liée notamment au vieillissement de la population à prendre en compte.

• Les enjeux

Le maintien d'une vocation économique forte sur la commune est un enjeu fort à l'échelle de l'agglomération.

- La commune du Coteau doit tirer profit de ses spécificités en valorisant notamment les grandes entreprises présentes sur son territoire et en maintenant un tissu dense et diversifié d'activités économiques ;
- apporter une réponse aux besoins de développement des activités artisanales et de services insérées dans le tissu urbain et favoriser la mutation et le renouvellement de ces tissus ;
- Bien que limitée dans ses perspectives de développement par la réduction de ses espaces et la proximité de l'habitat, la vocation agricole de la commune, en déclin, doit être prise en compte comme composante de l'économie, du paysage et de l'image de la commune.

E. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE MOBILITÉS

• Les éléments clefs du constat

La commune du Coteau joue un rôle majeur dans la gestion des flux de l'agglomération du fait de sa vocation historique de lieu de franchissement de la Loire. Ce rôle a été amplifié par la périurbanisation et le développement des espaces économiques. Ces flux sont à la fois facteur de développement économique et sources de nuisances et de pollution. Le PLU doit intégrer plusieurs constats :

- des flux automobiles importants qui génèrent des dysfonctionnements dans la ville. Plusieurs secteurs à enjeux identifiés sur la commune ; avenue de la Libération, rue Carnot, carrefour du pont sur la Loire, croisement de l'avenue de la Libération et de l'avenue Parmentier. Leur requalification pourrait permettre des fonctionnements facilités et une mise en valeur des espaces publics ;
- un réseau dédié aux mobilités douces, notamment les voies et pistes cyclables, peu présents sur la commune malgré un potentiel important de cheminements et d'arpentage urbain, avec notamment les berges de la Loire et celles du Rhins. Actuellement affiché sur le circuit pédestre « le tour du Coteau », le parcours est parfois peu identifiable et pourrait être valorisé à l'échelle de la commune ;
- une part modale de la voiture très importante sur la commune. L'offre en Transport en Commun doit permettre de proposer un service concurrentiel à la voiture. L'offre actuelle en TC est raisonnable sur la commune mais pourrait être amplifiée ;

• Les enjeux

- Assurer une meilleure gestion des flux dans la ville pour limiter les nuisances sur la vie urbaine.
- Favoriser le recours aux transports en commun notamment par une mise en valeur des potentiels fonciers aux abords de la gare et l'amélioration des accès piétons et vélos aux arrêts de TC ;
- Assurer un meilleur équilibre entre les différents usages de l'espace public en allégeant la pression de la voiture notamment le long de l'avenue de la Libération. La tête de pont sur la Loire est un des lieux à enjeu majeur. La reconfiguration de l'espace permettrait de créer une place d'entrée de ville accompagnant l'action de valorisation des îlots adjacents.
- Renforcer l'attractivité du réseau dédiée aux modes actifs et autres alternatives à la voiture. Permettre de connecter la commune au reste du territoire, par des itinéraires de mobilités douces et un réseau de pistes et voies cyclables. Le Coteau doit valoriser dans les opérations futures des itinéraires alternatifs à la voiture, en anticipant les changements à amener en matière de mobilité.

F. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

• Les éléments clefs du constat

Le taux d'urbanisation du territoire communal ayant réduit à une part congrue les espaces naturels, le paysage communal est fortement artificialisé. Les caractéristiques morphologiques et architecturales de la ville ont donc un impact fort sur l'image de la ville et ce d'autant plus, que la ville est traversée de part en part par des axes de circulation importants. Les enjeux paysagers se concentrent sur deux types d'espaces : les cours d'eau et les espaces agricoles résiduels situés au sud-ouest de la commune. La ville du Coteau se caractérise par :

- une image fortement déterminée par des axes urbains très empruntés du fait de leur rôle d'entrées d'agglomération ;

- un contraste fort entre :
 - le paysage économique de la séquence périphérique de l'avenue de la Libération qui relève d'un urbanisme de zone marqué par une architecture de « boîtes ». La conservation des alignements de platanes permet de « tenir » un environnement visuel éclaté et de caractériser un paysage banal, un effet renforcé par les vues sur le bocage ;
 - une séquence intermédiaire très hétéroclite mêlant habitat et activités ;
 - la séquence urbaine au tissu plus constitué avec un alignement continu animé par des commerces et des services ;
- une hétérogénéité du paysage urbain accentuée par le morcellement engendré par les multiples fractures urbaines créées par les infrastructures routières et ferroviaires, la zone d'activités et les cours d'eau.

Des effets négatifs atténués par :

- un patrimoine architectural diversifié avec des édifices emblématiques témoins du passé industriel de la commune comme l'usine Devernois, des équipements publics, une architecture de villas et quelques traces du passé agricole.
- la forte présence de l'eau dans le paysage urbain avec la vallée de la Loire et celle du Rhins, plus confidentielle mais constituant un élément marquant de la charpente paysagère et de la structure urbaine de la ville ;
- la préservation d'une partie du bocage ;
- l'existence d'une structure de parcs urbains.

• Les enjeux

- Mettre en valeur la présence de l'eau dans la ville, notamment la vallée du Rhins qui présente une diversité d'ambiances paysagères et entretient des liens étroits avec la ville du fait de sa situation et de ses usages.
- Préserver et conforter la trame verte urbaine dans sa diversité. Préserver les éléments structurants : alignement planté de l'entrée sud, ripisylve du Rhins et haies bocagères. Maîtriser les lisières urbaines au niveau de la zone agricole.
- Maîtriser la mutation des sites stratégiques (îlot Carnot, passage Damon, Bourrat, Pincourt) qui peuvent être le support d'un projet de paysage global ;
- Poursuivre l'action de requalification des espaces publics.
- Elever le niveau de qualité des espaces économiques :
 - améliorer la cohérence de la zone d'activités des Guérins ;
 - construire un paysage de qualité sur le secteur du domaine Berger.

G. ENJEUX IDENTIFIES EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT

• Les éléments clefs du constat

Comme indiqué ci-dessus, le potentiel écologique de la commune du Coteau est très diminué par la forte artificialisation des sols. Le profil environnemental de la commune se caractérise par :

- l'intérêt écologique de la vallée de la Loire reconnu par une zone Natura 2000, une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2. La vallée de la Loire est, avec le Rhins, l'élément majeur de la trame verte et bleue jouant un rôle majeur en matière de circulation des espèces, de réserves de biodiversité et de structuration des habitats que complète la trame verte urbaine. Sa présence au cœur de l'urbanisation induit une fragilité certaine de ce milieu notamment en termes de qualité des eaux superficielles et de fragmentation des espaces ;
- une forte exposition de la population aux risques inondation induits par la Loire et le Rhins avec un risque de rupture de barrage (Villerest) ;
- une sensibilité aux nuisances et pollutions engendrées par la circulation sur les axes structurants qui traversent de part en part le tissu urbain mais aussi par les activités industrielles ;
- la forte artificialisation et minéralisation des sols qui a un impact négatif sur le confort des logements et des espaces urbains avec des conséquences sur la santé, qui sont appelées à s'amplifier avec le changement climatique.

• Les enjeux

Les enjeux écologiques se reportent sur les vallées et l'espace agricole préservé mais les choix de développement ont un effet sur d'autres domaines comme la santé et les émissions de GES.

- Préserver les fonctionnalités des corridors écologiques des cours d'eau.
- Maîtriser les risques de fragmentation et de pollution des milieux naturels.
- Poursuivre les efforts en matière de renouvellement urbain pour limiter le prélèvement d'espaces agricoles.
- Conforter la continuité et la diversité de la trame verte urbaine.
- Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances.
- Eviter la dégradation du bocage par une intensification des cultures.
- Promouvoir un mode d'urbanisation à moindre impact.

2. LES GRANDES PROBLÉMATIQUES DE LA RÉVISION

- > **Comment répondre aux défis de l'agglomération roannaise en termes d'accueil de nouveaux habitants et de développement économique ?**
 - Contribuer au rétablissement des équilibres démographiques du cœur d'agglomération en prenant en compte la demande et les conditions du marché.
 - Adapter l'offre aux évolutions démographiques et socio-économiques des ménages.
 - Conforter et renouveler le tissu d'entreprises.
 - Affirmer le potentiel économique et le rôle structurant à l'échelle de l'agglomération de la zone économique des Guérins.

- > **Réinterroger les modalités de développement de la ville : comment poursuivre et renforcer un développement compact ?**
 - Jouer jusqu'au bout la carte d'une ville compacte ?
 - Se développer sans s'étaler ?
 - Conforter une centralité au droit de la tête de pont :
 - en renouvelant ses tissus ;
 - en renforçant ses liens avec les autres pôles ;
 - en préservant le rôle structurant de l'avenue de la Libération sur le plan commercial.

- > **Comment considérer le lien ville/nature ?**
 - Composer la ville de demain avec la nature ;
 - en renouant les liens avec la Loire et le Rhins ;
 - en confortant la densité et la continuité de la trame verte urbaine ;
 - en limitant les incidences des opérations nouvelles sur l'environnement.
 - Maintenir une ceinture agricole viable en préservant ses qualités paysagères et écologiques.

- > **Comment passer à l'acte en matière de mobilités douces ?**
 - Se déplacer autrement dans la ville pour le bien-être de tous.
 - Mieux maîtriser les impacts des flux automobiles.

3. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

A. LES GRANDES ÉTAPES DE LA CONCEPTION DU PADD

- Délibération du conseil municipal du 05/07/2012.
- Réunion de lancement : 4/12/2013.
- Réalisation du diagnostic.
 - Atelier diagnostic « *Espace urbain* » 30/10/2014.
 - Atelier diagnostic « *Environnement et espace naturel* » 10/07/2014.
- Définition d'une stratégie d'aménagement et de développement.
 - Atelier PADD1. *Réinterroger le PADD approuvé en 2005.* 25/02/2015.
 - Atelier PADD2. *Révéler les enjeux/problématiques des quartiers pour construire le projet communal.* 05/03/2015
- Formalisation du PADD
- Présentation aux PPA le 22/06/2015.
- Débat au Conseil Municipal le 15/12/2015.
- Organisation d'une réunion publique le 26/11/2015.

B. MÉTHODOLOGIE

Le PADD repose sur l'identification des enjeux hiérarchisés (voir ci-dessus) réalisée dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

• Phase 1. Diagnostic

- Actualisation des données du PLU permettant de mettre en évidence les tendances d'évolution du territoire.
- Travail sur la compatibilité avec le SCOT Roannais.
- Travail sur l'intégration des grands projets communaux.

- Organisation de deux ateliers thématiques
 - > **Développement urbain, économique et social**
 - Rappel du contexte territorial et présentation de la ville.
 - Mise en perspective des orientations du SCOT avec les caractéristiques locales.
 - Première formulation des enjeux territoriaux.
 - > **Espaces naturels, paysage patrimoine et environnement, cadre de vie.**
 - L'environnement dans le document d'urbanisme révisé. Le contexte sur le territoire du Coteau et les évolutions réglementaires.
 - Échange sur les enjeux environnementaux sur la commune du Coteau.

→ Comment répondre à ces enjeux et aux nouvelles contraintes règlementaires ?

→ Présentation d'une synthèse du diagnostic

- **Phase 2. Définition d'une stratégie d'aménagement et de développement.**

→ Expertise des orientations du PADD de 2005 sous l'angle :

- des évolutions du contexte socio-économique et notamment du marché du logement ;
- des projets de développement et d'aménagement opérationnel ;
- de l'analyse précise des dispositions du SCoT et du schéma d'agglomération ainsi que du guide de l'habitat et autres documents supra communaux (PLH) ;
- des dispositions des textes règlementaires.

→ Élaboration d'un bilan de réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de 2005 et analyse des « convergences et écarts » par rapport aux textes et au SCoT.

- Organisation de deux ateliers associant les Personnes Publiques Associées
 - > **Définition de la stratégie d'aménagement sur la base de trois scénarii.**
 - > **Déclinaison spatiale et thématique des grandes orientations.**

- **Phase 3. Formalisation du PADD et première définition des OAP.**

→ Formalisation d'un avant-projet du PADD.

→ Présentation aux PPA.

→ Présentation au Conseil Municipal.

→ Organisation d'une réunion publique.

C. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DU PADD

- **Le code de l'urbanisme**

Le PADD a été institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) en date du 13 décembre 2000 et modifié par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite Urbanisme et Habitat (UH). Pièce fondamentale du PLU, il affirme la dimension stratégique et politique du document d'urbanisme au-delà de son rôle règlementaire. Il expose le projet communal en matière d'aménagement du territoire. Il s'agit d'un document stratégique non opposable aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire notamment) mais qui fonde l'élaboration des pièces règlementaires du PLU qui seront nécessairement en cohérence avec lui. Il doit respecter les dispositions des articles L 101-1 et L101-2 du code de l'Urbanisme.

> **Article L101-1**

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

> **Article L101-2**

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

→ 1° L'équilibre entre :

- a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d. La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e. Les besoins en matière de mobilité.

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

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

→ 4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

> **Article L 151-5**

Conformément à l'article L151-5, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- « 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

L'élaboration du PADD doit prendre en compte l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires édictées depuis les lois SRU et UH, notamment Les lois E.N.E (Grenelle), ALUR, LAAF, loi de transition énergétique, loi en faveur de la biodiversité.

> Articles L 151-6 et L151-7 (nouvelle codification du PLU).

Les dispositions du PADD sont complétées et précisées par des orientations d'aménagement et de programmation.

Ces orientations définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles sont opposables aux tiers mais ont une portée réglementaire souple : les autorisations individuelles (permis de construire, permis d'aménager...) doivent leur être **compatibles** (et pas nécessairement conformes) lorsqu'elles existent. Il s'agit de faire respecter la cohérence d'aménagement sur un secteur donné, dans les grandes lignes.

• Les documents supra-communaux.

Le PADD doit être compatible avec les dispositions :

- Du SCoT roannais ;
- Du Programme Local de l'Habitat.

Il doit tenir compte également notamment :

- Du SDAGE et SAGE.
- Du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

> Les incidences du contexte réglementaire sur la révision du PLU. Bilan des convergences et écarts entre le PLU de 2005 et le SCoT.

Le dispositif législatif et réglementaire implique la prise en compte renforcée de nouvelles problématiques. Il vise essentiellement à promouvoir un mode d'urbanisation, moins consommateur d'espace et de ressources, notamment de terres productives, plus attentif aux sensibilités des milieux et à la richesse de la biodiversité, plus protecteur vis-à-vis des risques, nuisances et pollutions. Le mode d'urbanisation doit être basé de manière prioritaire sur la « réhabilitation et le renouvellement du bâti existant » et l'optimisation du potentiel foncier restant dans le périmètre urbanisé.

La commune du Coteau a intégré de longue date cet enjeu en conduisant une politique active de reconversion de ses friches urbaines et industrielles mais les dispositions du PLU doivent intégrer de manière plus affirmée certaines problématiques et objectifs définis.

Thèmes d'objectifs	Convergences	Ecarts
<p>→ Une gestion économe des sols et la lutte contre l'étalement urbain dont les modalités ont été renforcées par la loi ALUR. Le PLU doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Établir la consommation foncière sur les 10 ans passés et analyser le potentiel foncier existant ; ○ Fixer des objectifs de modération foncière au Projet d'Aménagement et de Développement Durable. ○ Renforcer les mesures de protection des terres agricoles. 	<p>Le mode de développement urbain mis en œuvre par la commune intègre largement ces objectifs. Le diagnostic de convergence met en évidence plusieurs points de compatibilité avec le SCoT notamment l'extension urbaine au sud en continuité du tissu existant, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, des dispositions permettant de respecter la densité prescrite.</p>	<p>Le diagnostic de convergence pointe plusieurs sujets, notamment la nécessité d'une réflexion sur les outils à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> → de renouvellement urbain et de réhabilitation (absence de zonage spécifique pour les secteurs situés dans un périmètre de 800 m autour de la gare, contenu des OAP à détailler, intégration de nouvelles OAP nécessaires sur des secteurs à enjeux notamment Bourrat...); → de diversification des formes d'habitat (pas d'objectifs de production de logements affichés) ; → de maintien du taux de logements sociaux (absence de prévisions de production de LLS au PLU ni d'objectifs minimum dans les OAP, pas de servitudes de mixité sociale) ; → de maîtrise foncière ; → de modération de la consommation foncière. <p>Le projet de développement urbain de la ville doit être mieux justifié notamment au regard des objectifs et besoins identifiés au SCoT en matière de prévisions foncières : le potentiel foncier constructible est jugé surdimensionné par rapport aux objectifs du SCoT. Un recalibrage du potentiel foncier en extension établi sur la base de la quantification du potentiel en zone urbaine est nécessaire pour mieux prendre en compte les prévisions du SCoT et répondre aux exigences de protection des espaces agricoles.</p> <p>Le PLU doit garantir une maîtrise du développement urbain par un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones.</p> <p>Il convient parallèlement d'intégrer des objectifs qualitatifs en matière de densités, de typologies d'habitat, de qualité urbaine, architecturale et paysagère.</p>
	<p>En matière de développement économique le diagnostic de convergence note plusieurs points de compatibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> → dans la zone UE seules les activités économiques sont autorisées ; → pas de création de nouvelles zones d'activités en dehors de la ZAE ; → préservation de la trame bleue comme potentiel touristique et de loisirs. 	<p>Le diagnostic de convergence met l'accent sur la nécessité de :</p> <ul style="list-style-type: none"> → conduire une réflexion sur la requalification urbaine de la Zone d'Activités Economiques des Guérins ; → réduire la zone AUc1 et changer sa dénomination ; → intégrer des contraintes en matière de qualité environnementale des bâtiments ; → établir un zonage spécifique pour les ZACO.
<p>→ La lutte contre le changement climatique par une maîtrise des gaz à effets de serre.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mieux maîtriser les déplacements et réduire l'usage de la voiture par des mesures incitatives en faveur des TC et des modes doux. ○ Limiter les besoins en énergie et développer des énergies renouvelables. 	<p>Le diagnostic du PLU montre les aspects positifs du mode de développement urbain mis en œuvre dans les dernières années en matière de maîtrise des émissions de GES.</p>	<p>Un des enseignements du diagnostic établi montre une prédominance de la voiture dans les déplacements malgré la présence d'un pôle d'emplois et de services étoffé, la proximité du centre d'agglomération et l'existence d'une desserte en TC. Le diagnostic de convergence met l'accent sur la nécessité :</p> <ul style="list-style-type: none"> → de décliner la hiérarchie du réseau viaire définie au SCoT ; → de renforcer le lien entre urbanisme et transports notamment en facilitant la densification urbaine ; → de traduire le plan vélo. Le principal constat fait au diagnostic réside

Thèmes d'objectifs	Convergences	Ecarts
<ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre en œuvre des principes d'aménagement et de construction bioclimatique. 		<p>dans une prise en compte insuffisante des modes actifs dans l'aménagement de l'espace public.</p> <p>→ d'inciter dans les OAP à la réalisation de cheminements doux ;</p> <p>Si la densité urbaine est un paramètre pris en compte dans les opérations nouvelles (voir les sites de Pincourt ou de Porcher), une avancée est nécessaire en matière d'éco-aménagement et d'écoconstruction au travers du règlement et des OAP.</p>
<p>→ La préservation des ressources en eau.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Réduire les consommations en eau potable. ○ Préserver la qualité des ressources et milieux aquatiques en maîtrisant les rejets. ○ Inciter au recyclage des eaux pluviales. 	<p>Les points positifs notés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> → la préservation de la ressource en eau ; → la cohérence entre le PLU et le zonage assainissement ; → une urbanisation limitée en zone inondable. 	<p>Le principal enjeu réside dans la nécessité de mieux prendre en compte la gestion des eaux pluviales et notamment d'assurer la maîtrise des risques de pollution des eaux superficielles.</p> <p>Le diagnostic de convergence recommande de prendre en compte la problématique des déchets.</p>
<p>→ La gestion économe des ressources naturelles.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Préserver les potentiels de production des sols. ○ Réduire et recycler les déchets. Développer les initiatives en matière d'économie circulaire. ○ Favoriser le recours à des matériaux renouvelables et recyclables. 	<p>Le diagnostic de convergence PLU/SCoT note la préservation de l'activité agricole et notamment l'absence d'enclavement de parcelles dans le tissu urbain.</p>	<p>Le principal point d'incompatibilité réside dans la protection insuffisante de la ceinture verte au sud avec la présence d'une zone AU dont la superficie importante est à reconsidérer en veillant à la prise en compte de l'identité paysagère du lieu.</p>
<p>→ La protection de la biodiversité.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Protéger les milieux sensibles. ○ Identifier les trames vertes et bleues et préserver leurs fonctionnalités écologiques. ○ Développer la nature ordinaire. 	<p>Le diagnostic de convergence PLU/SCoT note que les enjeux de protection des milieux naturels sensibles sont assez bien pris en compte au PLU en vigueur avec la préservation des espaces naturels remarquables (protection des corridors écologiques en zone N, espaces boisés classés...);</p>	<p>Le diagnostic de convergence PLU/SCoT met l'accent sur la nécessité :</p> <ul style="list-style-type: none"> → d'intégrer des réflexions sur les vues, le bocage et les haies ; → de repérer les vues à préserver sur les éléments patrimoniaux et les paysages remarquables ; → de développer les références à la nature ordinaire.
<p>→ La préservation et la mise en valeur des patrimoines.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Analyse paysagère développée. → Repérage d'éléments remarquables du paysage. → Définition de règles en matière d'insertion paysagère et architectural. 	<p>→ Le diagnostic de convergence recommande de faire une analyse plus approfondie du patrimoine architectural.</p>
<p>→ La préservation d'un cadre de vie sain et sûr.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Limiter l'exposition des populations aux risques naturels et technologique, nuisances et pollution. ○ Proscrire l'emploi de plantes invasives et allergènes. 	<p>Le diagnostic de convergence note que PLU intègre le risque inondation avec le report des zones inondables au zonage.</p>	<p>Des ajustements sont nécessaires à la marge pour mieux adapter le zonage au risque inondation notamment au nord dans le secteur de Pincourt.</p> <p>Des compléments peuvent être apportés au règlement et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de santé.</p>

D. LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

• Les objectifs de la révision du PLU

Le conseil municipal a décidé par délibération du 5 juillet 2012 de procéder à une révision de son PLU dont le but était de mettre à jour le projet communal en :

- intégrant les évolutions législatives ;
- assurant la mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux ;
- intégrant les prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation du Rhins et de la Trambouze et celles du projet PPRNPI de la Loire ;
- prenant en compte l'évolution des contextes économiques et démographiques de la commune afin d'établir un nouvel équilibre du développement urbain.

• Rappel des grandes orientations du PADD de 2005

> Les grands objectifs du PADD de 2005

Le projet communal repose sur cinq objectifs.

- Développer les moyens d'action en matière de politique de l'habitat cohérente et adaptée aux besoins.
- Encourager les actions en faveur du développement économique et artisanal, afin de prévoir un bon rapport habitat/emplois.
- Garantir un cadre de vie de qualité et répondre aux besoins de la population en termes d'équipements publics, d'aménagements de sécurité dans les déplacements.
- Prendre en compte les préoccupations d'environnement, les paysages naturels et urbains, ainsi que les risques naturels.
- Maintenir un secteur à vocation agricole afin de préserver l'outil de travail des agriculteurs.

> Les axes thématiques.

Axe 1. Favoriser une croissance démographique maîtrisée par la mise en place d'une politique de l'habitat cohérente à l'échelle du territoire. Le développement urbain s'appuiera sur les orientations suivantes :

- Prévoir une extension du potentiel d'urbanisation sur le secteur des Plaines pour assurer un renouvellement de population et contrecarrer les effets du vieillissement démographique. Cette urbanisation s'effectuera en continuité des extensions récentes avec :
 - une zone AUa opérationnelle, dont les conditions d'aménagement sont inscrites dans une orientation d'aménagement ;
 - une zone AU plus vaste délimitée comme réserve de long terme et destinée principalement à l'habitat mais qui pourra accueillir des activités commerciales et artisanales au contact de la zone AUc2. L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.
- Assurer le renouvellement urbain et la mixité sociale sur la partie actuellement urbanisée.

- Privilégier la réhabilitation des flots vétustes et notamment la friche industrielle des établissements Porcher par la réalisation d'opérations d'habitat.
 - Comblir dans la mesure du possible les dents creuses à l'intérieur du tissu urbain de manière à assurer la densification du secteur urbanisé.
 - Diversifier l'offre de logements en poursuivant la construction de logements intermédiaires et développer l'offre en logements pavillonnaires.
 - Agir à terme sur le quartier ancien des Balmes.
- Encourager toute démarche publique ou privée en faveur du logement locatif en partenariat avec les organismes HLM et les propriétaires de biens immobiliers vacants notamment par le biais d'Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat et le recours au Droit de Prémption Urbain (DPU).

Axe 2. Encourager les actions en faveur du développement de l'économie locale afin de préserver le rapport habitat/emplois.

- Encourager et soutenir les activités existantes, leur projet d'extension ou leur délocalisation sur un secteur plus approprié, ainsi que l'accueil de nouvelles structures.
- Favoriser la mixité urbaine (habitat, commerce) par l'interdiction du changement de destination des locaux à usage professionnel et commercial au rez-de-chaussée de l'avenue de la Libération.
- Maintenir les zones à vocation économique existantes au POS. Une zone Ue1 est créée sur le secteur Champion-Citroën de manière à identifier la vocation commerciale du secteur.
- Accueillir de nouvelles structures industrielles en continuité de la zone existante sur les espaces libres situés aux Guérins en cohérence avec le secteur inondable du Rhins. La zone AUe desservie en périphérie par l'ensemble des réseaux sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.
- Permettre l'installation de nouvelles structures commerciales ou artisanales sur le secteur des Plaines en continuité avec les activités existantes. La future zone AUc fera l'objet d'une insertion paysagère afin d'assurer son intégration dans le contexte de l'entrée de ville sud du Coteau et de prévenir les perceptions dégradantes. Le secteur AUc1 est réservé aux activités commerciales. Le secteur AUc2 peut accueillir des activités artisanales et/ou commerciales.

Axe 3. Garantir un cadre de vie de qualité et répondre aux besoins de la population en terme d'équipements publics, d'aménagement et de sécurité dans les déplacements

- Rendre lisible et accentuer le stationnement dans le centre-ville et à proximité des équipements structurants par la création d'un parking sur l'ancienne emprise du poste d'aiguillage près de la gare SNCF.
- Libérer les voies principales des circulations parasites, afin d'assurer la fluidité des différents modes de déplacement et favoriser les liaisons inter quartiers par le jalonnement, l'aménagement ou la création de voies par :
 - la création de cheminements piétonniers, la délimitation d'ER le long de la voie ferrée, entre la gare et le passage à niveau, avenue de la Libération ;
 - le désenclavement du quartier de Varennes par la création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée, depuis la déchetterie jusqu'à la route de Commelle ;

- le désenclavement de l'îlot des Balmes, par l'élargissement d'une voie près du Cheverny jusqu'à la rue des Balmes ;
- le raccordement de l'impasse Verdun à la rue de la Liberté par la création d'une voie dite de liaison.
- Apporter une attention particulière aux besoins de la population en matière d'équipements publics, aussi bien en termes de qualité des équipements, que dans le choix de leur localisation et de leur implantation.
- Déterminer un espace, conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage, d'une aire de grand passage équipée de sanitaires et desservie par l'eau potable.

Axe 4. Maintenir un secteur à vocation agricole afin de préserver l'outil de travail des agriculteurs.

- Permettre l'adaptation et la construction des bâtiments nécessaires à l'agriculture autour des sièges d'exploitation par la délimitation de zones agricoles constructibles sur le secteur sud de la commune.
- Dans les zones destinées à l'agriculture, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole ou à destination du développement rural sont autorisées.

Axe 5. Protéger les milieux naturels et les éléments remarquables bâtis ou végétaux et les paysages

- Inscrire les mesures de protection ou d'inventaire concernant les éléments végétaux participant au paysage dans les plans de zonage : alignement de platanes bordant l'avenue de la Libération, ripisylve du Rhins.
- Prendre en compte les risques « inondations » et les secteurs humides bordant la Loire et le Rhins dans la délimitation des secteurs constructibles et préserver la richesse de l'écosystème des secteurs identifiés. Les berges du Rhins (Bras Mort et Guérins) sont préservées de l'urbanisation par le maintien du classement en zone naturelle.

> Les scénarii. 3 scénarii et une doctrine

Les scénarii sont construits et évalués sur la base des enjeux identifiés. Ils sont déterminés par une doctrine affichée par les services de l'état dans la Loire qui repose sur une lecture des obligations législatives et réglementaires se traduisant par les grands principes suivants :

- le PLU doit être adapté aux besoins des 10 prochaines années ;
- la protection stricte des espaces agricoles est un objectif prioritaire ;
- les extensions urbaines prévues en zones AU sont à éviter.

Il résulte de cette approche que les marges de manœuvre de la commune sont ténues. Trois scénarii alternatifs ont étudiés.

Scénario 1. Zéro extension.

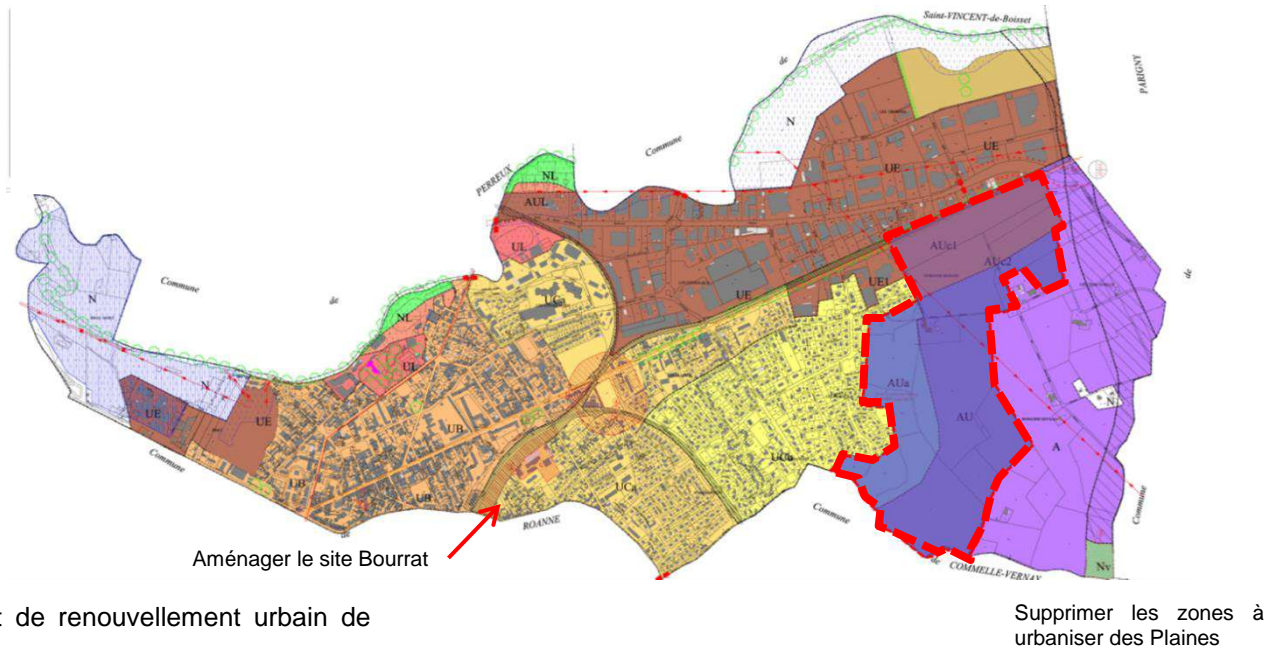
Ce scénario repose sur une mise en œuvre radicale de la doctrine en termes de modes de développement. Il intègre plusieurs constats :

- la commune a assuré l'essentiel de son développement dans les 10 dernières années par le renouvellement urbain et la densification ;
- il subsiste un potentiel de mutation d'emprises industrielles, de densification dans le tissu notamment la friche Bourrat.
- la vacance dans le parc de logement est importante ;
- le maintien d'une vocation agricole sur la commune passe par la préservation stricte des terres exploitées.

Cette approche se traduit par :

- un projet communal qui s'oriente vers l'optimisation des emprises mobilisables en zone urbaine et la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de Bourrat ;
- la suppression des zones à urbaniser prévues au sud-ouest de la commune sur le secteur des Plaines et du domaine Berger.

Ce scénario permet de dégager un potentiel foncier estimé de l'ordre de 6,75 ha dans le tissu urbain.



Scénario 2 : Mettre en œuvre une politique anticipatrice qui prépare et préserve les possibilités de développement futur. Calibrer le PLU pour 15 ans

Ce scénario repose sur deux arguments principaux :

- La commune du Coteau a un rôle majeur à jouer dans le renforcement du cœur d'agglomération face aux tendances lourdes et toujours actives d'étalement urbain sur l'aire du SCoT. Le SCoT fixe un objectif de renforcement du cœur urbain en orientant la production de logements sur les communes qui le composent dont Le Coteau qui se voit attribuer un plafond de 70 logements par an.
- Les actions en matière de renouvellement urbain ne sont pas suffisantes pour couvrir un éventail large de la demande et notamment la demande individuelle qui est le moteur de la périurbanisation. La faisabilité des opérations est contrainte par un marché peu tendu et une absence d'investisseurs sur le segment collectif en accession libre.

Pour répondre à ces engagements la commune doit dégager les moyens fonciers adaptés à ces engagements quantitativement et qualitativement dans les limites fixées par le SCoT en termes de densité et de production de logements. Ce cadre définit une enveloppe foncière de 30 ha jusqu'en 2030 dont 40 % en phase 1 2015-2020, soit 12 ha, et 60 % en phase 2 2021-2030, soit 18 ha. Il convient de noter que le scénario de développement initial a été confirmé lors de la révision du SCoT et que les hypothèses retenues par la collectivité sont inférieures à celles du SCoT.

Ce scénario est établi sur les bases suivantes :

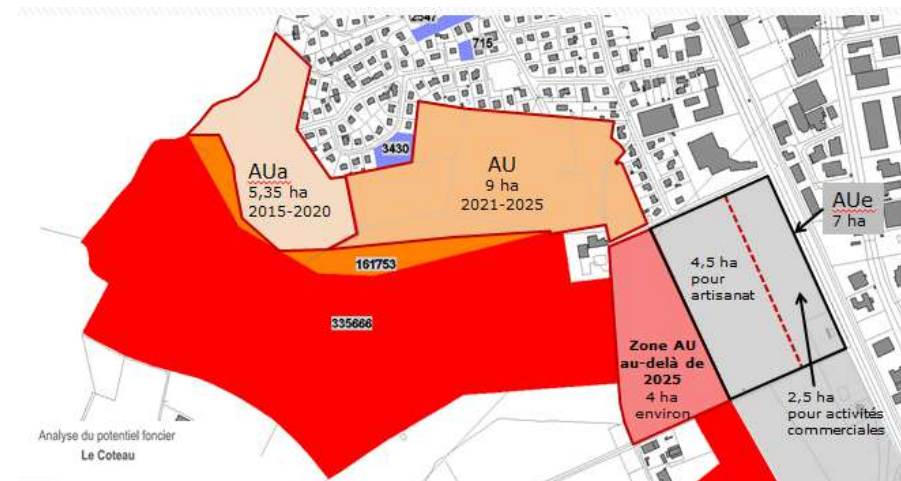
- Un potentiel foncier constructible total de 56,6 ha au PLU actuel. Un potentiel en extension localisé sur le secteur des Plaines. Un potentiel excédentaire de 26,6 ha qui nécessite :
 - de phaser la zone AU opérationnelle et de réduire la zone AU ;
 - de mettre en œuvre une veille foncière sur les emprises mutables ;
 - de maîtriser sur le plan règlementaire l'évolution de ces emprises pour empêcher qu'une initiative ponctuelle bloque tout projet cohérent de l'ensemble du site.

	Phase-1	Phase-2
Zones-U	6,43	/
Zones-AU-op	5,35	→ → 11,1
zone-AU	/	6,9
Total-ha	11,78	18

Scénario 3. Promouvoir un développement urbain moins consommateur d'espace

Ce scénario est fondé sur la recherche d'un équilibre entre deux exigences contradictoires :

- la commune doit répondre aux engagements du SCoT et du PLH qui amène à produire de l'ordre de 70 logts par an (PLH). Le potentiel en réhabilitation et en reconversion de sites mutables ne permet pas d'atteindre ces objectifs (voir ci-dessus) ;
- la commune est tenue de mettre en œuvre les objectifs de modération de la consommation foncière et de protection des espaces naturels et agricoles.



Il consiste à :

- Calibrer les besoins en foncier constructible pour les 10 ans à venir, en réduisant de 35,6 ha les zones à urbaniser au profit d'un reclassement en zone A pour préserver les terres à usage agricole.
- Viser en priorité l'urbanisation des 6,75 ha mobilisables en zone urbaine.
- Dégager à l'échéance de 10 ans, 14,35 ha sur le secteur des Plaines pour répondre aux engagements de production de logements en assurant une diversification de l'habitat.
- Garantir un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en extension soit :
 - 5,35ha en phase 1 classé en zone AUa ;
 - 9ha en phase 2, classé en zone AU nécessitant une modification ou une révision du PLU.
- Maintenir le projet d'extension de la ZAE avec une sectorisation et un phasage :
 - 7ha classés en zone AUe dont :
 - 2,5ha pour les activités commerciales en façade de l'avenue de la Libération ;
 - 4,5ha pour l'artisanat ;
 - une réserve de 4ha classée en zone AU au-delà de 2025.

	Phase-1	Phase-2
Zones-U	6,43-ha	/
Zones-AU-op	5,35-ha	/
zone-AUa	/	9-ha
Total	11,78-ha	9-ha

Nota/ la partie nord-est de la zone AU opérationnelle a fait l'objet d'un permis d'aménager. Les terrains sont en quasi-totalité commercialisés.

> Évaluation des scénarii au regard des enjeux

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
Comment répondre aux défis de l'agglomération roannaise en termes d'accueil de nouveaux habitants et de développement économique ?			
• En matière de démographie et d'habitat			
Contribuer au rétablissement des équilibres démographiques du cœur d'agglomération. Répondre aux engagements de production du SCoT.	Ce scénario n'offre pas une réelle garantie de réponse aux objectifs quantitatifs de production de logements fixés. Il repose largement sur la libération des sites mutables par nature longue, complexe et coûteuse. Si le foncier est maîtrisé sur Bourrat, les conditions de marché ne permettent pas actuellement de respecter les obligations d'optimisation du foncier.	En associant renouvellement urbain et mobilisation de foncier non bâti ils donnent plus de garantie de réponse aux objectifs quantitatifs.	
Adapter l'offre aux évolutions démographiques et socio-économique des ménages. Diversifier l'offre. Apporter une réponse à la demande individuelle. Maintenir le taux de LLS. Renforcer la mixité d'habitat.	Si le scénario ne s'oppose pas à un objectif de mixité et de production de logements sociaux il ne permet pas de répondre à un segment demandé, l'individuel ni de diversifier l'habitat dans des secteurs dominés par le pavillonnaire.	Ces deux scénarii permettent de couvrir un éventail plus large de produits et de typologies en ciblant un segment manquant, l'individuel libre.	
Poursuivre les efforts en matière de réhabilitation et de renouvellement urbain. Optimiser le potentiel des sites mutables.	Ce scénario basé sur le principe de zéro extension respecte de manière radicale la doctrine. Toutefois, la difficulté de mobiliser les investisseurs en accession collectif ne permet pas de garantir une optimisation des sites mutables.	Ces scénarii ont des effets ambivalents. En offrant une alternative foncière, ils permettent de préserver le potentiel de sites plus stratégiques comme Bourrat dont les perspectives d'optimisation sont affectées par un marché contraint. Dans le même temps ils peuvent conduire à différer les engagements sur les sites mutables.	
• En matière de développement économique			
Conforter et renouveler le tissu d'entreprises. Apporter une réponse aux besoins de développement des activités artisanales et de services insérés dans le tissu urbain.	En supprimant le site en extension du Domaine Berger, ce scénario limite les possibilités d'accueillir de nouvelles activités et ne permet pas de répondre aux besoins de développement des entreprises insérées dans le tissu urbain. Il bloque de ce fait les possibilités de reconversion de sites mutables.	Ces deux scénarii contribuent positivement à cet objectif. En permettant le transfert d'activités insérées dans le tissu urbain, ils permettent de maintenir sur la commune les activités bloquées dans leur développement	
Affirmer le potentiel économique et le rôle structurant à l'échelle de l'agglomération de la ZAE des Guérins.	Cette option ne va pas dans le sens d'un renforcement du potentiel économique de la commune.		

PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
<i>Réinterroger les modalités de développement de la ville : comment poursuivre et renforcer un développement compact ?</i>			
Jouer jusqu'au bout la carte d'une ville compacte. Se développer sans s'étaler. Conforter la centralité.	C'est le scénario le plus efficace sur ces deux critères.	Ces deux scénarii conduisent à augmenter le périmètre urbanisé.	
<i>Comment considérer le lien ville/nature ? Composer la ville de demain avec la nature.</i>			
Préserver les espaces naturels sensibles.	La protection des espaces naturels sensibles est un invariant des 3 scénarii. Ce n'est pas un critère discriminant. Toutefois les scénarii prévoyant des sites en extension conduisent de fait à modifier les équilibres entre espaces urbains et espaces naturels ou agricoles.		
Conforter la densité et la continuité de la trame verte urbaine.	La densification urbaine est un facteur d'artificialisation des sols et de réduction de la place de la végétation dans la ville.	L'urbanisation de terres agricoles conduit de fait à une artificialisation et à une imperméabilisation des sols. Elle peut s'accompagner de mesures de réduction ou de compensation des incidences (protection de haies, préservation de continuité verte, coefficient de végétalisation...)	
Maintenir une ceinture agricole viable en préservant ses qualités paysagères et écologiques.	Ce scénario préserve strictement la ceinture verte agricole.	Ces deux scénarii conduisent à une suppression de terres agricoles certes réduite par rapport au PLU de 2005. Le scénario 2 a l'impact le plus fort.	
Limiter l'exposition de la population aux risques, nuisances et pollution.	Les principaux sites mutables sont sur ou à proximité d'axes très circulés source de nuisances et de pollution ou affectés par un risque inondation (Pincourt).	Le secteur de la Plaine offre des ambiances très tranquilles, à l'écart des nuisances des grands axes.	
<i>Comment passer à l'acte en matière de mobilités douces ?</i>			
Se déplacer autrement dans la ville pour le bien-être de tous. Favoriser les modes actifs et modes alternatifs à la voiture.	En orientant l'habitat sur le périmètre urbanisé desservi par les transports collectifs et bénéficiant de la proximité des équipements et services, ce scénario est en principe le plus favorable aux modes actifs. La densification est un facteur favorable au développement des transports collectifs.	Le développement de sites en extension est de nature à renforcer le recours à la voiture. Toutefois, la proximité d'équipements commerciaux et de la Zone d'Activités Economiques des Guérins est un facteur positif en termes d'accès aux services et de rapport emploi/habitat. Par contre, le site des Plaines est éloigné du cœur de ville et de ses équipements publics.	
Mieux maîtriser les impacts des flux automobiles.	La densification urbaine est de nature à augmenter les flux automobiles dans les quartiers concernés mais en limitant l'étalement urbain elle permet de réduire plus globalement les flux pendulaires.	La mise en œuvre d'opérations en site vierge permet d'intégrer d'autres modalités de déplacements dans les quartiers en définissant une conception et un partage de l'espace plus favorable à une conduite apaisée et plus aux modes actifs.	

E. PRÉSENTATION DU PADD

• Préambule

Les contraintes fortes auxquelles est soumis le territoire communal limitent les alternatives possibles en matière de développement urbain. Il faut noter par ailleurs que la commune du Coteau s'est engagée bien avant la publication de la loi ALUR dans une politique de renouvellement urbain au caractère précurseur. Cette orientation s'est traduite par plusieurs initiatives opérationnelles de restructuration de friches industrielles (ZAC de Pincourt et site Porcher) La stratégie de développement s'inscrit dans une forme de continuité tout en intégrant des évolutions induites par les nouvelles dispositions réglementaires notamment en matière de prévisions foncières.

Des constats toujours d'actualité.

- Une commune partie prenante du pôle urbain roannais, marquée par des problématiques de ville centre.
- Un espace contraint qui a favorisé un développement compact.
- Un espace fragmenté, marqué à la fois par une mixité fonctionnelle et une spécialisation de certains quartiers.
- Un pôle d'emplois dont l'évolution semble offrir peu de marges de manœuvre.
- Un espace rural relégué en arrière-plan de la ville, réserve foncière pour un développement futur.
- Un environnement marqué par la Loire et le Rhins.

Des éléments nouveaux nécessitant des ajustements.

- Une exigence d'optimisation foncière et de limitation de prélèvements de terres agricoles.
- Une approche environnementale renforcée.
- L'impérieuse nécessité de privilégier et développer les mobilités douces.
- Un SCOT ambitieux en matière de production de logements mais un potentiel foncier excédentaire par rapport aux besoins dans un contexte de marché local peu tendu avec une commercialisation difficile de certains programmes de logements.

En conséquence, le socle des objectifs inscrits au PADD du PLU approuvé en 2005 restant valide, il n'y a pas de remise en cause fondamentale des grandes orientations du PLU actuel à l'exception majeure des prévisions foncières en extension qui intègrent un objectif de réduction de la consommation de terres agricoles.

• Le parti d'aménagement et de développement retenu.

L'évaluation des 3 scénarii mis au débat et les conclusions des réflexions et échanges avec les Personnes Publiques Associées a conduit la collectivité à retenir un scénario qui préserve les possibilités de développement démographique et économique de la commune tout en s'inscrivant dans le cadre des textes réglementaires. Le projet d'aménagement et de développement urbain qui fonde le PLU prévoit de :

- **Viser en priorité l'urbanisation** des 6,43 ha mobilisables en zone urbaine.
- **Poursuivre l'effort en matière de renouvellement urbain** en mettant l'accent sur les îlots à fort potentiel (Carnot, passage Damon, site Bourrat et Pincourt).
 - > L'îlot Carnot est un site stratégique en raison de sa situation de tête de pont, à la croisée de deux axes urbains structurants en vis-à-vis de la ZAC de Pincourt. Il offre un potentiel de renouvellement significatif en partie maîtrisé par la collectivité. Sa

recomposition peut s'opérer selon différentes modalités et temporalités. La reconstitution de la tête d'îlot est une priorité du projet communal pour son rôle dans le renforcement du centre-ville.

- > L'îlot du passage Damon présente l'intérêt d'une proximité avec l'axe commercial de l'avenue de la Libération. Sa mise en valeur dépend de l'évolution de la surface commerciale. L'aire d'intervention doit être élargie aux tissus adjacents.
 - > Le site de Pincourt est plus complexe à libérer du fait de la présence de plusieurs bâtiments en partie occupés. Ses possibilités de reconversion restent conditionnées au respect des dispositions du PPRNPI de la Loire en cours d'élaboration. L'objectif de la commune est de permettre à terme une reconversion urbaine de ce site dans le prolongement de la ZAC Pincourt.
 - > Le site Bourrat occupe une situation urbaine privilégiée en vis-à-vis de la gare. Le foncier est libre de toute construction avec une maîtrise publique. Les conditions d'un marché du logement peu tendu, alliées à une commercialisation difficile de programmes en accession libre collectif (exemple de la reconversion du site Porcher où des programmes ont dû être reconvertis en logements locatifs sociaux), ne permettent pas de réaliser un programme répondant aux exigences de densité et de diversification des formes urbaines et des types d'habitat. La commune souhaite prioriser la réhabilitation de l'îlot Carnot-Libération qui porte un enjeu de revitalisation du centre-ville. Il convient donc d'opérer une mise en veille de ce site dans l'attente d'une évolution du contexte économique. Ce site devra faire l'objet d'une réflexion pré-opérationnelle afin d'actualiser l'étude réalisée par EPURES permettant d'adapter le PLU à un projet viable par le biais d'une modification ou révision du PLU.
- **Maintenir des capacités de développement du secteur des Plaines** avec une réduction des périmètres et un phasage d'ouverture à l'urbanisation. La redéfinition des périmètres en extension permet de répondre à l'obligation de recalibrer les besoins en foncier constructible pour les 10 ans à venir. Il est prévu de dégager à l'échéance de 10 ans, 5,97 ha en zone AUc opérationnelle sur le secteur des Plaines pour répondre aux engagements de production de logements en assurant une diversification de l'habitat. Les zones à urbaniser sont réduites de 43 ha au profit d'un reclassement en zone A pour préserver les terres à usage agricole dont une partie inscrite en zone agricole inconstructible pour ménager un espace tampon. L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Plaines doit répondre à des conditions de phasage, conformément au SCoT (voir ci-après). Il est à noter que l'urbanisation du secteur des Plaines ne peut être opposée à celle de Bourrat dans la mesure où les types d'habitats projetés et les densités attendues sont très différents (dominante habitat collectif sur Bourrat et individuel sous toutes ses formes sur Les Plaines).
- **Intégrer au règlement un phasage de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser en extension. Une première phase de l'ordre de 3ha pourra être engagée dans la période 2021-2024, la deuxième phase, également de l'ordre de 3ha, ne pourra être engagée qu'à partir de 2025 et lorsque la première phase sera totalement aménagée et commercialisée à 75%. L'aménagement de la troisième phase, de l'ordre de 6ha, ne pourra être engagé qu'à partir de 2029, lorsque la deuxième phase sera totalement aménagée et commercialisée à 75%, et que les réserves foncières non bâties en ville, disponibles à la date d'approbation du PLU soient construites a minima à 50 %.
- **Maintenir le projet d'extension de la Zone d'Activités Economiques du Domaine Berger** avec une réduction de la superficie classée en zone à urbaniser à 7ha dont 2,5ha pour les activités commerciales et 4,5ha pour l'artisanat. Le maintien de ce projet, compatible avec le SCoT, est motivé par le constat d'une perte d'emplois. L'analyse des données sur la période 2011-2016 montre une dégradation de la situation sur le pôle urbain qui perd 1167 emplois ce qui représente une baisse de -3,4 %. La ville de Roanne représente près de la moitié de ces pertes (-556) et Le Coteau 38% (-446). Riorges perd 233 emplois sur cette période. Seule Mably gagne des emplois mais de façon modérée (+68). Il convient

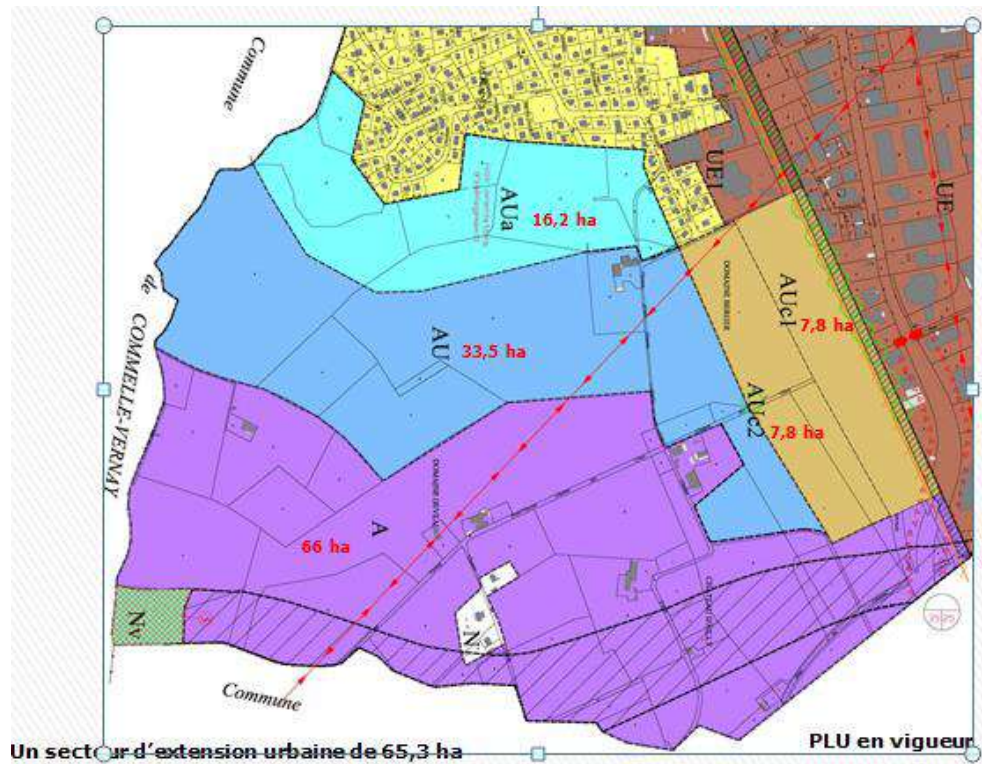
d'observer que la maîtrise foncière de cette zone est assurée par Roannais Agglomération. De plus, ce projet répond à deux objectifs complémentaires :

- > offrir des possibilités de relocalisation à des activités insérées dans le tissu urbain et contraintes dans leur développement par l'exiguïté de leur emprise, les problèmes d'accès et d'aires d'évolution et de stockage, les conflits d'usage avec les riverains. Le maintien d'un artisanat de service au cœur de l'agglomération dense va dans le sens d'une meilleure maîtrise des impacts environnementaux de l'urbanisation ;
- > permettre le renouvellement urbain d'îlots dégradés ou d'emprises foncières sous utilisées.

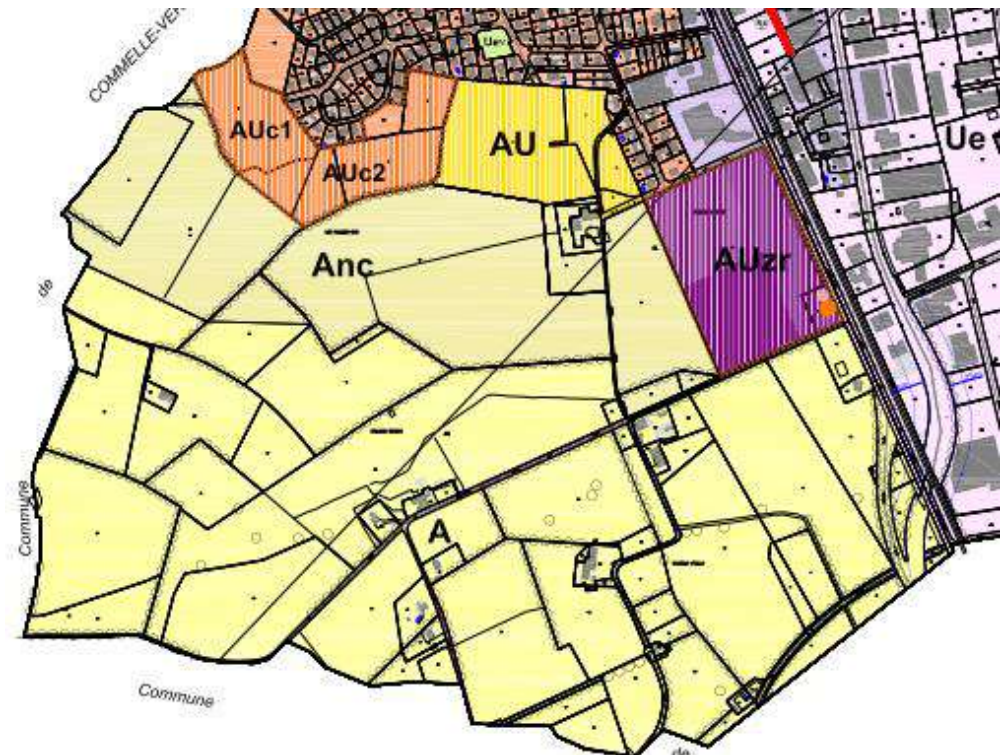
Le choix du scénario est justifié par les motifs suivants :

- Le pôle urbain doit faire face à des tendances lourdes et toujours actives de périurbanisation tant sur le plan démographique (perte de 1441 habitants entre 2011 et 2019 pour un gain de 624 habitants entre 2006 et 2016 sur l'unité urbaine.) qu'économique. L'aire urbaine hors communes du pôle urbain gagne des emplois (Renaison : + 240 emplois, Saint-Alban-les-eaux : +290 emplois, Les Salles : +120 emplois), alors que le pôle urbain perd 1167 emplois entre 2011 et 2019 dont 446 sur la commune du Coteau. Cette dynamique est alimentée par le développement d'un habitat individuel, très consommateur d'espace, sur les communes de deuxième et troisième couronne et la création de nouvelles zones d'activités périphériques qui accentue le processus de déqualification des sites de première génération comme les Guérins sur le Coteau.
- La commune du Coteau a un rôle majeur à jouer dans le renforcement du cœur d'agglomération.
 - > Elle est une composante historique du cœur d'agglomération avec un lien étroit avec Roanne et une dimension urbaine affirmée ;
 - > Elle possède un niveau d'équipements et de services à la population étoffé, favorable à la mise en œuvre d'un urbanisme de proximité, permettant de limiter les déplacements. Le maintien de cette structure passe par un rétablissement de la dynamique démographique et l'amélioration de ses équilibres internes ;
 - > Elle dispose d'une desserte en transports collectifs qui maille bien les quartiers d'habitat ;
 - > Elle est en capacité d'offrir une offre de logements diversifiée couvrant l'ensemble du parcours résidentiel des ménages, y compris une offre en logements individuels qui alimente l'étalement urbain en deuxième et troisième couronne ;
 - > Elle possède un parc de logements sociaux important (1164 logements sociaux au 1^{er} Janvier 2019 soit plus de 30% des résidences principales) et bien répartis dans la ville. Elle accueille deux équipements d'hébergement des personnes âgées ;
 - > Elle bénéficie d'un environnement de qualité avec la présence des vallées de la Loire et du Rhins et des espaces agricoles qui se prolongent sur la commune voisine de Parigny ;
 - > Elle dispose d'un pôle d'emplois important qu'il convient de conforter face à l'émergence de nouvelles zones économiques ;
- Le SCoT et le PLH confirment ce rôle en définissant un niveau de production de l'ordre de 70 logements par an supérieur à l'activité des 10 dernières années.

- Les actions en matière de renouvellement urbain ne sont pas suffisantes pour couvrir un éventail large de la demande et notamment la demande individuelle. A l'exception du site de Bourrat, la maîtrise foncière des sites mutables concernés est complexe et **nécessite des anticipations sur le plan réglementaire, la mise en œuvre d'une veille foncière dans la durée et des engagements financiers importants.**
- Les objectifs de densification se heurtent à un marché peu tendu et une absence d'investisseurs sur le segment collectif en accession libre. Cet état de fait est une contrainte forte à l'aménagement des sites en renouvellement très centraux et notamment du site de Bourrat qui exige une densité élevée et donc une part significative de typologies en collectif ou intermédiaire.
- Pour répondre à ces engagements la commune doit dégager les moyens fonciers adaptés à ces engagements, quantitativement et qualitativement.



PLU de 2005



PLU révisé

> **Un projet/3 axes stratégiques/13 objectifs.**

Le PADD traduit la volonté communale de poursuivre un développement équilibré répondant aux orientations du SCoT et du PLH en matière de logements tout en intégrant les exigences règlementaires en matière de consommation foncière et de protection renforcée des espaces agricoles. Ce projet se décline en 3 axes et 13 objectifs.

→ **Axe 1. Développer une ville dense et compacte**

- Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique.
- Promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace.
- Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification de secteurs stratégiques.
- Renforcer la compétitivité du pôle d'activités Sud de l'agglomération Roannaise.

→ **Axe 2. Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre**

- Préserver l'animation commerciale du centre-ville et veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville.
- Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.
- Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.
- Protéger le patrimoine architectural urbain.
- Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.

→ **Axe 3. Préserver et valoriser le lien ville-nature**

- Renouer le lien avec le fleuve Loire et la rivière Rhins en intégrant le risque inondation.
- Préserver et valoriser le végétal en ville.
- Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement.
- Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.

Axe 1. Développer une ville active, dense et compacte

Les objectifs communaux.

Cet axe du PADD répond à plusieurs objectifs fondamentaux définis par la collectivité.

- Il affiche la volonté de contribuer de manière forte au renforcement du cœur d'agglomération affaibli par un déclin démographique et des déséquilibres sociaux.
- Il œuvre à une diversification des types d'habitat en permettant de produire une offre foncière en individuel qui reste la demande dominante et alimente les tendances de périurbanisation en confirmant l'extension de l'urbanisation sur le secteur des Plaines.

- Il met l'accent sur la nécessité de conforter le pôle économique et de services du Coteau et de préserver sa compétitivité face aux zones de nouvelle génération, dans un souci de maintien des équilibres emploi/habitat au sein de l'agglomération et du niveau de services à la population.
- Il confirme l'engagement de la collectivité, limitée dans son développement par des contraintes foncières et environnementales, en faveur du renouvellement urbain.

La prise en compte du cadre réglementaire.

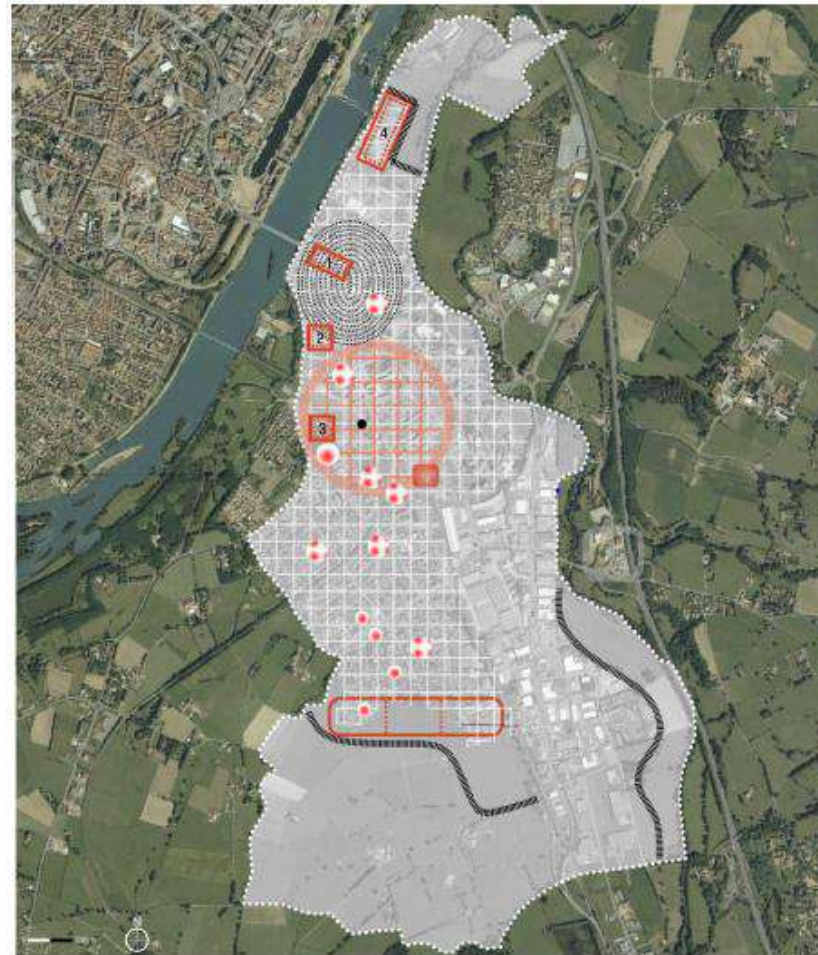
Le PADD prend en compte plusieurs orientations du cadre réglementaire qui sont, pour l'essentiel, transcrites au SCoT. Le bilan du PADD de 2005, réalisé notamment sur la base du diagnostic de convergence SCoT/PLU, a permis d'identifier les convergences et écarts par rapport au contexte législatif et réglementaire. Ce bilan a permis de mettre à jour et de débattre des ajustements et compléments à apporter au PADD et des traductions réglementaires au PLU révisé.

COMPATIBILITE DU PLU DE 2005 AVEC LE SCOT	PRISE EN COMPTE AU PADD
Absence d'objectifs de construction.	Le PADD affiche un objectif de construction d'environ 650 logements sur 10 ans
Potentiels constructibles surdimensionnés tant en matière d'habitat que d'activités. Absence d'objectifs de modération de la consommation foncière.	Affichage d'un objectif de modération de la consommation foncière par un recalibrage du potentiel foncier (réduction de 38 ha des zones en extension pour l'habitat), inscription d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation, la définition d'une densité moyenne (50 logts/ha), intégration d'objectifs de densité dans les OAP variable selon la situation urbaine des sites concernés, mise en place d'un pourcentage de type d'habitat dense.
Réduire les prévisions foncières en matière d'activités.	Réduction de la zone économique en extension sur le Domaine Berger de 15,60 ha à 7 ha.
Nécessité de préciser les outils de mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain et de réhabilitation (absence de zonage spécifique pour les secteurs situés dans un périmètre de 800 m autour de la gare, contenu des OAP à détailler, intégration de nouvelles OAP nécessaires sur des secteurs à enjeux notamment Bourrat...)	Identification au PADD des secteurs à restructurer (îlot Carnot, passage Damon, Pincourt). Classement en zone AU du site de Bourrat. Le PADD affiche un objectif de réhabilitation du parc vacant. Mise en œuvre de plusieurs outils : périmètre en attente d'un projet d'aménagement, emplacements réservés, OAP sur les sites stratégiques. Affichage d'un objectif de renouvellement urbain à long terme de la ZAE des Guérins.
Nécessité de préciser les outils en faveur de la diversification des formes d'habitat	Le PADD affiche un objectif de diversification des types d'habitat avec des préconisations en termes de pourcentage de logements locatifs sociaux, de typologies à produire, et de formes urbaines denses qui sont déclinés dans les OAP.
Nécessité de préciser les modalités de maintien du taux de logements sociaux (absence de prévisions de production de LLS au PLU ni d'objectifs minimum dans les OAP, pas de servitudes de mixité sociale).	Maintien du taux de logements locatifs sociaux.
Préciser les outils de mise en œuvre d'une maîtrise foncière.	Mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière par l'institution du DPU, la prévision d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes contribuant à la mixité sociale. Les secteurs stratégiques sont repérés au PADD.
Détailler le contenu des OAP avec des objectifs qualitatifs .	Le PADD identifie les espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.

Le parti d'aménagement

Il repose sur les axes suivants :

- Renforcement de la centralité au droit du pont et en bord de Loire (avenue de la Libération/îlot Carnot/ les Balmes/ passage Damon/Pincourt au nord) ;
- Intensification du développement urbain autour de la Gare avec la préservation du potentiel du site Bourrat ;
- Poursuite du développement du secteur des Plaines avec une réduction des périmètres et un phasage d'ouverture à l'urbanisation. L'OAP définit :
 - des principes d'insertion urbaine et paysagère suivant 4 axes :
 - le renforcement du maillage viaire à l'échelle du quartier ;
 - la mise en place d'un cheminement piéton structurant ;
 - la préservation et le renforcement de la trame végétale avec la mise en place de transitions paysagères en limite de la zone agricole et des lotissements existants ;
 - la programmation d'espaces de proximité.
 - des prescriptions environnementales. (voir ci-après)
- Conformément au SCoT, le PADD confirme la volonté communale de permettre une extension de la zone économique sur le secteur du Domaine Berger. Cette extension est assortie de conditions définies à l'OAP (voir ci-après) visant à construire un paysage d'entrée de ville de qualité.



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

-  Conforter le centre ville
-  Intensifier le développement urbain autour de la gare
-  Orienter en priorité les nouveaux programmes sur la périmètre urbanisé
-  Réduire les prévisions de développement en extension urbaine
-  Valoriser et optimiser prioritairement le foncier non bâti dans le tissu urbain
-  Renforcer le modèle de développement en faveur du renouvellement urbain
 - 1 - Porter l'effort sur l'îlot Carnot
 - 2 - Faciliter la restructuration du secteur du Passage Damon
 - 3 - Préserver le potentiel de reconversion urbaine de la friche Bourrat
 - 4 - Ne pas porter atteinte au potentiel de restructuration et de recomposition urbaine du secteur de Pincourt
-  Reconversion de la friche Parcher en voie de finalisation
-  Préserver un potentiel foncier en extension (env. 15 ha) sur les Plaines en phasant l'ouverture à l'urbanisation en 3 temps





ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 1. 1 Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique.		
<p>Des disparités territoriales fortes en termes d'attractivité démographique marquées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un déclin démographique du cœur de l'agglomération accentué par un phénomène de périurbanisation très actif ; - le vieillissement de la population, la paupérisation des ménages et une ségrégation socio-spatiale qui touche particulièrement le cœur d'agglomération et n'épargne pas Le Coteau ; - Un phénomène de desserrement des ménages entraînant un besoin plus important en petits logements. <p>Des objectifs de développement fixés au SCoT qui paraissent très ambitieux au regard des projections démographiques.</p>	<p>Contribuer au renforcement du centre de l'agglomération en attirant de nouvelles populations tout en maintenant les résidents Costellois.</p>	<p>Se mettre en capacité d'accueillir environ 600 habitants nouveaux d'ici 2027 Organiser la production d'environ 650 logements répondant aux besoins de tous les ménages.</p>
<p>Une part importante de logements de 3 et 4 pièces, n'offrant pas une diversité typologique suffisante pour capter l'ensemble des ménages ; Un manque de diversité typologique sur le secteur des Plaines.</p>	<p>Poursuivre les efforts en matière d'offre foncière pour répondre aux besoins des ménages en diversifiant les typologies d'habitat dans une logique de mixité sociale.</p>	<p>Diversifier l'offre de logements pour assurer le maintien des équilibres sociaux et générationnels dans la ville. Maintenir la possibilité de développer des programmes d'habitat individuel dans le secteur des Plaines, pour répondre aux besoins du parcours résidentiel des ménages et attirer de jeunes ménages.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Préserver un potentiel foncier en extension. Maintenir une douzaine d'hectares de zones à urbaniser. > Prévoir un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension urbaine dédiée à l'habitat sur les Plaines.
	<p>Prendre en compte les difficultés économiques des ménages.</p>	<p>Maintenir une activité de production de logements locatifs sociaux pour tenir le taux de logements sociaux.</p>
Objectif 1.2. Promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace		
<p>Une densité moyenne de 36,5 logements/ha qui passe à 60,5 logements dans le périmètre de 800 m de la gare. Une évolution sensible sur les 5 dernières années avec une baisse de la part des collectifs ($\frac{1}{3}$ de la production contre $\frac{2}{3}$ dans la période 2003-2013), une augmentation des individuels purs (de l'ordre de 45%), une part significative de création de logements par changement de destination ($\frac{1}{4}$).</p>	<p>Maintenir l'engagement en faveur de la modération de la consommation foncière</p>	<p>Recalibrer les besoins en foncier constructible pour l'habitat et le développement économique pour les dix ans à venir. Réduire les prévisions d'extensions urbaines à vocation d'habitat (de l'ordre de 38 ha) sur des terres à vocation agricole. Tendre vers une densité moyenne de 50 logts/ha. Assurer un équilibre entre les formes d'habitat collectif et individuel (50/50).</p>
<p>Une production de logements essentiellement orientée sur le périmètre urbanisé.</p>		<p>Orienter en priorité les nouveaux programmes sur le périmètre urbain.</p>


ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 1.3. Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification de secteurs stratégiques.		
<p>Une vacance importante essentiellement en centre ancien. Un parc vétuste et nécessitant d'importantes rénovations ;</p>	<p>Réduire la vacance dans le parc ancien notamment sur l'avenue de la Libération et les rues adjacentes.</p>	<p>Mener en partenariat avec l'agglomération des actions en faveur de la réhabilitation des logements vacants. Viser <i>a minima</i> la rénovation de 10 % du parc de logements vacants.</p>
<p>Une reconversion de friches urbaines et industrielles (ZAC de Pincourt/site Porcher) assurée. Des sites mutables stratégiques restant à traiter (Bourrat/Pincourt-bords de Loire)</p>	<p>Optimiser le potentiel des sites mutables.</p>	<p>Renforcer le modèle de développement engagé sur la commune en faveur du renouvellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Porter l'effort public sur l'îlot Carnot ; > Faciliter la restructuration du secteur du passage Damon ; > Préserver le potentiel de reconversion urbaine de la friche Bourrat ; > Ne pas compromettre le potentiel de restructuration et de recomposition urbaine du secteur de Pincourt afin de favoriser la reconquête urbaine du front de Loire à plus long terme <p>Valoriser et optimiser prioritairement le foncier non bâti dans le tissu urbain. Permettre la densification des dents creuses et des sites identifiés au potentiel foncier en adaptant le niveau de densité aux spécificités morphologiques des quartiers. Intensifier le développement urbain dans un périmètre de 800 mètres autour de la gare en appliquant des niveaux de densité élevée.</p>



RENFORCER LA COMPÉTITIVITÉ DU POLE D'ACTIVITES


- 

Optimiser les dernières ressources foncières de la zone d'activités. Interroger le potentiel de densification et de recyclage des friches. Réfléchir au renouvellement à long terme de l'image de la zone d'activités.
- 

Proposer en entrée de ville une offre foncière à vocation artisanale et commerciale de 7 ha dont 2,5 ha maximum dédiés au commerce
- 

Veiller à mieux organiser la zone d'activités par le regroupement des activités selon leur nature (zone préférentielle d'implantation des commerces).

PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

- 

Maintenir un secteur à vocation agricole. Préserver un espace tampon entre la zone agricole et la zone urbaine

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 1. 4. Renforcer la compétitivité du pôle d'activités de l'agglomération Roannaise		
<p>Un secteur important dans les équilibres économiques de l'agglomération et le rapport habitat/emplois, du fait :</p> <ul style="list-style-type: none"> o de la masse critique de la Zone des Guérins, une zone largement urbanisée mais présentant des secteurs à requalifier ; o de la diversité des entreprises présentes ; o de sa situation en rive droite de la Loire sur une entrée d'agglomération. 	<p>Maintenir un tissu dense et diversifié d'activités économiques ;</p>	<p>Optimiser les dernières ressources foncières restant sur la zone d'activité pour l'accueil de nouvelles entreprises.</p> <p>Interroger le potentiel de densification de la zone d'activités et mettre en place une veille des friches.</p> <p>Veiller à mieux organiser la zone d'activités par le regroupement des activités selon leur nature conformément aux dispositions du SCoT.</p>
<p>Un potentiel de densification et de renouvellement urbain lié à la relocalisation d'activités dont le développement et le fonctionnement sont aujourd'hui contraints par leur environnement urbain (accessibilité, stationnement, aires d'évolution, conflit de voisinage...)</p> <p>Un site sous utilisé et dégradé en attente de reconversion sur Pincourt au nord qui accueille encore des activités.</p>	<p>Apporter une réponse aux besoins de développement des activités commerciales, artisanales et de services insérées dans le tissu urbain et favoriser la mutation et le renouvellement de ces tissus</p>	<p>Proposer en entrée de ville (ex RN7) une offre foncière à vocation artisanale et commerciale de 7 ha avec des exigences fortes en matière de qualité environnementale et paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Limiter à 2,5 ha les espaces dédiés aux activités commerciales. > Dédier le reste de la superficie aux activités artisanales
<p>Un espace agricole couvert par une AOC « bœufs de Charolles », à valoriser à l'échelle du territoire. Un ensemble de terrains formant une entité continue mais fragilisée par la pression de l'urbanisation.</p>	<p>Pérenniser un espace agricole viable au sud en préservant ses qualités écologiques et paysagères.</p>	<p>Le PADD prévoit de préserver le potentiel de développement de l'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> > en réduisant la superficie des extensions urbaines > en assurant les conditions d'une bonne coexistence avec l'habitat par la création d'un espace tampon ; > en permettant la création ou l'extension des constructions nécessaires à l'activité agricole.

Axe 2. Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre

Les objectifs communaux.

Le PADD affiche une volonté de la collectivité de renforcer l'attractivité résidentielle de la commune pour assurer les conditions de son rétablissement démographique et économique. Cette approche est nécessairement transversale. Le PADD prévoit de :

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

- Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.
- Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.
- Protéger le patrimoine architectural urbain.
- Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.

La prise en compte du cadre réglementaire.

L'axe 2 du PADD recouvre plusieurs domaines d'enjeux.

COMPATIBILITÉ DU PLU DE 2005 AVEC LE SCOT	PRISE EN COMPTE AU PADD
ACTIVITÉS/ÉQUIPEMENTS/COMMERCES/SERVICES	
Etablir un zonage spécifique pour les secteurs de localisation préférentielle du commerce (ZACO) au zonage avec un règlement adapté à leur vocation. Interdire l'implantation de nouveaux commerces et limiter l'extension de l'existant en dehors des ZACO. Préserver la vocation économique des ZAE.	Incitation à mieux organiser la zone d'activités par le regroupement des activités selon leur nature. Repérage au PADD des zones préférentielles d'implantation des commerces traduit par un zonage et un règlement spécifique.
Définir de véritables projets de gestion durable et d'insertion paysagère des ZAE Intégrer des contraintes réglementaires en matière de qualité environnementale des bâtiments sur l'extension de la ZAE du Domaine Berger.	Affichage d'exigences fortes en matière de qualité environnementale et paysagère sur les espaces économiques et notamment le projet de zone artisanale et commerciale du domaine Berger. Ces exigences sont traduites au règlement et dans une OAP.
PATRIMOINE	
Faire une analyse plus approfondie du patrimoine architectural.	Le PADD intègre un objectif de préservation du patrimoine architectural sur la base d'un repérage approfondi et prévoit l'inscription au zonage des éléments identifiés au titre des éléments caractéristiques du patrimoine bâti. Il préconise la préservation des éléments présentant un intérêt dans le cadre de la restructuration des îlots dégradés.
DÉPLACEMENTS	
Décliner la hiérarchie du réseau viaire définie au SCoT.	Le PADD intègre cet objectif. La commune a engagé une étude de circulation en cours de réalisation.
Renforcer le lien entre urbanisme et transports notamment en facilitant la densification urbaine. Pas d'incitation à la densification sur les secteurs proches des TC.	Le parti d'aménagement confirme l'orientation forte de la politique communale en faveur du renouvellement avec l'identification de plusieurs îlots mutables. Ces îlots font l'objet de mesures assurant la maîtrise de leur aménagement (PAPA, ER, OAP).

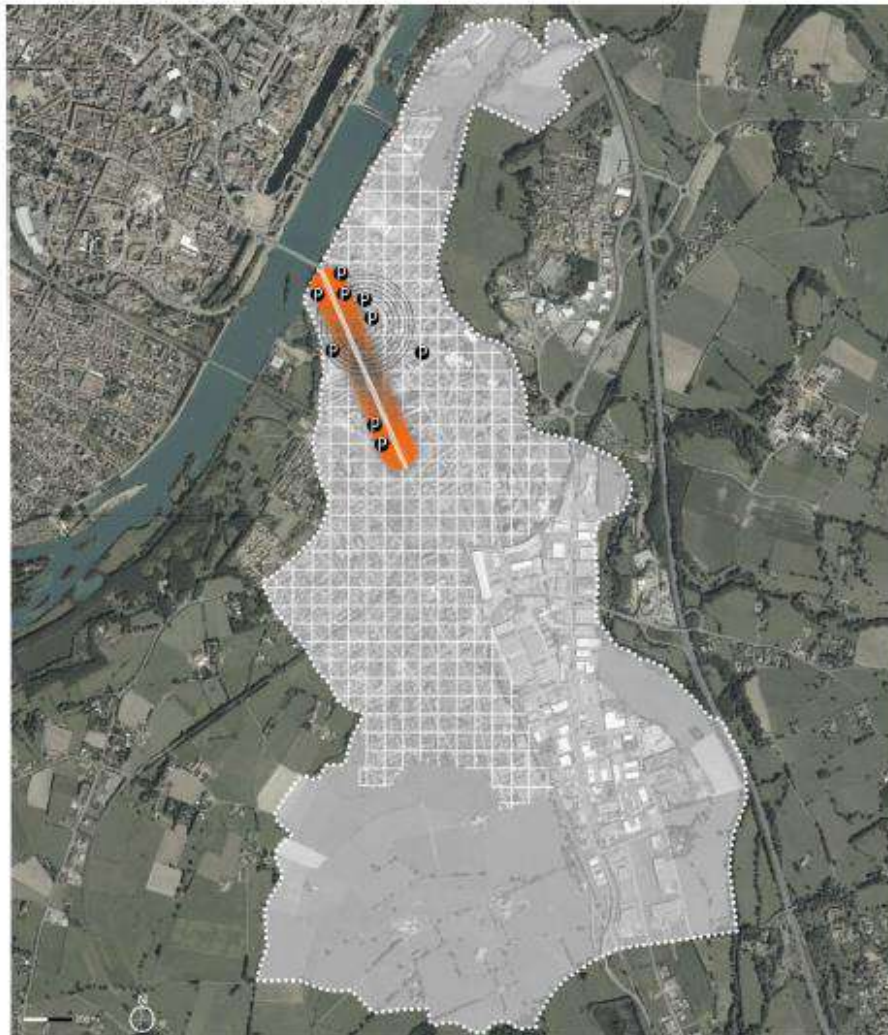
<p>Transcrire le plan vélo et favoriser les circulations douces.</p>	<p>L'amélioration des conditions de sécurité et d'agrément des modes actifs est un des objectifs prioritaires en matière de déplacement affiché par le PADD. L'accent est mis sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> > le renforcement des connexions entre les quartiers qui représente un enjeu fort du fait de la fragmentation et la présence de plusieurs fractures au sein du tissu urbain ; > le traitement des points de conflit entre les différents modes ; > l'amélioration de l'accessibilité au pôle de la gare et des liaisons à partir des quartiers ; <p>La principale action concrète inscrite au PADD est l'aménagement d'une liaison structurante ouverte aux piétons et vélos le long de la voie ferrée.</p> <p>Cet objectif est décliné dans les OAP</p>
<p>Réfléchir à une OAP sur la question des déplacements sur le secteur du pont de Rhins.</p>	<p>Le PADD mentionne ce secteur comme un des lieux à enjeux du point de vue de l'image urbaine. Il fixe comme objectif la dépollution de l'ancienne friche industrielle du site du Pont de Rhins pour créer un espace vert de proximité. Cet objectif se traduit par un zonage spécifique.</p>

Le parti d'aménagement

Les grandes orientations spatiales sont les suivantes :

- veiller au maintien d'un linéaire de commerces et de services viable sur la partie amont de l'avenue de la Libération en améliorant son accessibilité notamment par une adaptation de l'offre de stationnement et en mettant en valeur son image et ses qualités d'usage notamment pour les piétons ;
- conforter « la tête de pont » par une restructuration et un renouvellement des îlots dégradés avenue Carnot et avenue de la Libération ;
- préserver une mixité fonctionnelle des tissus par le maintien d'activités en place et la possibilité d'intégrer des activités dans les opérations de renouvellement urbain ;
- organiser la vie urbaine autour des pôles d'équipements et de services existants en améliorant leurs qualités d'usage et en renforçant les liens entre ces pôles notamment entre le pont sur la Loire, l'avenue Carnot, l'avenue de la Libération, la place d'Aucey (qui accueille le marché) et le parc de l'Hôtel de ville. Renforcer les espaces publics dans le cadre de la recomposition des îlots Carnot et du passage Damon, relais entre le centre-ville et la Loire ;
- conforter un pôle urbain autour de la gare et améliorer son accessibilité (VL et modes doux) dans le cadre de l'aménagement du site Bourrat ;
- poursuivre les actions de renouvellement et de requalification urbaine sur les secteurs stratégiques en termes de développement urbain et d'image :
 - Friches industrielles de Pincourt (façade urbaine sur la Loire) ;
 - Ilot Carnot (au droit de la tête de pont sur la Loire) ;
 - Passage Damon (extension du centre-ville et lien entre l'avenue de la Libération et la Loire) ;
 - Friche Bourrat (façade ferroviaire).
- préserver les qualités paysagères de l'entrée sud ;

- créer un axe structurant dédié aux modes actifs et intégré à une coulée verte entre le Rhins et la Loire et reliant le pôle d'enseignement des Etines, le site Porcher, la gare et le site Bourrat ;
- compléter le maillage viaire et le réseau de cheminements dédiés aux modes actifs sur le secteur des Plaines ;
- prendre en compte le principe d'un contournement sud-ouest.



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



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



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

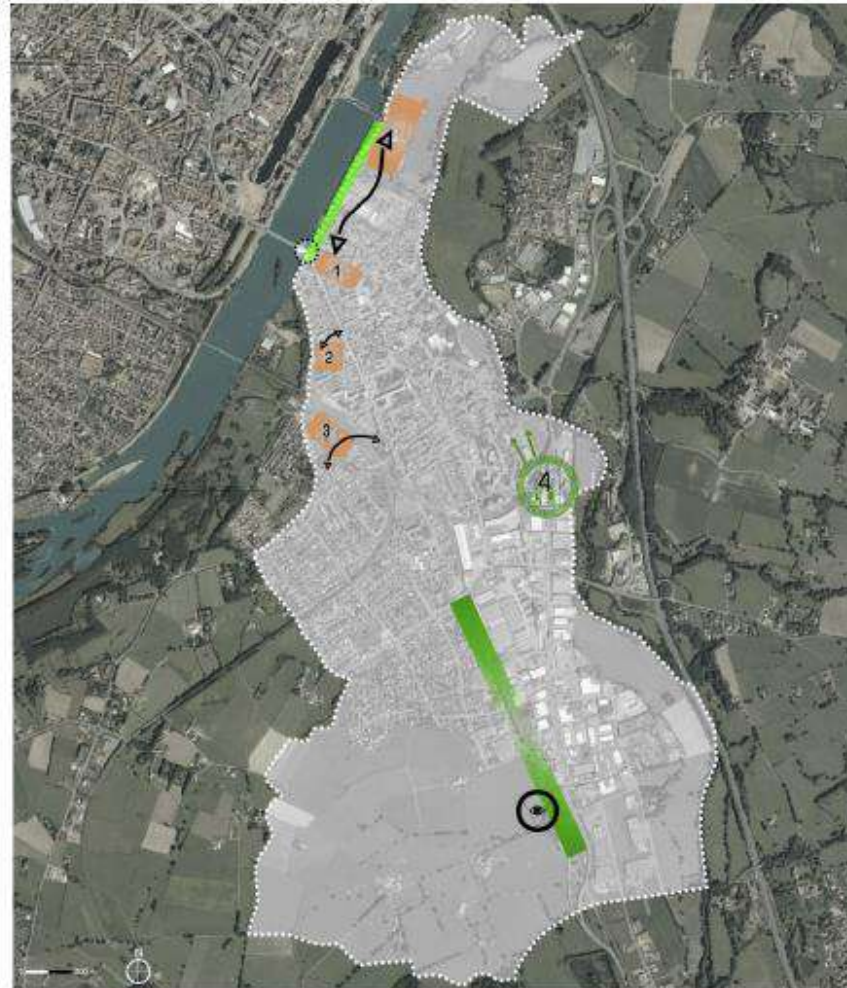
Assurer l'intégration paysagère des devantures commerciales



Préserver la mixité fonctionnelle des tissus



ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 2.1. Préserver l'animation commerciale du centre-ville et veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville.		
<p>Une densité commerciale de 23 commerces pour 1000 habitants offrant un éventail large avec une structure de commerces alimentaires diversifiée et une présence significative d'établissements dédiés à l'équipement des personnes.</p> <p>Une répartition sectorisée de l'offre commerciale et de services à l'échelle de la commune avec une présence importante des commerces le long de l'avenue de la Libération, et des secteurs ne présentant que très peu voire aucun commerce.</p> <p>Un cadre imposé par le DAAC en matière d'évolution commerciale à intégrer au PLU.</p>	<p>Préserver la fonctionnalité et l'attractivité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération qui est très étiré.</p>	<p>Veiller au maintien de la densité et de la continuité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération en maîtrisant les changements de destination des locaux à usage professionnel et commercial au rez-de-chaussée.</p> <p>Faciliter les projets d'extension des activités existantes ou, le cas échéant, leur délocalisation sur un secteur plus approprié.</p> <p>Adapter l'offre de stationnement pour faciliter l'accès au centre-ville.</p> <p>Assurer l'intégration paysagère des devantures commerciales.</p> <p>Rendre lisible et accentuer le stationnement dans le centre-ville et à proximité des équipements structurants.</p>
Objectif 2.2. Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.		
<p>Une offre importante d'équipements et de services à la population dans tous les domaines.</p>	<p>Préserver les pôles d'équipements et de commerces centraux ou périphériques.</p>	<p>Maintenir le niveau actuel d'équipements et de services publics.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Renforcer l'offre à destination du troisième âge (Pôle d'Activités et de Soins Adaptés). > Assurer la rénovation du groupe scolaire Charles Gallet. > Soutenir la rénovation du centre socioculturel. > Améliorer la lisibilité de l'accès à l'école de musique et saisir les opportunités pour agrandir son jardin.
<p>Une structure fragilisée par la baisse démographique.</p>	<p>Orienter le développement de l'habitat à proximité des pôles d'équipement et de commerces centraux ou périphériques.</p>	<p>Renforcer le modèle de développement engagé sur la commune en faveur du renouvellement urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Porter l'effort public sur l'îlot Carnot. > Faciliter la restructuration du secteur du passage Damon. > Préserver le potentiel de reconversion urbaine du site Bourrat. > Valoriser et optimiser prioritairement le foncier non bâti dans le tissu urbain.
<p>Une absence de centre fonctionnel clairement identifiable du fait d'une configuration historique de faubourg lié au pont et de diffusion des équipements dans la ville. Une organisation en plusieurs pôles répartis dans la ville.</p>	<p>Renforcer les connexions entre les secteurs ouest (les Plaines et les Varennes) et le centre-ville. Mettre en valeur le rôle de pivot du site Bourrat.</p>	<p>Voir déplacements.</p>
<p>Des secteurs monofonctionnels dépourvus de tout équipement ou service (les Varennes et les Plaines).</p>	<p>Faciliter une diversité programmatique plus importante sur certains secteurs.</p>	<p>Préserver la mixité fonctionnelle des tissus urbains du Coteau en permettant le maintien des activités en fonctionnement et en facilitant l'implantation de programmes mixtes (habitat/emploi) dans le tissu urbain.</p>



REINVESTIR OU MENAGER DES ESPACES URBAINS STRATEGIQUES

- 1

Restructurer l'îlot Carnot. Améliorer l'articulation entre le quartier Pincourt et l'avenue de la Libération.
Anticiper la mutation de la friche industrielle de Pincourt.
- 1

Améliorer les qualités urbaines et paysagères de la tête de pont et de la façade urbaine sur la Loire
- 2

Restructurer le site de l'ancienne usine Dechelette (passage Damon) Devenir à la création d'un lieu urbain animé bien relié à l'avenue de la Libération.
- 3

Préserver les possibilités de recomposition urbaine de la friche Bourrat pour créer une interface urbaine entre le quartier de Varennes et de la gare
- 4

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

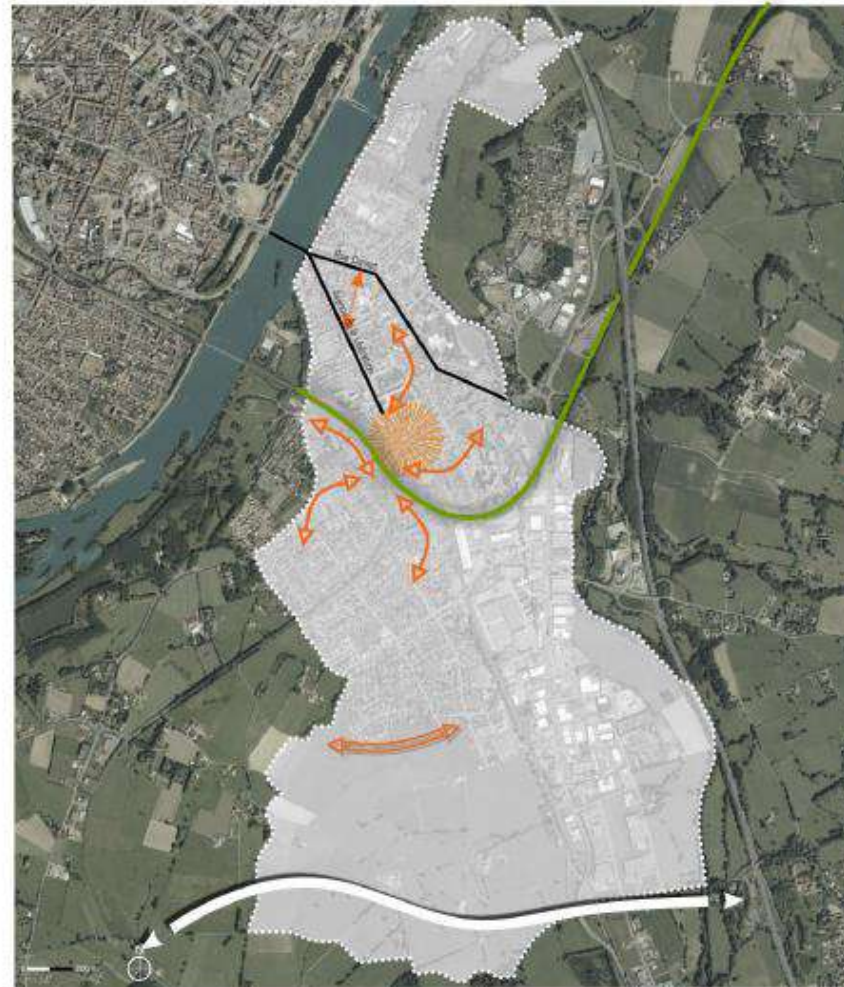
Préserver les qualités paysagères de l'entrée Sud
- 👁️

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






ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 2.3 Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.		
<p>Une image fortement déterminée par des axes urbains très empruntés du fait de leur rôle d'entrées d'agglomération.</p> <p>Un paysage d'entrée de ville caractérisé par une architecture banale de « boîtes » et une séquence intermédiaire très hétéroclite mêlant habitat et activités.</p> <p>Un impact négatif atténué par le rôle qualifiant de l'alignement de platanes un effet renforcé par les vues sur le bocage.</p> <p>Une séquence urbaine morphologiquement plus structurée et plus homogène sur le plan typologique, animé par des commerces et des services.</p>	<p>Élever le niveau de qualité des espaces économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> > améliorer la cohérence de la zone d'activités des Guérins ; > construire un paysage de qualité sur le secteur du domaine Berger. 	<p>Préserver et conforter les qualités paysagères de l'entrée Sud de la ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Veiller au respect du profil en travers de l'axe. Préserver l'alignement de platanes le long de la RD 207. > Maîtriser les conditions d'implantation de nouvelles activités le long de l'avenue de la Libération. > Définir des orientations d'aménagement et de programmation sur l'extension de la zone d'activités au Sud. > Assurer une cohérence des implantations en façade. > Ménager une transition paysagère en périphérie du site.
<p>Une hétérogénéité du paysage urbain accentué par le morcellement engendré par les multiples fractures urbaines créées par les infrastructures routières et ferroviaires, la zone d'activité et les cours d'eau.</p> <p>Présence de friches urbaines et industrielles qui marquent le paysage urbain.</p>	<p>Maîtriser la mutation des sites stratégiques support d'un projet de paysage global.</p>	<p>Préserver les possibilités de recomposition urbaine de la friche industrielle Bourrat en aménageant une nouvelle interface urbaine contribuant au renouvellement de l'image de la ville dans le quartier de la gare.</p> <p>Mettre en place une démarche de restructuration et de requalification urbaine progressive de l'îlot Carnot.</p> <p>Anticiper la mutation de la friche industrielle de Pincourt en préservant des possibilités de connexions futures avec le centre-ville.</p> <p>Assurer la dépollution de l'ancienne friche industrielle du site du Pont de Rhins pour créer un espace vert de proximité.</p> <p>Restructurer le site de l'ancienne usine Déchelette (passage Damon) pour créer un lieu urbain animé autour d'un espace public qualifiant.</p>
<p>Des qualités d'image et d'usages des espaces publics altérées par la forte présence de la voiture.</p>	<p>Poursuivre l'action de requalification des espaces publics.</p>	<p>Améliorer les qualités urbaines et paysagères de la tête de pont et de la façade urbaine sur la Loire. Requalifier l'espace public en cohérence avec une réflexion sur l'organisation de la circulation en ville.</p>
<p>Des éléments structurants à préserver : alignement planté de l'entrée sud, ripisylve du Rhins et haies bocagères. Des franges urbaines qui ont préservé une qualité paysagère grâce au maintien du bocage et la présence des cours d'eau qui définissent les limites de la ville.</p>	<p>Préserver et conforter la trame verte urbaine dans sa diversité.</p> <p>Mettre en valeur la présence de l'eau dans la ville fait de sa situation et de ses usages</p>	<p>Voir chapitre suivant « Préserver et valoriser le lien ville-nature »</p>

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 2.4. Protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager		
<p>Absence de monuments bénéficiant d'une protection au titre des MH.</p> <p>Un patrimoine architectural diversifié avec des édifices publics emblématiques, des bâtiments témoins du passé industriel de la commune comme l'usine Devernois, une architecture de villas et quelques traces du passé agricole.</p> <p>Un patrimoine réparti dans la ville, méritant d'être préservé pour ses valeurs architecturales intrinsèques ou son intérêt typologique.</p> <p>Forte présence de l'eau dans le paysage urbain avec la vallée de la Loire et celle du Rhins plus confidentielle mais constituant un élément marquant de la charpente paysagère et de la structure urbaine de la ville.</p> <p>Préservation d'une partie du bocage.</p> <p>Existence d'une structure de parcs urbains.</p>	<p>Approfondir la connaissance et assurer la protection du patrimoine local.</p>	<p>Assurer la préservation des bâtiments présentant un intérêt architectural et participant à l'identité communale.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Sensibiliser les habitants à la protection de ce patrimoine. > Repérer les éléments caractéristiques au plan de zonage. > Intégrer les édifices intéressants dans les opérations de restructuration. > Prendre en compte les caractéristiques morphologiques des tissus adjacents dans le cadre d'opération de recomposition urbaine.





FAVORISER LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LES MOBILITES DOUCES

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

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 2.5. Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.		
<p>Un rôle majeur dans la gestion des flux de l'agglomération qui génèrent des nuisances dans la ville notamment sur l'avenue de la Libération, la rue Carnot, la tête de pont, le carrefour de l'avenue Parmentier.</p>	<p>Assurer une meilleure gestion des flux dans la ville pour limiter les nuisances sur la vie urbaine.</p>	<p>Intégrer la hiérarchisation du réseau viaire défini dans le SCOT Roannais pour soulager le centre-ville de flux de transit sources de nuisances.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Libérer les voies principales des circulations parasites, afin d'assurer la fluidité des différents modes de déplacement. > Compléter le maillage du réseau viaire dans les zones de restructuration et d'extension de l'urbanisation. > Assurer le désenclavement du quartier de Varennes par la création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée. > Garantir un maillage dans le secteur des Plaines entre la rue des Capucines, le boulevard Charcot et l'avenue d'Espalion au Sud.
<p>Un réseau dédié aux mobilités douces notamment les voies et pistes cyclables peu présent sur la commune. Des axes de circulation structurants très fréquentés et peu favorables aux modes actifs.</p>	<p>Renforcer l'attractivité du réseau dédiée aux modes actifs et autres alternatives à la voiture. Assurer un meilleur équilibre entre les différents usages de l'espace public</p>	<p>Renforcer les aménagements en faveur des mobilités douces et améliorer les connexions entre les quartiers et l'accessibilité au pôle de la gare. Aménager une coulée verte dédiée aux piétons et vélos le long de la voie ferrée.</p> <p>Améliorer le fonctionnement et le confort pour les modes doux des principaux nœuds de circulation au droit du pont et du carrefour de la rue Carnot avec l'avenue Parmentier.</p> <p>Favoriser les liaisons inter quartiers par le jalonnement, l'aménagement ou la création de voies par la création de cheminements piétonniers.</p> <p>Prendre en compte les modes doux dans les opérations d'aménagement en restructuration ou en extension urbaine.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Améliorer les conditions de cheminements le long de l'avenue de la Libération au Sud de la voie ferrée. > Renforcer une liaison entre la rue Anatole France, la rue Carnot, la rue des Ecoles et l'avenue de la Libération. > Améliorer les liaisons entre l'avenue de la Libération et le quai Pierre Sépard au droit de l'îlot du passage Damon. > Assurer la connexion du quartier de Varennes à la gare par une nouvelle passerelle piétonne.
<p>Une offre actuelle en TC raisonnable sur la commune mais pourrait être amplifiée. Une part modale de la voiture très importante sur la commune</p>	<p>Favoriser le recours aux transports en commun notamment par une mise en valeur des potentiels fonciers aux abords de la gare et l'amélioration des accès piétons et vélos aux arrêts de TC.</p>	<p>Soutenir le développement de l'offre de transports en commun proposée par la Communauté d'Agglomération et faciliter l'accès au réseau.</p> <p>Renforcer le modèle de développement engagé en faveur du renouvellement urbain. Le PADD incite à valoriser les sites mutables proches des TC. (Carnot/Passage Damon/Bourrat)</p>

Axe 3. Préserver et valoriser le lien ville-nature

Les objectifs communaux.

Le territoire communal est fortement urbanisé. Les espaces de nature sont de trois types :

- les vallées de la Loire et du Rhins qui enserrent la ville et constituent le principal élément de la trame verte de la commune ;
- la trame verte urbaine essentiellement composée de parcs et jardins publics essentiellement localisés dans la partie centrale de la ville ;
- une trame végétale plus diffuse constituée de jardins privatifs potagers ou d'agrément.

Le maintien et le renforcement de la nature en ville conditionne largement l'attractivité résidentielle du Coteau qui est un levier d'une politique de relance démographique. C'est la raison pour laquelle la commune souhaite mener une politique plus attentive à la sauvegarde et la mise en valeur de la nature en ville sous toutes ses formes et à la réduction des impacts de l'urbanisation.

- **Renouer le lien avec la Loire et le Rhins** tout en prévenant le risque inondation. Il s'agit notamment de poursuivre à long terme la reconquête urbaine du front de Loire et de poursuivre la politique de valorisation paysagère et de renaturation des berges du Rhins menée en partenariat avec le SYRRTA. La sensibilité de ces espaces aux risques inondations impose un renforcement des mesures de protection de la population.
- **Préserver et valoriser le végétal en ville.** La volonté de conforter l'attractivité de la ville pour préserver ses équilibres démographiques implique une action volontaire de préservation et de renforcement de la trame verte urbaine. Cette action passe par la définition d'une politique de l'arbre en ville et de limitation de l'artificialisation et de la minéralisation des sols sur l'espace public et dans les opérations d'aménagement.
- **Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement.** Les enjeux environnementaux impliquent une évolution des modes d'urbanisation et de construction qui ont une part de responsabilité significative dans les désordres et atteintes constatés notamment en termes de changement climatique. La prise en compte de ces enjeux doit être abordée de manière transversale en intégrant les interactions entre les domaines (par exemple entre la gestion de l'eau, le paysage, la biodiversité, le confort thermique...).
- **Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.** La commune du Coteau ne possède pas de grands espaces forestiers. Les espaces non urbanisés sont voués à l'agriculture qui gère une part limitée du territoire communal mais d'un seul tenant et qui prolonge une entité plus vaste située sur la commune de Parigny. Il s'agit principalement de vastes prairies permanentes, dédiées à l'élevage, avec un réseau bocager déstructuré. La commune fait d'ailleurs partie de l'AOC Charolais. Cette disposition des zones urbaines et agricoles/naturelles permet d'éviter l'enclavement dans le tissu urbain et de préserver des paysages faisant partie du patrimoine naturel et de l'identité du secteur, ainsi que la continuité des zones ouvertes et sans urbanisation.

La prise en compte du cadre réglementaire.

Le diagnostic de convergence SCoT/PLU note plusieurs points de compatibilité en matière de :

- préservation des espaces naturels sensibles et corridors écologiques de la Loire et du Rhins par un classement en zone naturelle ou en élément naturel remarquable ;
- maîtrise des risques par une urbanisation limitée dans les secteurs inondables repérés au zonage avec un classement en zone N des secteurs non urbanisés ;
- cohérence entre le PLU et le zonage assainissement ;
- préservation de l'activité agricole (pas d'enclavement de parcelles agricoles dans le tissu urbain) ;

- important chapitre consacré à l'analyse paysagère et tendance d'évolution du paysage » et définition de règles d'insertion paysagère et architecturale.
- les principaux axes d'amélioration nécessaires concernent :
 - les vallées de la Loire et du Rhins qui concentrent plusieurs enjeux environnementaux : protection contre les risques inondation, préservation de la qualité des eaux, maîtrise de l'image urbaine ;
 - la zone agricole insuffisamment protégée ;
- Il convient par ailleurs de renforcer les prescriptions paysagères et environnementales (gestion des eaux pluviales, prise en compte de la problématique des déchets ménagers, déplacements piétons et vélos, production d'énergie) dans les opérations nouvelles et notamment sur la Zone d'activités Economiques des Guérins.

COMPATIBILITÉ DU PLU DE 2005 AVEC LE SCOT	PRISE EN COMPTE AU PADD
<p>Le principal point d'incompatibilité réside dans la protection insuffisante de la ceinture verte au sud avec la présence d'une zone AU dont la superficie importante est à reconsidérer en veillant à la prise en compte de l'identité paysagère du lieu.</p>	<p>Le PADD affiche comme objectif prioritaire de préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> > en réduisant la superficie des extensions urbaines ; > en limitant la constructibilité dans le secteur agricole ; > en assurant le maintien de la trame bocagère et des alignements d'arbres notamment le long de l'avenue de la Libération ; > en veillant à la fonctionnalité et au maintien des qualités paysagères des chemins agricoles. <p>Ces objectifs font l'objet d'une transcription réglementaire : classement en zone A, inscription d'éléments caractéristiques du paysage au zonage, maintien et renforcement des alignements plantés et des haies, marges de recul plantées aux OAP.</p>
<p>Le diagnostic de convergence PLU/SCoT met l'accent sur la nécessité :</p> <ul style="list-style-type: none"> → d'intégrer des réflexions sur les vues, le bocage et les haies ; → de repérer les vues à préserver sur les éléments patrimoniaux et les paysages remarquables ; → de développer les références à la nature ordinaire. 	<p>Des prévisions sont inscrites au PADD en faveur du maintien de la présence de l'arbre en ville pour ses effets de limitation des îlots de chaleur, de protection de la biodiversité ordinaire, d'atténuation du caractère très minéral du paysage urbain. Cet engagement se traduit par plusieurs objectifs qui sont déclinés sur le plan réglementaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Veiller au traitement végétal des opérations de renouvellement urbain ou de densification. > Valoriser et encourager une mise en réseau des espaces verts de la ville. > Promouvoir une gestion différenciée des espaces verts : zéro phyto, essences locales privilégiées, gestion adaptée à l'usage... > Transformer la voie de chemin de fer désaffectée en coulée verte propice à la circulation de la faune et de la flore en ville. > Préserver et conforter l'alignement planté sur l'entrée Sud. > Mettre en place une trame végétale sur l'extension de la zone d'activités. <p>Le PADD affiche une volonté de développer la biodiversité ordinaire en favorisant la diversité des milieux, en densifiant et en diversifiant la trame végétale dans le cadre des opérations d'aménagement, en préservant les milieux humides, en renforçant les continuités entre la vallée de la Loire et la vallée du Rhins par la mise en valeur d'une coulée verte au niveau de l'ancienne voie ferrée.</p>

COMPATIBILITÉ DU PLU DE 2005 AVEC LE SCOT	PRISE EN COMPTE AU PADD
<p>Des avancées sont nécessaires pour accroître les initiatives en faveur d'un mode d'aménagement et de construction à moindre impact sur l'environnement. Plusieurs thèmes sont à traiter :</p> <ul style="list-style-type: none"> > la protection de la population contre les risques et nuisances. Des ajustements sont nécessaires à la marge notamment pour mieux adapter le zonage au risque inondation notamment au nord dans le secteur de Pincourt ; > la présence de la Loire et du Rhins au contact de la zone urbaine induit une sensibilité forte de la ressource en eau aux pollutions ; > une meilleure gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et notamment la maîtrise des risques de pollution des eaux superficielles ; > la prise en compte de la problématique des déchets ; > la maîtrise des émissions de gaz à effets de serre. 	<p>Le PADD préconise une approche transversale des thématiques environnementales dans les opérations d'aménagement et affiche plusieurs objectifs. Il définit un cadre d'action visant à réduire les impacts du développement urbain. (voir ci-après). Ces objectifs sont déclinés sur le plan réglementaire. Les OAP intègrent des prescriptions environnementales.</p>







Le parti d'aménagement

En matière d'aménagement de l'espace, les grands principes du PLU de 2005 concernant le paysage et l'environnement sont conservés. Des ajustements sont apportés sur les points suivants :

- la principale évolution résulte de l'affichage d'un parti plus affirmé d'une ville compacte avec le renforcement des mesures de protection de l'espace agricole et de ses grandes structures paysagères protégées au zonage et au règlement ;
- le PADD affiche la volonté de mettre en valeur la présence de l'eau dans la ville en poursuivant à long terme :
 - la reconquête urbaine du front de Loire en facilitant la reconversion urbaine des emprises mutables et en confortant la promenade en bord de Loire ;
 - la valorisation paysagère et de renaturation des berges du Rhins.
- des initiatives sont prises en faveur d'une ville plus verte :
 - par la protection et la mise en réseau des espaces verts de la ville qui font l'objet d'un classement spécifique ;
 - par un traitement végétal des opérations de renouvellement urbain ou de densification notamment sur les îlots Carnot et passage Damon et le site Bourrat ;
- la création d'une coulée verte sur la voie de chemin de fer désaffectée reliant la Loire et le Rhins.







RENQUER LE LIEN AVEC LE FLEUVE ET LA RIVIERE

-  Libérer le quai du Général Leclerc de tout stationnement parasite pour aménager une promenade en bord de Loire.
-  Poursuivre à long terme la reconquête urbaine du front de Loire
-  Poursuivre la politique de valorisation paysagère et de renaturation des berges du Rhins
-  Améliorer quelques points noirs (passage des ponts, notamment site du Pont de Rhins).
-  Veiller à la qualité d'aménagement du cheminement piéton longeant le Rhins
-  valoriser la Loire et le Rhins en tant que corridors écologiques


ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 3.1 Renouer le lien avec le fleuve Loire et la rivière Rhins.		
<p>Dans un contexte très urbanisé, les cours d'eau jouent un rôle majeur sur le plan écologique tant en termes de diversité des milieux que de maintien des fonctionnalités écologiques du territoire.</p> <p>Un intérêt écologique de la vallée de la Loire reconnu par une zone Natura 2000, une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2.</p> <p>La vallée de la Loire est, avec le Rhins, l'élément majeur de la trame verte et bleue jouant un rôle majeur en matière de circulation des espèces, de réserves de biodiversité et de structuration des habitats que complète la trame verte urbaine.</p> <p>La présence au cœur de l'urbanisation induit une fragilité certaine de ces milieux notamment en termes de qualité des eaux superficielles et de fragmentation des espaces.</p> <p>La Loire et le Rhins ont un rôle important dans la structuration et le fonctionnement de la ville et la composition de son paysage. Ce sont des corridors écologiques identifiés au contrat vert et bleu de l'agglomération.</p>	<p>Préserver les fonctionnalités des corridors écologiques des cours d'eau.</p>	<p>L'axe 3 du PADD affirme la volonté de la collectivité :</p> <ul style="list-style-type: none"> > de valoriser le fleuve Loire et la rivière Rhins et préserver leur rôle de corridors écologiques ; > de faciliter, en la maîtrisant, la mutation des sites industriels en bordure de Loire pour recomposer le front de Loire en préservant ses structures paysagères ; > de poursuivre la politique de valorisation paysagère et de renaturation des berges du Rhins menée en partenariat avec le SYRRTA. ; > de préserver l'intégrité de la ceinture agricole (voir objectif 3.3).
Objectif 3.2. Préserver et valoriser le végétal en ville		
<p>Une forte artificialisation et minéralisation des sols qui a plusieurs impacts négatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> > sur le confort des logements et des espaces urbains avec des conséquences sur la santé qui sont appelés à s'amplifier avec le réchauffement climatique ; > sur l'augmentation des ruissellements du fait de l'imperméabilisation accrue des sols ; > sur la biodiversité du fait de la réduction des milieux naturels et la suppression d'habitats, de la rupture des continuités écologiques. 	<p>Conforter la continuité et la diversité de la trame verte urbaine.</p>	<p>Le PADD intègre cet enjeu en proposant plusieurs axes d'intervention :</p> <ul style="list-style-type: none"> > préserver et conforter la trame verte urbaine dans sa diversité ; > préserver les éléments structurants : alignement planté de l'entrée sud, ripisylve du Rhins, haies bocagères ; > maîtriser les lisières urbaines au niveau de la zone agricole ; > préserver les îlots de verdure dans le tissu urbain ; > veiller au traitement végétal des opérations de renouvellement urbain ou de densification ; > mettre en place une trame végétale sur l'extension de la zone d'activités.



PRÉSERVER ET VALORISER LE VÉGÉTAL EN VILLE

-  Maintenir dans un souci de qualité du cadre de vie la présence de l'arbre en ville. Valoriser et favoriser une mise en réseau des espaces verts de la vallée
-  Veiller au traitement végétal des opérations de renouvellement urbain ou de densification
-  Préserver et conforter l'alignement planté sur l'entrée sud
-  Transformer la voie de chemin de fer désaffectée en coulée verte

PRÉSERVER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES DE LA CEINTURE AGRICOLE

-  Préserver l'espace agricole en n'autorisant que les constructions nécessaires à l'activité agricole. Éviter tout développement diffus de l'urbanisation
-  Assurer le maintien de la trame bocagère et des alignements d'arbres.

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	ORIENTATIONS DU PADD
Objectif 3.3. Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement		
<p>Les enjeux environnementaux impliquent une évolution des modes d'urbanisation et de construction qui ont une part de responsabilité significative dans les désordres et atteintes constatés notamment en termes de changement climatique.</p> <p>Une forte exposition de la population aux risques inondation induits par la Loire et le Rhins avec un risque de rupture de barrage (Villerest).</p> <p>Une sensibilité aux nuisances et pollutions engendrées par la circulation sur les axes structurants qui traversent de part en part le tissu urbain mais aussi par les activités industrielles.</p>	<p>Promouvoir un mode d'urbanisation à moindre impact.</p> <p>Ne pas accroître l'exposition de la population aux risques et nuisances.</p>	<p>Le PADD intègre plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> > mettre en œuvre un mode d'urbanisation moins consommateur d'espace ; > veiller à l'adéquation entre les prévisions de développement urbain, les ressources en eau et les capacités de traitement des EU ; > préserver le secteur de captage d'eau entre Loire et Rhins. > limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances : <ul style="list-style-type: none"> ▪ en orientant le développement de l'habitat sur des secteurs préservés des risques et nuisances ; ▪ en préservant les secteurs inondables et non bâtis de toute constructibilité ; ▪ en informant et en sensibilisant la population au risque inondation. > favoriser le développement d'une biodiversité ordinaire ; > intégrer les problématiques environnementales dans les opérations d'aménagement.
Objectif 3.4. Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.		
Des prévisions surdimensionnées de zones à urbaniser dans l'espace agricole.	Poursuivre les efforts en matière de renouvellement urbain pour limiter le prélèvement d'espaces agricoles.	Voir axe 1.
	Éviter la dégradation du bocage par une intensification des cultures.	Le PADD prévoit d'assurer le maintien de la trame bocagère et des alignements d'arbres. Il est à noter que la maîtrise des modes de culture ne relève pas du PLU.

> **Synthèse des principales évolutions par rapport au PADD de 2005.**

Comme indiqué ci-dessus, le bilan du PADD de 2005 a montré qu'un certain nombre de problématiques et enjeux à la base du PADD de 2005 demeurent valides. Toutefois un certain nombre de prévisions et de précisions sur les moyens mis en œuvre doivent être apportées pour tenir compte de l'évolution du contexte règlementaire, des points d'incompatibilité ou de vigilance par rapport au SCoT, notamment en matière de prévisions. Les principales évolutions sont les suivantes :

> **Un engagement en faveur du renouvellement urbain et des objectifs de modération de la consommation foncière renforcés et précisés.**

Le PADD révisé confirme la volonté communale de mettre en œuvre un mode d'urbanisation moins consommateur d'espace. La stratégie de développement s'inscrit dans une forme de continuité avec le PLU de 2005 en amplifiant l'engagement en faveur du renouvellement urbain et de la densification des tissus avec la mise en place de moyens règlementaires plus précis sur les îlots à enjeux.

- Emplacements réservés pour réalisation de programmes contribuant à la mixité de l'habitat avec l'indication d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux ;
- Mise en place de périmètre en attente d'un projet d'aménagement permettant de maîtriser les évolutions du bâti afin d'assurer une cohérence de la recomposition urbaine, de réduire les situations d'habitat indigne et de garantir des conditions d'habitabilité attractives ;
- Elaboration d'OAP avec la mise en place d'une densité minimale et d'un % de formes urbaines denses ;
- Phasage des disponibilités foncières en extension.

Dans le même temps, les prévisions en matière d'extensions urbaines sont réduites de manière drastique tant en matière d'habitat que d'activité (réduction de 45,5 ha pour l'essentiel reclassés en zone agricole, une parcelle de l'ordre de 0,9 ha étant reclassée en zone U car urbanisée) ce qui répond aux obligations des textes en vigueur et du SCoT en termes d'efficacité foncière et de maîtrise des prélèvements opérés sur les espaces naturels et agricoles.

• **Des objectifs précisés en matière d'habitat.**

La commune du Coteau est confrontée à des tendances démographiques défavorables à l'image du centre de l'agglomération. Le PADD affirme la volonté de soutenir l'activité de production de logements et de diversification de l'habitat « pour relancer la dynamique démographique et préserver les équilibres sociaux de la ville. Le PADD prévoit la réalisation de l'ordre de 650 logements. Il précise les modalités de prise en compte de l'enjeu de diversification de l'offre.

La stratégie définie repose sur la mise en valeur du potentiel restant dans l'aire urbanisée (parc vacant, friches urbaines, emprises industrielles sous occupées..) avec la mise en place d'obligations dans les OAP en termes de diversification des types d'habitat et de production de logements locatifs sociaux.

• **L'affirmation de la volonté de maintenir un équilibre emplois/habitat.**

Le PADD réaffirme un objectif en faveur du développement de l'économie locale inscrit au PLU de 2005 en confirmant la possibilité d'étendre la ZAE des Guérins dans le prolongement immédiat de l'existant. Les prévisions foncières sont néanmoins réduites de moitié conformément aux prescriptions du SCoT.

• **Des mesures plus volontaires de maîtrise des évolutions en matière commerciale.**

Le PLU de 2005 comportait des mesures règlementaires visant à encourager la mixité urbaine par l'interdiction de changement de destination des locaux à usages professionnels et commercial avenue de la Libération. Cette orientation est confirmée au PLU révisé.

Conformément aux exigences du SCoT, un objectif de maîtrise renforcée des implantations de commerces est prévu au PADD avec la localisation des zones préférentielles d'implantation des commerces.

- **Un parti de développement urbain favorable aux modes de déplacements alternatifs à la voiture.**

En orientant la production de nouveaux logements sur le périmètre urbanisé et des îlots à enjeux situés à proximité des équipements et services à la population et d'une desserte en transport en commun, le choix retenu en faveur d'une ville dense et compacte est un facteur favorable à une évolution des modes de déplacements au profit des modes actifs et des transports en commun.

L'intensité des effets de ces mesures en matière de report modal dépendra de l'amélioration des conditions de sécurité, de confort et d'agrément des déplacements piétons et vélos qui sont insuffisantes aujourd'hui.

Le PADD révisé met l'accent sur des actions d'aménagement de l'espace public permettant d'assurer un meilleur partage de la voirie au profit des déplacements piétons et des autres usages. Il conforte des dispositions générales en faveur des déplacements piétons en renforçant le maillage des cheminements dans l'aire urbanisée notamment par le biais des OAP et la mise en place d'emplacements réservés. Une des actions les plus significatives est la création d'un cheminement piéton/vélo sur l'emprise de la voie ferrée désaffectée.

- **Une protection du patrimoine naturel, paysager et architectural renforcée.**

Le diagnostic de convergence SCoT/PLU a montré que le PLU de 2005 assurait une bonne protection des milieux et espaces naturels à enjeux écologiques et paysagers notamment les vallées de la Loire et du Rhins. Le PADD révisé confirme la nécessité de protéger les vallées qui constituent des milieux humides sensibles et des corridors écologiques importants à l'échelle du territoire. Il renforce les moyens de maîtrise des évolutions des emprises industrielles de Pincourt pour constituer un front bâti plus qualitatif sur la Loire. Il renforce les mesures de protection de la vallée du Rhins.

Le bilan du PADD de 2005 mettait l'accent sur la nécessité de mieux protéger l'espace agricole composante majeure de l'image de l'entrée sud de l'agglomération et élément de connexion entre la vallée de la Loire et la vallée du Rhins. L'enjeu est de maintenir une vocation agricole viable tout en préservant les éléments d'identité paysagère du bocage.

La suppression de 43 ha de zones à urbaniser affichée au PADD sur la ceinture verte agricole est une évolution positive déterminante. Cette suppression est assortie d'une maîtrise de la constructibilité sur les secteurs agricoles bordant les quartiers d'habitat, limitant les risques de conflits d'usage entre agriculture et habitat, sujet qui connaît une certaine actualité.

La réduction de moitié des surfaces prévues pour l'extension des activités s'accompagne de mesures permettant d'assurer une maîtrise de l'urbanisation aux abords de l'avenue de la Libération. Cette orientation répond aux attentes du SCoT.

Le PADD intègre plusieurs dispositions visant à assurer une meilleure qualité du paysage urbain : mise en place d'OAP sur des sites à enjeux, protection des îlots de nature dans la ville, protection des trames végétales en limite d'urbanisation et de la trame verte urbaine, inscription d'éléments caractéristiques du paysage et du patrimoine.

- **Une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans les démarches d'aménagement et de construction.**

Des avancées significatives sont affichées au PADD en faveur d'une ville durable et respectueuse de l'environnement. Le PADD affiche des objectifs sur les principales thématiques concernées avec des mesures environnementales intégrées au règlement et de manière plus fine sur les secteurs faisant l'objet d'OAP qui constituent des leviers d'une mise en œuvre d'un développement plus durable. Ces dispositions répondent aux attentes des textes réglementaires notamment en termes de maîtrise des eaux pluviales, de déplacements, de limitation des émissions de GES, de développement des énergies renouvelables et de gestion économe des ressources naturelles notamment de l'eau, de biodiversité, de déchets.

4. JUSTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER ET OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

A. RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

• La loi ALUR

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014 exige une prise en compte renforcée des problématiques de consommations foncières en imposant :

- une analyse de la consommation foncière sur les 10 ans passés ;
- une analyse du potentiel foncier existant ;
- la définition d'objectifs de modération foncière au PADD.

• Les dispositions du SCoT

Le SCoT fixe comme objectif prioritaire de « *stopper la déprise démographique et réorienter l'accueil des ménages sur le pôle urbain doté des emplois et des services* ». Il s'agit de déclencher un regain démographique à court-moyen terme avec l'accueil de 6000 habitants d'ici 2030 mais aussi de contrecarrer les projections démographiques qui annoncent d'ici 2030 une perte de 7000 habitants. « Ainsi, au regard de ces projections, l'hypothèse démographique du SCoT est d'autant plus ambitieuse dans le sens où le territoire doit non seulement chercher à compenser une perte éventuelle de 7 000 habitants mais aussi attirer 6 000 habitants supplémentaires. L'enjeu est donc, à travers le SCoT, de faire levier pour permettre de « gagner » 13 000 habitants » (page 5 du DOG). Le SCoT traduit cet objectif démographique en matière de besoins en logements. Ainsi, il est fixé un objectif ambitieux de production de 13 000 logements entre 2012 et 2030 :

- 10 000 logements doivent être construits ou remis sur le marché pour maintenir la population actuelle en réponse au phénomène de desserrement de la taille des ménages et aux besoins de renouvellement du parc de logements ;
- 3 000 logements sont nécessaires pour accueillir de nouveaux résidents.

Le SCoT change fondamentalement les perspectives de développement territorial en recentrant le développement démographique sur le cœur d'agglomération à hauteur de 70 %. De plus, le SCoT ambitionne de produire cette offre à 50 % au sein du tissu urbain existant pour valoriser le potentiel de renouvellement urbain de l'agglomération.

Il fixe également des objectifs de densité afin de garantir l'efficacité foncière des opérations urbaines. Il s'agit notamment, pour les communes urbaines autour de Roanne, de privilégier la construction de formes d'habitat dense (petit collectif, habitat intermédiaire) à hauteur de 50 % de la production de logements.

Le SCoT attribue 41,5 % de la production à l'ensemble Riorges Mably Le Coteau.

La traduction des objectifs de production de logements définis au SCoT sur la commune du Coteau est la suivante :

- 1 189 logements en construction neuve et en réhabilitation ;
- 43 logements en réhabilitation : 10% du parc vacant qui est évalué à 432 logements en 2015 (RP INSEE 2015) ;

- soit 1 154 logements à produire à l'horizon 2030 dont 40 % entre 2012 et 2020, soit 461 logements (51 lgts/an) et 60 % entre 2021 et 2030, soit 692 logements (69 lgts/an). C'est cette dernière période de référence qui est prise en compte dans le PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal puisque le PLU sera applicable à compter de 2020. Il est à noter que les objectifs de production retenus sont inférieurs aux valeurs figurant au SCoT et au PLH.

En matière économique, le SCoT définit une enveloppe foncière de 120 ha bruts dont :

- 24 ha en renouvellement et densification ;
- 78 ha pour l'extension des espaces économiques de niveau métropolitain et SCOT ;
- 18 ha pour l'extension ou la création d'espaces économiques de niveau bassin de vie et local.

La commune du Coteau est concernée par les espaces de niveau SCoT. Un potentiel de 7ha est autorisé à l'échéance du SCoT.

Les espaces économiques de niveau SCOT

Niveau Scot	EPCI	Commune	Espaces économiques	*Total capacités foncières autorisées à échéance du SCoT
2	Roannais Agglomération	Le Coteau	Le Coteau (hors ZACD)	7,00
2	Roannais Agglomération	Mably	La Demi Lieue	13
2	Roannais Agglomération	Mably	Marly	0
2	Roannais Agglomération	Parigny	Berge du Rhins	0
2	Roannais Agglomération	Perreux (hors ZACD)	Les Plaines	0
2	Roannais Agglomération	Renaison	Grange Vignat	0
2	Roannais Agglomération	Riorges	Beaucueil	0
2	Roannais Agglomération	Riorges	Le Marlet	31,6
2	Roannais Agglomération	Riorges	Villette	0
2	Roannais Agglomération	Saint-Léger-sur-Loire	Aéroport	10
Total				61,60

- **Les dispositions du PLH**

Le nouveau PLH établi pour la période 2016-2021, vise à répondre aux besoins de l'agglomération en termes de logement, et à permettre un équilibre démographique entre les communes les plus attractives sur le plan résidentiel et le cœur de l'agglomération.

Les grandes orientations du PLH sont :

- d'intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités ;
- de développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels ;
- de promouvoir des solutions innovantes pour le logement des personnes âgées ;
- de mettre en place un pilotage intercommunal de la politique de l'habitat.

Le PLH fixe des objectifs de production par entité territoriale et par commune. Les chiffres indiqués sont des plafonds et non des objectifs. Pour le cœur d'agglomération auquel appartient la commune du Coteau, les données sont indiquées dans le tableau ci-après.

	Plafonds de production de logements PLH 2016 / 2021	Dont objectif minimum de production de logements en renouvellement urbain	Objectif de production de logements locatifs sociaux 2016 - 2021
Roanne	1768	884	354
Le Coteau	424	212	85
Riorges	511	255	193
Mably	460	230	92

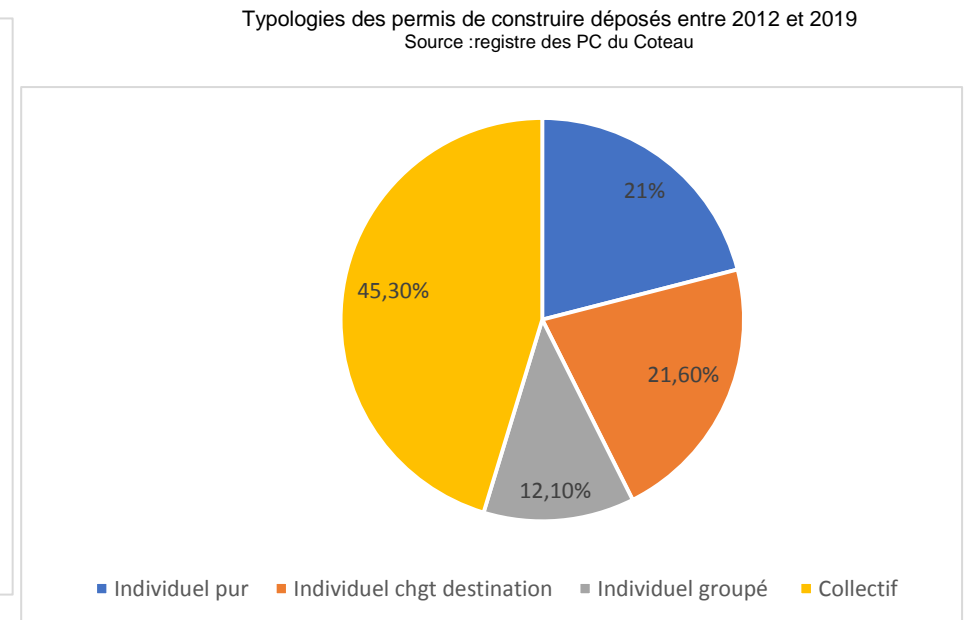
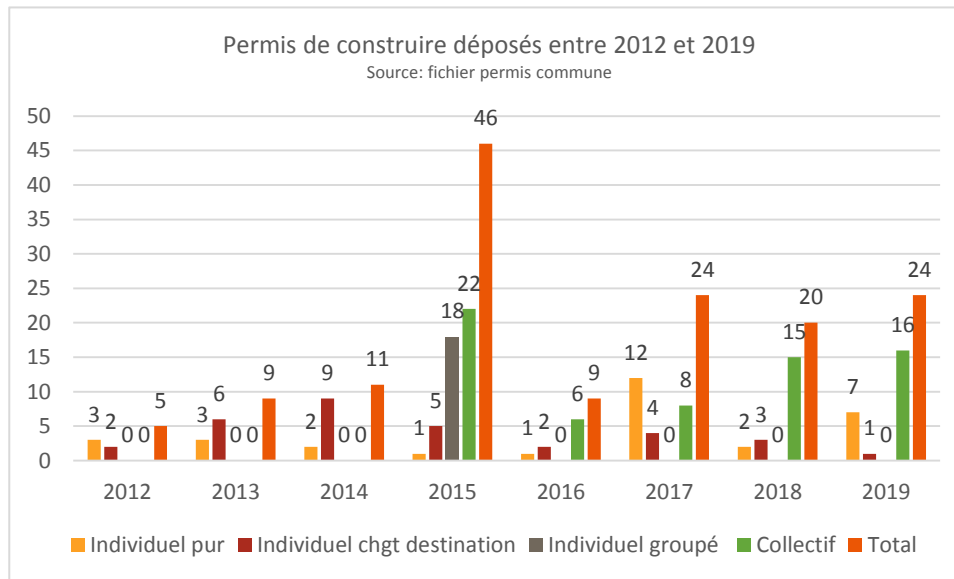
Au moins 50% de l'enveloppe de logements réalisés au sein du tissu urbain constitué pour Roanne, Le Coteau, Riorges et Mably doit être réalisé en renouvellement urbain, comblement de dents creuses, remise sur le marché de logements vacants et changement de destination...

B. ANALYSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE SUR 10 ANS.

Entre 2003 et 2013, les PC déposés correspondent à 446 logements, soit moyenne de 44,6 logements/an (source fichier communal) pour une superficie d'environ 10 ha de terrains consommés situés pour l'essentiel dans le tissu urbain. 2.5 ha de terres agricoles sur le secteur des Plaines ont été consommés pour l'extension pavillonnaire.

La densité moyenne des permis de construire déposés sur 2003-2013 est de l'ordre de 36.5 logements/ha et de 60,5 logements/ha sur le secteur de la gare (périmètre de 800 m autour de la gare).

Le Coteau affiche donc une densité moyenne importante. Elle est d'ailleurs relativement en accord avec les objectifs fixés par le SCoT d'avril 2012 de densité moyenne de 40 logements/ha en zone urbaine et 60 logements/ha sur un périmètre de 800 m autour de la gare.





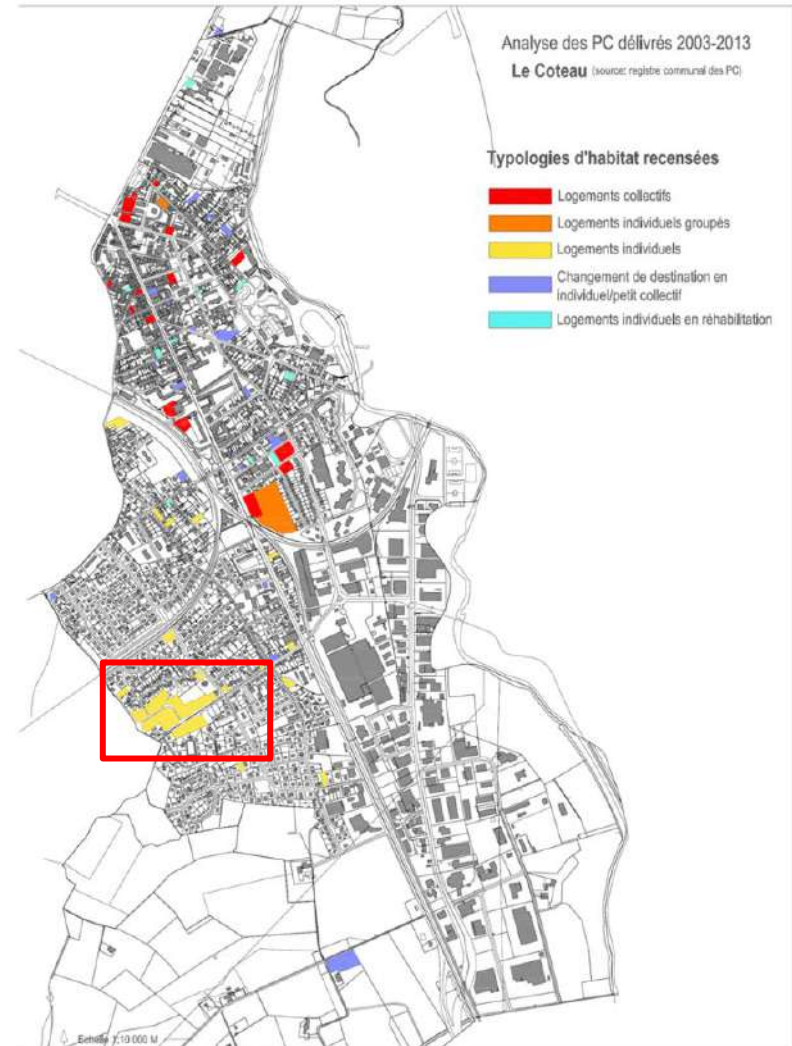
ZAC de Pincourt/ logements collectifs site Porcher



Individuels groupés site Porcher/ logements collectifs « les jardins du sud » Nexity



Individuels groupés ZAC de Pincourt/ réhabilitation d'anciens bâtiments industriels en shed pour des



Entre 2003 et 2013, le logement collectif représente près de 60 % des permis de construire et la construction individuelle neuve 24% se répartissant de manière équilibrée entre l'individuel pur et l'individuel groupé.

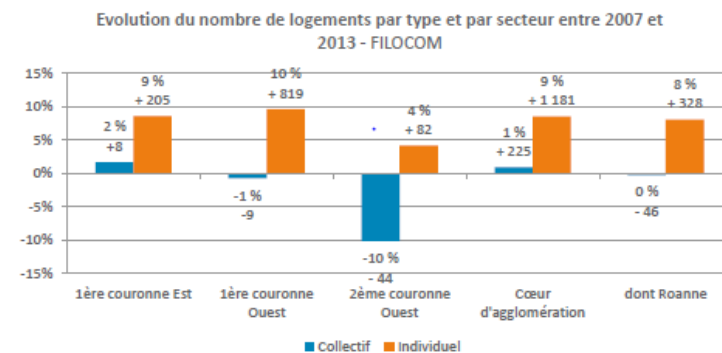
PC logements 2012-2019*	Individuel pur	Superficie consommée	Individuel en chgt destination	Individuel Groupé	Superficie consommée	Collectif	Total
2012	3	794 m2'	2	0		0	5
2013	3	2039 m2	6	0		0	9
2014	2	1076 m2	9	0		0	11
2015	1	870 m2	5	18 (LLS)	15 251 m2	22(LLS)	46
2016	1	438 m2	2	0		6*	9
2017	12	4321 m2	4	0		8	24
Total	22	9538 m2	28	18	15 251 m2	36	104
2018	2		3	0		15 (dont 12LLS)	20
2019	7		1	0		16 (dont 16LLS)	24

- Arrêt. Novembre 2019

Nota/ les 6 logements en collectif correspondent à une opération de réhabilitation d'un immeuble de 9 logements (dont 7 vacants et 2 occupés) en 6 logements

Cinq constats riches d'enseignement.

- Un rythme de logements de 22 logements/an inférieur au rythme de la période précédente. Il en résulte un écart par rapport aux prévisions du SCoT compromettant l'objectif de relance démographique du cœur de l'agglomération.
- Une évolution sensible de la répartition par types avec réduction de la part des collectifs (de 60% à 50%). Dans le même temps, on note une stabilisation des individuels groupés (12,10%) et une augmentation sensible des individuels purs (21%) qui est due à la réalisation du lotissement des Genêts. Ces tendances mettent en évidence la faible



mobilisation des investisseurs sur des produits collectifs, ce que confirment les difficultés rencontrées sur le site Porcher. Le PLH met en évidence une absence de dynamique d'investissement dans le neuf. Les typologies d'habitat dense sont en quasi-totalité des logements sociaux. (voir ci-après). Cette évolution pose la question de savoir si on n'assiste pas à une fin de cycle qui verrait la particularité que présente la commune du Coteau avec une forte proportion de collectifs dans la production de logements disparaître ou tout au moins s'estomper, dans un contexte de marché où le modèle dominant est la maison individuelle (CF diagnostic du PLH). Le diagnostic du PLH confirme cette évolution en indiquant que 60% des logements sur le territoire de Roannais Agglomération sont des maisons individuelles contre 55% dans la Loire et 41% en Rhône Alpes. L'évolution en matière de défiscalisation est de nature à amplifier ce phénomène. Il faut noter un autre facteur bloquant, la difficulté de plus en plus forte des collectivités à s'impliquer financièrement dans des démarches d'aménagement en renouvellement urbain. A contrario, les évolutions de la politique d'urbanisme transcrites dans le SCoT en faveur de la lutte contre l'étalement urbain seront de nature à modifier le marché du logement individuel mais pas immédiatement. Le rapport du PLH note que le SCoT devrait avoir deux effets sur le marché de la maison individuelle :

- une concurrence accrue du collectif liée au retour des ménages vers les centres villes ;
- une redynamisation du marché de l'ancien qui est conditionnée à des efforts de réhabilitation des biens dégradés.

Il faut prendre en compte le potentiel offert par le changement de destination de locaux annexes, ateliers ou garages, une tendance constatée sur le Coteau (voir ci-après).

Mais les effets ne seront pas immédiats. Le rapport du PLH indique que « *les acteurs locaux estiment que le stock de terrains mis sur le marché de la maison individuelle en anticipation équivaut à une période d'écoulement de 3 à 5 ans* ». De plus il faut tenir compte du potentiel de densification par division parcellaire ou comblement de dents creuses qui est important dans les communes péri-urbaines. Tous ces éléments laissent penser que la commune du Coteau doit aussi porter son effort sur une offre en individuel (foncier et programme immobilier) pour conforter les tendances d'amélioration du solde migratoire qui assurer une stabilisation de la population et tenir ses objectifs de production.

- Une part significative de la production de logements assurée par le logement locatif social qui représente plus de la moitié (55%) de la production entre 2015-2019 et un peu moins sur 2012-2019 (46%). Or la commune du Coteau présente déjà un taux supérieur à 30 %.
- La création de logements par changement de destination est importante. La part des changements de destination augmentent (21,60%) entre 2015 et 2019. Ces tendances contribuent à l'objectif de densification et de renouvellement des tissus et permet de limiter la consommation en foncier non bâti. Cette évolution est intéressante mais cette ressource n'est pas illimitée ;
- La densité moyenne par logement diminue.

La seule opération d'aménagement en extension se situe sur le secteur des Plaines. Elle comporte 18 lots au total dont 14 lots d'une surface de 450 à 489 m² représentant une superficie totale de 6355 m² soit 454 m² par lot et 4 lots de plus petite taille (172 à 184 m²) représentant une superficie totale de 721 m² soit 180 m² par lot. La superficie totale consommée (hors voirie) est de 7076 m² pour 18 logements soit une moyenne de 393 m²/logement, ce qui équivaut sensiblement à la densité de 20 logts/ha fixés dans l'OAP. Il est à noter que cette opération s'est commercialisée rapidement.

Les logements collectifs et individuels groupés réalisés en 2015 correspondent à une opération privée réalisée sur le site Porcher et reconvertie en LLS par le biais d'une VEFA. Ils présentent un ratio de 300 m² par logement (hors viabilités) ce qui représente une densité de 33 logements/ha.

La consommation foncière moyenne pour les individuels purs autorisés entre 2012 et 2017 est de 433 m²/logements.

La consommation foncière moyenne, tous types confondus, entre 2012 et 2017 est de 238 m² par logement soit 42 logts/ha.

C. LES PRÉVISIONS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS ET DE FONCIER

• Les objectifs démographiques

A l'échelle du pôle urbain, toutes les communes gagnent des habitants entre 2006 et 2011 sauf Le Coteau. La commune de Roanne stabilise sa population (gain de 21 habitants). La commune de Mably gagne 100 habitants à 7603 habitants. La commune de Riorges connaît la plus forte progression avec 550 habitants en plus pour atteindre 10 775 habitants. Dans la même période, la commune du Coteau perd 186 habitants.

Sur 2011-2016, on assiste à une inversion de tendance sur cette période. Le pôle urbain avait gagné 477 habitants entre 2006 et 2011, il en perd 1031 entre sur les 5 dernières années. Après avoir connu une stabilisation de sa population entre 200- et 2011, la ville Roanne perd de nouveau des habitants (-1462). Cette évolution s'explique par une double dégradation du solde naturel (-0,1) et du solde migratoire (-0,9) La commune de Riorges qui avait gagné 550 habitants en perd 106. Cette évolution est due au solde migratoire qui devient négatif (-0,2).

La commune du Coteau connaît une amélioration de sa situation avec une quasi stabilisation avec 26 habitants en moins entre 2011 et 2016 contre 186 habitants entre 2006-2011. Cette inversion de tendance est due à une forte progression du solde migratoire qui passe de -0,8 à +0,7. Dans ce contexte, fixer des objectifs démographiques est un exercice hasardeux. Les hypothèses qui fondent le SCoT paraissent trop décalées par rapport aux dynamiques et tendances constatées. Dans le même temps, le principe de relance de la démographie de l'agglomération et du cœur de l'agglomération garde toute sa valeur. Reste à déterminer le niveau de croissance de référence pour calibrer le PLU.

Les hypothèses qui fondent le PLU du Coteau répondent aux orientations du SCoT qui vise à contrecarrer une perte annoncée de 7000 habitants d'ici 2030 et à attirer 6000 habitants supplémentaires soit un objectif de + 13 000 habitants. Cette croissance est orientée à hauteur de 70 % dans le pôle urbain. La révision du SCoT a maintenu le scénario initial sur le plan démographique et de production de logements.

Sur le Coteau, l'objectif visé par la commune **est d'atteindre 7400 habitants soit 600 nouveaux habitants** à l'échéance du PLU, en 2029, pour assurer un renouvellement démographique et participer au renforcement de la polarité de rang 1 de l'agglomération roannaise. Les effets du SCoT sur l'offre concurrentielle existante sur les communes périurbaines sont un facteur susceptible d'entraîner une nouvelle dynamique. Encore faut-il pouvoir mettre sur le marché une offre la plus diversifiée possible et notamment celle susceptible d'attirer des jeunes ménages avec enfants. La production d'une offre individuelle paraît incontournable dans un marché dominé par l'habitat individuel. Dans le même temps un effort doit être fait pour améliorer l'attractivité du parc et de l'environnement des logements.

• Les objectifs de production de logements

Le SCoT fixe un volume de 1189 logements à l'horizon 2030 dont 1146 logements neufs et 43 logements en réhabilitation.

Le phasage établi prévoit un pourcentage de :

- 40 % entre 2012 et 2020, soit 458 logements (51 lgts/an). Le PLH définit un plafond supérieur de 424 logements sur 6 ans soit 70 logements par an ;
- 60 % entre 2021 et 2030, soit 687 logements (69 lgts/an), période de référence retenue pour le PLU qui sera applicable à partir de 2020.

Période	Enveloppe SCoT	Logements produits entre 2012 et 2019	Potentiel théorique de logements restant à produire d'ici 2030 au regard du SCoT
2012-2030	1146 logts		
2012-2020	458 logts	148 logts	
2021-2030	688 logts		1000 logements

Ces données font apparaître un décalage important par rapport au volume théorique défini au SCoT une fois déduit les productions entre 2012 et 2019. Ce décalage s'explique par la baisse de l'activité de construction entre 2012 et 2019 par rapport à la décennie 2000-2010. En conséquence, il semble opportun de réajuster les prévisions en matière de production de logements pour déterminer le potentiel foncier à dégager au PLU.

Deux hypothèses sont possibles :

- une première hypothèse pour calibrer le PLU vise à maintenir un objectif volontaire reprenant les indications du PLH soit 70 logements/an ;
- une deuxième hypothèse consiste à reprendre un rythme de 60 logements/an supérieur à la moyenne des 10 dernières années mais inférieur au SCoT. C'est cette hypothèse qui est retenue.

Soit au final :

- Hypothèse SCoT : 840 logements.
- Hypothèse PLH : 700 logements.
- Hypothèse médiane : 600 logements.

Le Coteau. Estimation des besoins en logements à l'horizon 2027			
1er facteur : desserrement des ménages			
A - Taille des ménages en 2015 :	1,85	C - Nombre estimé d'habitants en 2017 :	6790
B - Taille des ménages en 2027 :	1,8	D - Nombre d'habitants en 2027 :	7400
E - Nombre de résidences principales estimé en 2017			3500
F - Nombre de logements nécessaires en 2027 : C/B =			3771
G - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E =			271
2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants			
Scenario proposé :			
+ 610 hab soit + 61 hab/an .			
H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2027 : D - C =			610
I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour répondre à l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =			338
3ème facteur : renouvellement du parc de logements existant			
J - Nombre de résidences principales construites avant 1946:			1738
K - Nombre de logements du parc existant qui sera à renouveler : J x 3% =			52
<i>(0,3% = chiffre SCoT pour le cœur métropolitain)</i>			
L - Nombre total de logements à créer pour la période 2017 à 2026 : G + I + K =			661
Besoin en constructions neuves			
M - Nombre de logements vacants dans le parc total en 2015 :			432
N - Objectif : remettre 10 % de logements vacants sur le marché soit :			43
O - Nombre de logements neufs à construire sur la période 2017 - 2026 : L - N =			618

Les objectifs de production de logements locatifs aidés.

Il convient de rappeler que le taux de logements locatifs aidés au 01/01/2019 est supérieur à 30 % du parc de résidences principales. Le SCoT définit un objectif de 20% de logements locatifs aidés. Le PLH prévoit la réalisation de 85 logements locatifs aidés sur la période 2016-2021. Il est à noter que 87 logements ont été achevés ou autorisés depuis la mise en vigueur du PLH dont une part significative sur le site Porcher). Ces logements représentent 55% des PC délivrés entre 2015- 2019. La commune aurait donc rempli son contrat par anticipation. Si on considère la durée du PLU, ce sont 61 logements qu'il faut construire sur la base de 10%. Les obligations prévues aux OAP et aux ER mixité sociale permettent de réaliser, au minimum, le 1/3 de l'objectif. Reste le potentiel en zone urbaine. Il faut prendre en compte que la commune dépasse largement le taux de 20%.

- Les besoins en foncier (habitat).

La définition des besoins fonciers et le phasage sont déterminés conformément aux prescriptions du SCoT détaillés dans le guide de l'habitat. Il convient d'appliquer une densité de 60logts/ha dans le périmètre de 800 m par rapport à la gare et de 40logts/ha au-delà. Si on considère le potentiel foncier existant dans le périmètre des 800m, la clef de répartition est 30%/70%.

Le calcul du potentiel foncier doit prendre en compte :

- la rétention foncière évaluée à 20% ;
- le potentiel constructif lié à la divisibilité des parcelles à hauteur de 50% (calcul effectué sur la base des parcelles inférieures à 1800 m2 en zone agglomérée et destinée à l'habitat). Ce potentiel est estimé à 0,7 ha.

Le calcul est établi sur la base de l'hypothèse retenue de 618 logements neufs.

α	Volume de logements à produire α	Densité à 60logts/ha ¶ 30%α	Enveloppe foncière nécessaireα	Densité à 40logts/ha¶ 70%α	Enveloppe foncière nécessaire α	Enveloppe foncière ¶ globaleα	Avec rétentionα	Déduction du potentiel lié à la division des parcelles	Besoins fonciers ·Iα
Total échéance PLUα	618 ·α	185α	3,1 ·α	433α	10,8α	13,9α	16,68α	-0,70α	16α

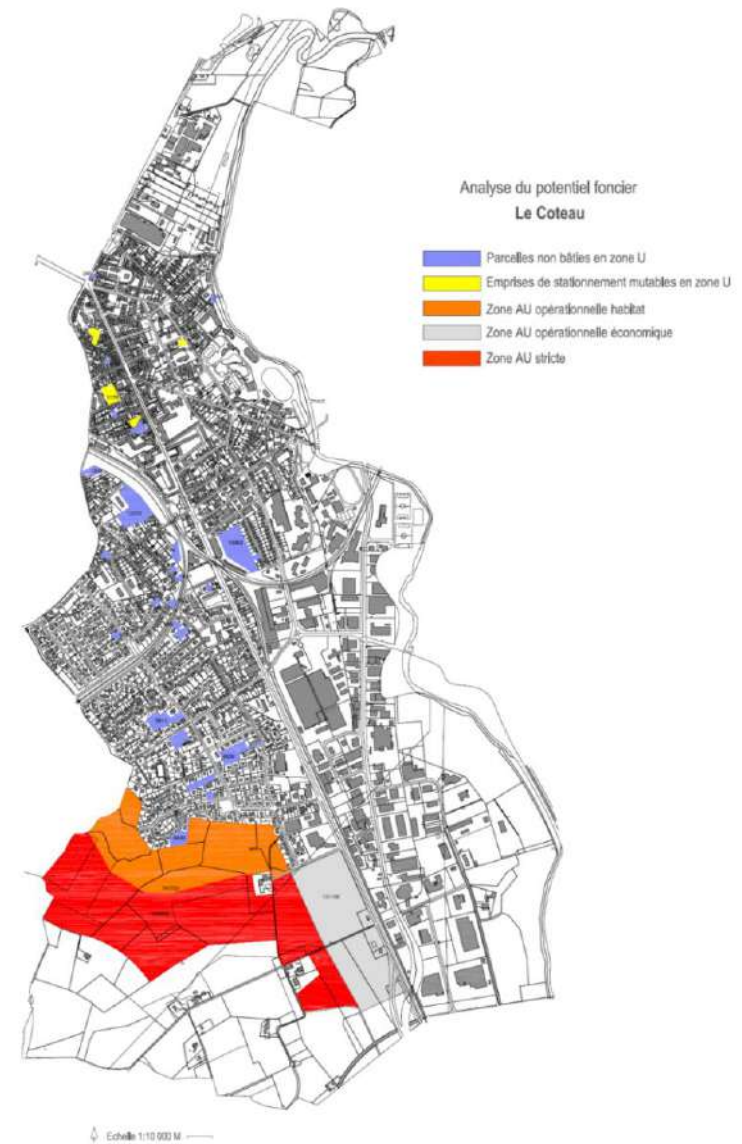
D. ADÉQUATION DU POTENTIEL FONCIER DU PLU

• Potentiel foncier habitat au PLU de 2005

Le potentiel foncier destiné à l'habitat au PLU actuel est estimé à 56,35 ha. L'essentiel de ce potentiel foncier est classé en zone à urbaniser. Il se décompose en :

- 6,65 ha mobilisables en zone urbaine ;
- 16,2 ha mobilisables en zone AU « opérationnelle » ;
- 33,5 ha mobilisables en zone AU stricte.

Il convient de noter que des emprises foncières repérées dans cet inventaire ont été urbanisées et notamment le site Porcher qui représentait une surface de 14 000 m². Une parcelle sur le site des Plaines a fait l'objet d'un permis d'aménager. Les terrains sont en grande partie commercialisés.



- *Le potentiel foncier économique au PLU de 2005.*

Le potentiel foncier dégagé au PLU de 2005 à des fins économiques se situe sur le secteur du Domaine Berger en limite sud de la commune. Il est classé en zone AUc1 et AUc2. L'ensemble couvre une superficie de 13,11 ha.



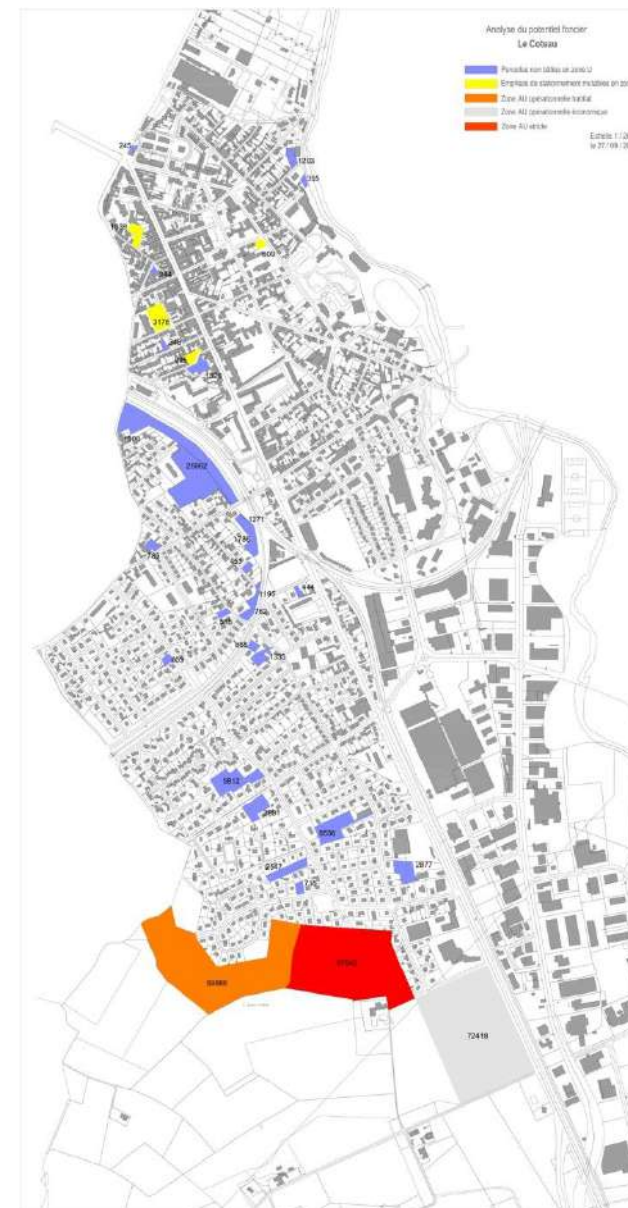
• Le potentiel foncier habitat du PLU révisé

POTENTIEL FONCIER LE COTEAU ACTUALISE AU 22 08 2018				
Classement PLU révisé	adresse	Référence cadastrale	superficie	
Périmètre urbain				
Ub	Quai du Général Leclerc	AD 592.749.767.768	245	PC délivré pour 8 logements en contentieux
Ub	Rue des Balmes	AD 283. 284.285	1639	PC délivré sur AD 283 pour 15 logements en contentieux
Ub*	Rue du Vernay	AD 750	244	Projet de 2 MI abandonné
Ub	Passage Damon.LIDL		3176	Parking lidl. Lié au transfert éventuel.
Ub	Quai Pierre Semard	AP348	348	
Ub*	Passage Rivier	AP 50-53-54-389-394-402	1529	
Ub*	Passage Rivier	AP 407	995	Garages existants
Ub	Rue de l'Amiral Jules Le Bigot	AD 380	1204	
Ub	Impasse des Maronniers		355	
Ub	Avenue Parmentier	AD 121	609	Projet d'un immeuble de 12 logts
Uca	Rue de Varennes	AP 251	1808	Projet de 2lots.PC non déposé
Uca	Route de Commelle	AP 427	785	
Uca	Route de Commelle	AP 90-379-380 p	2983	
Uca	Impasse de Verdun	AP 564	453	
Uca	Rue de la Liberté	AP 460	585	
Uca	Rue de la Liberté	AP 369-AP 291 a	1960	Parcelle AP 291 a communale
Uca	Rue des Acacias	AO 363	603	
Uca	Rue Jean de la Bruyère	AN 238-239	444	
Ucb	Rue Jean de la Bruyère	AO3	668	
Ucb	Chemin des Plaines	AO400	1335	
Ucb	Avenue de la Chapelle	AO 496-567	5812	Zone non aedificandi à négocier avec le diocèse
Ucb	Boulevard Pasteur	AO 560-566-575	2891	
Ucb	Chemin des Plaines	AM 291	5536	
Ucb	Avenue d'Espalion	AM 121	2547	
Ucb	Rue des Capucines	AM113	715	
TOTAL	Total zone urbaine		39469	
AU	Bourrat	AP 546 et 547	28 127	dont plateforme SNCF rachetée par commune + propriété communale
Sites en extension				
AUc1	Les Plaines 1		29 000	
AUc2	Les Plaines 2		30700	
	TOTAL ZONE Auc		59 700	
AU	Les Plaines Zone AU		57900	
	TOTAL GLOBAL		185 196	

Le potentiel foncier habitat dégagé au PLU révisé s'élève à 18,51 ha avec le passage Damon. La superficie dégagée à l'échéance du PLU est de 12,54 ha. Ce potentiel se décompose de la manière suivante :

- 6,75 ha sont insérés dans le périmètre urbain dont :
 - 3,95 ha classés en zone urbaine (avec le passage Damon). Il s'agit pour l'essentiel de parcelles en dents creuses réparties de manière diffuse dans le tissu urbain. La plus grande partie est située à l'ouest de l'aire urbaine sur des secteurs classés en Uca ou Ucb au PLU révisé. La maîtrise foncière publique est limitée. Dans cet ensemble il faut noter le cas particulier de 2 parcelles représentant une surface totale 8 988 m² soit près du quart du potentiel en zone urbaine. La libération est incertaine et soumise à des conditions :
 - la libération de l'emprise foncière correspondant au Lidl (3 176 m²) dépend du transfert de l'activité ;
 - l'emprise foncière contigüe à la chapelle (5 812 m²) constitue une zone non aedificandi. La mobilisation de cette parcelle dépend de l'accord du diocèse.
 - 2,8 ha correspondant au site en renouvellement urbain de Bourrat qui fait l'objet d'une maîtrise foncière publique. L'urbanisation de ce site doit respecter une densité minimale de 60 logements/ha ce qui implique une part significative de programmes collectifs. La densité imposée correspond à un ratio de 133 m² par logement (après déduction du pourcentage de rétention et d'espaces publics). Pour atteindre cette densité moyenne, il faudrait programmer une part importante de logements collectifs et/ou intermédiaires (plus de 80%). Si la production de collectifs peut être assurée en locatif social et éventuellement, pour une part limitée, en accession sociale, ce serait beaucoup plus difficile en accession libre dans les conditions actuelles du marché (voir opération Porcher). Ce site doit faire l'objet d'études pré-opérationnelles avec une étude de marché permettant de définir un programme et les conditions de sa faisabilité économique et financière.
- 11,76 ha correspondent à des extensions urbaines sur le secteur des Plaines. Elles sont classées en zone à urbaniser.
 - 5,97 ha en zone AUc opérationnelle programmée en deux phases ;
 - 5,79 ha en zone AU fermée qui nécessite une modification ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

	Superficie en ha	
Périmètre urbanisé	6,75	
Zone urbaine		3,95
Zone à urbaniser		2,8
Sites en extension	11,76	
Zone AUc opérationnelle		5,97
Zone AU fermée		5,79
Total	18,51	

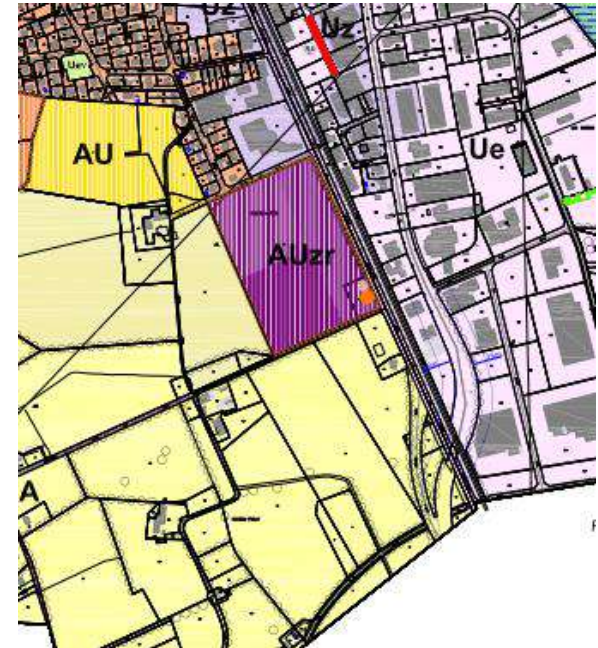


• Le potentiel foncier activités du PLU révisé

Le PLU révisé confirme la prévision, inscrite au PLU de 2005, d'une nouvelle zone économique en vis-à-vis de la ZAE des Guérins dans le prolongement de la zone préférentielle d'implantation des commerces définie au DAAC. Elle prévoit la possibilité réglementaire de développer une offre foncière nouvelle dédiée aux activités commerciales et artisanales. La superficie est réduite de moitié soit 7ha conformément aux dispositions du SCoT.

L'enveloppe définie est justifiée par les éléments suivants :

- le SCoT autorise une enveloppe foncière de 7ha dont 2,5 ha dédiés aux commerces et 4,5ha à l'artisanat ;
- la nécessité de maintenir l'équilibre emplois/habitat. La création de l'ordre de 650 logements répond à la volonté de la collectivité de retrouver une dynamique démographique et de rétablir ses équilibres. Elle implique la possibilité d'accueillir parallèlement de nouvelles entreprises ;
- la commune accueille un tissu d'entreprises artisanales correspondant à des activités qui requiert une proximité des zones urbaines. Les services aux particuliers et le secteur de la construction représentent 27% des entreprises installées sur la commune contre 11% pour l'industrie ;
- un bon nombre d'entreprises installées dans le tissu urbain sont contraintes dans leur développement par l'exiguïté de leur emprise, les problèmes d'accès et d'aires d'évolution ou de stockage, les conflits d'usage avec les riverains. Le maintien d'un artisanat de service au cœur de l'agglomération va dans le sens d'une meilleure maîtrise des impacts environnementaux de l'urbanisation ;
- une partie des secteurs dans lesquels les entreprises sont implantées, est appelée à muter (passage Damon, îlot Carnot, site Pincourt). La valorisation de ces emprises foncières qui constituent un axe prioritaire de développement passe par une relocalisation de ces entreprises.



• Bilan du potentiel foncier et de production de logements

Le volume foncier dégagé au PLU permet de réaliser environ 600 logements auxquels il faut rajouter 43 logements en réhabilitation. Il convient de prendre en compte également les changements de destination qui représente une part non négligeable de la production de logements (environ 4 logements par an entre 2012 et 2017). Toutefois le potentiel de changement de destination pourrait être amené à se réduire au fil du temps. Le PLU est calibré de manière cohérente avec les objectifs de développement qui ont été réduits par rapport au SCoT et au PLH.

	Phase 1 2020-2024	avec coefficient de rétention	Potentiel logts neufs	Phase 2	avec coefficient de rétention	Potentiel logts neufs	Total des surfaces phase 1 et 2	Au-delà de 2029
Zones U¹	3,63 ha	2,9 ha	217	/			3,63 ha	/
Carnot ²						60		
Passage Damon ³				0,3176	0,2540	30	0,3176	
Zone AU Opérationnelle								
Zone AUc1 des Plaines ⁴	2,9 ha	2,32 ha	60				2,9 ha	/
Zone AUc2 des Plaines				3,07 ha	2,45 ha	60	3,07 ha	
Zone AU fermée								
Zone AU de Bourrat ⁵				2,8 ha	2,24 ha	168	2,8 ha	
Zone AU des Plaines								5,79 ha
Total	6,53 ha	5,22 ha	277	6,18ha	4,94 ha	318	12,71	18,51 ha_

Le calcul du potentiel est effectué sur les bases suivantes :

1/ Densité de 60 logts/ha motivé par le fait que l'essentiel du potentiel foncier est situé dans le périmètre de 800m de la gare.

2/ Densité de 80 logements/ha et d'une superficie prenant en compte le projet de coulée verte (20m de large) intégrant des espaces paysagers, une voie vélo et une voie nouvelle d'accès à la gare.

3/ Densité de 95logts/ha

4/ Densité de 20logts/ha qui prend en compte la vocation individuelle du site.

5/ Densité de 60 logements/ha et d'une superficie intégrant le projet de coulée verte (15m de large) et de voie nouvelle qui est déduite de la surface aménageable.

E. BILAN DU PLU AU REGARD DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Le PADD prévoit un effort important de modération de la consommation foncière qui se traduit par plusieurs orientations :

OBJECTIFS DU PADD	BILAN DE MISE EN ŒUVRE
Organiser la production d'environ 700 logements. <i>Nota. le SCoT autorise un niveau de production supérieur avec un phasage de 40% en phase 1 (2012-2020) et 60% en phase 2 du SCoT.</i>	Le PLU est calibré pour cet objectif. Le potentiel de production de logements dégagé par le PLU révisé est de l'ordre de 600 logements auxquels il faut ajouter 43 logements en réhabilitation et les changements de destination (hypothèse 4 logts/an). Le phasage établi fait apparaître un % de 45% en phase 1 (2020-2024) et 55% en phase 2 du PLU (2025-2029)*.
Recalibrer les besoins en foncier constructible pour l'habitat et le développement économique pour les dix ans à venir. Réduire les prévisions d'extensions urbaines sur des terres à vocation agricole.	Le PLU révisé permet de réduire : > de 44ha le foncier destiné à l'habitat prévu au PLU de 2005 ; > de 6,2 ha le potentiel foncier destiné aux activités.
Orienter en priorité les nouveaux programmes sur le périmètre urbain	En phase 1. 78% du potentiel de construction de logements est dans le périmètre urbain. En phase 2. 80% du potentiel de construction de logements est dans le périmètre urbain (dont 54,5% sur Bourrat).
Renforcer le modèle de développement engagé sur la commune en faveur du renouvellement urbain	Voir ci-dessus.
Mener en partenariat avec l'agglomération des actions en faveur de la réhabilitation des logements vacants. Viser a minima la rénovation de 10 % du parc de logements vacants.	Le calcul du potentiel foncier intègre un objectif de 10% en réhabilitation soit 43 logements.
Valoriser et optimiser prioritairement le foncier non bâti dans le tissu urbain (évalué à 6 ha environ).	La valorisation du foncier restant dans le tissu urbain est répartie de manière égale entre les phases 1 et 2. Cela tient essentiellement au fait que le site Bourrat ne pourra pas vraisemblablement être aménagé et commercialisé en phase 1 pour les raisons évoquées ci-dessus.
Préserver le potentiel de reconversion urbaine de la friche Bourrat	Le classement en zone voir ci-dessus.
Ne pas porter atteinte au potentiel de restructuration et de recomposition urbaine du secteur de Pincourt	Le site fait l'objet d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement pour permettre de conduire une réflexion approfondie lorsque les contraintes inondation seront stabilisées officiellement. Cette mesure permet de bloquer tout projet susceptible de compromettre une mutation du site.
Diversifier les formes urbaines tout en mettant en œuvre un objectif de modération de la consommation foncière > Tendre vers une densité moyenne de 50 logts/ha	Le PLU permet de réaliser 607 logements sur une surface de 12,71 ha soit une densité de 50 logts/ha. Cette densité est de 59 logts/ha si on considère la surface cessible.
Tendre vers une densité moyenne de 50 logts/ha.	Le PLU permet de réaliser 607 logements sur une surface aménageable (déduit le coefficient de rétention) de 57 logts/ha.
Assurer un équilibre entre les formes d'habitat collectif et individuel (50/50).	Les surfaces dédiées essentiellement à l'individuel représentent 50% du potentiel foncier total pour 120 logements soit 20% du potentiel constructible. Les autres sites en renouvellement urbain pourront accueillir des programmes individuels mais les densités imposées impliquent une proportion significative de formes urbaines denses.

*Nota : Les phases de réalisation du PLU ont été recalées en fonction de la date à laquelle le PLU sera applicable, soit 2020.

- Bilan des surfaces des zones à urbaniser supprimées.

	Superficie en ha PLU de 2005	Superficie en ha PLU révisé	Superficie supprimée	%
Habitat				
Zone à urbaniser opérationnelle des Plaines	16,2 ha	5,97 ha		
Zone à urbaniser fermée des Plaines	33,5 ha	5,79 ha		
Total	49,7 ha	11,76 ha	37,94 ha	76%
Activités				
Domaine Berger	13,2 ha	7ha	6,2 ha	47%
Total général	62,9 ha	18,76	44,14 ha	70%

Nota/ Il faut déduire de cette superficie le lotissement des Guérins réalisé et classé en zone U (environ 1 ha).



JUSTIFICATION DES OAP

1. RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de décliner de manière concrète les orientations du PADD et de préciser les modalités d'aménagement de secteurs porteurs d'enjeux. Leurs objectifs et contenu sont définis par l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme (L 151-6 et L151-7 dans la nouvelle codification du code de l'urbanisme).

Les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Si leurs dispositions sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations administratives, celles-ci sont modulables dans leur expression du prescriptif à l'indicatif et les projets (permis de construire, permis d'aménager...) doivent être compatibles et non conformes avec les orientations d'aménagement. Il s'agit de faire respecter les grands objectifs de programmation et d'aménagement urbain permettant de garantir une cohérence et une qualité d'aménagement des sites concernés.

> Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

> Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.*

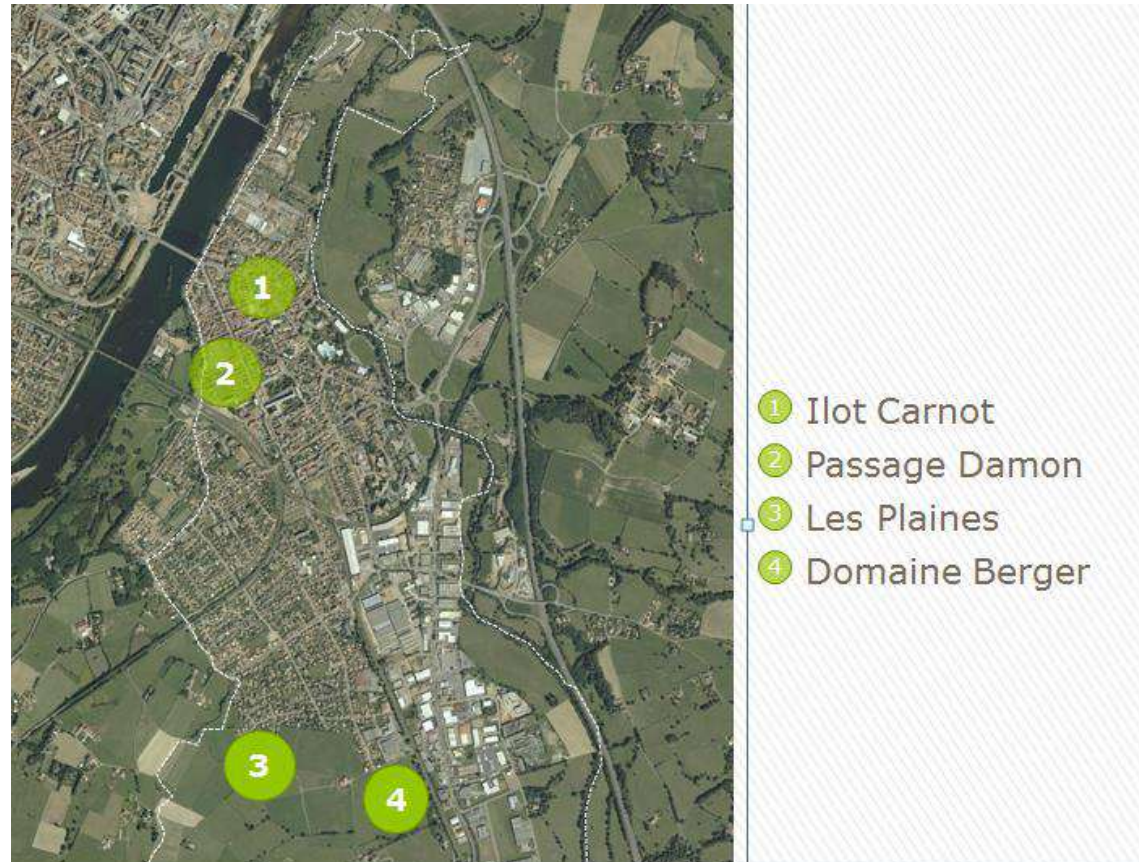
2. DÉFINITION DES SITES COUVERTS PAR UNE OAP

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

Les OAP répondent à plusieurs objectifs :

- Mettre en place les conditions de la recomposition urbaine des îlots Carnot et Passage Damon ;
- Optimiser le potentiel foncier des Plaines par une densification raisonnée qui tient compte de la situation urbaine et de l'environnement bâti ;
- Contribuer aux engagements de production de logements dans une logique de mixité sociale et de diversification des types d'habitat ;
- Favoriser un changement des modes de déplacements en étoffant le réseau dédié aux modes actifs (piétons et vélos) ;
- Maitriser la cohérence et la qualité paysagère et environnementale des opérations ;
- Promouvoir un mode de développement plus durable.

La définition des périmètres d'OAP répond à la nécessité de garantir une bonne insertion des aménagements et des constructions dans leur environnement naturel et urbain.



3. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUS LES SITES.

Des orientations sont fixées en matière de développement durable sur tous les sites à OAP en termes :

- ✓ **De gestion économe des sols** : Les OAP mentionnent des densités minimales à respecter qui varient selon les sites en fonction de leur situation urbaine.
- ✓ **De maîtrise des eaux pluviales** : Les dispositions visent à préserver la qualité de la ressource et à maîtriser les eaux pluviales pour prévenir les risques liés à l'intensification de l'urbanisation.
- ✓ **De limitation des impacts sur les sols** :
 - Optimiser le foncier disponible. Limiter les délaissés et espaces improductifs.
 - Rechercher un calage altimétrique du bâti permettant de limiter les mouvements de terres.
 - Réutiliser sur place le plus possible les terres enlevées.
- ✓ **D'évolution des modes de déplacement** : les OAP intègrent des mesures visant à maîtriser l'impact de la voiture dans les opérations pour des motifs de sécurité et de nuisances. Elles incitent à privilégier les déplacements piétons et vélos dans les opérations d'aménagement par la mise en place d'un réseau de cheminements dense et attractif.
- ✓ **De préservation de la biodiversité ordinaire** : le choix d'un mode de développement privilégiant le renouvellement et la densification des tissus urbains a une incidence sur l'artificialisation accrue des sols avec un risque d'affaiblissement de la biodiversité, risque qui dépend de la conception des aménagements. Afin de limiter ces incidences, les OAP intègrent plusieurs prescriptions visant à conforter la place de la nature en ville.
 - Préserver le plus possible et étoffer la trame végétale existante en favorisant une diversification des milieux et espèces, en confortant les continuités écologiques et en privilégiant le recours à des essences locales.
 - Respecter un taux minimum de végétalisation dans les secteurs en extension.
 - Privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...).
 - Maîtriser les risques de diffusion des espèces invasives. Exclure tout recours à des plantes allergènes.
- ✓ **De maîtrise des consommations énergétiques et de développement des énergies renouvelables**. Les sites en extension présentent de bonnes conditions d'exposition et d'orientation du fait de l'absence d'effets de masque du relief et du bâti. La problématique est différente sur les sites en renouvellement urbain où les effets de masque et de formation d'îlots de chaleur sont plus importants. Les OAP préconisent de :
 - garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions ;
 - concevoir des aménagements et constructions économes en énergie ;
 - contribuer au développement des énergies renouvelables.

- ✓ **De protection du patrimoine :** les prescriptions visent à répondre aux engagements du PADD en préservant les éléments caractéristiques du patrimoine local. Elles mettent l'accent sur la nécessité d'assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans le contexte urbain en prenant en compte les caractéristiques des tissus adjacents.
- ✓ **De risques et nuisances:** les sites concernés par une OAP ne sont pas affectés par un risque inondation ou un autre risque naturel. Toutefois la conception de l'aménagement des sites et des constructions doivent intégrer des dispositions permettant de ne pas aggraver les risques d'inondation sur la commune (voir les préconisations relatives à la maîtrise des eaux pluviales). Sur les sites centraux (Carnot-Damon) exposés aux nuisances sonores des principaux axes (avenues Carnot et de la Libération), des dispositions sont prévues pour préserver les espaces de vie des nuisances générées par la circulation.
- ✓ **De gestion des déchets :** Les opérations d'aménagement d'ensemble constituent un cadre pertinent pour mettre en œuvre de dispositions permettant de faire évoluer les pratiques en matière de gestion des déchets. Les dispositions prévues dans les OAP ont pour objet de faciliter le tri à la source et la collecte des déchets en incitant à réaliser chaque fois que cela sera possible des points de regroupement en accord avec les autorités compétentes. Il conviendra également d'inciter à la mise en place de dispositifs de valorisation des déchets organiques et de prévoir des aires de présentation des bacs pour faciliter la collecte et limiter les pollutions visuelles.

4. LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX SITES

A. OAP CARNOT

• Justification de l'élaboration d'une OAP

Un des axes majeurs du PADD est de poursuivre les actions de renouvellement et de requalification urbaine sur les secteurs stratégiques en termes de développement urbain et d'image. **L'îlot Carnot** est un site stratégique en raison :

- de sa situation de « tête de pont », à la croisée de deux axes urbains très circulés à proximité du centre de Roanne en vis-à-vis de la ZAC de Pincourt qui a constitué une amorce de la recomposition et de l'intensification du quartier ;
- de son rôle de pôle commercial et de services structurant conforté par le DAAC ;
- de la déstructuration de son tissu qui pèse sur l'image de la ville ;
- de la présence d'un potentiel de densification avec un foncier public insuffisamment valorisé.

Le site Carnot a fait l'objet d'une étude préalable de restructuration et de requalification urbaine. Cette étude a permis d'étudier plusieurs scénarii de restructuration à partir desquels a été défini un scénario de référence qui fonde l'OAP. Cette étude a conduit la collectivité à cibler les interventions publiques (mise en place d'emplacements réservés) sur la tête d'îlot qui concentre les enjeux les plus forts en termes commercial, de qualité d'habitat et d'image. Le reste du secteur Carnot plus complexe sur le plan foncier et en grande partie occupé nécessite une réflexion plus approfondie. C'est la raison de la mise en place d'un Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement qui permet d'encadrer les évolutions du secteur tout en permettant le maintien des usages actuels.

La mise en place d'une OAP sur le site Carnot répond aux recommandations de la note de convergence SCOT/PLU qui impose de préciser les outils de mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain et de réhabilitation et de détailler des objectifs qualitatifs. La recomposition va s'opérer selon différentes modalités et temporalités. L'intérêt de l'OAP est mettre en place le cadre d'une mutation.

L'OAP répond aux enjeux suivants :

- recomposer et intensifier le centre-ville par l'apport de nouveaux habitants et le maintien ou l'accueil de nouvelles activités. Optimiser un foncier en partie maîtrisé par la collectivité et bien inséré dans le tissu urbain garantissant un accès aisé à un bon niveau de services ;
- améliorer la circulation dans le centre-ville ;
- rendre plus attractive l'image du cœur de ville. Poursuivre l'action de restructuration urbaine engagée avec la ZAC de Pincourt en adaptant le programme et les conditions d'aménagement au contexte économique et social qui ne sont pas favorables à des opérations publiques lourdes ;
- Maîtriser l'impact environnemental de la restructuration du secteur.



• **Justification du périmètre de l'OAP**

L'OAP englobe l'ensemble des îlots qui composent la « tête de pont ». La délimitation du périmètre est motivée par les éléments suivants :

- il intègre les îlots où se trouve le plus de foncier mutable. La commune maîtrise une partie du foncier et a mis en place une veille foncière avec le concours d'EPORA. Une partie du bâti est en mauvais état avec des situations d'habitat potentiellement indigne.
- il correspond à une séquence fragile du linéaire commercial ;
- il permet une recomposition cohérente des principaux axes urbains et assure une articulation avec le pôle d'équipements de la mairie.

• **Analyse du site.**

THÈME	DESCRIPTION	ENJEUX
Situation urbaine. Accès aux équipements et services	Site très bien inséré dans le tissu urbain. Situation privilégiée à l'interface du centre de Roanne et des principaux équipements du Coteau. Proximité des bords de Loire.	Optimiser un foncier bien situé par rapport aux équipements
Occupation des sols. Foncier	Site très urbanisé avec plusieurs opérations récentes de recomposition urbaine. Une situation foncière complexe. Un foncier public correspondant à du stationnement.	Prendre en compte les contraintes d'une intervention en site occupé.
Contraintes physiques.	Absence de contraintes fortes.	Pas d'enjeux spécifiques
Intérêt écologique. TVB zones humides	Site urbain très dense. Une trame végétale faible et diffuse.	Pas d'enjeux spécifiques.
Contexte urbain et paysager	Tissu de faubourg très hétérogène hormis l'avenue de la Libération qui présente un alignement constitué.	Enjeu de recomposition urbaine fort en veillant à préserver une diversité des types d'habitat.
Accessibilité. Gestion des déplacements	Un secteur accessible et bien irrigué par les flux mais une pression forte de la voiture du fait de son rôle majeur dans la gestion des flux d'agglomération. Deux carrefours complexes à chaque bout de la rue Carnot. Une offre de stationnement significative répartie sur l'ensemble du site, une offre sur voirie irriguant les linéaires commerciaux et des petites poches de stationnement de proximité de moyenne capacité. Un îlot bien irrigué par les TC (3 lignes). Une prise en compte des piétons dans les secteurs de restructuration urbaine de Pincourt mais un niveau de confort et de sécurité des déplacements des piétons très moyen sur le reste du réseau de rues. Un point sensible, le carrefour au débouché du pont. Des conditions d'accès à la Loire peu attractives.	Améliorer les conditions d'agrément et de sécurité des déplacements actifs (piétons et vélos).
Patrimoine	Un intérêt morphologique sur l'avenue de la Libération (alignement constitué à partir d'une typologie d'immeubles de faubourg présentant des caractères architecturaux communs : boutiques en RDC, proportion pleins/vides, orientation des baies). Quelques immeubles présentant un intérêt typologique (immeuble à coursive, bâtiment d'activités sur cours, villas avec parc) Des éléments de détail (balcons, grille, encadrement). Pas d'éléments remarquables faisant l'objet de mesures de protection.	Préserver les éléments présentant un intérêt typologique. Prendre en compte les caractéristiques morphologiques et paysagères du lieu dans la conception de la restructuration des îlots.
Ressources naturelles	Sans objet.	Pas d'enjeux spécifiques

THÈME	DESCRIPTION	ENJEUX
Énergie	Faible potentiel de production d'énergie renouvelable. Effets de masque importants	Maîtriser les risques d'amplification des îlots de chaleur urbains induits par la densification.
Réseaux	Réseaux existant.	Maîtriser l'impact de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols.
Servitudes	Pas de servitudes d'utilité publique répertoriées	Pas d'enjeux spécifiques
Risques	Pas de risques identifiés	Pas d'enjeux spécifiques
Nuisances, pollutions	Secteur urbain qui subit les nuisances et pollutions induites par un trafic important. L'avenue de la Libération est en catégorie 4.	Préserver les opérations nouvelles des nuisances du trafic. Constituer des espaces publics plus tranquilles en cœur d'îlot.

En résumé les problématiques posées sont :

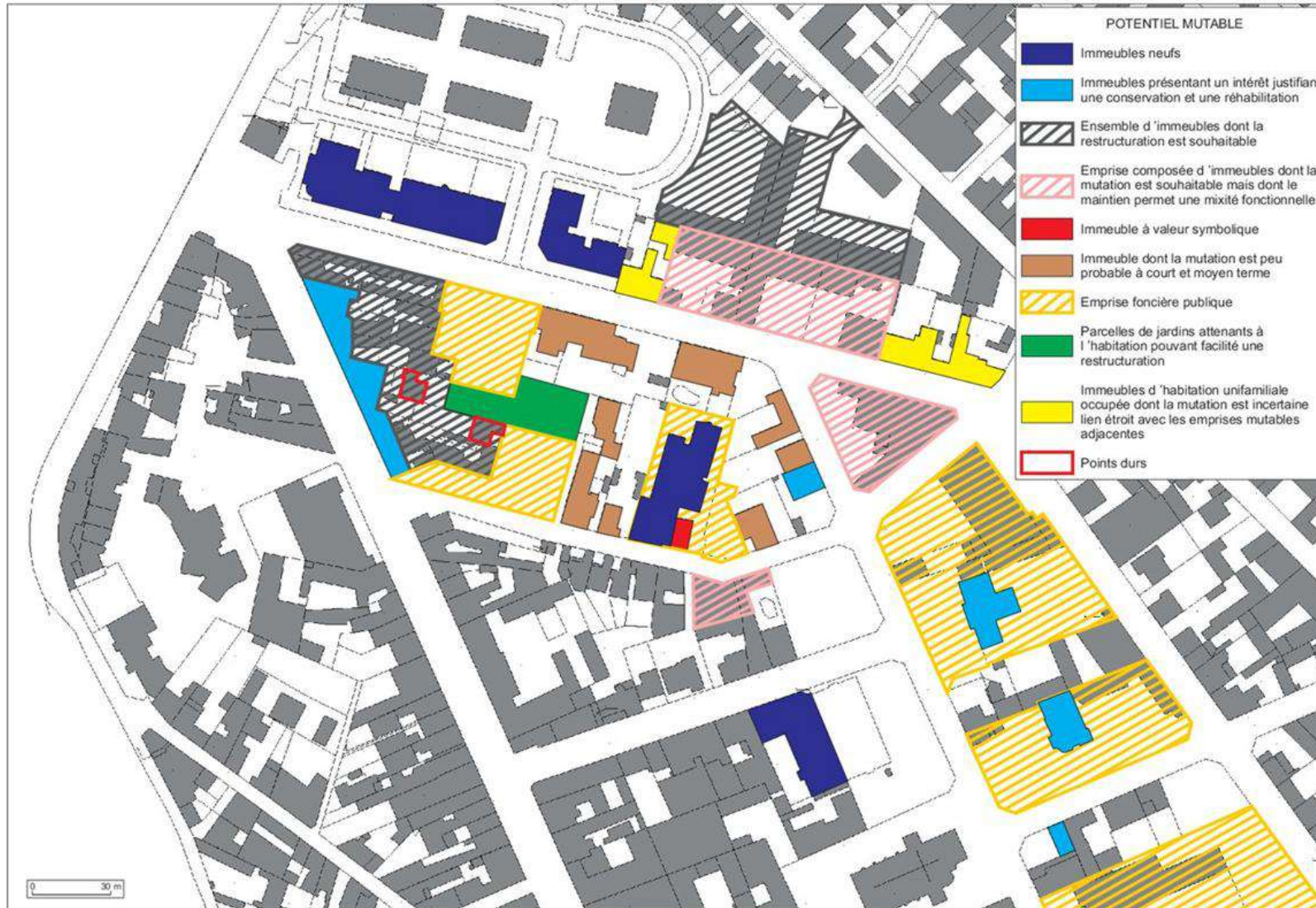
- Comment valoriser des disponibilités foncières publiques sous exploitées mais qui contribuent à l'offre de stationnement en appui d'un linéaire commercial dense et continu mais fragile sans déstabiliser l'activité ?
- Comment réguler les flux qui convergent sur le pont avec des carrefours sensibles à chaque extrémité, des flux à l'origine de nuisances sonores et de pollution mais qui irriguent le linéaire commercial ?
- Comment améliorer le fonctionnement et l'image de la tête de pont qui présente une configuration morphologique cohérente mais affaiblie par des ruptures d'échelle fortes, et qui comporte un bâti dégradé ?
- Comment améliorer les conditions d'habitabilité du parc de logements et supprimer les situations de logements présumés indécentes ou indignes tout en préservant les équilibres sociaux ?
- Comment poursuivre la recomposition urbaine engagée sur Pincourt tout en maintenant des activités qui assurent une mixité fonctionnelle dans le tissu urbain ?
- Comment améliorer la faisabilité d'opérations sur le foncier public qui ne permet pas de dégager des périmètres opérationnels cohérents et viables sans déstructurer le tissu bâti existant et sans porter atteinte à la diversité et à la qualité d'habiter du bâti existant ?
- Comment prioriser les interventions et les investissements communaux dans un contexte de réduction des marges de manœuvre financières des communes et un marché immobilier peu actif ?

Equipements et espaces publics/ Le Coteau

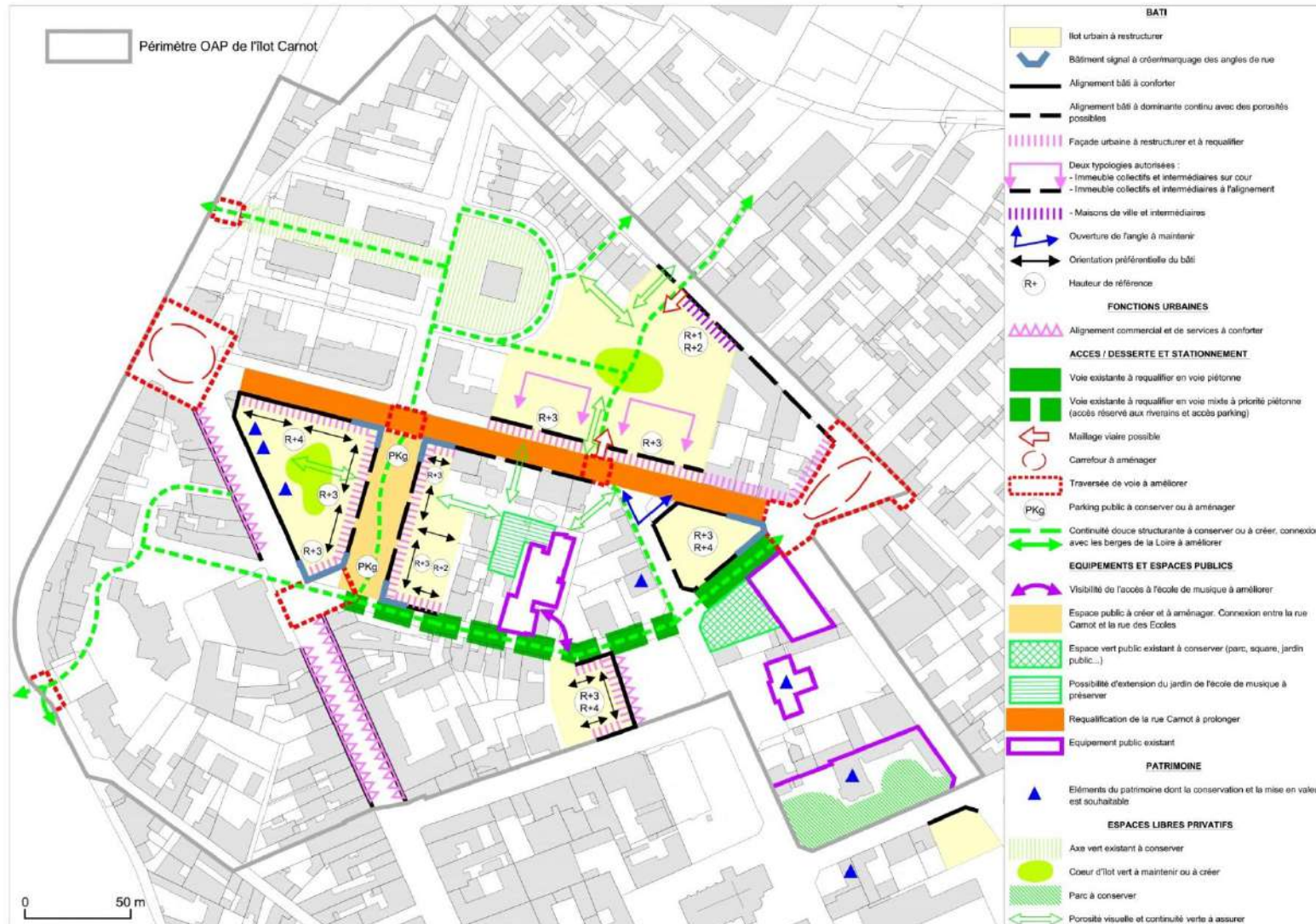
- Espaces publics structurants sur la commune
- ① Hôtel de Ville
- ② Maison de retraite du Parc
Foyer de résidence du Parc
- ③ Salle des fêtes espaces des Marronniers
- ④ Ecole primaire du centre
- ⑤ Eglise Saint-Marc
- ⑥ Ecole privée Saint-Marc
- ⑦ Ecole et médiathèque
- ⑧ Maison de retraite de la Providence
- ⑨ Le Dojo Costellois
- ⑩ Piscines
- ⑪ Halle de Coubertin
- ⑫ Stade Bécot
- ⑬ Maison des sociétés
Gymnase de la Glacière
- ⑭ Collège des Etines
- ⑮ Groupe scolaire Charles Gallet
- ⑯ Lycée professionnel Etienne Legrand
- ⑰ Stade des Etines
- ⑱ Stade du Pré des Boeufs
- ⑲ Groupe scolaire des Plaines
- ⑳ Chapelle Sainte-Marie des Plaines
- ㉑ Ecole de musique
- ㉒ Crèche les «Petits Loupiots»



- Ilot Carnot
- Ligne 1: Le Parc (Roanne)
Les Plaines (Le Coteau)
- Ligne 11: Clinique du Forez
(Commelle-Vernay)
Louis Flandre (Roanne)
- Ligne 14: La Gresle (Montagny)
Pôle SNCF (Roanne)
- Arrêts de bus
- Arrêts de bus
- Arrêts de bus



• Les dispositions de l'OAP



- Justification des dispositions de l'OAP au regard des enjeux

- > Recomposer et intensifier le centre-ville.

L'OAP fixe plusieurs orientations permettant d'augmenter la capacité d'accueil du centre-ville en requalifiant le parc de logements anciens, d'optimiser le foncier public en centre-ville, de conforter l'activité et l'animation du centre-ville et de contribuer au respect des engagements en matière de diversification de l'offre de logements en produits et en typologie. L'OAP identifie les unités foncières à enjeux et définit le cadre de leur mutation.

- Plusieurs mesures favorisent la mixité fonctionnelle et la redynamisation du linéaire de l'avenue de la Libération.
 - Elle préconise le montage d'opérations mixtes habitat/commerce/service en incitant à installer des activités en pied d'immeuble en bordure du mail projeté.
 - Elle engage à préserver la continuité du linéaire commercial repéré au document graphique sur l'avenue de la Libération en maîtrisant les changements de destination.
 - Elle préserve une offre de stationnement en cœur d'îlot et améliore les liaisons piétonnes entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération.
- En matière de production de logements dans une logique d'optimisation foncière, l'OAP impose une densité moyenne de 70 logements/ha dans les opérations de construction et impose de programmer 100 % de formes d'habitat dense : collectifs et intermédiaires. En privilégiant les formes d'habitat collectives avec la possibilité de monter en R+4, elle permet de libérer des espaces libres au sol et d'insérer le stationnement dans les programmes bâtis. Ces mesures sont complétées par la définition d'un programme sur les emplacements réservés inscrits pour répondre aux engagements de production de logements locatifs sociaux.
- En améliorant les conditions d'habitabilité des logements et la qualité de l'environnement urbain par des mesures de recomposition et de requalification des espaces publics, l'OAP met en place les conditions d'une reconquête du parc ancien. Les îlots à restructurer sont identifiés pour supprimer des situations de logements potentiellement indécents ou indignes en opérant des curetages avec la prévision d'emplacements réservés.

- > Améliorer la circulation dans le centre-ville et faciliter les déplacements piétons et vélos.

L'OAP préconise la réalisation d'un schéma de déplacements dont l'élaboration est engagée. La restructuration du cœur d'îlot permet de renforcer le maillage viaire sur le centre-ville entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération et entre la rue Carnot et la rue Anatole France et de créer une connexion forte entre la ZAC de Pincourt et l'avenue de la Libération. Elle permet de préserver une capacité de stationnement indispensable à l'attractivité du pôle commercial et de services.

Une deuxième mesure est inscrite consistant à aménager les deux carrefours de la tête de pont à l'ouest et de la rue Parmentier à l'est. La recomposition de la tête de pont doit permettre de redonner à ce lieu son caractère d'espace public multifonctionnel et d'atténuer la coupure avec les bords de Loire. Cette mesure est aussi une des conditions de la reconversion du site Pincourt. Pour ce qui du carrefour de l'avenue Parmentier, c'est la question des relations avec le parc Becot et le pôle mairie qui est en jeu.

En matière de cheminements piétons et vélos, la connexion entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération permet de créer un itinéraire piéton reliant les bords de Loire par l'îlot des Balmes à la ZAC Pincourt, L'aménagement de la rue des Ecoles en voie mixte à priorité piétonne avec un accès réservé aux

riverains et aux parkings et la transformation en voie piétonne d'une partie de la rue de l'Abattoir permettent de créer un véritable espace dédié aux modes actifs dans le centre-ville. Cette liaison dessert plusieurs équipements publics (l'école de musique, l'école primaire du centre, la place du Capitaine Aucey, l'église Saint Marc, le parc Becot et les équipements qui l'entourent notamment la mairie). Pour renforcer l'impact de ces mesures, il est prévu de créer des « porosités » à l'intérieur des îlots pour réduire les distances et améliorer le confort et la sécurité des déplacements piétons.

> **Rendre plus attractive l'image du cœur de ville.**

Les dispositions de l'OAP ont pour objet de définir un cadre cohérent de recomposition urbaine qui pourra être mis en œuvre selon des modalités opérationnelles et des temporalités différentes en respectant la diversité des typologies tout en assurant une cohérence d'ensemble. Cette recomposition passe par la mise en œuvre de 3 axes :

Recomposer et requalifier le paysage urbain

L'OAP préconise de :

- Mettre l'accent sur les deux têtes d'îlot au fort pouvoir d'image :
 - à l'ouest en requalifiant l'espace public pour assurer un partage de l'espace plus équilibré en faveur des piétons, apaiser la circulation et améliorer la cohérence des fronts bâtis ;
 - à l'angle de la rue Parmentier et de la rue Carnot. L'OAP s'attache à faciliter la mutation des anciens ateliers et à définir les grands principes architecturaux de la restructuration de l'îlot.
- Restructurer le cœur d'îlot déstructuré et dégradé, rue Carnot/rue des Ecoles et avenue de la Libération pour reconstituer une façade urbaine cohérente.
- Poursuivre les efforts de recomposition de la rue Carnot dans le temps. Les conditions économiques du moment ne permettent pas de poursuivre l'opération de la ZAC de Pincourt selon les mêmes modalités opérationnelles, c'est la raison pour laquelle, l'OAP rend possible la mutation globale ou progressive du foncier en l'encadrant. Elle définit :
 - les secteurs à restructurer,
 - les formes urbaines souhaitables en préservant la possibilité de mettre en œuvre deux typologies :
 - une typologie d'immeubles sur cour. Cette configuration déjà présente sur la rue permet de dégager un espace collectif exposé au sud assurant une mise à distance des logements par rapport à la circulation.
 - une typologie plus classique d'immeubles à l'alignement reprenant la démarche mise en œuvre sur la ZAC de Pincourt.
 - la trame des cheminements piétons et vélos avec le souci de densifier le réseau et assurer son maillage avec les cheminements et rues existantes. Il n'est pas prévu de maillage viaire entre la rue Carnot et la rue Anatole France. Le principe est de favoriser une option de quartier sans voiture. On pourra néanmoins envisager une connexion entre la rue Anatole France et la rue Carnot dans le prolongement de la rue de Condé.
 - un cœur d'îlot vert pour réintroduire le végétal dans la ville dans la continuité des espaces verts de la ZAC.
- Faciliter la recomposition de la façade sur la rue Anatole France en préservant l'échelle et la typologie du bâti dominant (maisons de ville).

Conforter et mettre en valeur un réseau d'espaces publics dans le centre

Le renforcement de l'attractivité du centre-ville passe par une requalification des espaces publics tant sur le plan des qualités d'usage que du paysage dans l'optique de créer un réseau continu présentant les mêmes qualités. L'action forte consiste à aménager une place publique entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération. L'objectif est aussi de mettre en valeur le rapport à la Loire en requalifiant la place au droit du pont. Il convient de réduire l'espace de la voiture et de simplifier le fonctionnement des échanges. L'OAP prévoit la possibilité d'étendre le jardin de l'école de musique pour créer un espace public tranquille qui peut servir de lieu d'animation en lien avec l'équipement public.

Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural

Comme indiqué dans la description du site, le secteur Carnot présente une hétérogénéité forte tant en termes de formes urbaines que d'architecture à l'exception de l'avenue de la Libération. L'OAP définit les principes morphologiques et architecturaux permettant de préserver les caractères du bâti sur l'avenue de la Libération. Le document graphique identifie les éléments du patrimoine présentant un intérêt à conserver.

Maîtriser les impacts environnementaux de l'imperméabilisation du site

Les opérations doivent respecter les prescriptions environnementales applicables à toutes les OAP. Trois points de vigilance sont à intégrer : la prise en compte des modes actifs (piétons et vélos), la consolidation de la trame verte urbaine et la maîtrise des îlots de chaleur urbains.

B. OAP PASSAGE DAMON

• Justification de l'élaboration d'une OAP

L'îlot du passage Damon fait partie des îlots stratégiques identifiés (Carnot, passage Damon, Bourrat, Pincourt...) pour mettre en œuvre la stratégie de renouvellement urbain définie au PADD. Il correspond à une ancienne friche industrielle qui représente une superficie de l'ordre de 3 176 m².

Cet îlot présente plusieurs intérêts :

- ses atouts de situation urbaine avec la proximité de l'axe commercial de l'avenue de la Libération et celle des bords de Loire ;
- le potentiel de densification avec une surface dédiée au stationnement qui ne constitue pas une forme de valorisation optimisée d'un espace central ;
- sa situation à l'écart des grands axes qui lui confère une relative tranquillité ;
- une diversité de types d'habitat.

Si sa mise en valeur dépend de l'évolution de la surface commerciale, il convient de noter que la localisation actuelle de cet équipement n'est pas optimale, ce qui pourrait conduire à la recherche d'un nouvel emplacement plus accessible et plus visible.

Le site présente des caractéristiques communes avec l'îlot Carnot qui définissent des enjeux similaires :

- Optimiser le potentiel d'un site stratégique de renouvellement urbain. Anticiper l'éventuel départ de Lidl qui menace de laisser une friche urbaine en plein centre-ville. Conforter l'activité commerciale de centre-ville. Encadrer la restructuration des franges du site occupé par Lidl : éviter des opérations de rénovation au coup par coup sans réflexion d'ensemble à l'échelle du secteur à enjeu, au risque de renforcer la marginalisation du site. Contribuer au respect des engagements en matière de diversification de l'offre de logements.

- Améliorer les conditions d'accessibilité du site en désenclavant le cœur d'îlot qui est desservi par une voie privée et en assurant des liaisons plus lisibles et confortables avec l'Avenue de la Libération et les bords de Loire.
- Rendre plus attractive l'image du cœur de ville en requalifiant un secteur hétérogène et pour partie dégradé. réintroduire le végétal dans un milieu très minéral et artificialisé.
- Maîtriser l'impact environnemental de la restructuration du secteur.

• **Justification du périmètre de l'OAP**

Le site du passage Damon a fait l'objet d'une première analyse de ses potentialités et contraintes qui a mis en évidence la nécessité d'élargir l'aire d'intervention aux arrières de parcelles qui entourent l'emprise foncière de la surface commerciale. Cet élargissement se justifie par la nécessité d'optimiser le foncier en centre-ville, de recomposer les tissus déstructurés et d'assurer une cohérence fonctionnelle de l'îlot.

• **Analyse du site.**

THÈME	DESCRIPTION	ENJEUX
Situation urbaine. Accès aux équipements et services	Site très bien inséré dans le tissu urbain proche de l'avenue de la Libération et des bords de Loire.	Optimiser un foncier bien situé par rapport aux équipements. Secteur inclus dans la zone de localisation préférentielle des commerces.
Occupation des sols. Foncier	Site très urbanisé. Une situation foncière simple sur l'emprise commerciale mais très complexe en périphérie.	La libération du site passe par un transfert de l'activité commerciale. Nécessité d'une veille sur les fonds de parcelles.
Contraintes physiques.	Absence de contraintes fortes.	Pas d'enjeux spécifiques
Intérêt écologique. TVB zones humides	Site urbain très dense et imperméabilisé à 100%. Absence totale de végétation.	Un enjeu fort de réintroduction du végétal et d'atténuation de l'imperméabilisation pour limiter les ruissellements et les effets d'îlots de chaleur urbains.
Contexte urbain et paysager	Tissu dense constitué établi sur la base d'une trame orthogonale de rues avec un alignement du bâti continu. Fonds de parcelles constituées essentiellement de cours et d'annexes ou ateliers.	Enjeu de recomposition urbaine fort. Préservation souhaitable d'un espace de respiration en cœur d'îlot.
Accessibilité. Gestion des déplacements	Un secteur accessible à partir de deux axes structurants (avenue de la Libération et quai Pierre Sémar) et de voies secondaires, la rue Salasse et la rue Saint-Marc. Un accès au cœur d'îlot par une voie privée. Une aire de stationnement privée de grande capacité liée à la surface commerciale. Un îlot proche des transports urbains. Pas de prise en compte des piétons.	Désenclaver le cœur d'îlot. Améliorer les conditions d'agrément et de sécurité des déplacements actifs (piétons et vélos) en direction de l'avenue de la Libération et des bords de Loire. Préserver une capacité de stationnement public
Patrimoine	Un intérêt morphologique et un immeuble repéré au titre des éléments caractéristiques du patrimoine sur l'avenue de la Libération Pas d'éléments remarquables faisant l'objet de mesures de protection au titre des MH.	Pas d'enjeux spécifiques
Ressources naturelles	Sans objet.	Pas d'enjeux spécifiques

THÈME	DESCRIPTION	ENJEUX
Énergie	Faible potentiel de production d'énergie renouvelable. Effets de masque importants	Maîtriser les risques d'amplification des îlots de chaleur urbains.
Réseaux	Réseaux existants.	Maîtriser l'impact de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols.
Servitudes	Pas de servitudes d'utilité publique répertoriées	Pas d'enjeux spécifiques
Risques	Pas de risques identifiés.	Pas d'enjeux spécifiques
Nuisances, pollutions	Environnement offrant des ambiances tranquilles hors trafic induit par les commerces.	Limiter les incidences de la circulation induites par la densification du site. Constituer des espaces publics plus tranquilles en cœur d'îlot.

Ce site, anciennement occupé par l'usine de tissage, a fait place à une moyenne surface (Lidl) associée à un parking, et un immeuble d'habitation de très grande taille - la résidence des Balmes (R+9) - donnant sur le quai Pierre Semard. Ainsi, l'ancien îlot entièrement occupé par l'usine et délimité au sud par la rue Ayel Salasse, à l'ouest par le passage Damon, à l'est par le quai Pierre Semard et au nord par une voie privée appartenant à Lidl (qui n'existait pas à l'époque de l'usine, cette dernière étant implantée en limite séparative), a laissé place :

- à une vaste aire de stationnement privée servant à Lidl (surface d'environ 3 300 m² avec une centaine de places de stationnement), associée au bâtiment à usage commercial de plain pied (emprise au sol d'environ 1 000 m²) ;
- à un bâtiment d'habitat collectif de très haute taille (R+9, soit entre 25 et 30 mètres) qui dénote fortement dans un tissu urbain composé aux environs immédiats de maisons de ville ne dépassant pas le R+1/R+2, et qui marque une coupure forte dans la relation de la ville à la rivière.

En conclusion, si rien ne rappelle le passé industriel des lieux, l'ancienne usine détruite laisse aujourd'hui place à un espace urbain mal cicatrisé, offrant peu de cohérence et peu de qualités. Ce site correspond en définitive à une forme d'urbanisme commercial de périphérie inadaptée et déplacée au sein d'un tissu urbain de centre-ville constitué d'îlots. Cet espace offre une opportunité majeure de recomposition urbaine au regard de sa situation privilégiée en centre-ville, à proximité directe de la principale artère marchande (Avenue de la Libération), de la gare, des équipements sportifs et de loisirs, et des quais de la Loire offrant un accès direct à un vaste parc urbain aménagé en bord de rivière sur la commune de Roanne.

Deux problématiques se conjuguent étroitement sur ce lieu :

- **1.** Profiter de la présence d'une vaste aire de stationnement en centre-ville pour s'interroger sur les opportunités de mutation vers du logement et du commerce, tout en préservant une capacité de stationnement en plein centre, vitale pour le fonctionnement commercial ;
- **2.** Recomposer les environs immédiats de l'actuel parking, composé d'un enchevêtrement peu qualitatif de garages et de hangars (pour certains vacants). D'une certaine façon, l'enjeu est de transformer cet espace correspondant à « l'arrière cours » des constructions donnant rue Saint-Marc et Avenue de la Libération en nouvelle façade urbaine constituée autour d'un espace public attractif.



• Les dispositions de l'OAP



- Justification des dispositions de l'OAP au regard des enjeux

- > Optimiser le potentiel d'un site stratégique de renouvellement urbain.

L'OAP a pour objet d'anticiper un éventuel départ de Lidl en mettant en place le cadre d'une recomposition tant sur le plan programmatique que de l'aménagement. Sur le plan programmatique l'objectif est de conforter l'activité commerciale du centre-ville et d'optimiser le foncier en imposant une densité minimale de 95 logements/ha sur le site Lidl. L'OAP préconise de programmer 100 % de formes d'habitat dense (collectifs et intermédiaires) dans une optique de diversification des types et des produits d'habitat. Cette densification s'accompagne de mesures destinées à assurer une bonne insertion urbaine des constructions nouvelles et à préserver un espace de respiration en cœur d'îlot. Ces mesures consistent à :

- préconiser une hauteur minimale à R+4 ;
- mettre en œuvre un principe de graduation des hauteurs pour assurer une transition avec l'habitat existant ;
- respecter des marges de recul de 6 m par rapport aux maisons de ville rue Ayel Salasse pour éviter une vis-à-vis brutal ;
- définir un polygone d'implantation du bâti permettant de dégager une place publique.

L'OAP vise aussi à encadrer la restructuration des franges du site occupé par Lidl afin d'éviter que des opérations de rénovation au coup par coup sans réflexion d'ensemble à l'échelle du secteur à enjeu compromettent la cohérence fonctionnelle et urbaine de l'ensemble et renforcent sa marginalisation.

- > Améliorer les conditions d'accessibilité du site

Le site s'inscrit dans une trame viaire relativement dense et bien maillée assurant de bonnes conditions générales d'accès. Néanmoins la recomposition du site impose de reconsidérer le statut du passage Damon qui est privé afin de créer un bouclage public entre la rue Salasse et le quai Pierre Sémard et ainsi assurer le désenclavement du cœur d'îlot. L'OAP prévoit des liaisons dédiées aux piétons et aux vélos plus lisibles et confortables avec l'Avenue de la Libération et les bords de Loire. Ce réseau de cheminements permet de rescinder l'îlot pour faciliter le fonctionnement des échanges.

- > Rendre plus attractive l'image du cœur de ville

Comme indiqué ci-dessus, la suppression de la friche industrielle n'a pas permis de créer une forme urbaine cohérente et l'espace public est réduit à un parking. Le curetage opéré a mis à jour des arrières de parcelles très hétérogènes. L'OAP vise à recomposer une véritable façade urbaine autour du site à densifier. Afin d'éviter une sur-densification du site au détriment de la qualité d'habitat, l'OAP prévoit la création d'une place publique dont l'objet est de préserver un espace de respiration tranquille et de réintroduire le végétal dans un milieu très minéral et artificialisé. Cette place future se situe à la croisée des principaux cheminements, à l'articulation du site Lidl et des fonds de parcelles. Enfin, le polygone de construction ménage un cœur d'îlot végétalisé qui doit rester visible des rues adjacentes par le maintien de porosités.

> Maîtriser les impacts environnementaux de l'imperméabilisation du site

Les opérations doivent respecter les prescriptions environnementales applicables à toutes les OAP. Quatre points de vigilance sont à intégrer :

- l'amélioration des conditions d'accès au cœur d'îlot et de ses relations à son environnement urbain et naturel (bords de Loire) avec la mise en place de cheminements dédiés aux modes actifs (piétons et vélos) ;
- la préservation d'une capacité de stationnement ;
- la réintroduction du végétal dans un îlot très minéral pour limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains et améliorer la qualité résidentielle de l'îlot ;
- la préservation d'une mixité fonctionnelle et de la diversité de types d'habitat.

C. OAP DES PLAINES

• Justification de l'élaboration d'une OAP

Le secteur des Plaines s'est constitué au coup par coup à partir de lotissements pavillonnaires. Le secteur est essentiellement résidentiel. Ce processus a conduit à la formation d'un réseau viaire peu cohérent présentant des profils en travers variables, avec des chaussées souvent surdimensionnées où la place du piéton est réduite. Il présente une réelle attractivité résidentielle du fait de la proximité des espaces naturels et des ambiances tranquilles du fait de sa situation à l'écart des grands axes et à distance de la zone d'activités.

L'élaboration d'une OAP vise à encadrer les conditions d'aménagement des sites en extension avec pour objectifs de :

- optimiser le foncier disponible par une densité raisonnée et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation
- produire une offre foncière adaptée à une demande individuelle afin d'élargir l'éventail de l'offre notamment en direction des ménages avec enfants. Renforcer la mixité des programmes dans un secteur en majorité pavillonnaire en permettant une diversification des types et produits d'habitat ;
- assurer une bonne insertion des futurs logements dans leur contexte urbain. Permettre un maillage des dessertes internes avec les principales voies structurant le quartier (rue des Capucines, boulevard Charcot et avenue d'Espalion).
- promouvoir un mode d'aménagement et de construction durable.

• Justification du périmètre de l'OAP

Le périmètre de l'OAP est calé sur le périmètre des zones à urbaniser AUc. Il est déterminé par le tracé parcellaire et la trame bocagère et en fonction de la superficie nécessaire au respect des engagements de production de logements.

• Analyse du site.

THÈME	DESCRIPTION	ENJEUX
Situation urbaine. Accès aux équipements et services	Site périphérique en limite de zone agricole dans un secteur à dominante pavillonnaire. Site éloigné des pôles d'équipements mais proche d'une surface commerciale et de la ZAE des Guérins.	Optimiser le potentiel foncier.
Occupation des sols. Foncier	Zone agricole/naturelle : prairies pâturées.	Phaser l'ouverture à l'urbanisation.
Contraintes physiques.	Absence de contraintes fortes.	Pas d'enjeux spécifiques
Intérêt écologique. TVB zones humides	Site présentant un intérêt écologique (voir évaluation environnementale) plus marqué sur la zone AUc1 qu'à l'est sur la zone AUc2. Prairie humide, deux mares, haies, fossés, bosquets. Zone prairiale et haies intéressantes pour les oiseaux, et mares favorables aux amphibiens. Zone fonctionnelle, en contact direct avec des espaces agricoles et naturels.	Un enjeu de préservation de la trame bocagère et de maîtrise de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols.
Contexte urbain et paysager	Interface entre tissu pavillonnaire et un espace agricole.	Soigner les rapports de voisinage avec le tissu pavillonnaire.
Accessibilité. Gestion des déplacements	Un secteur accessible à partir des voies de desserte des lotissements existants en périphérie nord du site. Un cheminement piéton existant à prolonger.	Garantir un bon maillage des voies de desserte avec les voies existantes sur la zone AUc mais aussi sur la zone AU. .
Patrimoine	Milieu bocager d'intérêt paysager. Absence d'éléments bâtis.	Pas d'enjeux spécifiques
Ressources naturelles	Aucun cours d'eau à proximité, ni de zone de captage en eau potable, sources ou périmètre de protection de ces zones.	Pas d'enjeux spécifiques
Énergie	Site bien exposé sans effets de masques bâtis ou naturels.	Valoriser le potentiel solaire. Maîtriser les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.
Réseaux	Réseaux existant en périphérie.	Maîtriser l'impact de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols sur les rejets en eaux pluviales.
Servitudes	Pas de servitudes d'utilité publique répertoriées	Pas d'enjeux spécifiques
Risques	Pas de risques identifiés.	Pas d'enjeux spécifiques
Nuisances, pollutions	Environnement offrant des ambiances tranquilles.	Pas d'enjeux spécifiques

- LEGENDE
- Périmètre du secteur analysé
 - Voies de circulation principales
 - Voie ferrée
 - Transport Collectif réseau STAR
 - Arrêt TC
 - Equipements et services structurants
 - Trame paysagère significative
 - Allées plantées significatives
 - Projets récents construction-rénovation
 - Potentiel foncier
 - Site mutable



• Les dispositions de l'OAP



- Justification des dispositions de l'OAP au regard des enjeux

- > Optimiser le foncier disponible par une densité raisonnée et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

L'OAP impose une densité minimale de 20 logements/ha adaptée au type de produits prévus. Elle incite à réaliser des formes d'habitat individuel plus denses comme prévu dans le lotissement des Genêts. L'ouverture à l'urbanisation des zones AUc sera programmée en deux phases et sous conditions de commercialisation. Un seul des deux sous-secteurs définis (AUc1 et AUc2) pourra être ouvert à l'urbanisation durant la période 2021-2024. Le deuxième sous-secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à partir de 2025 et sous réserve que le premier sous-secteur soit totalement aménagé et que le programme soit commercialisé (déclaration d'ouverture de chantier) à hauteur de 75% du programme global.

Elle préconise diverses mesures pour limiter les délaissés et espaces improductifs, réduire les mouvements de terre et réutiliser sur place les terres enlevées.

- > Produire une offre foncière accessible adaptée à une demande individuelle tout en renforçant la mixité des programmes.

L'OAP rappelle l'objectif prioritaire qui est d'offrir des logements accessibles pour les jeunes ménages, cible qui doit faire l'objet d'une attention particulière dans un contexte de baisse démographique et de vieillissement de la population. Il convient de veiller à ce que l'offre soit abordable financièrement. A ce titre, une part de petits lots à bâtir doit être programmée. Enfin le programme devra comprendre un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux pour assurer une diversité sociale dans un secteur très spécialisé.

- > Assurer une bonne insertion des futurs logements dans leur contexte urbain.

La première disposition vise à renforcer le maillage du réseau viaire desservant les lotissements qui comporte aujourd'hui des voies en impasse. Ce maillage permettra une répartition des flux sur plusieurs voies et un bon fonctionnement des services publics. Il devra être conçu à l'échelle du quartier en prenant en compte la zone AU prévue au PLU.

L'OAP préconise une distance de 8m minimum entre les constructions nouvelles et le bâti existant afin de préserver l'intimité des parcelles contigües. Cette marge de recul doit être végétalisée sur une profondeur de 3m minimum par rapport aux limites séparatives. Toutefois les annexes pourront être implantées dans la bande de 3m. Cette disposition permet en outre de constituer une continuité végétale intermédiaire qui pourra se prolonger sur la zone AU.

Dans le cas où cette bande enherbée serait intégrée aux espaces publics ou collectifs, il sera programmé un cheminement piéton intégrant le tracé de la conduite d'eau potable existante.

Enfin, l'OAP impose la programmation d'espaces collectifs et paysagers pour faciliter les échanges entre les résidents en place et les nouveaux habitants.

- > Maîtriser les impacts environnementaux de l'imperméabilisation du site :

Les opérations doivent respecter les prescriptions environnementales applicables à toutes les OAP. Quatre points de vigilance sont à intégrer :

- l'insertion des opérations nouvelles dans leur contexte par la mise en place d'un réseau de voies maillées avec l'existant. Une réflexion doit être conduite sur les profils en travers des voies pour assurer une conduite apaisée et de bonnes conditions de déplacements des piétons et des vélos ;
- la préservation de la trame bocagère qui doit être renforcée par une politique de plantations sur les voies et espaces publics ;
- la mise en place d'une transition avec les habitations existantes ;
- la limitation des impacts sur les sols.

D. OAP DU DOMAINE BERGER

• Justification de l'élaboration d'une OAP

Conformément aux dispositions du DAAC et du SCoT, le PADD confirme la volonté communale de permettre une extension de la zone économique sur le secteur du Domaine Berger qui prolonge la zone de localisation préférentielle des commerces prévues au SCoT. Les objectifs sont de :

- conforter le pôle économique et de services du Coteau afin de préserver sa compétitivité face aux zones de nouvelle génération ;
- promouvoir le maintien des équilibres emploi/habitat au sein de l'agglomération ;
- garantir un bon niveau de services à la population en apportant une réponse aux besoins de développement des activités artisanales et de services insérées dans le tissu urbain ;
- favoriser la mutation et le renouvellement de ces tissus.

Cette extension est assortie de conditions que l'OAP précise. Les enjeux sont :

- l'organisation manière rationnelle des activités commerciales en distinguant les secteurs dédiés exclusivement à ces activités ;
- l'insertion des opérations dans leur environnement naturel et urbain. Il s'agit notamment de traiter le rapport aux espaces agricoles et aux quartiers d'habitat ;
- l'optimisation du potentiel économique du site ;
- la construction d'un paysage d'entrée de ville de qualité ;
- la maîtrise des incidences environnementales du projet.

• Justification du périmètre de l'OAP

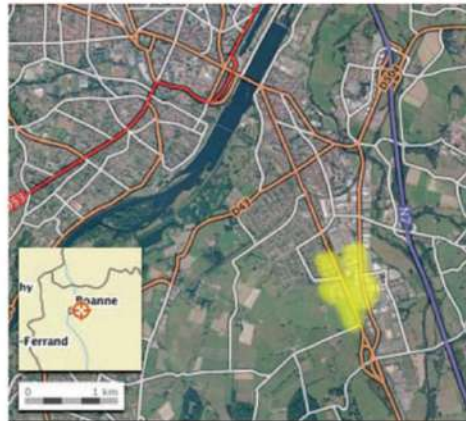
Le périmètre de l'OAP est calé sur des voies. Il est défini à l'est par l'avenue de la Libération, au sud par le chemin des Côtes, au nord par le chemin du domaine Berger. Il n'existe pas d'éléments physiques permettant de fixer la limite à l'ouest, celle-ci est fixée en fonction de la superficie permise par le SCoT soit 7 ha.

• Analyse du site.

THÈME	DESCRIPTION	ENJEUX
Situation urbaine. Accès aux équipements et services	Site en limite de zone urbaine en vis-à-vis de la ZAE des Guérins dans un secteur agricole.	Optimiser le potentiel foncier.
Occupation des sols. Foncier	Zone agricole/naturelle : prairies pâturées.	Phaser l'ouverture à l'urbanisation.
Contraintes physiques.	Absence de contraintes fortes.	Pas d'enjeux spécifiques
Intérêt écologique. TVB zones humides	Prairie humide, haies, mare et vaste zone en eau. Présence potentielle de flore patrimoniale (zone humide). Zone prairiale et haies intéressantes pour les oiseaux, et mares favorables aux amphibiens. Zone fonctionnelle, en contact direct avec des espaces agricoles et naturels.	Un enjeu de préservation de la trame bocagère et de maîtrise de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols.
Contexte urbain et paysager	Site à l'interface d'une zone d'activités et d'un espace agricole bocager.	Enjeu de recomposition urbaine fort. Préservation souhaitable d'un espace de respiration en cœur d'îlot.
Accessibilité. Gestion des déplacements	Site desservi par une voie structurante, l'avenue de la Libération et cerné par deux voies secondaires.	Maîtriser les conditions d'accès à partir de l'avenue de la Libération.
Patrimoine	Milieu bocager d'intérêt paysager. Absence d'éléments bâtis.	Pas d'enjeux spécifiques
Ressources naturelles	Aucun cours d'eau à proximité, ni de zone de captage en eau potable, sources ou périmètre de protection de ces zones.	Pas d'enjeux spécifiques
Énergie	Site bien exposé sans effets de masques bâtis ou naturels.	Valoriser le potentiel solaire. Maîtriser les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.
Réseaux	Réseaux existants en périphérie.	Maîtriser l'impact de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols sur les rejets en eaux pluviales. Limiter les accès et sorties sur l'avenue de la Libération. Éviter d'introduire un flux sur le chemin des Côtes qui a une vocation de desserte agricole.
Servitudes	Pas de servitudes d'utilité publique répertoriées.	Pas d'enjeux spécifiques.
Risques	Pas de risques identifiés.	Pas d'enjeux spécifiques.
Nuisances, pollutions	Proximité de la ZAE et exposition aux nuisances du trafic de l'avenue de la Libération. Incidence limitées pour une zone à vocation économique.	Pas d'enjeux spécifiques.

Secteur d'implantation périphérique du Coteau – zone commerciale

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



Rappel du DOO :

Pôle secondaire de périphérie destiné préférentiellement aux achats occasionnels lourds (jusqu'à 3 500 m² de surface de vente). Commerces > à 300 m²

Objectif : Améliorer la lisibilité des espaces marchands, la qualité architecturale et paysagère au sein du secteur d'implantation périphérique, l'attractivité des secteurs marchands. Favoriser le regroupement des commerces sur des secteurs identifiés.

Foncier mobilisé actuellement pour le commerce > à 300 m² de SV : 12 ha

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Le foncier nu supplémentaire mobilisable pour du commerce de plus de 300 m² de surface de vente sur le secteur d'implantation périphérique est plafonné à 2,5 ha.

Le secteur présentant du foncier nu (au Sud du secteur d'implantation périphérique) est dédié préférentiellement à la relocalisation d'activités existantes.

Les nouvelles implantations commerciales s'effectuent prioritairement en dent creuse.

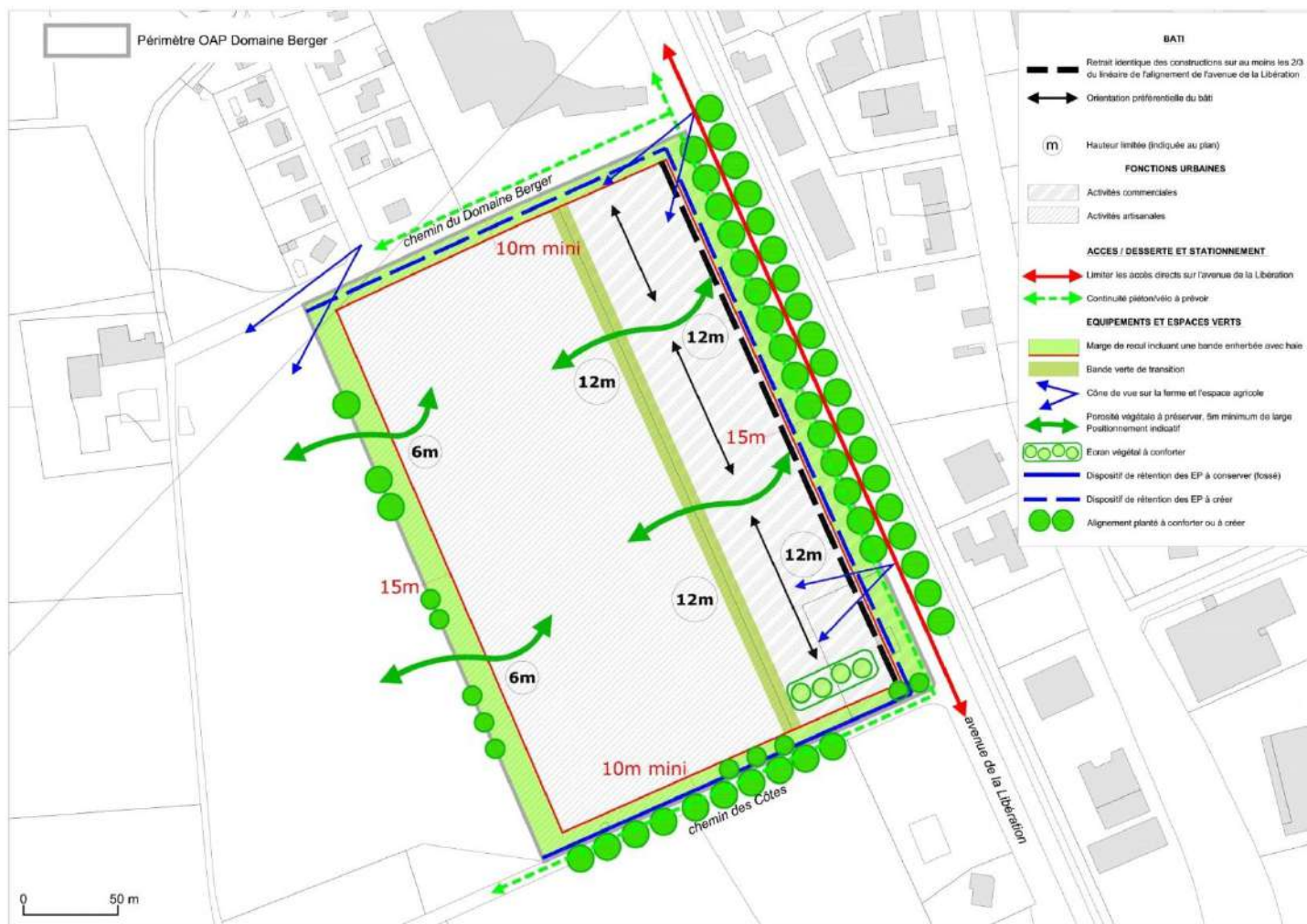
Les nouvelles implantations dans ce secteur s'inscrivent dans un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique qui définira notamment :

- l'organisation d'accès routiers aux commerces mutualisés (limiter les accès directs depuis la RD),
- les logiques d'implantation des bâtiments et des espaces de stationnement, de manière à mutualiser les espaces de stationnement entre plusieurs commerces et structurer un front bâti,
- les modalités d'insertion visuelle des commerces dans un objectif d'amélioration de la qualité de cette entrée d'agglomération (végétalisation, homogénéité des formes et gabarits, exigences en termes de qualité architecturale...).

Ce projet d'aménagement d'ensemble peut, par exemple, faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le document d'urbanisme local.



• Les dispositions de l'OAP



- Justification des dispositions de l'OAP au regard des enjeux

- > Construire un paysage d'entrée de ville de qualité et assurer une cohérence paysagère globale sur l'ensemble du site.

Le site du Domaine Berger est porteur d'enjeux paysagers du fait de sa situation en entrée de ville à l'interface d'un espace agricole et de la ZAE des Guérins. La maîtrise de la façade de l'opération sur l'avenue de la Libération est un sujet prioritaire. L'OAP répond à cet enjeu par plusieurs mesures :

- la préservation et le renforcement de l'alignement de platanes qui constitue un élément de structuration et de qualification du paysage fondamental. Au-delà de la protection des arbres qui font l'objet d'une inscription au zonage au titre des éléments caractéristiques du paysage, il s'agit de préserver un certain type de profil en travers que l'OAP précise ;
- le respect d'une marge de recul de 15 m minimum par rapport à l'alignement de l'avenue de la Libération comprenant une bande enherbée de 5m minimum pour conforter le caractère paysager de l'entrée, assurer son unité, limiter l'impact visuel des constructions et des parkings. Pour renforcer l'effet de cette mesure, l'OAP impose un taux global de végétalisation de la marge de recul de 50%. Cette marge de recul permet en outre de gérer les eaux pluviales et d'intégrer un cheminement piéton et vélos. Les aires de stockage et de dépôts sont interdits dans la marge de recul sur l'avenue de la Libération ;
- la maîtrise de la signalétique des entreprises le long de l'Avenue de la Libération qui doit être réalisée sous forme de totem avec une hauteur limitée à 3m et une implantation à une distance minimum de 3m. Cette disposition doit être élargie à l'ensemble du site ;
- le maintien de vues sur l'espace agricole à partir de l'avenue de la Libération ;
- la formulation de règles architecturales et paysagères conformément aux prescriptions du SCoT visant à assurer une cohérence globale. Ces règles portent sur la volumétrie et l'implantation des constructions. Il est important de limiter le nombre de lots sur l'avenue pour éviter une trop grande fragmentation et une hétérogénéité de la façade l'entrée de ville ;
- la maîtrise de la qualité paysagère des limites avec l'espace agricole en reconstituant des lisières végétales.

La composition d'une façade qualitative sur l'avenue de la Libération ne suffit pas. Il s'agit de concevoir un projet de paysage cohérent sur l'ensemble de l'opération. L'OAP préconise de :

- conforter la trame végétale et le maillage de haies bocagères en mettant en place des bandes vertes enherbées qui devront avoir une largeur minimale de 3m pour permettre de planter des arbres de haut jet ;
- d'assurer une bonne maîtrise des limites avec l'espace public par des marges de recul enherbées et plantées. Elles ne pourront pas accueillir des aires de stockage ;
- de garantir le raccordement aux réseaux collectifs EU par le biais d'un poste de relevage dès l'ouverture à l'urbanisation, la zone n'étant pas raccordable gravitairement.
- d'organiser le stationnement de manière à limiter leur impact visuel à partir des voies ;
- de donner une bonne lisibilité et une qualité aux entrées ;
- ☞ Ces exigences qualitatives doivent être élargies au bâti et transcrites dans une charte architecturale et paysagère élaborée dans le cadre des procédures opérationnelles. Cette charte devra traiter des implantations du bâti, du traitement des espaces extérieurs et des clôtures qui devront

être fortement végétalisées, de la maîtrise des aires de stockage qui ne pourront pas être implantées entre la voie publique de desserte et la façade du bâtiment, de l'intégration des dispositifs techniques (coffrets, transformateurs ...), de la signalétique des entreprises.

> **Garantir une bonne insertion des opérations dans leur environnement naturel et urbain.**

Le développement de la zone d'activités à l'interface d'un espace à vocation agricole et de quartiers d'habitation peut être une source de conflits d'usage et de pressions foncières que l'OAP cherche à contenir en :

- maintenant et en étoffant le filtre paysager constitué par la végétation le long du chemin des Côtes et en bordure du chemin du Domaine Berger. Une marge de recul enherbée d'au moins 10 m est prévue à cette fin ;
- assurant une transition paysagère d'au moins 15m de large en limite de zone agricole à l'ouest dont la limite sera constituée par une haie mixte composée d'essence locale. De plus la hauteur des constructions implantées sur les lots partageant une limite avec la zone agricole inconstructible Anc sera limitée à 6m ;
- interdisant la desserte des lots à partir du chemin des Côtes.

Il convient par ailleurs d'assurer une desserte du site dans de bonnes conditions de sécurité tout en préservant la fluidité de la circulation sur l'avenue de la Libération. L'OAP prévoit de limiter le nombre d'accès directs sur l'avenue de la Libération et de dissuader le passage des flux induits par la zone d'activités par les quartiers d'habitat.

> **Optimiser le foncier disponible par une densité raisonnée et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.**

L'objectif du projet est de conforter Le Coteau dans son rôle de polarité de niveau 1 en assurant une diversité et une complémentarité des types d'activités avec les autres sites de la commune et de l'agglomération. Conformément au DAAC et au SCoT, l'OAP prévoit de réserver les lots donnant sur l'avenue de la Libération aux activités commerciales dans la limite d'une superficie de 2,5ha et de permettre l'accueil d'activités artisanales en second rang en veillant à assurer une bonne coexistence entre les deux vocations.

Pour respecter le principe d'efficacité foncière et limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation du site, l'OAP préconise de privilégier une densité verticale et de rechercher le plus possible la mutualisation des équipements, services et stationnements sur la zone.

> **Maîtriser les impacts environnementaux de l'imperméabilisation du site :**

Les opérations doivent respecter les prescriptions environnementales applicables à toutes les OAP. Trois points de vigilance sont à intégrer :

- la limitation de l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols au strict nécessaire pour réduire les rejets des eaux pluviales dans le milieu naturel ;
- la qualité paysagère et écologique des espaces extérieurs ;
- la réduction des consommations énergétiques et la valorisation du potentiel de production d'énergies renouvelables des bâtiments d'activités.



TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

A. PRÉAMBULE

Le rapport de présentation doit présenter les éléments qui ont présidé aux choix du projet communal et exposer leurs justifications. La collectivité a décidé de poursuivre l'élaboration de la révision de son PLU dans le cadre du code de l'urbanisme en vigueur avant la refonte du Code de l'Urbanisme intervenue en 2015.

Pour rendre lisible les raisons des choix et la prise en compte du contexte réglementaire, le présent chapitre relatif à la justification des dispositions du PLU est structurée selon les différents axes du PADD. Pour chaque axe le texte rappelle les principaux enjeux identifiés, les principales prescriptions des documents supra-communaux et notamment le SCOT, les objectifs du PADD et la déclinaison des mesures réglementaires (zonage, règlement, OAP) permettant de mettre en œuvre le PADD. S'agissant d'une révision du PLU approuvé en 2005, les éléments de justification mettent l'accent sur les évolutions apportées au PLU de 2008.

B. RAPPEL DES AXES DU PADD

Le PADD est structuré selon 3 axes déclinés en 13 objectifs.

- Axe 1. Développer une ville dense et compacte
- Axe 2. Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre
- Axe 3. Préserver et valoriser le lien ville-nature

• AXE 1. Axe 1. Développer une ville active, dense et compacte

> Rappel des enjeux

- En matière de démographie :
 - Contribuer au renforcement du centre de l'agglomération en attirant de nouvelles populations tout en maintenant les résidents Costellois.
 - Répondre aux évolutions sociales et aux besoins des ménages.
 - Prendre en compte les difficultés économiques des ménages.
- En matière de logements et de foncier :
 - Maintenir l'engagement en faveur de la modération de la consommation foncière.
 - Réduire la vacance dans le parc ancien, une vacance en augmentation entre 2010 et 2015.
 - Optimiser le potentiel des sites mutables.
 - Poursuivre les efforts en matière de production d'une offre foncière diversifiée pour répondre aux besoins des ménages.
- En matière d'activités :
 - Maintenir un tissu dense et diversifié d'activités économiques.

- Apporter une réponse aux besoins de développement des activités artisanales et entreprises de services insérées dans le tissu urbain pour favoriser le renouvellement de ces tissus.
- Pérenniser un espace agricole viable au sud en préservant ses qualités écologiques et paysagères.

> **Rappel des objectifs du PADD**

- Objectif 1.1 Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique.
- Objectif 1.2. Promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace
- Objectif 1.3 Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification de secteurs stratégiques.
- Objectif 1.4. Renforcer la compétitivité du pôle d'activités de l'agglomération Roannaise

> **Les prescriptions des documents supra-communaux.**

La note de convergence du SCoT mentionne la nécessité de :

- préciser des objectifs chiffrés de construction ;
- recalibrer des potentiels constructibles surdimensionnés tant en matière d'habitat que d'activités ;
- d'afficher des objectifs de modération de la consommation foncière ;
- de préciser les outils de mise en œuvre :
 - d'une politique de renouvellement urbain et de réhabilitation (absence de zonage spécifique pour les secteurs situés dans un périmètre de 800 m autour de la gare, contenu des OAP à détailler, intégration de nouvelles OAP nécessaires sur des secteurs à enjeux notamment Bourrat...)
 - de mise en œuvre d'une maîtrise foncière :
 - détailler le contenu des OAP avec des objectifs qualitatifs.
 - établir un zonage spécifique pour les ZACO en interdisant les activités industrielles et artisanales dans les secteurs concernés.

> Mesures règlementaires du PLU

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 1. 1 Conforter l'attractivité résidentielle de la ville pour relancer la dynamique démographique			
Se mettre en capacité d'accueillir environ 600 habitants nouveaux. Organiser la production d'environ 650 logements dont 600 en construction neuve. Diversifier l'offre.	La définition des zones constructibles permet de dégager le potentiel foncier (18,5 ha) nécessaire à la production de l'ordre de 650 logements dans une logique de modération de la consommation foncière. (voir ci-après)	Mise en place d'OAP sur les principaux secteurs à enjeux permettant de répondre aux engagements de production en termes de densité et de diversification.	Sans objet
Préserver un potentiel foncier en extension. Maintenir la possibilité de développer des programmes d'habitat individuel dans le secteur des Plaines Prévoir un phasage	Maintien d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat de type AUc et d'une possibilité d'extension inscrite en zone AU sur un périmètre plus restreint en conformité avec les prescriptions du SCoT. Cette inscription au zonage s'accompagne d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation.	Élaboration d'une OAP sur le secteur des Plaines.	Intégration au règlement permettant de garantir le respect de plusieurs conditions. Intégration d'un phasage au règlement.
Objectif 1. 2. Promouvoir un développement urbain peu consommateur d'espace.			
Recalibrer les besoins en foncier constructible pour l'habitat et le développement économique pour les dix ans à venir. Réduire les prévisions d'extensions urbaines	Réduction des périmètres des zones à urbaniser destiné à l'habitat sur le secteur des Plaines de 49,7 ha à 11, 76 ha ce qui correspond à un facteur 4. Réduction du périmètre de la zone artisanale et commerciale 'AUZr de 13,2 ha à 7ha ce qui correspond à un facteur 2. Au total, les surfaces en extension passent de 62,9 ha à 18,76 ha soit 43 ha reclassés en zone agricole et 1 ha in situ.		
Valoriser et optimiser prioritairement le foncier non bâti dans le tissu urbain		Mise en place d'OAP sur les principaux secteurs à enjeux permettant de répondre aux engagements de production en termes de densité et de diversification.	Les règles d'implantation sont établies pour faciliter la densification urbaine tout en assurant une bonne insertion des constructions. Les constructions doivent être implantées à l'alignement le long de l'avenue de la Libération. Sur le reste de la zone, il n'est pas imposé de retrait mais les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'environnement bâti. Les constructions doivent être implantées sur une deux limites séparatives en zone UB. Elles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite de 3m minimum.
Diversifier les formes urbaines		Les OAP prévoient des mesures en faveur de la diversité de programmes d'habitat.	

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 1.3 Amplifier l'offre de logements par une politique active de renouvellement urbain et de densification de secteurs stratégiques.			
Renforcer le modèle de développement engagé sur la commune en faveur du renouvellement urbain.			
Porter l'effort public sur l'îlot Carnot	Prévision d'emplacements réservés pour la création d'un mail entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération Prévision d'un emplacement réservé pour réalisation d'un programme contribuant à la mixité sociale de l'habitat. Mise en place d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement sur les secteurs mutables complémentaires de l'action communale sur le cœur d'îlot.	Mise en place d'une OAP élargie sur le secteur Carnot. L'OAP englobe les principaux îlots ou parcelles mutables. > affichage d'une densité minimum de 70 logts/ha ; > programmation de 100% de formes d'habitat denses ; > possibilité de monter à R+4 en respectant un principe de transition avec l'existant ; > réalisation de programmes de logements diversifiés.	« Dans le secteur repéré au plan de zonage en tant que périmètre de mise en attente d'un projet d'aménagement au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU d'une surface de plancher supérieure à 10 m². Cette disposition est applicable pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. »
Faciliter la restructuration du secteur du passage Damon	Maintien d'un classement de type Ub assurant une densification possible du site. Intégration dans un secteur Ub* correspondant à la zone de localisation préférentielle des commerces. Prévision d'ER pour faciliter l'insertion urbaine des nouveaux programmes.	Mise en place d'une OAP sur le secteur passage Damon.	Les constructions et changements de destination à usage de commerces à condition que la surface de plancher soit inférieure à 3 000 m².
Mener en partenariat avec l'agglomération des actions en faveur de la réhabilitation des logements vacants		Repérage à l'OAP des îlots à restructurer. Intégration de mesures visant à améliorer l'habitabilité des logements et la qualité de l'environnement urbain pour favoriser la réhabilitation du parc ancien.	
Préserver le potentiel de reconversion urbaine de la friche Bourrat	Classement en zone à urbaniser fermée AU.	Le site étant classé en zone AU fermée, l'élaboration d'une OAP n'est pas requise. Elle s'avère de plus prématurée dans l'attente de la réalisation d'une étude pré-opérationnelle.	Le règlement de la zone AU précise que toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent future de la zone.
Ne pas porter atteinte au potentiel de restructuration et de recomposition urbaine du secteur de Pincourt	Le site mutable est maintenu en zone Ue destiné à l'accueil d'activités mais il fait l'objet d'une mesure de Périmètre en attente d'un projet d'aménagement (article L.123-2 du code de l'urbanisme). Cette mesure a pour objet de maîtriser les initiatives ponctuelles de démolition/reconstruction, extension ou restructuration qui seraient de nature : > à réduire les possibilités d'une optimisation du foncier disponible ; > à rendre plus onéreux une mutation urbaine du site ; > à empêcher une gestion rationnelle du risque inondation à l'échelle du site ; > à compromettre la mise en œuvre d'un projet de requalification paysagère et environnementale.	Le site étant classé en zone Uei et couvert par un PAPA, l'élaboration d'une OAP n'est pas requise. Elle s'avère de plus prématurée dans l'attente de la réalisation d'une étude préalable permettant de définir les possibilités et les conditions d'aménagement. A l'issue des 5 années de validité du PAPA, il conviendra de modifier le PLU pour préciser le statut réglementaire du site et inscrire les conditions d'aménagement dans une OAP.	Le règlement prévoit que « Dans le secteur repéré au plan de zonage en tant que périmètre de mise en attente d'un projet d'aménagement au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU d'une surface de plancher supérieure à 10 m². Cette disposition est applicable pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. »

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 1.4 Renforcer la compétitivité du pôle d'activités de l'agglomération Roannaise			
<p>Maintenir un tissu dense et diversifié d'activités économiques pour préserver l'équilibre emplois/habitat. Optimiser les dernières ressources foncières restant sur la zone d'activité pour l'accueil de nouvelles entreprises.</p> <p>Interroger le potentiel de densification de la zone d'activités et mettre en place une veille foncière des friches.</p> <p>Veiller à mieux organiser la zone d'activités par le regroupement des activités selon leur nature conformément aux dispositions du SCoT.</p>	<p>Maintien du classement en zone d'activités Ue de la zone d'activités des Guérins comme dans le PLU de 2005.</p> <p>Création d'une zone Uz dédiée aux commerces conformément à la définition des zones préférentielle d'implantation des commerces définies au DAAC.</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Le règlement organise le regroupement des activités selon leur nature. Le règlement de la zone Ue interdit les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial. Toutefois le règlement autorise les locaux commerciaux liés et complémentaires à une activité économique existante ou créée.(type show room par exemple) et l'extension limitée des commerces existants avec une limite de surface. Les activités de restauration sont admises à condition d'être liées à un hébergement hôtelier ou de répondre à des besoins des entreprises (restaurant d'entreprise). Le règlement de la zone Uz autorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> > les constructions à usage commercial, dans la limite de 4 500m² de surface de plancher > l'extension des ensembles commerciaux (composés totalement ou en partie de cellules < à 400 m² de surface de plancher) existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher initiale. » > l'extension des constructions à usage d'activité non commerciale sont autorisées à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU et sous réserve de ne pas compromettre la vocation commerciale de la zone. > les changements de destination sous réserve qu'ils concernent la mutation d'une activité industrielle, artisanale ou d'hébergement hôtelier en activité commerciale et dans la limite de 4 500 m² de plancher. Tout autre changement de destination est interdit. > les entrepôts et bureaux et dépôts liés à une activité commerciale. <p>Le règlement intègre des prescriptions architecturales et paysagères en matière d'adaptation des constructions au sol, de la volumétrie et du traitement des toitures et des façades, des haies et clôtures, des annexes et équipements techniques.</p>

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
<p>Apporter une réponse aux besoins de développement des activités commerciales, artisanales et de services insérées dans le tissu urbain et favoriser la mutation et le renouvellement de ces tissus Proposer en entrée de ville (ex RN7) une offre foncière à vocation artisanale et commerciale de 7 ha avec des exigences fortes en matière de qualité environnementale et paysagère.</p>	<p>Le PLU révisé prévoit le maintien d'une extension de la zone d'activités économiques avec une double vocation artisanale et commerciale dans les limites fixées au SCoT et au DAAC. Classement en AUzr du site. La superficie de la zone AUzr est réduite par rapport à la zone AUc1 et 2.</p>	<p>Mise en place d'un OAP sur le secteur du Domaine Berger précisant les conditions d'ouverture à l'urbanisation et les modalités d'aménagement. Plusieurs prescriptions sont édictées pour assurer une bonne insertion du projet dans son environnement urbain et paysager : (voir axe 2)</p>	<p>La zone AUzr est un espace destiné à recevoir des activités artisanales et commerciales. Pour éviter la dissémination des petits commerces, le règlement interdit les implantations commerciales inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher et les ensembles commerciaux dont les unités commerciales sont inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher. Le règlement autorise : > les constructions à usage commercial, dans la limite de 4 500m² de surface de plancher ; > les constructions à usage de bureau et les dépôts sous réserve d'être liées à une activité artisanale ou commerciale ; > l'emprise foncière totale dédiée aux activités commerciales ne doit pas excéder 2,5 ha. Les lots dédiés aux activités commerciales seront implantés de manière préférentielle en bordure de l'avenue de la Libération ; > les constructions à usage artisanal, dans la limite d'une emprise foncière maximale de 4,5 ha ; > les entrepôts liés à une activité artisanale ou commerciale. Comme dans la zone Ue, le règlement intègre des prescriptions architecturales et paysagères en cohérence et en complémentarité avec les mesures inscrites dans l'OAP.</p>
<p>Préserver le potentiel de développement de l'activité agricole : Réduire la superficie des extensions urbaines</p>	<p>Reclassement en zone agricole A et Anc de l'ordre de 43 ha classés en zone AU ou AUc au PLU de 2005.</p>	<p>Sans objet</p>	<p>La vocation agricole des terres est strictement protégée par le règlement. Les possibilités d'extension des habitations existantes non liées à une exploitation agricole dont la SDP est supérieure à 60m², sont limitées en superficie (20 % de la surface de plancher initiale avec un maximum de 200 m² et sans possibilité de créer de logements supplémentaires), et soumises à condition. Les annexes des habitations existantes ainsi que les piscines sont limitées en nombre (2 maximum et 3 avec une piscine) et en surface (50m²). Elles sont soumises à une condition de distance par rapport à l'habitation (15m maximum de l'habitation) Seules sont autorisées les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et accessoires à une exploitation agricole existante par aménagement de bâtiments existants et de caractère : gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôtes...</p>

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
<p>Permettre l'adaptation et la construction des bâtiments nécessaires à l'agriculture autour des sièges d'exploitation</p>	<p>Classement des exploitations en zone agricole</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Le règlement de la zone A autorise les constructions et installations, classées ou non, nécessaires aux exploitations agricoles ou à leurs groupements et les coopératives d'utilisation de matériel agricole à condition qu'elles soient situées à plus de 100 m d'une zone constructible ou d'une maison ou d'un local occupé par des tiers. Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires à une exploitation agricole. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole. Cette possibilité est soumise à plusieurs conditions de surface (130 m² de SDP maximum et un seul logement), de distance d'une exploitation agricole (moins de 100m pour les éleveurs ou une intégration aux installations de conditionnement/transformation des produits issus de l'exploitation). Les constructions doivent respecter la charte du foncier agricole mise en place par le Conseil Départemental, l'Etat et la Chambre d'Agriculture de la Loire.</p>
<p>Préserver un espace tampon entre la zone agricole constructible et les zones urbaines ou à urbaniser.</p>	<p>Définition d'une zone agricole inconstructible Anc aux franges de la zone urbaine actuelle et future..</p>	<p>Des mesures complémentaires sont prises aux OAP des Plaines et du Domaine Berger avec la préservation des haies bocagères et la mise en place d'une zone de transition entre la zone artisanale projetée et la zone agricole.</p>	<p>Le règlement du secteur Anc autorise l'extension limitée des bâtiments d'habitation (et leurs annexes) non liés à une exploitation agricole existants à la date d'approbation de la révision du PLU, dans les mêmes conditions que dans les zones A.</p>

> Les mesures complémentaires

- Signature d'une convention avec EPORA pour mettre en œuvre une politique de veille foncière.
- Conservation du Droit de Préemption et du Droit de Préemption renforcé avec mise à jour des périmètres en fonction du PLU révisé.

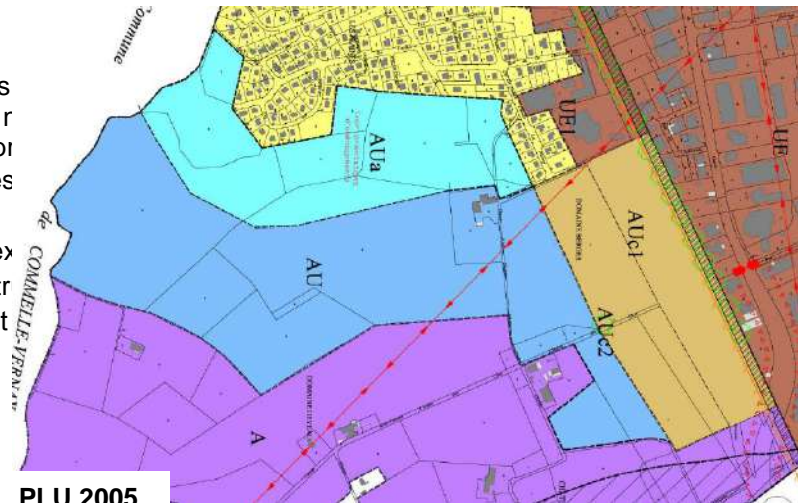
> Les principales évolutions par rapport au PLU de 2005

Réduction des zones à urbaniser en extension

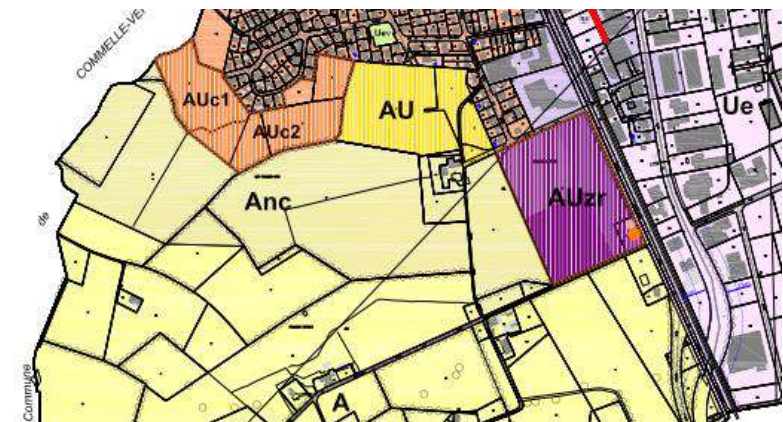
La principale mesure porte sur la réduction des zones à urbaniser prises sur des prairies (loi ALUR) de maîtrise renforcée de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces r

Le diagnostic de convergence SCoT/PLU mentionne la nécessité de procéder à un recalibr

- La zone AU représentant une superficie de 33,5 ha est supprimée. Les terres scindée en deux secteurs :
 - un secteur A constructible sur la partie sud, qui prolonge la zone A ex
 - la majeure partie de l'ancienne zone AU, bordant les zones urbaines et classement répond aux motifs suivants :
 - protéger des quartiers urbains des nuisances éventuelles ;
 - éviter les conflits d'usage potentiels source de contentieux ;
 - maitriser la construction diffuse dans l'espace naturel agricole.



PLU 2005



PLU révisé

	Superficie en ha PLU de 2005	Superficie en ha PLU révisé	Superficie supprimée	%
Habitat				
Zone à urbaniser opérationnelle des Plaines	16,2 ha	5,97 ha		
Zone à urbaniser fermée des Plaines	33,5 ha	5,79 ha		
Total	49,7 ha	11,76 ha	37,94 ha	76%
Activités				
Domaine Berger	13,2 ha	7ha	6,2 ha	47%
Total général	62,9 ha	18,76	44,14 ha	70%

Nota/ Sur les 37,94 ha de zone AUc supprimée sur les Plaines, 0,9 ha correspondant au lotissement des Genêts ont été intégrés à la zone U. La superficie restituée à la zone agricole est donc de 37 ha.

Maîtrise renforcée du potentiel foncier en zone urbaine.

La commune a confirmé sa volonté en faveur du renouvellement urbain en adaptant ses modalités d'intervention au contexte socio-économique et en précisant les outils mobilisables pour mettre en œuvre cette orientation, conformément aux attentes de la note de convergence. Cette orientation va dans le sens d'une gestion économe des sols et des infrastructures. La stratégie consiste à porter l'effort sur des sites mutables à fort enjeux permettant de concrétiser deux objectifs principaux du parti d'aménagement :

- conforter et améliorer l'image du centre-ville en préservant la dynamique de ses fonctions commerciales et de services par un apport de nouveaux habitants ;
- favoriser un changement modal en faveur de la marche à pied et des vélos en mettant en œuvre un urbanisme de proximité. De plus les sites retenus sont desservis par des transports en commune.

Quatre sites sont concernés :

- le site Carnot
- l'îlot « passage Damon ».
- le site Bourrat.
- la friche Pincourt.

Sur le site Carnot

Le site Carnot a fait l'objet d'une étude préalable de restructuration et de requalification urbaine. Cette étude a permis d'étudier plusieurs scénarii de restructuration à partir desquels a été défini un scénario de référence qui tient compte de plusieurs paramètres :

- la prise en compte de l'existant et de l'occupation du bâti ;
- l'état des immeubles et notamment le repérage de l'habitat potentiel indigne ;
- la cohérence architecturale et paysagère après démolition et reconstruction et notamment la recomposition de l'espace public ;
- l'optimisation du foncier communal ;
- l'implication financière de la collectivité.

Cette étude a conduit la collectivité à cibler les interventions publiques sur la tête d'îlot qui concentre les enjeux les plus forts en termes commercial, de qualité d'habitat et d'image. Cette démarche a conduit à mettre en place des emplacements réservés qui permettent :

- d'une part de recomposer l'image de l'espace public, de faciliter la liaison entre la ZAC de Pincourt et l'alignement commercial de l'avenue de la Libération et de conserver une offre de stationnement dans le centre ;
- d'autre part de restructurer le bâti dégradé pour développer une nouvelle offre d'habitat en centre.

Le reste du secteur Carnot plus complexe sur le plan foncier et en grande partie occupé nécessite une réflexion plus approfondie. C'est la raison de la mise en place d'un Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement qui permet d'encadrer les évolutions du secteur tout en permettant le maintien des usages actuels. Le contrôle de l'évolution de ce secteur est nécessaire pour les motifs suivants :

- sa capacité à conforter la centralité du Coteau par l'apport de nouveaux habitants et le maintien ou l'accueil de nouvelles activités ;
- l'optimisation d'un foncier bien inséré dans le tissu urbain ;
- la possibilité de poursuivre l'action de restructuration urbaine engagée avec la ZAC de Pincourt en adaptant le programme et les conditions d'aménagement au contexte économique et social qui ne sont pas favorables à des opérations publiques lourdes ;
- la requalification du paysage urbain de la rue Carnot.



PLU révisé



PLU 2005

Ilot passage Damon.

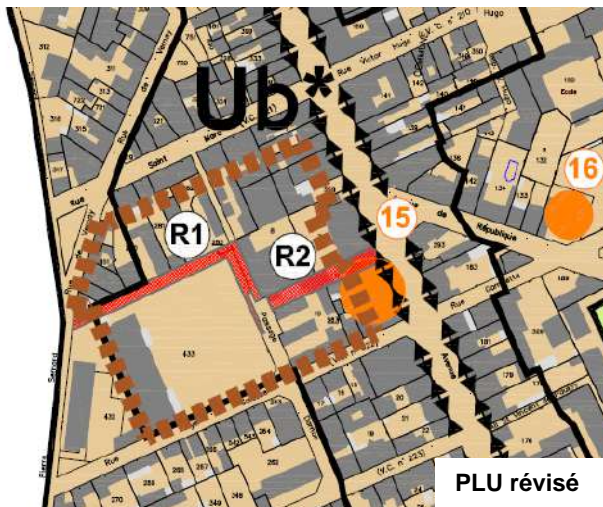
L'îlot est classé en zone Ub permettant une densification des tissus comme dans le PLU en vigueur. Il est intégré au secteur Ub* correspondant à la zone de localisation préférentielle des commerces conformément au DAAC et au SCoT.

Le périmètre de l'OAP intègre les arrières de parcelles des voies adjacentes pour assurer une valorisation du potentiel foncier mutable, garantir une recomposition cohérente du lieu et faciliter l'insertion urbaine des nouveaux programmes. C'est notamment la raison des emplacements réservés R1 et R2 qui ont pour objet de diversifier les accès au site et créer une liaison piétonne avec l'avenue de la Libération.

L'OAP définit les conditions de l'optimisation du foncier sur l'emprise commerciale :

- en imposant une densité minimale de 95 logements/ha (tout en ménageant des transitions avec l'habitat existant ;
- en programmant 100 % de formes d'habitat dense : collectifs et intermédiaires.
- en rappelant la nécessité de respecter les engagements en matière de diversification de l'offre de logements et en ciblant la promotion d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées.
- en considérant une hauteur minimale à R+4.

Il convient de rappeler que la mutation de ce site est dépendante du transfert de l'activité commerciale.



Le site Bourrat.

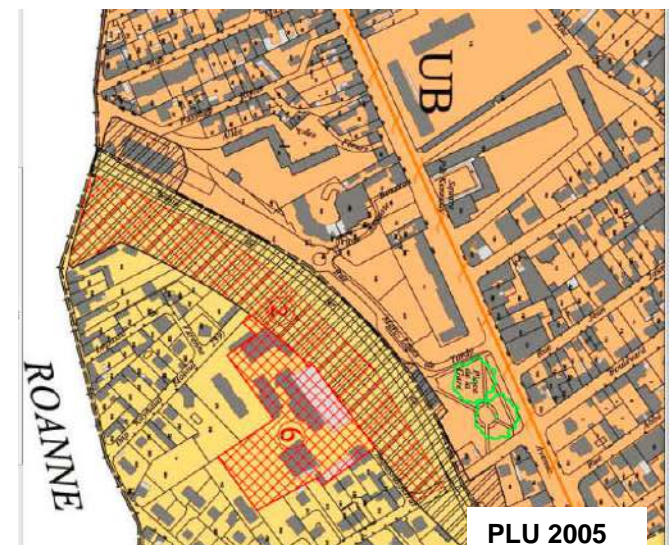
Le site Bourrat est un site à enjeux forts pour plusieurs raisons :

- sa situation urbaine lui confère un rôle multiple de « pivot » du fonctionnement urbain, de renforcement d'une polarité urbaine autour de la gare et d'articulation entre le centre-ville et les secteurs d'extension pavillonnaires ;
- le foncier fait l'objet d'une maîtrise publique ;
- il est situé à proximité de la gare ;
- il n'est pas affecté par des contraintes environnementales majeures ;
- il intervient dans l'image de la ville et de l'entrée ferroviaire de l'agglomération.

Ce site a fait l'objet d'une étude préalable réalisée par EPURES qui définit des principes d'aménagement et des orientations de programme répondant à un objectif volontaire de densification conformément aux prescriptions du SCoT. Le PLH souligne deux éléments peu favorables à la densification, un marché peu tendu et une absence d'investisseurs sur le segment collectif en accession libre. Cet état de fait est confirmé par les dernières opérations réalisées et notamment le site Porcher. Les programmes en collectif ou en individuels groupés correspondent à des opérations de locatifs aidés réalisées en VEFA. La densité requise (60logts/ha minimum) requiert une part significative de typologies en collectif ou intermédiaire. Constatant que les conditions de marché du logement ne permettent pas de réaliser un programme répondant aux exigences de densité et de diversification des formes urbaines et des types d'habitat, la collectivité a décidé d'inscrire ce site en zone AU fermée. L'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessitera la réalisation d'une étude pré-opérationnelle permettant de définir :

- un programme sur la base d'une étude de marché ;
- les principes d'aménagement ;
- les conditions de faisabilité économiques et financières ;
- les modalités de réalisation.

En fonction des conclusions de cette démarche, une modification du PLU pourra être engagée pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU. L'étude permettra d'affiner les dispositions réglementaires et d'intégrer une OAP.



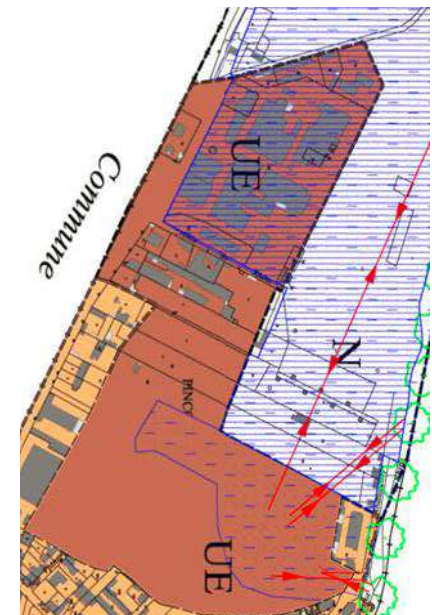
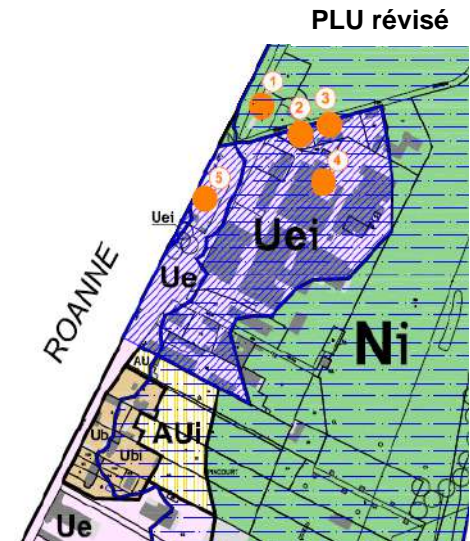
Le site est classé en zone urbaine Ub au PLU en vigueur et couvert par un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un équipement public à vocation de loisirs, culture, associations sports et d'un programme d'habitat. Ce site est reclassé en zone AU pour garantir le bon usage de cet espace stratégique de 2,8ha. Le périmètre de la zone AU correspond au foncier maîtrisé non bâti. Il permet d'optimiser le foncier dans le tissu urbain, de réaliser un accès plus direct à la gare et une liaison piéton/vélos constituant une séquence de la coulée verte (classée en Ucv) reliant la vallée de la Loire à la vallée du Rhins.

Le site de Pincourt

Le site de Pincourt correspond à une ancienne emprise industrielle composée de bâtiments hétérogènes en plus ou moins bon état. Le foncier est complexe à libérer du fait de la présence d'entreprises et de son statut privé. Toutefois, L'objectif de la commune est de permettre à terme et de maîtriser une reconversion urbaine de ce site pour les motifs suivants :

- il représente un potentiel de renouvellement urbain dans la continuité des actions menées sur la ZAC Pincourt et sur le site Porcher ;
- il est de nature à favoriser un rééquilibrage au nord de la ville qui s'est développée essentiellement au sud ;
- il permettra de renforcer la centralité au droit du pont et en bord de Loire. Il est proche du centre-ville et du centre de Roanne ;
- il bénéficie d'un environnement privilégié entre les deux vallées de la Loire et du Rhins.

Les possibilités de reconversion restent conditionnées au respect des dispositions du PPRNPI de la Loire en cours d'élaboration. Sauf évènement nouveau, cette mutation n'est pas envisagée à l'échéance du PLU. La commune, engagée sur d'autres sites (Carnot, Bourrat, passage Damon) ne peut envisager une implication directe dans la mise en œuvre d'un projet de reconversion. L'hypothèse d'un classement en zone AU ne pouvant être envisagé au regard du Code de l'Urbanisme avant modernisation, le site étant urbanisé et en partie occupé, la commune a opté pour le maintien d'un classement en zone d'activités Ue assorti d'un indice rappelant le caractère inondable du site. Elle a décidé de mettre place un Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement afin d'empêcher que des initiatives fragmentaires ne portent atteinte au potentiel de restructuration et de recomposition urbaine du secteur de Pincourt et préserver les possibilités de reconquête urbaine cohérente du front de Loire à plus long terme. Le périmètre en attente d'un projet d'aménagement intègre l'ensemble des constructions mutables. Cette mesure est complétée par un classement en zone AUi de parcelles non bâties permettant d'établir un lien avec l'emprise Revillon et les quartiers d'habitations plus au sud. Des ajustements sont nécessaires à la marge pour mieux adapter le zonage au risque inondation.



PLU 2005

Maintien de zones à urbaniser en extension à vocation d'habitat sur les Plaines avec une réduction des superficies et un phasage.

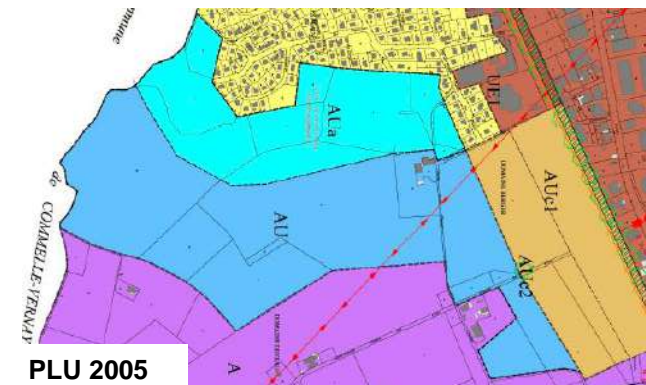
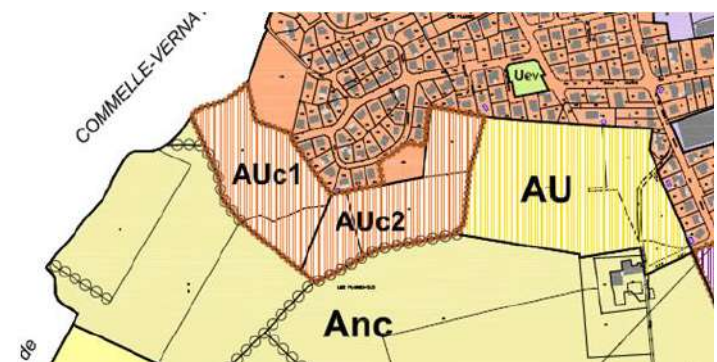
Le PADD affiche la volonté de la commune de poursuivre ses efforts en matière d'offre foncière pour répondre aux besoins des ménages en diversifiant les typologies d'habitat dans une logique de mixité sociale. Dans un contexte de dégradation de la démographie communale et face à un marché dominé par l'habitat individuel, la possibilité de développer des programmes d'habitat individuel est une nécessité pour répondre aux besoins du parcours résidentiel des ménages.

C'est la raison pour laquelle, la collectivité prévoit de maintenir des zones à urbaniser en extension sur le secteur des Plaines en les redimensionnant pour intégrer les objectifs de modération de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles. Les prévisions en matière d'extensions urbaines sont réduites de manière drastique tant en matière d'habitat que d'activité (réduction de 45,5 ha pour l'essentiel reclassés en zone agricole, une parcelle de l'ordre de 0,9 ha étant reclassée en zone U car urban prévoit une douzaine d'hectares de zones à urbaniser pour les dix ans à venir. Cette prévision est assortie d'une condition de phasage inscrite au zonage et au règlement. Le site est scindé en 2 types de zones :

- une zone à urbaniser opérationnelle 5,9 ha pouvant être aménagée dans la durée du PLU. Cette zone est divisée en deux parties : la zone AUc1 de 2,9 ha et la zone AUc2 de 3,07 ha qui seront programmées en deux phases. Les contraintes foncières obligent à ne pas identifier de manière précise l'ordre d'ouverture à l'urbanisation des deux zones. Le règlement permet d'ouvrir à l'urbanisation un seul des deux sous-secteurs définis (AUc1 et AUc2) durant la période 2021-2024. Le deuxième sous-secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à partir de 2025 et sous réserve que le premier sous-secteur soit totalement aménagé et que le programme soit commercialisé à hauteur de 75% du programme global, la date de référence étant celle de la déclaration d'ouverture de chantier).
- une zone AU fermée de 5,7ha qui nécessite une modification ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. Le règlement prévoit que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Plaines est possible à compter de 2028. Elle est conditionnée :
 - à l'aménagement total de la zone AUc ;
 - à la commercialisation de 75 % du secteur AUc2 ;
 - au remplissage a minima de 50 % du foncier non bâti aujourd'hui en zone urbaine ;
 - à une modification ou à une révision du PLU, qui sera l'occasion de déterminer les articles du règlement.



PLU révisé



PLU 2005

Une OAP précise les orientations de programme répondant aux objectifs :

- de diversification des typologies d'habitat et de mixité sociale. L'OAP prévoit un % de 10% de logements locatifs sociaux et une programmation de petits lots à bâtir ;
- de modération de la consommation foncière avec une densité minimale imposée de 20 logts/ha et une préconisation de formes d'habitat individuel plus denses.

La délimitation de la zone AUc résulte de plusieurs paramètres :

- le potentiel foncier nécessaire et admissible ;
- la prise en compte de la trame bocagère ;
- la possibilité de mailler les voies existantes ;
- la limitation en profondeur de la zone à urbaniser en se calant sur le chemin du Domaine Berger ;
- une épaisseur de zone permettant une viabilisation rationnelle des terrains.

Maintien d'une offre foncière pour répondre aux besoins de développement des activités commerciales, artisanales et de services.

Le PADD réaffirme un objectif en faveur du développement de l'économie locale inscrit au PLU de 2005 en préservant la vocation économique de la ZAE des Guérins, en optimisant ses capacités d'accueil et en prévoyant la possibilité de la conforter par le développement d'une offre foncière nouvelle dédiée aux activités commerciales et artisanales, dans le prolongement immédiat de la zone préférentielle d'implantation des commerces définie au DAAC. L'extension de la ZAE répond à la volonté de la collectivité : d'apporter une réponse aux besoins de développement des activités commerciales, artisanales et de services insérées dans le tissu urbain dont le développement est contraint par l'exiguïté des locaux ou des emprises, l'absence d'aire d'évolution ou de stationnement, les conflits d'usages avec les riverains. De plus, la relocalisation d'entreprises est un préalable à la mutation et au renouvellement d'îlots à enjeux identifiés au PADD.

Cet objectif se traduit au zonage par la création d'une zone AUzr. La superficie inscrite au PLU révisé est réduite de moitié par rapport au PLU de 2005, soit 7ha, conformément aux dispositions du SCoT.

Le périmètre de la zone est défini en fonction des paramètres suivants :

- calibrage conforme aux prescriptions du SCoT ;
- maîtrise de l'extension en profondeur sur l'espace agricole. Respect de la limite d'urbanisation définie par le lotissement existant ;
- respect de la limite formée au sud par le chemin des Côtes ;

Cette prévision s'accompagne de mesures réglementaires inscrites à l'OAP et au règlement destinées à garantir un aménagement cohérent et à construire une entrée d'agglomération de qualité.

La vocation économique de la ZAE des Guérins est confirmée au PLU révisé par un classement en zone Ue destinée à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales. Une évolution intervient par rapport au PLU de 2005 consistant à délimiter des secteurs à vocation commerciale correspondant aux zones d'implantation préférentielles des commerces définies au DAAC et au SCoT (voir ci-après).

- Changement de zonage des deux pôles commerciaux avenue de la Libération et boulevard Charles de Gaulle au profit d'un zonage Uz, dédié aux activités commerciales. Ces deux zones Uz correspondent à la partie urbanisée du secteur de localisation préférentielle des activités



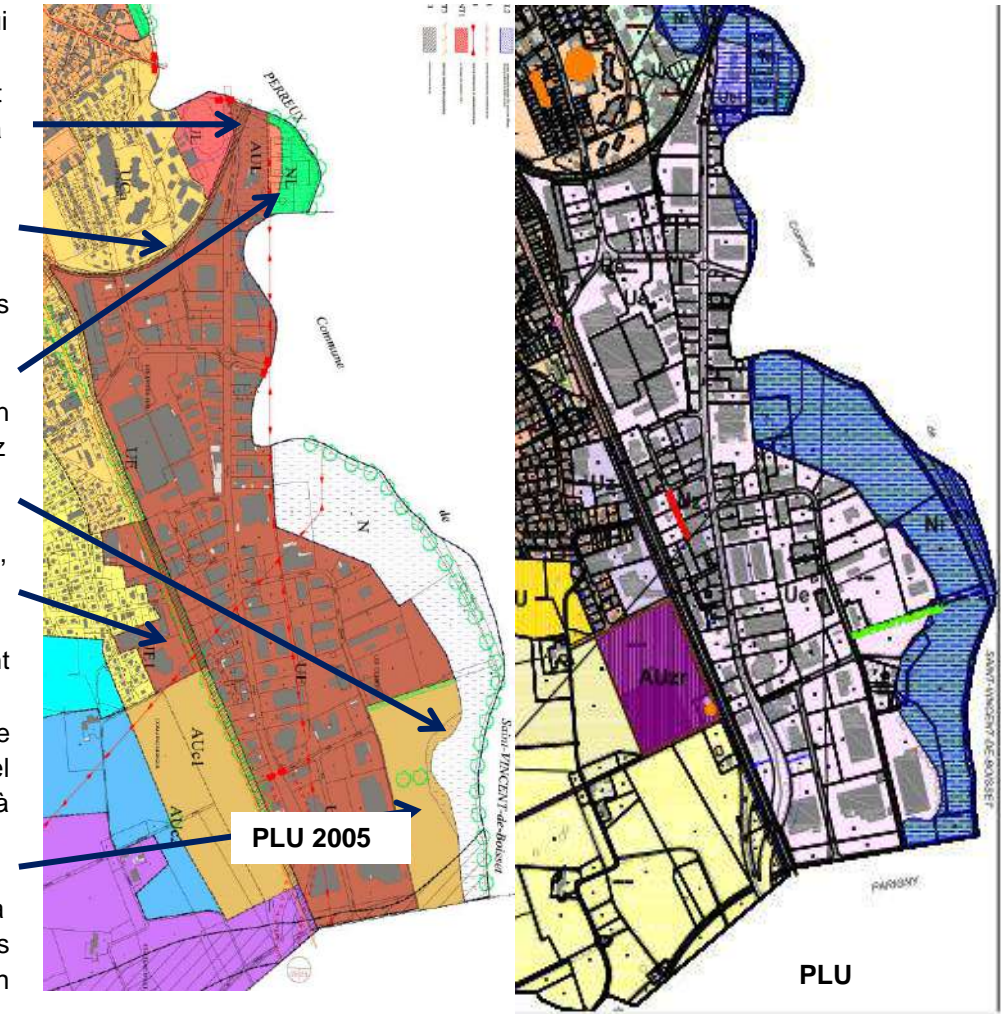
commerciales de périphérie du Coteau définie au SCoT Roannais. Dans le reste de la zone Ue, les activités commerciales sont désormais interdites. Plusieurs ajustements sont prévus pour tenir compte notamment des constructions et aménagements réalisés.

Au nord de la zone :

- classement en zone Ue des parcelles équipées et bâties qui étaient classées en AUL au PLU avant révision.
- la voie ferrée et ses abords sont sortis de la zone Ue et font fait l'objet d'un classement en zone Uev afin de permettre la réalisation du projet de voie verte.
- classement en zone naturelle de terrains non bâtis en bordure du Rhins et situés en zone inondable.

Au sud de la zone :

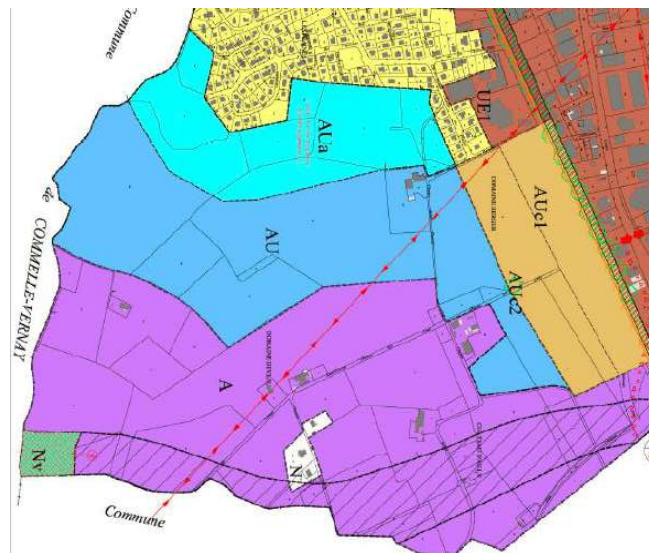
- redécoupage de la zone Ni pour y intégrer l'ensemble des zones inondables,
- Changement de zonage des deux pôles commerciaux avenue de la Libération et boulevard Charles de Gaulle au profit d'un zonage Uz, dédié aux activités commerciales. Ces deux zones Uz correspondent à la partie urbanisée du secteur de localisation préférentielle des activités commerciales de périphérie du Coteau définie au SCoT Roannais. Dans le reste de la zone Ue, les activités commerciales sont désormais interdites.
- classement en zone Ue des parcelles équipées et bâties identifiées comme des zones à urbaniser (AUc) au PLU avant révision.
- Création du sous-secteur Ue*, correspondant à un îlot de constructions de taille réduite accueillant de l'habitat dans lequel les aménagements et extensions de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires ainsi que les changements de destination de bâtiments existants à vocation d'habitat dans la limite de 2 logements par bâtiment. Sont aussi autorisés les changements de destination à vocation économique à l'exception des commerces.



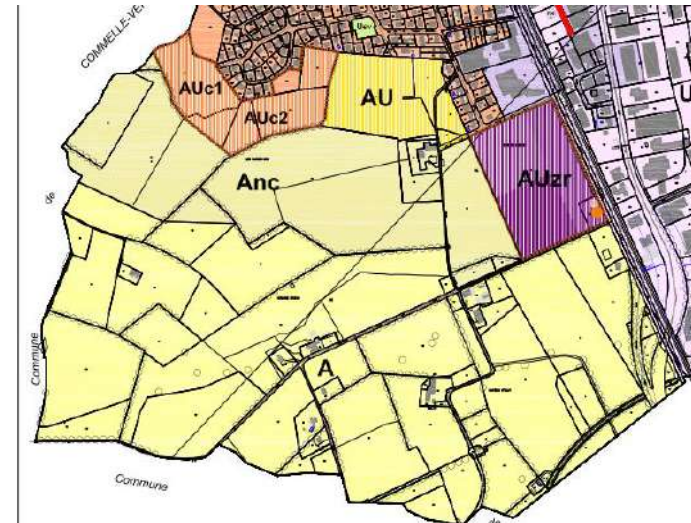
Le site de Pincourt, classé en zone d'activités de type Ue au PLU de 2005 est confirmé dans sa vocation économique mais fait l'objet d'un Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPA). Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU d'une surface de plancher supérieure à 10 m² sont interdites pour préserver le potentiel de mutation et de reconversion urbaine (voir ci-dessus). Cette disposition est applicable pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Une protection renforcée de l'espace agricole.

Le potentiel agricole de la commune du Coteau est réduit par le niveau d'urbanisation du territoire communal. Toutefois une vocation agricole demeure sur les espaces non urbanisés qui forme une entité de superficie limitée mais d'un seul tenant. Ces espaces sont constituées de prairies permanentes, dédiées à l'élevage (la commune du Coteau fait partie de l'AOC Charolais). La protection des terres est un objectif du PADD conformément aux prescriptions du SCOT. La réduction drastique de la superficie des extensions urbaines sur ce secteur permet de restituer 43 ha de terres classées en zone AU ou AUc au PLU de 2005.



PLU 2005



PLU révisé

- **Axe 2. Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre**

- > **Rappel des enjeux**

Le PLU doit intégrer plusieurs enjeux :

- En termes d'équipements et de services
 - préserver la fonctionnalité et l'attractivité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération qui est très étiré ;
 - orienter le développement de l'habitat à proximité des pôles d'équipement et de commerces centraux ou périphériques ;
 - faciliter une diversité programmatique plus importante sur certains secteurs ne présentant pas une offre suffisante en commerces, services ; équipements, notamment à l'ouest sur le secteur de Varennes et des Plaines ;
 - renforcer les connexions entre les secteurs ouest (les Plaines et les Varennes) et le centre-ville. Mettre en valeur le rôle de pivot du secteur de Bourrat. Certains secteurs pivot comme la gare et les projets futurs associés au site Bourrat pourront permettre de décroiser les secteurs de Varennes et des Plaines pour les lier au reste de la ville.
- En termes de mobilités :
 - Assurer une meilleure gestion des flux dans la ville pour limiter les nuisances sur la vie urbaine.
 - Renforcer l'attractivité du réseau dédié aux modes actifs et autres alternatives à la voiture.
 - Favoriser le recours aux transports en commun notamment par une mise en valeur des potentiels fonciers aux abords de la gare et l'amélioration des accès piétons et vélos aux arrêts de TC.
 - Assurer un meilleur équilibre entre les différents usages de l'espace public en allégeant la pression de la voiture.
 - Anticiper les effets du Contournement Sud-Ouest sur le secteur des Plaines.
- En termes de paysage et de patrimoine :
 - Mettre en valeur la présence de l'eau dans la ville.
 - Préserver et conforter la trame verte urbaine dans sa diversité.
 - Maîtriser la mutation des sites stratégiques qui peuvent être le support d'un projet de paysage global.
 - Poursuivre l'action de requalification des espaces publics.
 - Élever le niveau de qualité des espaces économiques :
 - améliorer la cohérence de la zone d'activités des Guérins ;
 - construire un paysage de qualité sur le secteur du domaine Berger.

- > **Rappel des objectifs du PADD**

- Objectif 2.1. Préserver l'animation commerciale du centre-ville et veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville.
- Objectif 2.2. Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.
- Objectif 2.3. Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.

- Objectif 2.4. Protéger le patrimoine architectural urbain.
- Objectif 2.5. Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.

> **Les prescriptions des documents supra-communaux.**

La note de convergence du SCoT relève les points de compatibilité suivant

- densification possible autour de la gare
- incitation au règlement pour le stationnement des 2 roues.

Elle mentionne la nécessité de :

- hiérarchiser le réseau viaire ;
- assurer le lien et l'articulation entre urbanisme et transport notamment en précisant des obligations réglementaires de densification des secteurs desservis par des transports en commun ;
- réfléchir aux outils à mettre en place pour transcrire le plan vélo et favoriser les mobilités douces.
- réfléchir à une OAP sur la question des déplacements sur le secteur du pont de Rhins.

> **Mesures règlementaires du PLU**

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 2.1. Préserver l'animation commerciale du centre-ville et veiller au maintien d'une mixité fonctionnelle dans la ville.			
Veiller au maintien de la densité et de la continuité du linéaire commercial de l'avenue de la Libération en maîtrisant les changements de destination des locaux à usage professionnel et commercial au rez-de-chaussée.	Les alignements concernés par cette mesure font l'objet d'une indication graphique Parallèlement, les zones de localisation préférentielle des commerces identifiées au DAAC et au SCoT font l'objet d'un zonage spécifique Uz.	Cette mesure est reprise à l'OAP Carnot qui mentionne la nécessité de conforter l'alignement commercial et de services.	Afin de préserver le linéaire commercial du centre-ville, le règlement interdit les constructions et les changements de destination à usage commercial situés en dehors de la zone Ub*. Le changement de destination de locaux existants en rez-de-chaussée affectés aux commerces ou aux services (avec accueil de clientèle) sur l'alignement commercial de l'avenue de la Libération repéré au plan de zonage. Afin de densifier le linéaire commercial et de services de l'avenue de la Libération, le règlement impose que « tout bâtiment à édifier ou à transformer, le long de l'avenue de la Libération comporte au rez-de-chaussée, des locaux à usage commercial d'artisanat ou de bureaux ».

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
<p>Faciliter les projets d'extension des activités existantes ou le cas échéant leur délocalisation sur un secteur plus approprié.</p> <p>Adapter l'offre de stationnement pour faciliter l'accès au centre-ville.</p>	<p>La création de la zone de la zone AUzr a pour objectif d'offrir une alternative pour des activités insérées dans le tissu urbain très dense du centre-ville.</p> <p>Inscription au zonage d'emplacements réservés pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> > faciliter les échanges à l'intérieur du centre-ville et avec les quartiers d'habitat ; > recomposer les espaces publics ; > permettre la restructuration et la densification du bâti afin d'augmenter la population à proximité des commerces et des services. 	<p>L'OAP Carnot prévoit plusieurs orientations dans ce sens :</p> <ul style="list-style-type: none"> > encadrer les mutations du site pour favoriser le montage d'opérations mixtes habitat/commerce/service ; > faciliter l'installation d'activités (commerces, bureaux, services) intégrés aux bâtiments aux abords du mail prévu au document graphique ; > préserver une offre de stationnement en cœur d'îlot et améliorer les liaisons piétonnes entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération ; > renforcer le maillage viaire sur le centre-ville entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération et entre la rue Carnot et la rue Anatole France pour faciliter l'accès aux commerces et services et améliorer les liaisons entre les espaces de stationnement et l'avenue de la Libération ; > améliorer les conditions de cheminement des piétons dans le centre-ville : <ul style="list-style-type: none"> - en créant un axe piéton reliant la ZAC de Pincourt, la rue Carnot et l'avenue de la Libération ; - en requalifiant la rue des Ecoles en voie mixte à priorité piétonne ; - en transformant en voie piétonne une partie de la rue de l'Abattoir ; - en créant des « porosités » à l'intérieur des îlots pour réduire les distances et améliorer le confort et la sécurité des déplacements piétons ; - en facilitant les échanges entre le quartier de Pincourt et le centre-ville et à plus long terme avec le secteur industriel potentiellement mutable et les berges du Rhins. > restructurer le cœur d'îlot rue Carnot/rue des Ecoles et avenue de la Libération pour reconstituer une façade urbaine cohérente. > créer, en cœur d'îlot, un espace public attractif et ouvert sur les axes passant et requalifier les espaces publics et renforcer les liens entre eux. 	<p>Le règlement de la zone Ub facilite l'installation d'activités dans le tissu urbain central en autorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> > toutes constructions à usage d'activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. > La création, le changement de destination ou l'extension de constructions à usages d'activités artisanales et les extensions des bâtiments existants à usage industriel à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. > La création, le changement de destination ou l'extension des ICPE à l'exception des établissements susceptibles de présenter des risques industriels majeurs impliquant des substances dangereuses (directives européennes SEVESO) à condition : <ul style="list-style-type: none"> o qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie, boulangerie...); o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ; o qu'elles n'entraînent pas un surcroît de circulation ou des besoins de stationnement incompatibles avec les fonctions de centre-ville.

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
<p>Préserver la mixité fonctionnelle des tissus urbains du Coteau</p>			<p>Le règlement de la zone Ub est favorable à la mixité fonctionnelle des tissus du centre-ville (voir ci-dessus). La zone Uc possède une vocation résidentielle dominante affirmée au PLU de 2005 et maintenue au PLU révisé. Toutefois, dans un souci de préserver la mixité fonctionnelle des tissus urbains, le règlement autorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> > les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles n'entraînent aucun danger pour le voisinage. > Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées...) et que les impacts environnementaux soient maîtrisés (pollution de l'air, de l'eau, du sol, pollution visuelle). > L'extension limitée des commerces existants.
Objectif 2.2. Proposer un niveau de services et d'équipements publics de qualité.			
<p>Maintenir le niveau d'équipements et de services publics actuel.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Renforcer l'offre à destination du troisième âge (Pôle d'Activités et de Soins Adaptés). > Assurer la rénovation du groupe scolaire Charles Gallet. > Soutenir la rénovation du centre socioculturel > Améliorer la lisibilité de l'accès à l'école de musique et saisir les opportunités pour agrandir son jardin 	<p>Les actions dans ce domaine relèvent plus du champ opérationnel. Toutefois l'orientation en faveur du renouvellement urbain avec la mise en place d'outils permettant de faciliter et d'encadrer la reconversion d'îlots mutables comme l'îlot Carnot et l'îlot du passage Damon va dans le sens d'un urbanisme des proximités favorable au maintien du niveau d'équipements. Les principaux secteurs d'équipements font l'objet d'un zonage spécifique Up affirmant leur vocation spécifique.</p>	<p>L'OAP Carnot prévoit plusieurs mesures susceptibles de conforter la structure des équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> > L'orientation de la production de logements en centre-ville à proximité immédiate des commodités et services ; > l'incitation à programmer une diversité de logements dans le cadre de la recomposition de l'îlot ; > Le maintien d'une offre de stationnement en cœur d'îlot > L'amélioration des liaisons piétonnes (voir ci-dessus). <p>Une prévision spécifique porte sur l'amélioration de la visibilité de l'entrée de l'école de musique. De plus la requalification de la rue des Ecoles en voie mixte à priorité piétonne est un facteur d'attractivité supplémentaire ainsi que le fait de préserver la possibilité d'étendre le jardin de l'école de musique pour créer un espace public tranquille qui peut servir de lieu d'animation en lien avec l'équipement public.</p>	<p>La zone Up est une zone équipée réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions publics liés à l'activité touristique, sportive, culturelle, ou de loisirs. Le corps de règles est conçu pour faciliter leur évolution. Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement des voies à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction. Il n'est pas fixé de règles de hauteur ou d'emprise au sol. Toutes les zones urbaines peuvent accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif</p>

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 2.3. Réinvestir des espaces urbains stratégiques pour l'image de la ville.			
OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Mettre en place une démarche de restructuration et de requalification urbaine progressive de l'îlot Carnot. Améliorer l'articulation urbaine entre le quartier de Pincourt et l'avenue de la Libération.	Voir Justification axe 1 objectif 1.3	L'OAP Carnot intègre plusieurs mesures qualitatives pour requalifier l'image urbaine de ce secteur stratégique pour l'image de la ville. Elle met l'accent sur la recomposition des deux têtes d'îlot au fort pouvoir d'image : > la « tête de pont » à l'ouest en mettant en valeur l'espace public, et en améliorant la cohérence des fronts bâtis ; > angle rue Parmentier/rue Carnot/rue Anatole France. Faciliter la mutation des anciens ateliers. Concevoir une architecture mettant en valeur l'angle de rue (figure de proue) ; Elle prévoit des actions de restructuration urbaine dans le temps pour créer un paysage urbain plus qualitatif : > restructuration du cœur d'îlot rue Carnot/rue des Écoles et avenue de la Libération ; > création en cœur d'îlot, un espace public attractif ; > requalification des espaces publics existants ; > poursuite de la recomposition de la rue Carnot et de la rue Anatole France avec des préconisations de typologies. > maintien des caractères morphologiques et architecturaux du bâti sur l'avenue de la Libération	Le règlement de la zone Ub intègre des prescriptions architecturales et paysagères relatives aux toitures, aux volumes et traitement des façades, aux locaux annexes, aux espaces extérieurs notamment les clôtures.
Anticiper la mutation de la friche industrielle de Pincourt en préservant des possibilités de connexions futures avec le centre-ville.	Voir Justification axe 1 objectif 1.3. La mise en place d'un PAPA permettra de définir les modalités de recomposition de cet espace stratégique en termes d'image (façade urbaine des bords de Loire).		
Améliorer les qualités urbaines et paysagères de la tête de pont et de la façade urbaine sur la Loire. Requalifier l'espace public en cohérence avec une réflexion sur l'organisation de la circulation en ville.	Voir Axe 1, objectif 1.3.		
Restructurer le site de l'ancienne usine Déchelette (passage Damon) dans le quartier des Balmes	Voir Justification axe 1 objectif 1.3	L'OAP intègre des mesures qualitatives visant à requalifier un secteur hétérogène et à l'image dégradée : > Améliorer les qualités urbaines du secteur par la réalisation d'une opération mixte habitat/commerce permettant de densifier la ville. > Recomposer une véritable façade urbaine autour du site à densifier, aménager une place publique. > Recomposer des espaces publics attractifs participant à la qualité du cadre de vie et participant à la présence de la nature en ville.	

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
<p>Maîtriser la qualité des entrées de ville. (voir axe 1.3) Construire un paysage de qualité sur la future zone artisanale et commerciale (zone AUzr).</p> <p>Assurer la dépollution de l'ancienne friche industrielle du site du Pont de Rhins.</p>	<p>Classement en zone à urbaniser de l'extension de la ZAE nécessitant une opération d'ensemble impliquant l'élaboration d'un projet global.</p> <p>Classement en élément caractéristique du paysage d'alignements plantés (voir ci-après).</p> <p>Réduction du périmètre de l'extension de la ZAE des Guérins et de son linéaire de façade sur l'avenue de la Libération.</p> <p>Intégration d'une marge de recul sur la RD27.</p> <p>Classement en zone N et Ni des abords du pont. de Rhins qui étaient classés en zone AUL au PLU de 2005.</p> <p>Les continuités végétales sont inscrites en élément caractéristique du paysage.</p>	<p>Intégration à l'OAP du Domaine Berger de plusieurs mesures paysagères et environnementales visant à garantir un aménagement cohérent et à construire une entrée d'agglomération de qualité.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Mise en place d'une trame végétale et de bandes vertes à l'intérieur et en périphérie du site ; > Prévision d'une marge de recul enherbée et arborée de 15m en bordure de l'avenue de la Libération ; > Maintien de porosités visuelles sur le bocage ; > Maîtrise des limites avec l'espace public ; > Traitement qualitatif des entrées ; > Maîtrise des implantations et traitement des stationnements ; > mise en place d'une signalétique cohérente. <p>Ces prescriptions paysagères sont complétées par des mesures environnementales traitant de la gestion de l'eau, des sols, de la biodiversité, et l'énergie.</p> <p>Toutes ces prescriptions devront être précisées et étendues aux parcelles privatives par la mise en place d'une charte architecturale et paysagère</p>	<p>Renforcement des contraintes architecturales et paysagères applicables en zone Ue.</p> <p>A l'intérieur de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales. Le recul est ramené à 5 mètres pour les bureaux et habitations.</p> <p>Le long de l'avenue de la Libération, le recul par rapport à la voie ou l'emprise publique devra être paysagé et planté d'arbres à haut jet</p> <p>Les remodelages topographiques excessifs sont interdits.</p> <p>Maîtrise renforcée :</p> <ul style="list-style-type: none"> > des clôtures ; > des couleurs ; > des dispositifs techniques ; > des stockages à l'air libre qui sont interdits entre les bâtiments construits et l'alignement des voies et emprises publiques. Ailleurs, ils devront être protégés par des écrans visuels <p>Les surfaces laissées libres de toute construction, devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).</p> <p>Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.</p> <p>Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).</p> <p>Les haies doivent être composées d'essences locales ;</p> <p>Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysagé.</p>

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 2.4. Protéger le patrimoine architectural et urbain			
Assurer la préservation des bâtiments présentant un intérêt architectural et participant à l'identité communale. Sensibiliser les habitants à la protection de ce patrimoine. Repérer les éléments caractéristiques au plan de zonage. Intégrer les édifices intéressants dans les opérations de restructuration.	Les éléments caractéristiques du patrimoine architectural et urbain ont fait l'objet d'un recensement dans le cadre du diagnostic. Ils sont repérés au plan de zonage.	L'OAP Carnot repère les éléments du patrimoine nécessitant une protection dans le cadre de la restructuration de l'îlot et impose leur conservation et leur mise en valeur. Il s'agit principalement d'immeubles présentant un intérêt typologique.	Les éléments caractéristiques du patrimoine architectural et urbain font l'objet d'une liste annexée au règlement. Ce document permet de les situer et de les désigner. Le règlement précise que le permis de démolir s'applique pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage. Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, (ancienne codification) l'implantation de toute nouvelle construction ou extension doit respecter l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.
Prendre en compte les caractéristiques morphologiques des tissus adjacents dans le cadre d'opération de recomposition urbaine.	La définition du zonage prend en compte la spécificité des tissus urbains avec une zone Ub correspondant au tissu dense et continu et une zone Uc couvrant les extensions à dominante pavillonnaire. Les équipements publics qui présentent des caractéristiques morphologiques spécifiques et variables font l'objet d'un zonage spécifique Up.	Les principaux îlots mutables font l'objet d'une OAP qui intègre plusieurs mesures d'ordre morphologique et architectural afin d'assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement bâti. L'OAP de l'îlot Carnot intègre des préconisations en matière de typologies d'immeubles sur cour ou immeubles à l'alignement. Elle indique : > les alignements bâtis à conforter ; > les alignements bâtis à dominante continu où une recherche de porosité est préconisée ; > les façades urbaines à restructurer ; > les hauteurs de références ; > l'orientation préférentielle du bâti. Elle impose de respecter les caractères morphologiques et architecturaux du bâti sur l'avenue de la Libération (alignement, gabarit, rythme des façades...).	Le règlement intègre plusieurs prescriptions en faveur de la prise en compte du contexte architectural et urbain. D'une manière générale, les constructions nouvelles doivent être prioritairement implantées de manière à être compatibles avec l'ordonnement des constructions édifiées du même côté de la voie. en zone Ub, sur l'avenue de la Libération. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie. Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée notamment en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie, En ce qui concerne les implantations par rapport aux limites séparatives, les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Les constructions principales devront être implantées sur au moins une des deux limites latérales. La distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable en zone Uc qui correspond à des tissus pavillonnaires présentant des caractéristiques morphologiques différentes avec une implantation très variable par rapport à l'alignement et un bâti en retrait ou en limite séparative. Le règlement est adapté à ces caractéristiques.

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 2.5. Favoriser les transports en commun et les mobilités douces pour les déplacements quotidiens en ville.			
Intégrer la hiérarchisation du réseau viaire défini dans le SCOT Roannais pour soulager le centre-ville de flux de transit sources de nuisances. Libérer les voies principales des circulations parasites, afin d'assurer la fluidité des différents modes de déplacement.	Ne concerne pas directement le PLU mais un schéma de déplacements qui est en cours d'élaboration.	L'OAP Carnot organise une hiérarchie entre les voies urbaines desservant le quartier.	
Renforcer les articulations urbanisme et transports. Favoriser la densification autour de la gare.	Le parti d'aménagement en faveur du renouvellement urbain et de la densification des tissus est très favorable à un changement modal en faveur des TC et des modes actifs (piétons et vélos). Le site de Bourrat fait l'objet d'un classement en zone AU qui permet de préserver son potentiel stratégique de densification et de renouvellement urbain. L'optimisation de son potentiel nécessite des réflexions complémentaires de nature pré-opérationnelle avec une étude de marché. Le PLU pourra être modifié pour intégrer les conclusions de cette étude au PLU et notamment dans une OAP spécifique.	Les OAP Carnot et Damon fixent des objectifs de densification élevés 75 logts/ha pour Carnot et 95 logements/ha pour Damon et 100% de formes urbaines denses.	Le règlement précise que dans le cadre d'opération d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun.
Assurer le désenclavement du quartier de Varennes par la création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée.	Le classement en zone AU permet de préserver la possibilité de réaliser la nouvelle liaison prévue au PADD dont l'objet est de désenclaver le quartier de la Varenne et de faciliter l'accès à la gare.	.	
Garantir un maillage dans le secteur des Plaines.		L'OAP des Plaines prévoit le maillage entre les différentes voies de desserte de lotissements fonctionnant en impasse	
Compléter le maillage du réseau viaire dans les zones de restructuration et d'extension de l'urbanisation		L'OAP de l'îlot Carnot prévoit une connexion entre la rue Carnot ; L'OAP du passage Damon prévoit la réalisation d'un bouclage public entre la rue Salasse et le quai Pierre Sépard. et un accès au quai Pierre Sépard et aux espaces naturels bordant la Loire.	
Prendre en compte le principe du Contournement Sud-Ouest sur le secteur des Plaines.	Le fuseau est maintenu au zonage		

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
<p>Renforcer les aménagements en faveur des mobilités douces et améliorer les connexions entre les quartiers et l'accessibilité au pôle de la gare. Favoriser les liaisons inter quartiers par le jalonnement, l'aménagement ou la création de voies par la création de cheminements piétonniers</p>	<p>Le zonage intègre le projet de coulée verte établie sur l'emprise de la voie ferroviaire désaffectée et qui constituera un axe structurant dédié aux modes actifs (piétons et vélos). La coulée verte fait l'objet d'un zonage spécifique Ucv affirmant sa vocation et permettant de réaliser les aménagements nécessaires.</p> <p>Il prévoit plusieurs emplacements réservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> > sur l'îlot Carnot pour assurer une connexion piétonne et vélos entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération. Cette liaison peut se prolonger en direction du quai Pierre Séward et de la ZAC de Pincourt (voir OAP). > sur l'îlot du passage Damon (site Lidl) ; > le long de la voie ferrée pour assurer la continuité de la continuité verte. 	<p>Les OAP définissent un réseau maillé de cheminements piétons permettant d'irriguer les îlots et de faciliter les liaisons avec le reste de la ville.</p> <p>Sur l'îlot Damon l'OAP met l'accent sur la nécessité de créer un passage entre l'avenue de la Libération et le cœur d'îlot à restructurer d'une part et entre l'avenue de la Libération et le quai Pierre Séward qui intègre un cheminement en bord de Loire.</p> <p>Sur l'îlot Carnot deux liaisons structurantes sont indiquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> > entre le quai Pierre Séward et la ZAC de Pincourt avec une possibilité de prolongement au nord de la ZAC en direction du Rhins et de la friche industrielle Pincourt ; > entre le quai Pierre Séward et l'avenue Parmentier en passant par la rue des Ecoles. Cet axe dessert plusieurs équipements. > L'OAP du Domaine Berger prévoit la réalisation d'une continuité piétons/vélos le long de l'avenue de la Libération et sur les chemins adjacents, chemin du Domaine berger et chemin des Côtes. La desserte des lots est interdite à partir du chemin des Côtes qui doit conserver son rôle de desserte de la zone agricole. 	<p>Le règlement dans ses dispositions générales relatives à la conception des voiries précise que les aménagements de voiries destinées à être classées dans le domaine public devront permettre le déplacement sécurisé des cycles, piétons et voitures.</p> <p>Dans le cadre d'opération d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun et d'assurer une connexion au réseau de cheminements doux existant.</p>
<p>Améliorer le fonctionnement et le confort pour les modes doux des principaux nœuds de circulation au droit du pont et du carrefour de la rue Carnot avec l'avenue Parmentier</p>		<p>L'OAP Carnot met l'accent sur la nécessité d'aménager les carrefours et notamment d'améliorer les traversées de voirie au débouché du pont, au carrefour de la rue Carnot et de l'avenue Parmentier et au niveau du carrefour de la rue des Ecoles avec l'avenue de la Libération.</p>	<p>Le règlement de la zone AUzr indique que des cheminements piétons et cyclistes devront être assurés sur la contre-allée située le long de l'avenue de la Libération.</p>

> Les mesures complémentaires

- Réalisation d'un schéma de déplacements en cours d'élaboration.
- Réalisation d'études pré-opérationnelles sur les secteurs de Pincourt et de Bourrat.

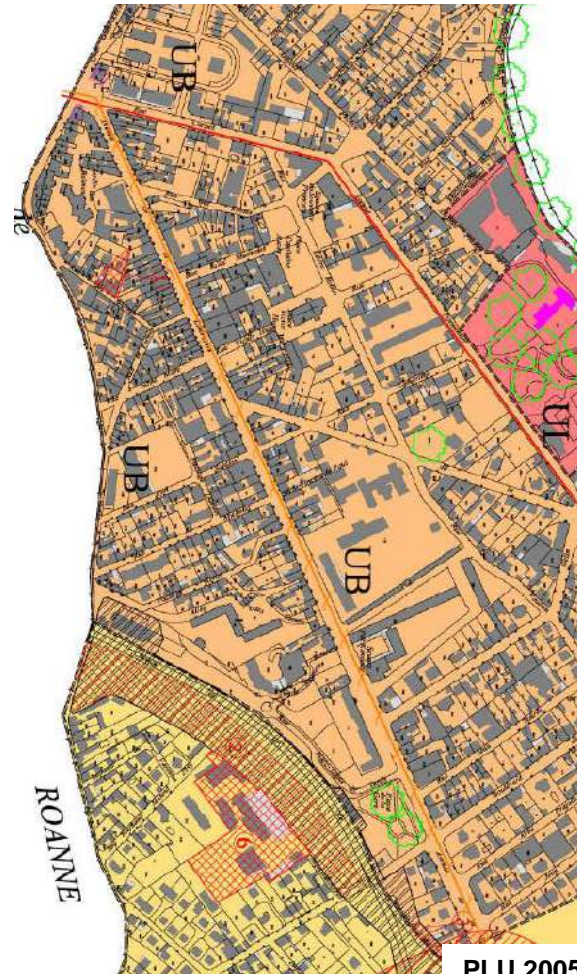
> Les principales évolutions par rapport au PLU de 2005

Renforcement des mesures de préservation du linéaire commercial.

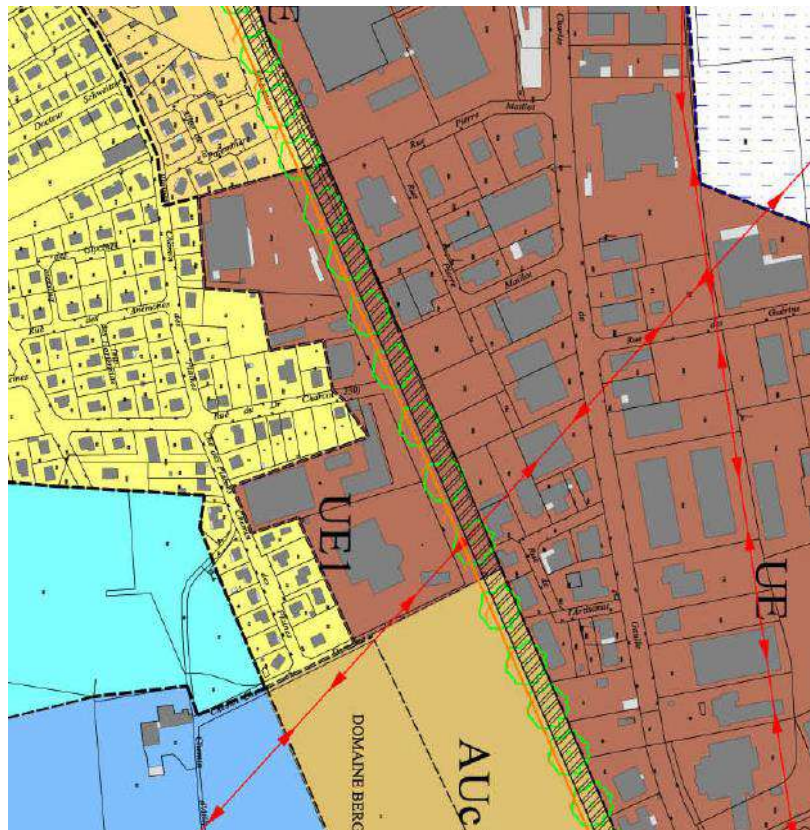
Le SCoT identifie la séquence nord de l'avenue de la Libération comme zone d'implantation préférentielle des commerces ainsi que deux secteurs de la zone d'activités des Guérins. Le PLU de 2005 comportait une disposition réglementaire visant à préserver le linéaire de locaux d'activités sur l'avenue sans spécifier particulièrement de délimitation ni préciser les types d'activités. « Tout bâtiment à édifier ou à transformer, le long de l'avenue de la Libération doit comporter au rez-de-chaussée, des locaux à usage commercial ou professionnel. »

Il est à noter qu'il n'y avait aucune restriction d'implantation d'activités commerciales dans la zone UB (ni en UC) ni de spécifications précises dans la ZAE des Guérins en contradiction avec les prescriptions du DAAC et du SCoT. La mise en compatibilité du PLU avec ces documents conduit à deux mesures :

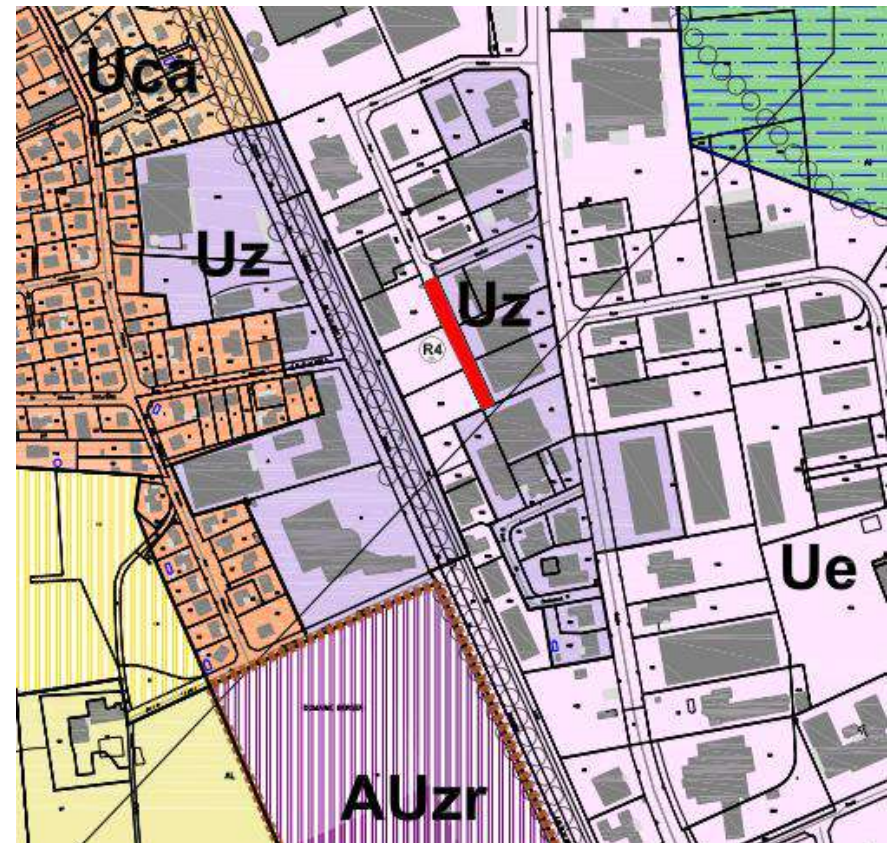
- la création d'un secteur spécifique Ub* le long de l'avenue de la Libération (partie nord) où les activités commerciales sont autorisées. Elles sont exclues sur le reste de la zone Ub. Le zonage et le règlement sont modifiés en conséquence.
- la création d'une zone Uz dédiée spécifiquement au commerce. La zone Uz est définie au règlement comme un espace urbain "réservé aux activités commerciales".



Elle correspond à la partie urbanisée du secteur de localisation préférentielle des activités commerciales de périphérie du Coteau définie au DAAC Roannais, dans lequel toutes activités autres que commerciales sont interdites. Cela concerne deux pôles commerciaux au sud de la commune, le long de l'avenue de la Libération et du boulevard Charles de Gaulle. La création de ce zonage spécifique a l'objectif d'améliorer la lisibilité des espaces marchands et la qualité architecturale et paysagère de ces secteurs, et de favoriser le regroupement des commerces sur des secteurs identifiés. Avec le sous-secteur Ub*, il s'agit de la seule zone urbaine de la commune dans laquelle les commerces peuvent s'installer.

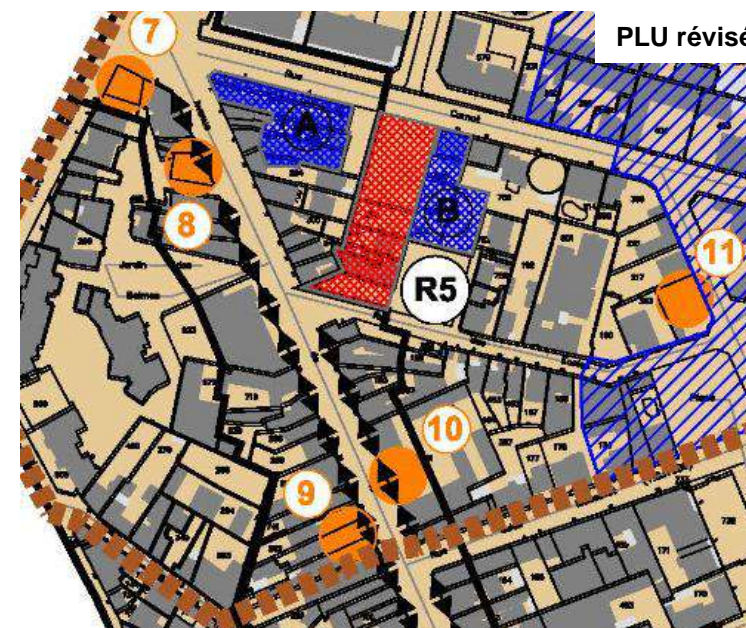


PLU 2005



PLU révisé

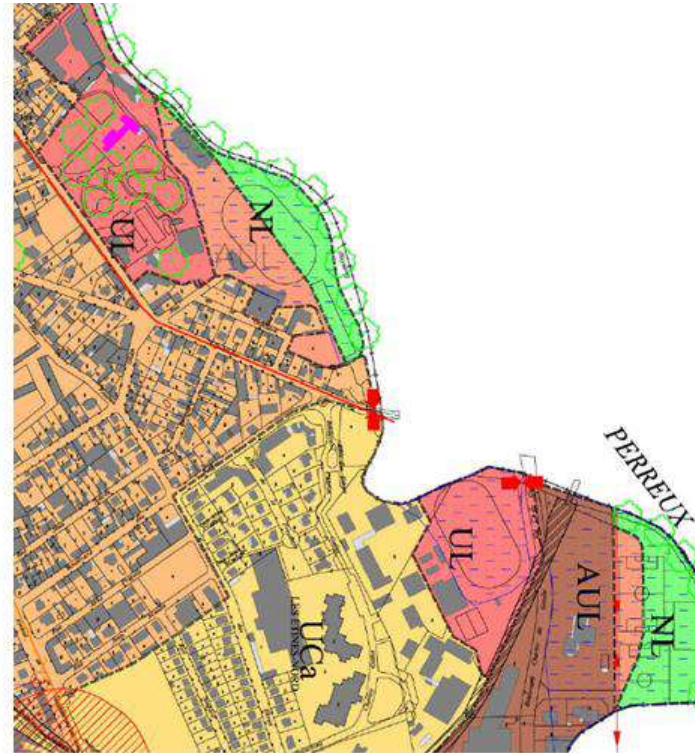
Ces mesures s'accompagnent de dispositions en matière de stationnement et de cheminements pour faciliter l'accès aux commerces dans le cadre de l'aménagement de l'îlot Carnot. Un emplacement réservé est inscrit au zonage pour agrandir et mettre en relation les espaces publics voués au stationnement. Cette mesure permettra de créer un accès direct entre la ZAC de Pincourt, le parking existant et l'avenue de la Libération.



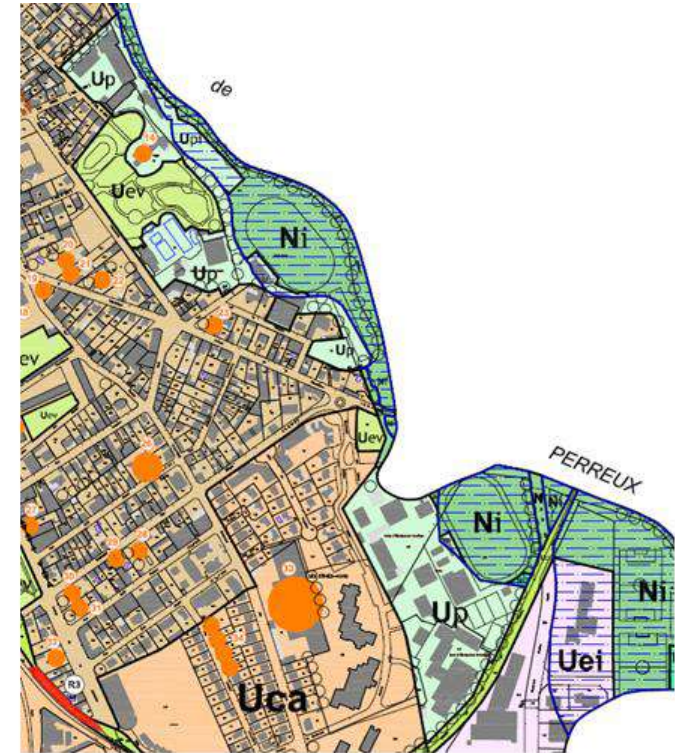
Création de zones spécifiques dédiée aux équipements publics et aux espaces verts publics.

Dans le PLU de 2005, les grands équipements publics et les parcs et jardins étaient classés en plusieurs zones : zone UL, zone NI ou AUL voire en zone U (équipements scolaires, école de musique).

Une clarification est proposée dans le cadre de la révision avec la création d'une zone Up pour les équipements publics et une zone Uev pour les parcs et jardins. Chaque zone dispose d'un règlement adapté à sa vocation. Les stades soumis au risque inondation sont classés en zone Ni. Les équipements publics insérés dans le tissu urbain comme l'école de musique ou la médiathèque restent classés en zone urbaine Ub ou Uc.



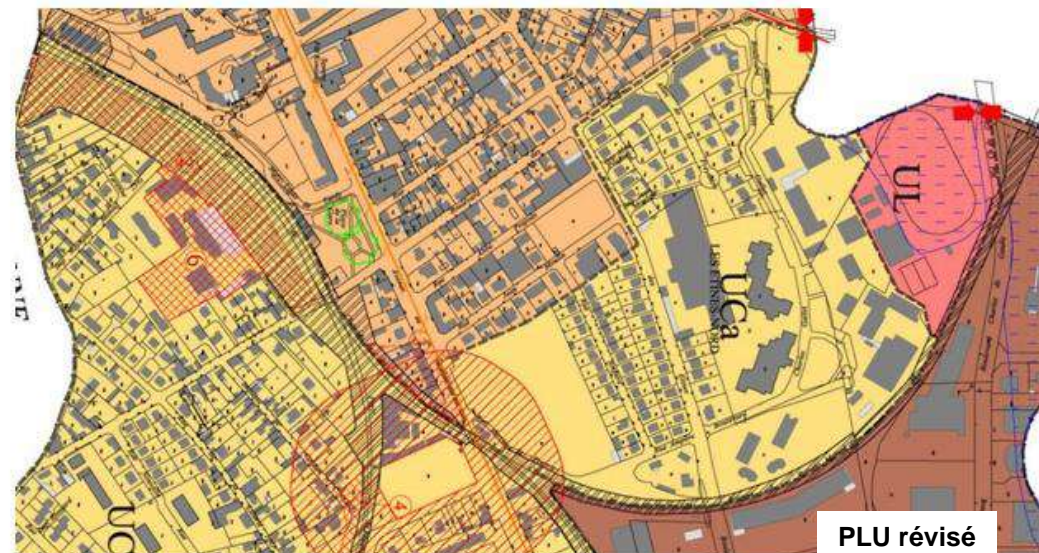
PLU de 2005



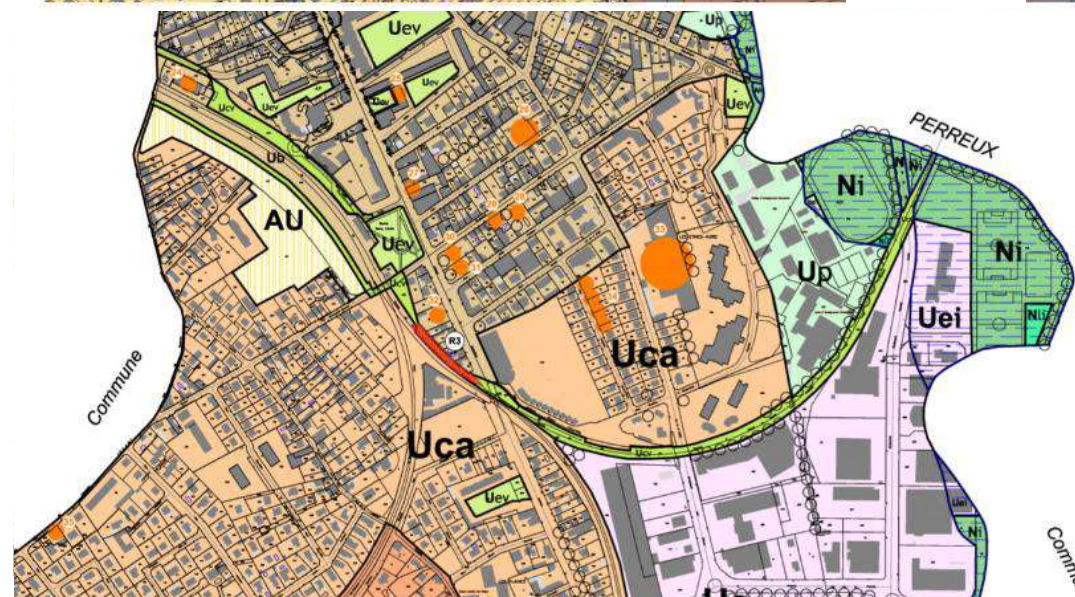
PLU révisé

Enfin la voie ferrée désaffectée qui doit faire l'objet d'un aménagement en coulée verte fait l'objet d'une zone spécifique, Ucv.

PLU 2005



PLU révisé



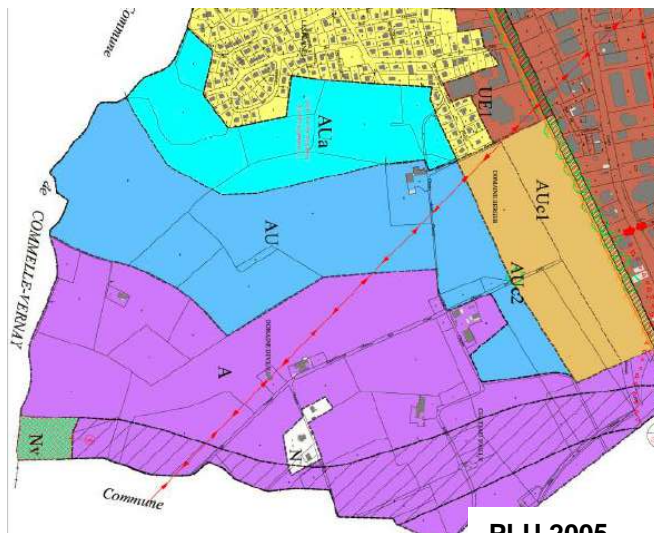
Maîtrise renforcée des conditions de mutations d'îlots urbains en renouvellement.

La révision du PLU permet de mettre en œuvre plusieurs outils d'intervention sur les îlots mutables stratégiques en termes de développement mais aussi d'image. Les mesures nouvelles définies visent à procéder à une recombinaison et une requalification du paysage urbain. Les principales évolutions concernent la mise en place en place de Périmètres en Attente d'un projet d'Aménagement sur Carnot et le site Pincourt et l'élaboration d'OAP sur les sites Carnot et passage Damon (site LIDL). Les périmètres des PAPA (périmètres en attente d'un projet d'aménagement) et des OAP figurent sur le plan de zonage (voir justification de l'axe 1 et justification des OAP).

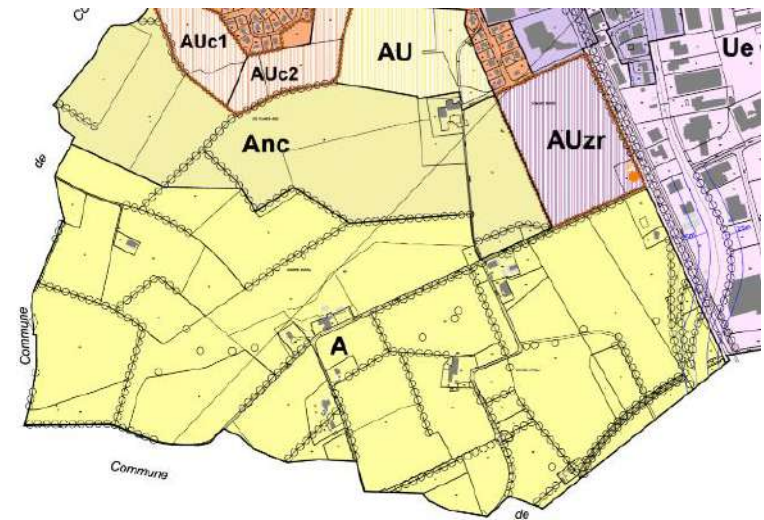
Actions en faveur de la qualité des entrées de ville.

Plusieurs mesures sont intégrées au zonage par rapport au PLU de 2005 sur l'entrée sud :

- Classement en zone à urbaniser de l'extension de la ZAE nécessitant une opération d'ensemble impliquant l'élaboration d'un projet global ;
- Réduction du périmètre de l'extension de la ZAE des Guérins et de son linéaire de façade sur l'avenue de la Libération ;
- Classement en élément caractéristique du paysage :
 - de l'alignement de platanes bordant l'avenue de la Libération de la limite communale jusqu'à la voie ferrée ;
 - de l'alignement bordant la RD 27 en entrée de ZAE ;
 - de la haie bordant le chemin des Côtes qui constitue un écran visuel efficace ;
 - du réseau de haies bocagères structurant l'espace agricole.
- Intégration d'une marge de recul sur la RD27.

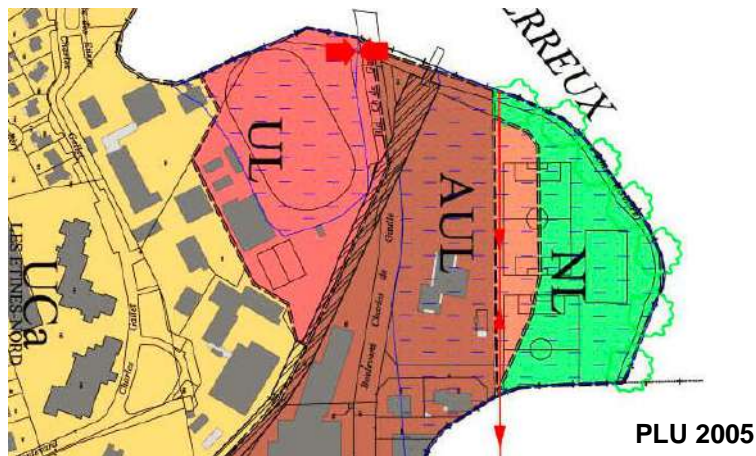


PLU 2005

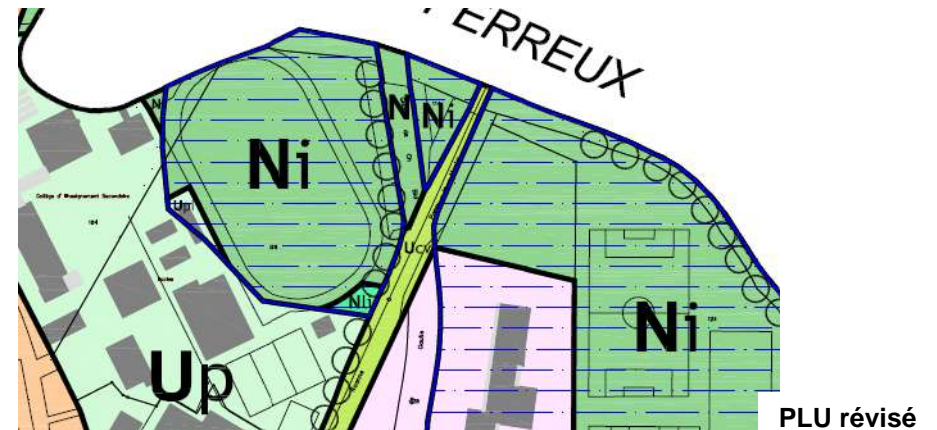


PLU révisé

L'entrée est du Pont de Rhins fait l'objet d'une protection renforcée des abords du pont par un classement en zone N et Ni. L'aménagement de l'emprise de la voie ferrée désaffectée en coulée verte participe de cet objectif. Elle est classée en zone Ucv. Les continuités végétales sont inscrites en élément caractéristique du paysage.



PLU 2005



PLU révisé

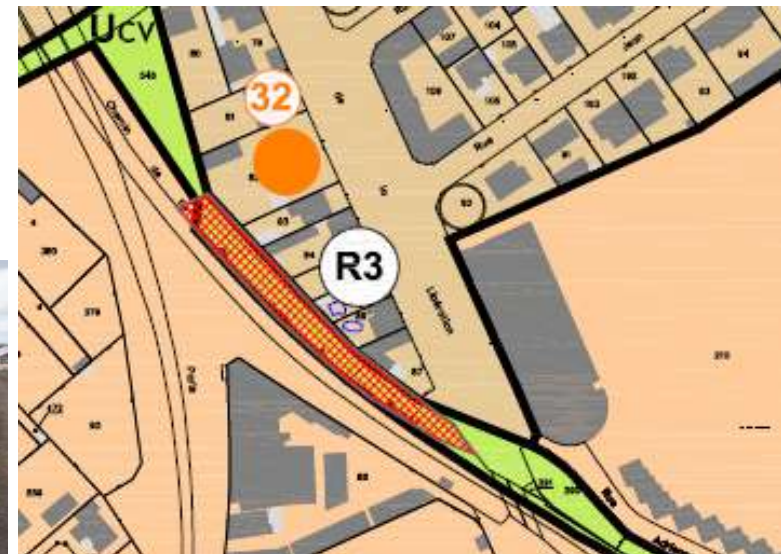
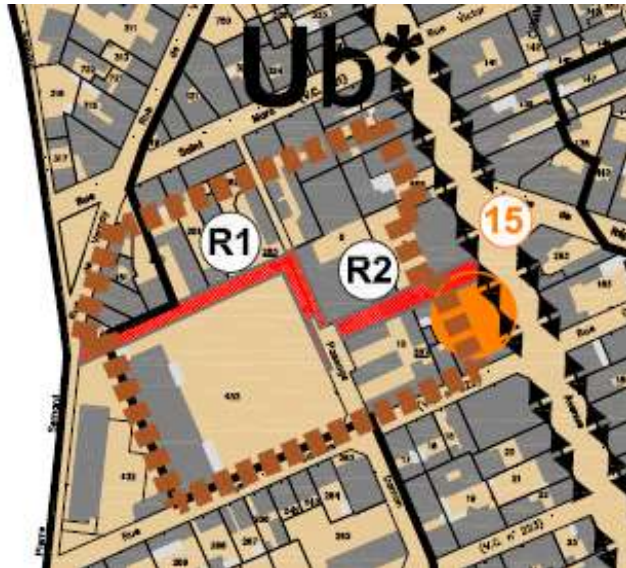
Identification et protection renforcée des éléments du patrimoine architectural et urbain.

Conformément aux recommandations de la note de convergence SCoT/PLU, les éléments du patrimoine ont été recensés dans le cadre du diagnostic et sont repérés au document graphique par un numéro qui renvoie à une liste annexée au règlement.



Renforcement des mesures en faveur des modes actifs (piétons et vélos)

Bon nombre de mesures figurent dans les OAP ou peuvent être intégrées dans l'aménagement des zones AU comme Bourrat. Toutefois plusieurs prévisions sont inscrites au plan de zonage sous forme d'emplacements réservés. Outre la liaison (ER N°5) entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération déjà évoquée voir ci-dessus), il s'agit du secteur du passage Damon (site Lidl) avec pour objectif de renforcer les liens entre le cœur de l'îlot et l'avenue de la Libération (ER N° 1) d'une part et de créer une liaison douce entre l'avenue de la Libération et les bords de Loire d'autre part (ER N°2). Enfin un emplacement réservé est prévu le long de la voie ferrée pour assurer la continuité de la coulée verte et de son cheminement intégré.



- **Axe 3. Préserver et valoriser le lien ville-nature**

- > **Rappel des enjeux**

Le PLU doit intégrer plusieurs enjeux :

- En termes de paysage :
 - Mettre en valeur la présence de l'eau dans la ville, notamment la vallée du Rhins.
 - Préserver et conforter la trame verte urbaine dans sa diversité.
 - Maîtriser la mutation des sites stratégiques.
 - Poursuivre l'action de requalification des espaces publics.
 - Élever le niveau de qualité des espaces économiques.
 - améliorer la cohérence de la zone d'activités des Guérins.
 - construire un paysage de qualité sur le secteur du domaine Berger.
- En termes d'environnement :
 - Préserver les fonctionnalités des corridors écologiques des cours d'eau.
 - Maîtriser les risques de fragmentation et de pollution des milieux naturels.
 - Poursuivre les efforts en matière de renouvellement urbain pour limiter le prélèvement d'espaces agricoles.
 - conforter la continuité et la diversité de la trame verte urbaine.
 - Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances.
 - Éviter la dégradation du bocage par une intensification des cultures.
 - Promouvoir un mode d'urbanisation à moindre impact.

- > **Rappel des objectifs du PADD**

- Renouer le lien avec le fleuve Loire et la rivière Rhins tout en prévenant du risque inondation.
- Préserver et valoriser le végétal en ville.
- Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement.
- Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.

- > **Les prescriptions des documents supra-communaux.**

La note de convergence du SCoT relève les points de compatibilité suivants :

- la préservation de la ressource en eau ;
- cohérence entre le Plu et le zonage assainissement.
- urbanisation limitée dans les secteurs inondables.

La note de convergence du SCoT mentionne la nécessité de :

- mieux prendre en compte la gestion des eaux pluviales ;
- prendre en compte la problématique des déchets ménagers ;
- inciter à la réalisation de cheminements doux dans les opérations d'aménagement ;
- règlementer l'utilisation d'installations de production d'énergie solaire dans les zones agricoles.

> **Mesures règlementaires du PLU**

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 3.1. Renouer le lien avec le fleuve Loire et la rivière Rhins.			
<p>Poursuivre à long terme la reconquête urbaine du front de Loire en permettant à terme la reconversion urbaine des emprises.</p>	<p>Mise en place d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement sur le site Pincourt pour assurer une maîtrise de la reconversion du site.</p>	<p>Non concerné.</p>	<p>Constructibilité limitée dans les secteurs concernés et le site de Pincourt. Seuls sont autorisés, sous réserve du respect des dispositions du PPRNPI et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> > les locaux techniques, ouvrages et installations techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou des réseaux, ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) ou assurant une mission de service public > l'aménagement des espaces de plein air existant ainsi que les constructions de locaux sanitaires ou fonctionnellement indispensables à leur activité, dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 m² par rapport à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, > la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf si cette reconstruction est consécutive à une inondation. > l'extension par surélévation des habitations ; dans la limite de l'emprise de la surface existante, et dans la limite d'un niveau supplémentaire ; > les travaux nécessaires à l'aménagement ou la réhabilitation des constructions existantes sous réserve du respect des règles du PPRNPI.

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
<p>Poursuivre la politique de valorisation paysagère et de renaturation des berges du Rhins menée en partenariat avec le SYRRTA. Valoriser et préserver le fleuve Loire et la rivière Rhins en tant que corridors écologiques. Préserver les secteurs inondables et non bâtis de toute constructibilité. Informer et sensibiliser la population au risque inondation.</p>	<p>Renforcement des mesures de protection de la vallée du Rhins par une extension de la zone Ni au nord et au sud. Renforcement des mesures de protection existante de la trame végétale.</p>	<p>Non concerné</p>	
Objectif 3.2. Préserver et valoriser le végétal en ville.			
<p>Maintenir, dans un souci de qualité du cadre vie, la présence de l'arbre en ville (réduction des îlots de chaleur, diffusion de la nature en ville). Veiller au traitement végétal des opérations de renouvellement urbain ou de densification. Valoriser et encourager une mise en réseau des espaces verts de la ville. Promouvoir une gestion différenciée des espaces verts : zéro phyto, essences locales privilégiées, gestion adaptée à l'usage...</p>	<p>Création d'un zonage spécifique Uev intégrant l'ensemble des parcs et jardins publics ou privés qui constituent la charpente de la trame verte urbaine. La création d'une coulée verte sur l'emprise de la voie ferrée désaffectée permet d'assurer une connexion entre plusieurs de ces espaces entre eux et avec la vallée de la Loire et celle du Rhins. La mise en réseau est renforcée par l'inscription au titre des éléments caractéristiques du paysage d'une trame végétale diffuse installée sur des parcelles privées.</p>	<p>L'OAP des Plaines prévoit de : > ménager une bande enherbée et arborée non constructible de 3m minimum par rapport aux limites séparatives des parcelles concernées (sauf annexe). > programmer l'aménagement de plusieurs espaces collectifs et paysagers fortement végétalisés dans les opérations. Trois localisations de principe sont inscrites au schéma graphique de l'OAP ; > s'appuyer sur la trame viaire pour constituer une trame végétale maillant les nouveaux quartiers d'habitation. > préserver et conforter les haies bocagères en limite de zone urbaine. Prolonger cette trame à l'intérieur des opérations en s'appuyant chaque fois que cela sera possible sur le parcellaire. Privilégier des tracés irréguliers. > tendre vers un taux de végétalisation de l'ordre de 60% de la surface du site. Ce taux peut être mutualisé à l'échelle de l'opération d'ensemble > préconiser des clôtures végétales. L'OAP Carnot localise plusieurs espaces verts publics, parcs ou axe verte à conserver. elle préconise de : > créer, en cœur d'îlot, un espace public attractif et ouvert sur les axes passant ; > requalifier les espaces publics et renforcer les liens entre eux ; > préserver la possibilité d'étendre le jardin de l'école de musique ; > encourager la végétalisation des terrasses. Sur le secteur du passage Damon, l'OAP prévoit de recomposer des espaces publics attractifs participant à la qualité du cadre de vie et participant à la présence de la nature en ville. Elle définit des alignements plantés à créer le long des voies et préconise la création d'un cœur d'îlot végétalisé. Les OAP préconisent de mettre en œuvre des techniques d'entretien respectueuse de l'environnement (zéro phyto).;</p>	<p>La zone Uev est une zone urbaine composée d'espaces verts à protéger. Seules y sont autorisées les constructions nécessaires à l'entretien de ces espaces, à l'accueil du public et les installations participant à leur valorisation (sculpture, fontaine...).</p> <p>Dans la zone Ub et Uc le règlement prévoit plusieurs mesures en faveur de la présence de l'arbre en ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Les surfaces laissées libres de toute construction devront être plantés d'essences locales. > Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantés à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement. > Dans toutes les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain devra être aménagée en espaces verts collectifs intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques. Au moins 50% de cette surface d'espace vert devra être d'un seul tenant. > Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales. > Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect). > Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysagé.

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
<p>Transformer la voie de chemin de fer désaffectée en coulée verte propice à la circulation de la faune et de la flore en ville.</p>	<p>Création d'un zonage spécifique Ucv sur l'emprise de la voie ferrée désaffectée.</p>	<p>non concerné</p>	<p>La zone Ucv est une zone équipée réservée à l'aménagement d'une voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée et ses abords. Seuls les constructions, aménagements et installations nécessaires à la voie verte sont autorisés.</p>
<p>Préserver et conforter l'alignement planté sur l'entrée Sud. Mettre en place une trame végétale sur l'extension de la zone d'activités</p>	<p>Inscription en élément caractéristique du paysage de l'alignement de platanes bordant l'avenue de la Libération et de l'alignement sur la RD27 et du maillage de haies dans l'espace agricole.</p>	<p>L'OAP du Domaine Berger prévoit plusieurs mesures visant à préserver les qualités paysagères de l'avenue de la Libération et à densifier la trame végétale sur la zone d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Préserver et conforter l'alignement de platanes des deux côtés de l'avenue ; > Ménager une marge de recul de 15 m minimum par rapport à l'alignement de l'avenue de la Libération ; > Préserver une bande enherbée d'au moins 5 m par rapport à l'alignement du domaine public intégrant un dispositif de collecte et de rétention des EP ; > Respecter un taux global de végétalisation de la marge de recul de 50% ; > Maintenir et étoffer le filtre paysager constitué par la végétation le long du chemin des Côtes. > Respecter une marge de recul enherbée d'au moins 10 m par rapport au chemin du domaine Berger et au chemin des Côtes. > Ménager une transition paysagère d'au moins 15m de large en limite de zone agricole à l'ouest. La limite de cette bande verte sera constituée d'une haie mixte composée d'essences locales ; > Mettre en place une trame de bandes vertes périphériques en limite séparative des lots d'au moins 3m de large (sauf dans le cas où les constructions sont implantées en limite séparative). Ces bandes vertes seront enherbées et plantées d'arbres de haut jet. . 	

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 3.3. Promouvoir une ville durable et respectueuse de l'environnement.			
<p>Veiller à l'adéquation entre les prévisions de développement urbain, les disponibilités de la ressource en eau et la capacité de traitement des eaux usées. Préserver le secteur de captage d'eau situé entre la Loire et le Rhins.</p>		<p>Les OAP intègrent plusieurs mesures visant à économiser la ressource :</p> <ul style="list-style-type: none"> > concevoir des aménagements nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage. > encourager la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales à des fins d'entretien et d'arrosage des espaces verts. > mettre en œuvre des matériels permettant de limiter les consommations en eau potable. 	
<p>Contribuer au traitement qualitatif et quantitatif des rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel en favorisant le recours à des techniques alternatives, dans le respect des orientations définies au plan de zonage pluvial (Toitures végétalisées, création de noues, etc...).</p>	<p>Les zones urbaines sont raccordables aux réseaux collectifs d'assainissement.</p>	<p>Toutes les OAP intègrent des préconisations visant à assurer une gestion globale de l'eau pour protéger et économiser la ressource en eau et maîtriser la qualité et la quantité rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols > Mettre en place des dispositifs de rétention des eaux pluviales. > Assurer une bonne insertion paysagère de ces dispositifs > Assurer un traitement qualitatif des eaux de lessivage des espaces circulés et autres espaces techniques (stockage...). 	<p>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, actuelles ou prévues : séparatifs ou unitaire. En l'absence d'un réseau collectif, Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur. Des prescriptions sont intégrées aux dispositions générales du règlement visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales et en cas d'impossibilité de mettre en place une rétention respectant les débits de fuite imposés au zonage assainissement pluvial.</p>
<p>Intégrer les problématiques environnementales dans les opérations d'aménagement en renouvellement urbain et en densification.</p>		<p>Toutes les OAP intègrent des dispositions visant à limiter l'impact environnemental des opérations. Elles prévoient des engagements de densité minimale et de diversification des types d'habitat et de mixité sociale. Un volet spécifique est consacré à cet objectif. Les préconisations portent sur l'ensemble des thèmes en les abordant le plus possible de manière transversale.</p>	<p>Le règlement comporte des prescriptions en matière de gestion de l'eau (voir ci-dessus), de commodité et de sécurité des déplacements, de programmation de cheminements dédiés aux modes actifs, de gestion des déchets. Dans le cadre de projets d'ensemble d'au moins cinq logements, des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets (points de regroupements) devront être aménagés. Il prévoit des adaptations des règles générales pour faciliter la mise en œuvre de dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.</p>

OBJECTIF	ZONAGE	OAP	RÈGLEMENT
Objectif 3.4. Préserver les qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole.			
Préserver la fonctionnalité écologique de l'espace agricole en assurant le maintien de la trame bocagère et des alignements d'arbres.	Inscription en élément caractéristique du paysage des alignements d'arbres et de la trame bocagère.	Préservation des haies bocagères aux OAP des Plaines et du Domaine Berger.	Le règlement de la zone A précise que la végétation existante (arbres, haies bocagères, bosquets...) doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.
Préserver la viabilité de l'espace agricole en n'autorisant que les constructions nécessaires à l'activité agricole et en évitant tout développement diffus de l'urbanisation.	Reclassement en zone agricole A et Anc de 43, 24 ha classés en zone AU ou AUc au PLU de 2005.		La constructibilité est limitée de manière stricte dans la zone A.
Garantir une coexistence entre les activités urbaines et l'activité agricole.	Définition d'une zone agricole inconstructible Anc aux franges de la zone urbaine actuelle et future. Cette mesure vise à protéger les quartiers urbains des nuisances éventuelles et d'éviter les risques de conflit d'usage qui peuvent se transformer en recours préjudiciables aux exploitants.	Mise en place d'une zone de transition entre la zone artisanale projetée et la zone agricole à l'OAP du Domaine Berger	Le règlement du secteur Anc autorise l'extension limitée des bâtiments d'habitation (et leurs annexes) non liés à une exploitation agricole existants à la date d'approbation de la révision du PLU, dans les mêmes conditions que dans les zones A.
Veiller à la fonctionnalité et au maintien des qualités paysagères des chemins agricoles.	La trame végétale bordant les chemins est inscrite en élément caractéristique du paysage.	L'OAP du Domaine Berger préconise le maintien du caractère du chemin des Côtes en interdisant la desserte des lots par le chemin.	

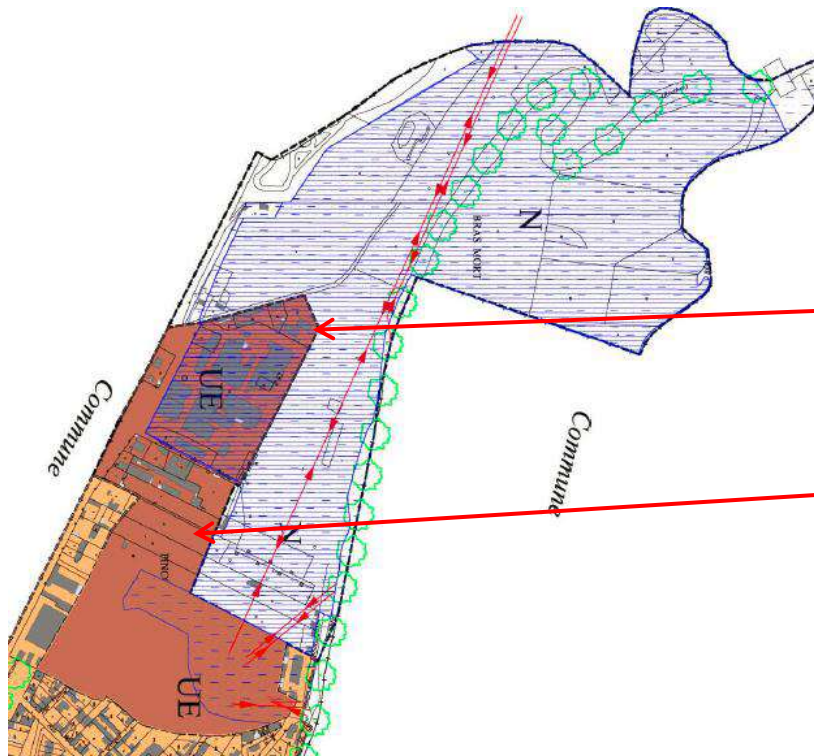
> **Les principales évolutions par rapport au PLU de 2005**

Une protection renforcée des vallées

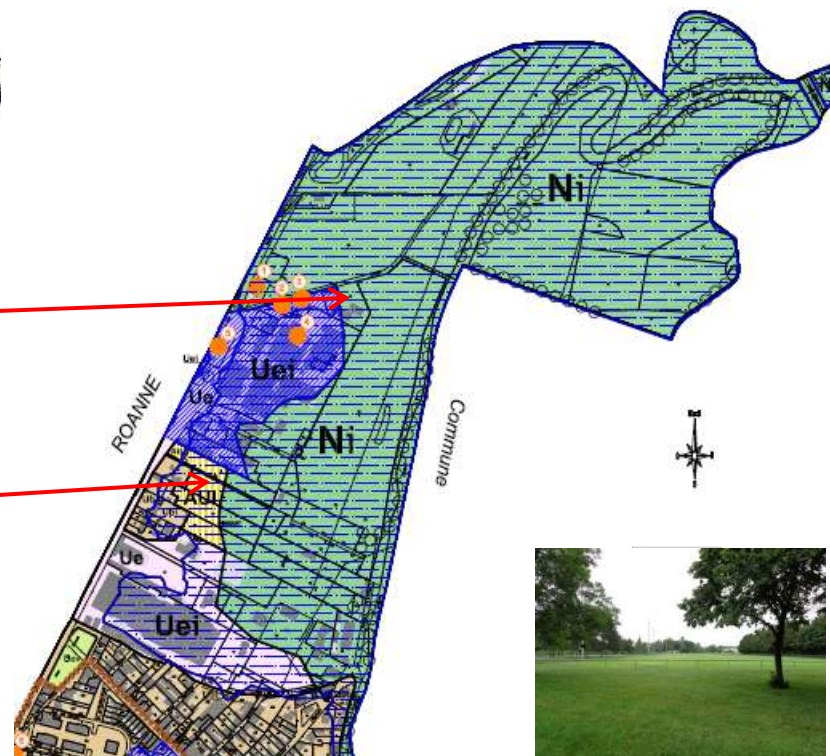
Les vallées de la Loire et du Rhins concentrent une grande part des enjeux environnementaux en termes de fonctionnalité écologique du territoire, de protection de la population vis-à-vis des risques mais aussi de qualité du paysage urbain du fait de la relation étroite entre les cours d'eau et la ville. Comme l'indique la note de convergence SCoT/PLU, le PLU de 2005 prenait en compte ces enjeux par un classement en zone naturelle des espaces concernés et le l'indication de la zone inondable.

Ces mesures sont renforcées principalement sur la vallée du Rhins par une extension de la zone Ni au nord et au sud. De plus, sont prévus le classement en élément remarquable du paysage des lisières vertes de la ZAE des Guérins et de la limite du parc de la mairie, la création d'une zone AUi au sud du site de Pincourt. Ces terrains sont classés en zone UE au PLU de 2005

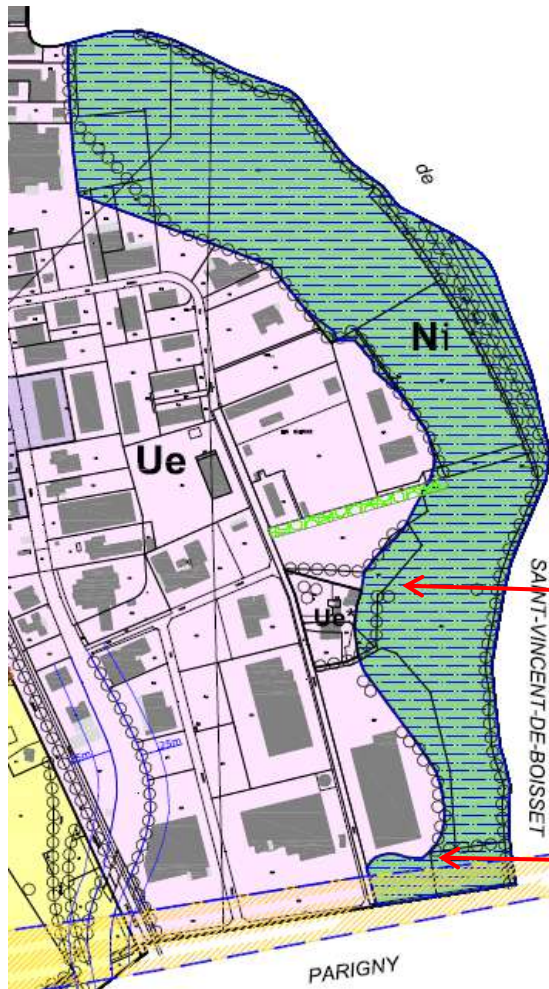




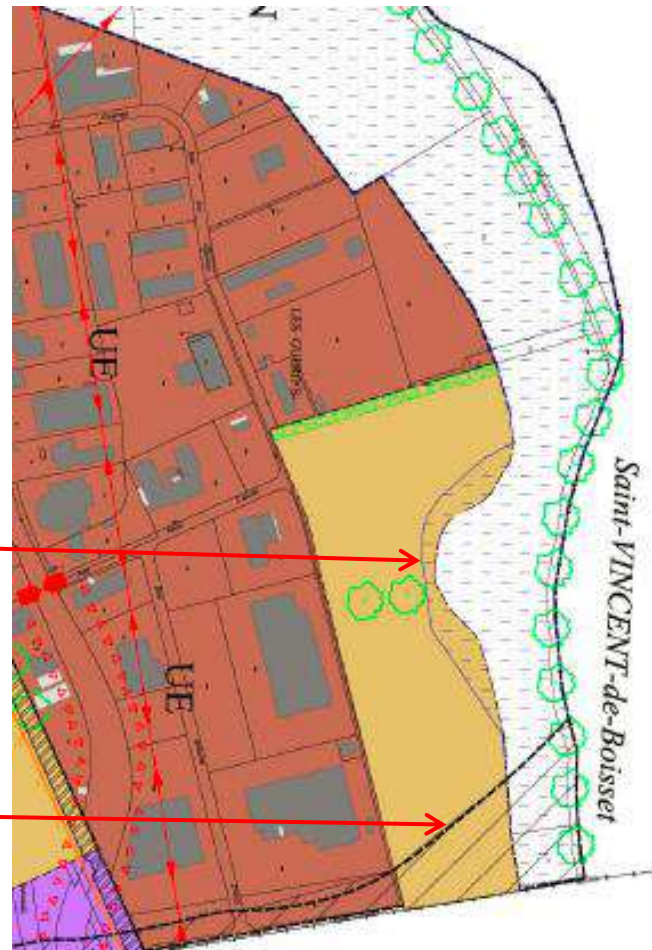
PLU de 2005



PLU révisé

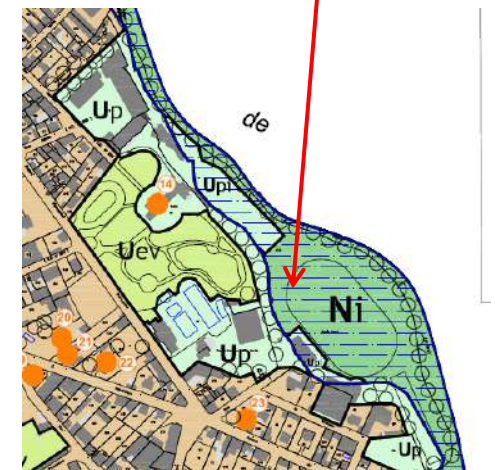
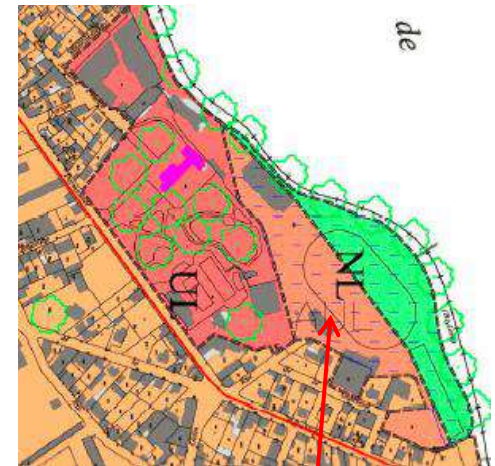


PLU révisé



PLU 2005

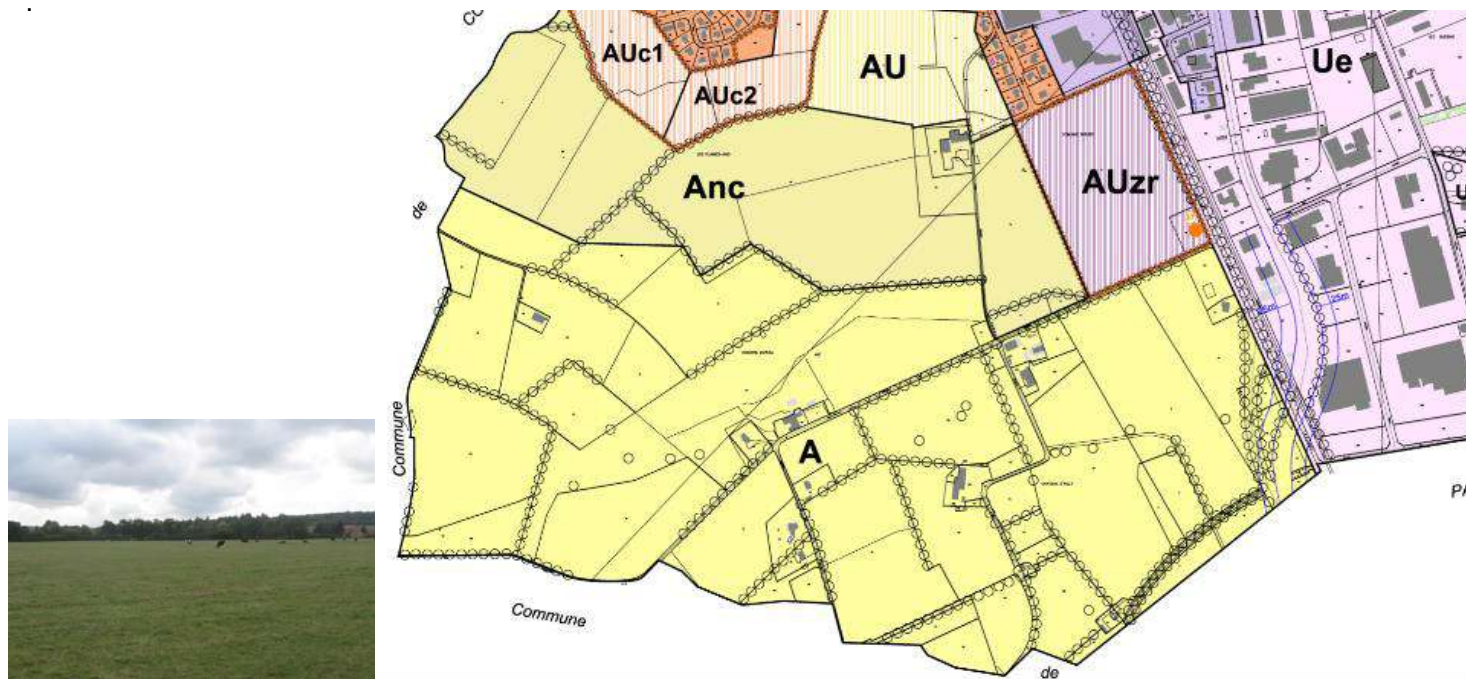
PLU 2005



PLU révisé

Une protection des qualités paysagères et écologiques de la ceinture agricole mieux assurée.

La préservation de la vocation agricole et du potentiel économique des secteurs sud de la commune du Coteau est un objectif fort du PADD. Comme indiqué à l'axe 1 (objectif 1.4) la réduction drastique de la superficie des extensions urbaines sur ce secteur permet de restituer de l'ordre de 43 ha de terres classées en zone AU ou AUc au PLU de 2005. C'est l'avancée la plus significative en matière de protection de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques du territoire. Au-delà de cette protection renforcée des terres, la révision du PLU permet d'intégrer plusieurs mesures destinées à préserver aussi le potentiel écologique et paysager de ces espaces. Le PLU de 2005 ne prévoyait pas de protection du réseau de haies. Le PLU révisé préserve le réseau de haies pour leur rôle dans les continuités écologiques entre la vallée de la Loire, le bocage et la vallée du Rhins. Les OAP des Plaines et du Domaine Berger complètent ces dispositions en assurant la protection des haies et la mise en place de lisères vertes entre le bocage et l'aire urbaine et en protégeant le caractère paysager des chemins qui bordent les sites à aménager.

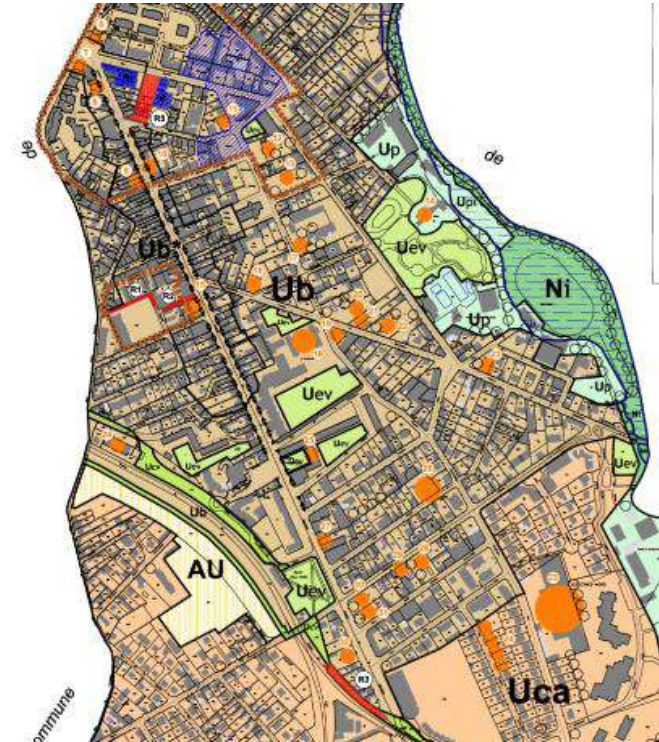


Une prise en compte élargie de la trame verte urbaine

Le PLU de 2005 ne protégeait que les grandes structures végétales : la ripisylve du Rhins, l'alignement planté avenue de la Libération, un alignement planté dans la ZAE des Guérins, le parc Bécot et 2 ou 3 arbres isolés.

En plus de la protection des haies bocagères évoquée ci-dessus, les mesures de protection de la trame végétale sont renforcées de deux manières :

- la création d'un zonage spécifique Uev intégrant les principaux espaces verts de la ville :
 - le parc Bécot, précédemment classé en zone UL ;
 - la place Pincourt, le square du Souvenir, le parc de la maison de retraite la Providence, le square Kennedy, les espaces verts de la rue des Saules, les espaces verts à l'arrière du centre de santé, le square Pierre Fernier précédemment classés en zone Ub ;
 - le site Danjoux allée des Etines pour réaliser des infrastructures de loisirs et du stationnement ;
 - l'espace arboré au 166 avenue de la Libération, l'espace arboré au 208 avenue de la Libération précédemment classés en zone Uca ;
 - le square rue des Capucines, classé en zone Ucb au PLU en révision.
- l'inscription en éléments caractéristiques du paysage de plusieurs alignements ou arbres isolés :
- protection d'un alignement planté le long de la RD27 ;
- protection de haies dans la zone d'activités des Guérins et autour d'un groupement bâti ;
- repérage de plusieurs arbres isolés dans le tissu urbain.



C. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Six emplacements réservés étaient définis au PLU approuvé en 2005. Un seul est reconduit dans le cadre de cette révision : celui destiné à la création d'un aménagement piétonnier sur le site passage à niveau.

- Emplacements réservés du PLU de 2005.

N°	Sites	Objet	Surface m ²	Bénéficiaire	Evolution
1	Les Balmes	Aménagement et sécurisation de la voirie	1118	Commune	Supprimé.
2	Varenes	Aménagement des espaces publics Création de voirie de desserte	18900	Commune	Supprimé. Maîtrise foncière assurée. Classement en zone AU.
3	Passage à niveau	Aménagement des espaces publics Création de cheminement piétonnier	1358	Commune	Conservé.
4	Verdun-Liberté	Création d'une voirie de desserte	1983	Commune	Supprimé
5	Chemin St Vincent	Création d'une aire de stationnement pour l'accueil des gens du voyage	13527	Commune	Supprimé.
6	Friche BOURRAT	Equipement public à vocation de loisirs, culture, associations sports et habitat	12553	Commune	Supprimé. Maîtrise foncière assurée. Classement en zone AU.s

• Emplacements réservés du PLU révisé.

Quatre nouveaux emplacements réservés au profit de la commune ont été créés, un dans le but de créer une voie de desserte dans la zone industrielle, et trois en faveur des mobilités douces.

N°	Site	Objet	Surface (en m²)	Bénéficiaire
R1	Site Lidl	Création d'une voie pour modes doux	725	Commune
R2	Site Lidl	Création d'une voie pour modes doux	445	Commune
R3	Passage à niveau	Aménagement des espaces publics Création de cheminement piétonnier	1 360	Commune
R4	Zone industrielle	Création d'une voie de desserte	1 450	Commune
R5	Ilot Carnot	Création d'un mail piéton	1 990	Commune

• Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements favorisant la mixité sociale (art. L.123-2 du Code de l'Urbanisme).

N°	Site	Parcelles	Surface (en m²)	Programme global	% Logements locatifs sociaux
A	Rue Carnot/Avenue de la Libération	AD 346-458-459-204p-207-723p-724-807-808p	1290 m2	Programme collectif mixte: Accession libre et locatif aidé. Possibilités d'activités de services en RDC.	10%
B	Rue Carnot	AD 211-502-503-511-756p	1020 m2	Programme collectif et intermédiaire mixte : Accession libre et locatif aidé. Possibilités d'activités de services en RDC.	10%

Ces emplacements réservés ont été définis pour permettre la reconstitution de l'îlot Carnot qui est le projet prioritaire du parti de renouvellement urbain retenu au PADD. C'est aussi un des sites définis pour contribuer au maintien du parc locatif social imposé au SCoT et au PLH. Le programme défini répond aux objectifs de mixité sociale qui fonde le recours à l'article L.132-2 du code de l'urbanisme. Le pourcentage retenu est conforme aux obligations du SCoT et du PLH.

• Tableau récapitulatif de l'évolution des zones

PLU avant révision		PLU révisé		Différence
Zones urbanisées	Superficie en ha	Zones urbanisées	Superficie en ha	
Ub	61,6	Ub	58,59	-3,01
Uca	45	Uca	58,62	13,62
Ucb	68,1	Ucb	45,45	-22,65
		Ucv	2,82	2,82
Ue	101,7	Ue	94,43	-7,27
		Ue*	0,9	0,9
		Uev	5,2	5,2
UL	7,9			-7,9
		Up	8,42	8,42
		Uz	11,39	11,39
Total zones U	284,3		285,82	-1,52

Zones à urbaniser	Superficie en ha	Zones à urbaniser	Superficie en ha	Différence
Aua	12,5	AUc1	2,92	-9,58
		AUc2	3,07	3,07
AUc1	7,8			-7,8
AUc2	7,8			-7,8
AUe	9,5			-9,5
AUL	3			-3
		Auzr	7,24	7,24
AU	38,5	AU	9,03	-29,47
Total zone AU	79,1		22,26	-56,84

PLU avant révision		PLU révisé		Différence
Zones agricoles	Superficie en ha	Zones agricoles	Superficie en ha	
A	66	A	82,11	16,11
		Anc	27,48	27,48
Total zones A	66		109,59	43,59

PLU avant révision		PLU révisé		Différence
Zones naturelles	Superficie en ha	Zones naturelles	Superficie en ha	
N	56,6	N	71,11	14,51
NL	4	NL	0,21	-3,79
Nv	1,3			-1,3
Total zones N	61,9		71,32	9,42

2. JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT

- Justification des règles applicables à toutes les zones

Le règlement comporte les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune et relatives notamment :

- à la qualité urbaine et architecturale ;
- aux conditions d'accès et de desserte par les voiries et les réseaux ;
- aux normes applicables en matière de stationnement.

- > Justification des conditions de desserte par les réseaux.

Le règlement rappelle que les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques, fonctionnelles et de sécurité en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune. Ils doivent être conçus de manière à faciliter les interventions sur les réseaux et réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

Accès et voiries

Les conditions de desserte par la voirie relèvent de principes généraux déjà appliqués dans le PLU précédent :

- Obligation d'accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Respect des conditions de sécurité déterminées au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- Dimensionnement compatible avec les exigences des services de sécurité et d'accessibilité. La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions et les besoins induits par le projet.
- Prise en compte des cheminements piétons afin de développer la pratique de la marche, alternative aux déplacements motorisés facteurs de risques, de pollutions et de nuisances.
- Pour des motifs de sécurité de la circulation, les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement de véhicules utilitaires ne peuvent être établis en bordure d'une voie à grande circulation ou d'une voie inférieure à 10m. Chaque groupe de garages individuels ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.

Desserte en eau potable

Pour des motifs sanitaires et de santé publique, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il sera possible de déroger à cette mesure seulement en l'absence d'un réseau de distribution en zone agricole ou naturelle. Dans ce cas, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.

Le règlement rappelle que la protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée. Conformément aux prescriptions de l'ARS rappelées lors de la consultation des services, le règlement rappelle que toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluie) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Le recours à une ressource en eau privée (captage, source, forage) ne peut être autorisé qu'aux conditions suivantes :

- Tout ouvrage de captage, puits ou forage privé à usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie ;
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries...), est soumise à autorisation préfectorale ;
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pouvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées. Des informations précises (dont le débit d'étiage) doivent être fournies dans le cadre de la déclaration d'ouvrage de prélèvement d'eau, qui doit être complétée par une analyse d'eau conforme lorsqu'il s'agit d'eau destinée à la consommation humaine.

Gestion des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

En cas d'absence de réseau dans les zones naturelles ou agricole, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire.

Gestion des eaux pluviales

La maîtrise des eaux pluviales est un enjeu majeur des politiques d'aménagement. Le PLU intègre les dispositions du zonage assainissement pluvial. Ces prescriptions visent à ce que la gestion des eaux pluviales s'effectue autant que possible à la parcelle, afin de n'aggraver ni les phénomènes de ruissellement ni les débordements du réseau de collecte. Le règlement précise les conditions techniques et sanitaires de la récupération des eaux de pluie.

Réseaux secs

Les dispositions du précédent PLU sont inchangées : dans un souci d'esthétique, les raccordements aux réseaux de distribution électriques et de télécommunication sont à enterrer.

> Justification des règles de stationnement

Les modalités de stationnement sont définies dans le cadre des dispositions générales et adaptées selon le type de zones. Les mesures prises au règlement visent à :

- limiter l'aménagement de places de stationnement en surface sur le domaine public ;
- favoriser la densification du tissu urbain en limitant la construction de garages individuels ;
- assurer une bonne insertion urbaine et paysagère des stationnements en maîtrisant leur impact visuel et en préservant la sécurité de la circulation ;
- faciliter le recours aux modes actifs par la réalisation de locaux vélos.

> Justification des règles relatives à la qualité urbaine et architecturale.

Les dispositions générales rappellent des principes généraux pour la plupart déjà inscrit au règlement du PLU précédent, des règles spécifiques sont par la suite définies pour chaque type de zone.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement dans son contexte architectural et paysager.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles intègrent différentes préconisations portant sur :

- l'entretien et la propreté des constructions et bâtiments afin de ne pas altérer l'aspect de la zone ;
- le recours à des matériaux ou procédés de constructions permettant d'éviter l'émissions de gaz à effet de serre, de favoriser la retenue des eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelable, afin de tendre vers des constructions plus durables et de gérer au mieux les eaux pluviales.

• Justification des règles spécifiques à chacune des zones

> Justification des règles de la zone UB

<p>Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites</p>	<p>Sont exclues toutes activités de nature à générer des risques ou nuisances pour le voisinage et non compatibles avec la proximité directe d'habitat. Conformément au SCoT Roannais, les commerces sont interdits en dehors du sous-secteur Ub*, correspondant au périmètre de localisation préférentielle des commerces de centre-ville. Ce sous-secteur correspond au seul endroit où il est possible d'implanter de nouvelles activités commerciales en centre-ville. Cette disposition n'apparaissait pas au PLU précédent. Le changement de destination de locaux existants en rez-de-chaussée affectés aux commerces ou aux services (avec accueil de clientèle) sur l'alignement commercial de l'avenue de la Libération repéré au plan de zonage. Pour des raisons d'optimisation foncière et de maintien de la cohérence de la forme urbaine, les constructions d'ensemble de garages sur une unité foncière qui ne supporte pas d'immeuble à usage d'habitation sont interdites. Sont interdits aussi, les constructions et occupations du sol à usage agricole, forestier et industriel, les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale, ainsi que les dépôts de toute nature pour des motifs de salubrité et de maîtrise des pollutions visuelles.</p>
<p>Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières</p>	<p>Dans un souci de mixité des fonctions urbaines et dans la continuité du PLU précédent, les activités, y compris les ICPE, sont autorisées sous réserve de ne pas entraîner de nuisances ou de dangers pour le voisinage et pour l'environnement. En zone Ub*, et conformément au SCoT Roannais, les constructions et changements de destination à usage de commerces sont autorisés dans la limite de 3 000m² de surface de plancher. En dehors de ce secteur, seule l'extension limitée des commerces existants est autorisée.</p>
<p>Article 3 : Accès et voirie</p>	<p>La limitation des accès vise à assurer la fluidité et la sécurité de la circulation. Toutefois un deuxième accès peut être autorisé sur les voies où les incidences sont limitées en raison d'un trafic faible à modéré ou d'un profil en travers des voies assurant une visibilité des débouchés sur la chaussée.</p>
<p>Article 4 : Desserte par les réseaux, collecte des déchets</p>	<p>Règles définies dans les dispositions générales.</p>
<p>Article 5 : Caractéristique des terrains</p>	<p>Comme dans le PLU de 2005, article non règlementé. La définition d'une superficie minimale de terrain pour construire n'apparaît pas justifiable et serait un frein à une plus grande densité du tissu.</p>
<p>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Avenue de la Libération : l'implantation à l'alignement vise à préserver la continuité du bâti de cet axe structurant du cœur urbain. Sur les autres axes, les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à être compatible avec l'ordonnement des constructions édifiées du même côté de la voie. Cette règle est justifiée par une volonté de s'adapter à la nature du contexte bâti en respectant ses grandes lignes d'implantation. Une distance est imposée pour les piscines afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Pour des questions de sécurité, des règles spécifiques sont définies dans l'article 15 des dispositions générales pour assurer la visibilité dans les carrefours.</p>

<p>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>L'obligation de s'implanter sur au moins une limite latérale se justifie par la nécessité de maintenir une forme de continuité du bâti au regard des formes urbaines existantes. Elle a aussi pour objet de favoriser la densification des tissus.</p> <p>Une implantation différente est possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes qui présentent une emprise limitée. La distance peut être réduite à une distance minimum d'1m afin de permettre l'entretien du bâtiment sans passer sur la propriété voisine ; - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette mesure reste conditionnée à des impératifs techniques qui peuvent être fonctionnels, de sécurité, d'entretien... <p>Une distance est imposée pour les piscines afin de limiter les conflits de voisinage.</p>
<p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Article 9 : Emprise au sol</p>	<p>Comme dans le précédent PLU, l'emprise au sol n'est pas réglementée de manière à permettre à la fois la densification du tissu urbain et l'adaptation des projets à leur environnement</p>
<p>Article 10 : Hauteur des constructions</p>	<p>Comme dans le PLU approuvé en 2005, la hauteur maximale est fixée à 21m à l'égout des toitures, les constructions ne peuvent toutefois dépasser de plus de deux niveaux le bâtiment contigüe le plus bas, et la hauteur minimale doit être au moins égale à celle d'une des deux constructions adjacentes. Pour les lotissements, les constructions devront avoir une hauteur maximale de 3,5 m en limite de lot.</p> <p>Ces règles s'inscrivent dans un souci d'intégration des constructions dans les silhouettes urbaines et le cadre paysager, de maîtrise des ombres portées susceptibles de limiter les apports solaires et de qualité résidentielle des logements produits dans sa dimension visuelle (accès aux vues, intimité des parcelles...).</p> <p>Une hauteur supérieure peut être admise en cas d'impératif technique, ou pour les équipements publics lorsque les exigences de fonctionnalité l'imposent.</p> <p>Des dispositions sont ajoutées en vue de faciliter l'installation de dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.</p>
<p>Article 11 : Aspect extérieur, clôture</p>	<p>Les règles définies dans cet article visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement et garantir aux habitants futurs et aux riverains des opérations une qualité résidentielle (intimité, accès aux vues sur le grand paysage, qualité du paysage urbain, rapport à la nature, maîtrise des nuisances ...) tout en permettant l'expression d'une création architecturale contemporaine.</p> <p>En zone inondable, une prescription est définie pour les clôtures afin de permettre le libre écoule des eaux.</p>
<p>Article 12 : Stationnement des véhicules</p>	<p>Règles définies dans les dispositions générales.</p>
<p>Article 13 : Espaces libres et plantations</p>	<p>Cet article a été étoffé dans le cadre de la révision du PLU. Les règles qui y sont définies visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter l'imperméabilisation des sols qui augmente les volumes et les vitesses des ruissellements facteurs de risques ; - accroître la nature en ville et renforcer la trame verte urbaine ; - développer les espaces de loisirs pour les habitants ; - réduire les phénomènes d'îlots de chaleur urbains amplifiés par le changement climatique.

Article 14 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales	Article non règlementé. La commune a décidé de s'en tenir aux normes définies par la réglementation thermique qui constitue une avancée et est appelée à se renforcer progressivement.
Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Article non règlementé dans ce type de zone qui est fortement urbanisée. Des obligations sont prévues dans les zones AUc et AUzr.

> **Justification des règles de la zone UC**

La zone UC fait l'objet de deux sous-secteurs :

- UCa : zone d'habitat de densité moyenne associant collectif et individuel ;
- UCb : zone d'habitat de moindre densité à dominante individuelle.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites	Comme en zone Ub, il convient d'assurer les conditions d'une mixité des fonctions. Toutefois sont exclues toutes activités de natures à générer des risques ou nuisances pour le voisinage et non compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Conformément au SCoT Roannais, les commerces sont interdits, la zone Uc n'appartenant pas à un secteur de localisation préférentielle des commerces. Pour des raisons d'optimisation foncière et de maintien de la cohérence de la forme urbaine, les constructions d'ensemble de garages sur une unité foncière qui ne supporte pas d'immeuble à usage d'habitation.
Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières	Dans un souci de mixité des fonctions urbaines et dans la continuité du PLU précédent, les activités artisanales et les ICPE ainsi que l'extension des activités industrielles existantes sont autorisées sous réserve de ne pas entraîner de nuisances ou de dangers pour le voisinage et pour l'environnement. Pour ne pas nuire aux commerces déjà en place, leur extension limitée est autorisée dans certaines conditions.
Article 3 : Accès et voirie	La limitation des accès vise à assurer la fluidité et la sécurité de la circulation. Toutefois un deuxième accès peut être autorisé sur les voies où les incidences sont limitées en raison d'un trafic faible à modéré ou d'un profil en travers des voies assurant une visibilité des débouchés sur la chaussée.
Article 4 : Desserte par les réseaux, collecte des déchets	Règles définies dans les dispositions générales.
Article 5 : Caractéristique des terrains	Comme dans le PLU de 2005, article non règlementé. La définition d'une superficie minimale de terrain pour construire n'apparaît pas justifiable et serait un frein à une plus grande densité du tissu.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'obligation de respecter un retrait de 3m par rapport au domaine ferroviaire se justifie par des motifs de sécurité. Pour des questions de sécurité, des règles spécifiques sont définies dans l'article 15 des dispositions générales pour assurer la visibilité dans les carrefours. Une distance est imposée pour les piscines afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

<p>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Le règlement permet de s'implanter en retrait de la limite séparative de 3m ou en limite. Toutefois cette possibilité est conditionnée à une hauteur maximum de 3,5m ou lorsqu'il existe déjà un bâtiment en limite. Dans ce cas la construction ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment voisin. Cette règle vise à assurer une bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement bâti et de préserver l'intimité, les vues ou l'ensoleillement des propriétés riveraines.</p> <p>Une implantation différente est possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes qui présentent une emprise limitée. La distance peut être réduite à une distance minimum d'1m afin de permettre l'entretien du bâtiment sans passer sur la propriété voisine ; - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette mesure reste conditionnée à des impératifs techniques qui peuvent être fonctionnels, de sécurité, d'entretien... <p>Une distance est imposée pour les piscines afin de limiter les conflits de voisinage.</p>
<p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Article 9 : Emprise au sol</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.7 en zone UCa, et 0.5 en zone UCb. L'objectif est de limiter l'imperméabilisation et la minéralisation des sols en incitant à construire des bâtiments en étage pour limiter les rejets des eaux pluviales et les phénomènes d'îlots de chaleur et favoriser l'installation d'une biodiversité ordinaire.</p>
<p>Article 10 : Hauteur des constructions</p>	<p>Comme dans le PLU approuvé en 2005, la hauteur maximale est fixée à 14 m à l'égout des toitures en zone UCa et 12m en zone UCb. La hauteur autorisée est plus élevée en zone UCa étant donné sa vocation à accueillir de l'habitat collectif. Pour les lotissements, les constructions devront avoir une hauteur maximale de 3,5 m en limite de lot.</p> <p>Ces règles s'inscrivent dans un souci d'intégration des constructions dans les silhouettes urbaines et le cadre paysager, de maîtrise des ombres portées susceptibles de limiter les apports solaires et de qualité résidentielle des logements produits dans sa dimension visuelle (accès aux vues, intimité des parcelles...).</p> <p>Une hauteur supérieure peut être admise en cas d'impératif technique, ou pour les équipements publics lorsque les exigences de fonctionnalité l'imposent.</p> <p>Des dispositions sont ajoutées en vu de faciliter l'installation de dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.</p>
<p>Article 11 : Aspect extérieur, clôture</p>	<p>Les règles définies dans cet article visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement et garantir aux habitants futurs et aux riverains des opérations une qualité résidentielle (intimité, accès aux vues sur le grand paysage, qualité du paysage urbain, rapport à la nature, maîtrise des nuisances ...) tout en permettant l'expression d'une création architecturale contemporaine.</p>
<p>Article 12 : Stationnement des véhicules</p>	<p>Règles définies dans les dispositions générales.</p>

Article 13 : Espaces libres et plantations	Cet article a été étoffé dans le cadre de la révision du PLU. Les règles qui y sont définies visent à : <ul style="list-style-type: none"> - limiter l'imperméabilisation des sols qui augmente les volumes et les vitesses des ruissellements facteurs de risques ; - accroître la nature en ville et renforcer la trame verte urbaine ; - développer les espaces de loisirs pour les habitants dans les opérations d'ensemble ; - réduire les phénomènes d'îlots de chaleur urbains amplifiés par le changement climatique.
Article 14 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales	Article non réglementé. La commune a décidé de s'en tenir aux normes définies par la réglementation thermique qui constitue une avancée et est appelée à se renforcer progressivement.
Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Article non réglementé dans ce type de zone qui est fortement urbanisée. Des obligations sont prévues dans les zones AUc et AUzr.

> **Justification des règles de la zone Ucv**

La zone Ucv est dédiée à l'aménagement d'une voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée et ses abords. La constructibilité est limitée aux constructions, aménagements et installations nécessaires à la voie verte :

- constructions ou installations liés à l'activité touristique, sportive, ou de loisirs, ou toute autre construction d'usage public à condition d'être nécessaire à l'aménagement de la voie verte ;
- parcs de stationnement de véhicules sous réserve d'être perméables et accompagnés d'un aménagement paysager ;
- constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement ...) ;
- exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

Le corps de règles est allégé, le foncier étant de statut public, les sites concernés accueillant des équipements publics ou d'intérêt général et les types d'intervention prévisibles relèvent essentiellement d'aménagements mineurs destinés aux cyclistes où d'aires de stationnement. Des règles d'implantation spécifiques sont prévues avec une possibilité d'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimum d'1m par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, les règles permettent une optimisation du foncier : les nouvelles constructions devront soit être implantées à une distance d'un mètre minimum, soit en limite séparative si la hauteur construite sur la limite n'excède pas 3,5 mètres.

Des prescriptions visant à maintenir ou renforcer le caractère végétalisé de cette zone sont définies.

> Justification des règles de la zone UE

<p>Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites</p>	<p>Il s'agit d'une zone destinée aux activités industrielles, artisanales ainsi qu'aux constructions à usage d'entrepôts et de bureaux. Les commerces sont interdits, conformément au SCoT Roannais qui ne les autorise que dans les secteurs préférentiels. Les constructions à usage d'habitation sont interdites pour éviter tout conflit d'usage et limiter l'exposition d'habitants à de potentielles nuisances.</p>
<p>Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières</p>	<p>Cette zone a vocation à accueillir principalement des activités industrielles, artisanales ainsi que les constructions à usage d'entrepôts, et de bureaux. Sont également autorisées sous conditions, l'extension limitée des activités commerciales existantes et les créations, changements de destination et extension de locaux commerciaux liées au fonctionnement de l'espace économique ou aux fonctions de production. Les activités de restauration peuvent être admises à condition d'être liées à un hébergement hôtelier ou répondant à des besoins des entreprises (restaurant d'entreprise). Sont autorisés, pour les constructions à usage d'habitation, les travaux d'entretien et de gestion courants (aménagement internes, façades, toiture) et les extensions dans une limite de 20 % de surface de plancher sans création de logement supplémentaire. Un secteur UE* est créé. Il correspond à un îlot de constructions de taille réduite accueillant de l'habitat dans lequel les aménagements et extensions de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires ainsi que les changements de destination de bâtiments existants à vocation d'habitat dans la limite de 2 logements maximum par bâtiment. Sont aussi autorisés les changements de destination à vocation d'activités économiques à l'exception des commerces.</p>
<p>Article 3 : Accès et voirie</p>	<p>La limitation des accès vise à assurer la fluidité et la sécurité de la circulation. Toutefois un deuxième accès peut être autorisé sur les voies où les incidences sont limitées en raison d'un trafic faible à modéré ou d'un profil en travers des voies assurant une visibilité des débouchés sur la chaussée.</p>
<p>Article 4 : Desserte par les réseaux, collecte des déchets</p>	<p>Règles définies dans les dispositions générales.</p>
<p>Article 5 : Caractéristique des terrains</p>	<p>Comme dans le PLU de 2005, article non réglementé. La définition d'une superficie minimale de terrain pour construire n'apparaît pas justifiable et serait un frein à une plus grande densité des constructions.</p>
<p>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>L'obligation de respecter un retrait de 10 m ou 5 m par rapport aux voies départementales se justifie par la volonté de limiter l'impact paysager des bâtiments depuis ces axes majeurs. Le recul devra être paysagé et planté le long de l'avenue de la Libération afin de préserver la qualité de l'entrée de ville. Pour des questions de sécurité, des règles spécifiques sont définies dans l'article 15 des dispositions générales pour assurer la visibilité dans les carrefours.</p>

<p>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Le règlement permet de s’implanter en retrait de la limite séparative de 3m ou en limite. Toutefois cette possibilité est conditionnée à une hauteur maximum de 10 m ou lorsqu’il existe déjà un bâtiment en limite. Dans ce cas la construction ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment voisin. Cette règle vise à assurer une bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement bâti et de préserver l’intimité, les vues ou l’ensoleillement des propriétés riveraines. Les installations de stockage doivent s’implanter en retrait de 3 m minimum pour éviter toutes nuisances. Une implantation différente est possible pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif. Cette mesure reste conditionnée à des impératifs techniques qui peuvent être fonctionnels, de sécurité, d’entretien...</p>
<p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Article 9 : Emprise au sol</p>	<p>Comme dans le précédent PLU, l’emprise au sol n’est pas réglementée de manière à permettre à la fois la densification du tissu urbain et l’adaptation des projets à leur environnement</p>
<p>Article 10 : Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur maximale autorisée reste inchangée par rapport au PLU de 2005 : 14m à l’égout de toiture. Toutefois, une prescription est ajoutée pour limiter l’impact visuel des bâtiments sur les quartiers résidentiels : la hauteur maximale est fixée à 10m pour les constructions situées à moins de 100m d’une zone d’habitation. Une hauteur supérieure peut être admise en cas d’impératif technique, ou pour les équipements publics lorsque les exigences de fonctionnalité l’imposent.</p>
<p>Article 11 : Aspect extérieur, clôture</p>	<p>Les règles définies dans cet article visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement, à garantir une qualité urbaine des zones d’activités.</p>
<p>Article 12 : Stationnement des véhicules</p>	<p>Règles définies dans les dispositions générales.</p>
<p>Article 13 : Espaces libres et plantations</p>	<p>Cet article a été étoffé dans le cadre de la révision du PLU. Les règles qui y sont définies visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter l’imperméabilisation des sols qui augmente les volumes et les vitesses des ruissellements facteurs de risques ; - limiter la pollution visuelle, pouvant notamment être engendrée par les installations de stockage ; = maintenir voire renforcer la trame végétale.
<p>Article 14 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales</p>	<p>Article non réglementé. La commune a décidé de s’en tenir aux normes définies par la réglementation thermique qui constitue une avancée et est appelée à se renforcer progressivement.</p>
<p>Article 15 : Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>	<p>Article non réglementé dans ce type de zone qui est fortement urbanisée. Des obligations sont prévues dans les zones AUc et AUzr.</p>

> Justification des règles de la zone Uev

La zone Uev est une zone urbaine composée d'espaces verts à protéger au regard de leur rôle d'animation de la vie urbaine et d'échanges entre les habitants, mais aussi en tant qu'élément de la trame verte urbaine.

Le corps de règles est allégé, le foncier étant en très grande partie de statut public et les sites concernés accueillant des équipements publics ou d'intérêt général. De plus, les possibilités de constructions restent très limitées : seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'entretien de ces espaces, à l'accueil du public et les installations participant à leur valorisation (sculpture, fontaine...), ainsi que les parcs de stationnement.

- Les articles 3, 4 et 12 renvoient aux dispositions générales.
- Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement des voies à une distance au moins égale à 1 mètre.
- Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter :
 - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres,
 - soit en limite séparative,
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3.50 mètres
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.
- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement.
- L'article 13 définit des prescriptions visant à assurer la qualité paysagère des sites, et à préserver voire renforcer la trame arborée.

> Justification des règles de la zone UP

La zone UP est dédiée à l'implantation d'équipements ou de construction publics liés à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs. Le corps de règles est allégé, le foncier étant en très grande partie de statut public et les sites concernés accueillant des équipements publics ou d'intérêt général. Ne sont autorisées que les constructions et installations (ainsi que les changements de destination) compatibles avec cette vocation, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

- Les articles 3, 4 et 12 renvoient aux dispositions générales.
- Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement des voies à une distance au moins égale à 3 mètres.
- Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter :
 - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres,
 - soit en limite séparative,
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3.50 mètres
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.

- Il n'est pas fixé de règles de hauteur, s'agissant d'équipements publics pour lesquels la hauteur répond à des exigences fonctionnelles.
- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement et garantir aux usagers et aux riverains des opérations une qualité résidentielle (intimité, accès aux vues sur le grand paysage, qualité du paysage urbain, rapport à la nature, maîtrise des nuisances ...) tout en permettant l'expression d'une création architecturale contemporaine.
- L'article 13 définit des prescriptions visant à assurer la qualité paysagère des sites, à limiter l'imperméabilisation des sols et à préserver voire renforcer la trame arborée.

> **Justification des règles de la zone UZ**

<p>Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites</p>	<p>Cette zone correspond à la partie urbanisée du secteur de localisation préférentielle d'implantation des activités commerciales périphérique du Coteau défini au SCOT Roannais. Afin de concentrer l'offre commerciale sur ce secteur, toutes les autres destinations sont interdites. Cette zone d'aménagement commercial est destinée à accueillir une offre commerciale de grandes et moyennes surfaces, les demandes de nouvelles implantations commerciales inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher et les ensembles commerciaux dont les unités commerciales sont inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher sont donc interdites.</p>
<p>Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières</p>	<p>Pour permettre la mutation des bâtiments d'activité industrielle, artisanale ou hôtelière, leur changement de destination en activité commerciale, est autorisé (dans la limite de 4 500m² de surface de plancher). Cette règle résulte de l'application du DAAC et SCoT qui obligent à transcrire ces obligations au règlement du PLU. L'objectif est de promouvoir une organisation rationnelle de l'offre commerciale en évitant la mixité des activités au sein des zones commerciales. Dans un souci de ne pas nuire aux activités non commerciales déjà en place, la réhabilitation ou restructuration ainsi que l'extension limitée des constructions est autorisée. Il en va de même pour les constructions à usage d'habitation. Afin d'assurer le bon fonctionnement des activités commerciales, sont autorisées les bureaux, entrepôts et habitations sous réserve d'être liés à une activité commerciale.</p>
<p>Article 3 : Accès et voirie</p>	<p>Règles définies dans les dispositions générales.</p>
<p>Article 4 : Desserte par les réseaux, collecte des déchets</p>	<p>Règles définies dans les dispositions générales.</p>
<p>Article 5 : Caractéristique des terrains</p>	<p>Article non réglementé. La définition d'une superficie minimale de terrain pour construire n'apparaît pas justifiable et serait un frein à une plus grande densité du tissu.</p>
<p>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>L'obligation de respecter un retrait de 10 m ou 5 m par rapport aux voies départementales se justifie par la volonté de limiter l'impact paysager des bâtiments depuis ces axes majeurs. Le recul devra être paysagé et planté le long de l'avenue de la Libération afin de préserver la qualité de l'entrée de ville. Pour des questions de sécurité, un pan coupé pourra être imposée à l'angle de deux alignements pour assurer la visibilité dans les carrefours.</p>

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A l'intérieur de la zone Uz, l'implantation en limite séparative est permise dans certains cas afin d'optimiser le foncier. Dans les autres cas, un retrait de 3 mètres minimum est imposé. Afin de limiter l'impact des constructions sur les secteurs résidentiels, en limite des zones d'habitation, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance telle que $L = H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 m. Le recul de 3m par rapport à la limite séparative devra être paysagé et planté d'arbres à haut jet.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.
Article 9 : Emprise au sol	L'emprise au sol n'est pas réglementée de manière à permettre à la fois la densification du tissu urbain et l'adaptation des projets à leur environnement.
Article 10 : Hauteur des constructions	La hauteur maximale est fixée à 14m à l'égout de toiture. Toutefois, une prescription est ajoutée pour limiter l'impact visuel des bâtiments sur les quartiers résidentiels : la hauteur maximale est fixée à 10m pour les constructions situées à moins de 100m d'une zone d'habitation.
Article 11 : Aspect extérieur, clôture	Les règles définies dans cet article visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement et garantir aux usagers et aux riverains des opérations une qualité urbaine et architecturale (qualité du paysage urbain, maîtrise des nuisances ...) tout en permettant l'expression d'une création architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement des véhicules	Règles définies dans les dispositions générales.
Article 13 : Espaces libres et plantations	Cet article a été étoffé dans le cadre de la révision du PLU. Les règles qui y sont définies visent à : <ul style="list-style-type: none"> - limiter l'imperméabilisation des sols qui augmente les volumes et les vitesses des ruissellements facteurs de risques ; - accroître la nature en ville et renforcer la trame verte urbaine ; = réduire les phénomènes d'îlots de chaleur urbains amplifiés par le changement climatique.
Article 14 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales	Article non réglementé. La commune a décidé de s'en tenir aux normes définies par la réglementation thermique qui constitue une avancée et est appelée à se renforcer progressivement.
Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Article non réglementé dans ce type de zone qui est fortement urbanisée. Des obligations sont prévues dans les zones AUc et AUzr.

> Justification des règles de la zone AU

La zone AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, pour laquelle les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de cette zone. Pour des raisons d'optimisation du foncier non bâti en zone urbaine et de préservation des terres agricoles, l'ouverture à l'urbanisation des la zone AU des Plaines est conditionnée :

→ à l'aménagement total de la zone AUc1 ;

- à la commercialisation de 75 % du secteur AUc2 ;
- au remplissage d'a minima 50 % du foncier non bâti aujourd'hui en zone urbaine ;
- à une modification ou à une révision du PLU, qui sera l'occasion de déterminer les articles du règlement.

Pour les autres zones AU, seule une modification du PLU est nécessaire.

Pour l'heure, seules sont autorisées les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent futur de la zone.

Seules les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ou implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) sont explicitées :

- une implantation à l'alignement ou un retrait minimal de 5 m par rapport à aux voies et emprises publiques :
- une implantation avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

> **Justification des règles de la zone AUc**

La zone AUc est une zone à caractère naturel et agricole destinée à une urbanisation future à dominante d'habitat individuel. Elle est divisée en deux sous-secteurs, permettant ainsi de définir un phasage d'ouverture à l'urbanisation de la zone. Le règlement définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation des sous-secteurs et les règles qui s'y appliqueront.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites	S'agissant d'une zone à vocation résidentielle, sont exclues toutes activités de natures à générer des nuisances pour le voisinage et non compatibles avec la proximité directe d'habitat. Pour des raisons d'optimisation foncière et de maintien de la cohérence de la forme urbaine, les constructions d'ensemble de garages sur une unité foncière qui ne supporte pas d'immeuble à usage d'habitation sont interdites.
Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières	Ne sont autorisées que les habitations et leurs annexes, à conditions de respecter les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 3 : Accès et voirie	Outre les règles définies dans les dispositions générales et dans l'OAP, il est précisé : <ul style="list-style-type: none"> - que le nombre d'accès véhicule sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique est limitée à un par parcelle afin d'assurer la fluidité et la sécurité de la circulation ; - que dans le cadre de projets d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun s'ils existent et d'assurer une connexion au réseau de cheminement doux existant.
Article 4 : Desserte par les réseaux, collecte des déchets	Règles définies dans les dispositions générales.
Article 5 : Caractéristique des terrains	Article non réglementé. La définition d'une superficie minimale de terrain pour construire n'apparaît pas justifiable et serait un frein à une plus grande densité du tissu.

<p>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement d'une construction existante, soit avec un retrait minimum de 5 m qui sera traité par un aménagement paysagé. Cette règle vise à maintenir une qualité paysagère de la zone et un respect de l'intimité des futurs habitants.</p> <p>Une implantation différente est possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes qui présentent une emprise limitée. La distance peut être réduite à une distance minimum d'1m afin de permettre l'entretien du bâtiment ; - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette mesure reste conditionnée à des impératifs techniques qui peuvent être fonctionnels, de sécurité, d'entretien... <p>Une distance est imposée pour les piscines afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Pour des questions de sécurité, des règles spécifiques sont définies dans l'article 15 des dispositions générales pour assurer la visibilité dans les carrefours.</p>
<p>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Le règlement permet de s'implanter en retrait de la limite séparative de minimum 3m ou en limite. Toutefois cette possibilité est conditionnée à une hauteur maximum de 3,5m ou lorsqu'il existe déjà un bâtiment en limite. Dans ce cas la construction ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment voisin. Cette règle vise à assurer une bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement bâti et de préserver l'intimité, les vues ou l'ensoleillement des propriétés riveraines.</p> <p>Une implantation différente est possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes qui présentent une emprise limitée. La distance peut être réduite à une distance minimum d'1m afin de permettre l'entretien du bâtiment sans passer sur la propriété voisine ; - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette mesure reste conditionnée à des impératifs techniques qui peuvent être fonctionnels, de sécurité, d'entretien... <p>Une distance est imposée pour les piscines afin de limiter les conflits de voisinage.</p>
<p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Article 9 : Emprise au sol</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.7 en zone UCa, et 0.5 en zone UCb. L'objectif est de limiter l'imperméabilisation et la minéralisation des sols en incitant à construire des bâtiments en étage pour limiter les rejets des eaux pluviales et les phénomènes d'îlots de chaleur et favoriser l'installation d'une biodiversité ordinaire.</p>
<p>Article 10 : Hauteur des constructions</p>	<p>S'agissant d'une zone destinée à accueillir de l'habitat individuel, la hauteur maximale est fixée à 8m à l'égout des toitures. Cette règle s'inscrit dans un souci d'intégration des constructions dans les silhouettes urbaines et le cadre paysager, de maîtrise des ombres portées susceptibles de limiter les apports solaires et de qualité résidentielle des logements produits dans sa dimension visuelle (accès aux vues, intimité des parcelles),</p> <p>Une hauteur supérieure peut être admise en cas d'impératif technique, ou pour les équipements publics lorsque les exigences de fonctionnalité l'imposent.</p> <p>Des dispositions sont ajoutées en vue de faciliter l'installation de dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.</p>

Article 11 : Aspect extérieur, clôture	Les règles définies dans cet article visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement et garantir aux habitants futurs et aux riverains des opérations une qualité résidentielle (intimité, accès aux vues sur le grand paysage, qualité du paysage urbain, rapport à la nature, maîtrise des nuisances ...) tout en permettant l'expression d'une création architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement des véhicules	Règles définies dans les dispositions générales. S'ajoute une règle imposant, dans les lotissements, d'aménager un nombre de places suffisant sur la voirie interne pour le stationnement des visiteurs. Cette obligation répond à l'objectif de maîtrise de l'emprise de la voiture sur l'espace public.
Article 13 : Espaces libres et plantations	Les règles définies dans cet article visent à : <ul style="list-style-type: none"> - limiter l'imperméabilisation des sols qui augmente les volumes et les vitesses des ruissellements facteurs de risques ; - accroître la nature en ville et renforcer la trame verte urbaine ; - développer les espaces de loisirs pour les habitants dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements ; - réduire les phénomènes d'îlots de chaleur urbains amplifiés par le changement climatique.
Article 14 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales	Article non règlementé. La commune a décidé de s'en tenir aux normes définies par la réglementation thermique qui constitue une avancée et est appelée à se renforcer progressivement.
Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Les opérations d'ensemble et les programmes collectifs devront être conçus de manière à permettre un raccordement au réseau Très Haut Débit.

> **Justification des règles de la zone AUzr**

Le règlement définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation des sous-secteurs et les règles qui s'y appliqueront.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites	<p>Cette zone correspond pour partie au secteur de localisation préférentielle d'implantation des activités commerciales périphérique du Coteau défini au SCOT Roannais. Cette zone d'aménagement commercial est destinée à accueillir une offre commerciale de grandes et moyennes surfaces, les demandes de nouvelles implantations commerciales inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher et les ensembles commerciaux dont les unités commerciales sont inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher sont donc interdites.</p> <p>Au regard de la proximité d'un quartier d'habitation et de la situation en entrée de ville de la zone, les constructions et installations incompatibles avec la sécurité et la tranquillité des riverains, ou susceptibles de porter atteinte au paysage et à l'environnement sont interdites.</p>
--	---

<p>Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières</p>	<p>Sous réserve de respecter les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage artisanale, dans la limite de 4,5ha d'emprise foncière, afin de répondre aux demandes d'implantations d'artisans, principalement issus du centre-ville de la commune, et qui ont besoin de plus d'espace pour se développer ; - les commerces, dans la limite de 4 500m² de surface de plancher, conformément au SCoT Roannais ; - les entrepôts, bureaux, habitations et dépôts liés à une activité commerciale ou artisanale, et sous certaines conditions, afin de permettre leur bon fonctionnement.
<p>Article 3 : Accès et voirie</p>	<p>Outre les règles définies dans les dispositions générales et dans l'OAP, il est précisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le nombre d'accès véhicule sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique est limitée à un par parcelle afin d'assurer la fluidité et la sécurité de la circulation ; - que dans le cadre de projets d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun s'ils existent et d'assurer une connexion au réseau de cheminement doux existant.
<p>Article 4 : Desserte par les réseaux, collecte des déchets</p>	<p>Règles définies dans les dispositions générales.</p>
<p>Article 5 : Caractéristique des terrains</p>	<p>Article non règlementé. La définition d'une superficie minimale de terrain pour construire n'apparaît pas justifiable et serait un frein à une plus grande densité des constructions.</p>
<p>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Le long de l'avenue de la Libération, l'implantation devra respecter une distance minimum de 15 m par rapport à l'alignement afin de permettre un traitement qualitatif de l'entrée de ville. Le long du chemin des Côtes et du domaine Berger, l'implantation devra respecter une distance minimum de 10 m par rapport à l'alignement afin de limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies. La distance est réduite à 5 m à l'intérieur de la zone pour optimiser l'usage du foncier.</p>
<p>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A l'intérieur de la zone, l'implantation en limite séparative est permise dans certains cas afin d'optimiser le foncier. Sinon, le retrait minimum est fixé à 3m. En limite d'espace agricole ou naturel, la distance minimale est portée à 15m et le recul devra être paysagé et planté d'arbres à haut jet afin de limiter l'impact paysager de la zone.</p>
<p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Article 9 : Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol n'est pas réglementée de manière à permettre à la fois la densification du tissu urbain et l'adaptation des projets à leur environnement</p>
<p>Article 10 : Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur maximale est fixée à 12 m à l'égout des toitures, à l'intérieur de la zone. Pour limiter l'impact visuel des constructions depuis les espaces naturels et agricoles, la hauteur maximale est fixée à 6 m pour les parcelles partageant une limite avec la zone Anc. Une hauteur supérieure peut être admise en cas d'impératif technique, ou pour les équipements publics lorsque les exigences de fonctionnalité l'imposent. Des dispositions sont ajoutées définies en vu de faciliter l'installation de dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.</p>

Article 11 : Aspect extérieur, clôture	Les règles définies dans cet article visent à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement et garantir aux usagers et aux riverains des opérations une qualité urbaine et architecturale (qualité du paysage urbain, maîtrise des nuisances ...) tout en permettant l'expression d'une création architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement des véhicules	Règles définies dans les dispositions générales.
Article 13 : Espaces libres et plantations	Cet article a été étoffé dans le cadre de la révision du PLU. Les règles qui y sont définies visent à limiter l'imperméabilisation des sols qui augmente les volumes et les vitesses des ruissellements facteurs de risques et à maintenir voire développer la trame arborée du site.
Article 14 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales	Article non règlementé. La commune a décidé de s'en tenir aux normes définies par la réglementation thermique qui constitue une avancée et est appelée à se renforcer progressivement.
Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Les opérations d'ensemble et les programmes collectifs devront être conçus de manière à permettre un raccordement au réseau Très Haut Débit.

> **Justification des règles de la zone A**

La zone agricole a pour vocation de préserver les terres présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique. Le classement en zone agricole a pour objet de maintenir une fonction productive de ces terres tout en intégrant leur sensibilité environnementale. Elle est prioritairement dédiée aux constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement autorise sous conditions :

- les constructions et installations, classées ou non, à l'exception des établissements classés SEVESO, et leurs extensions, nécessaires aux exploitations agricoles ou à leurs groupements et les coopératives d'utilisation de matériel agricole à condition qu'elles soient situées à plus de 100 m d'une zone constructible ou d'une maison ou d'un local occupé par des tiers.
- Les constructions et extensions à usage d'habitation de l'exploitant dans la mesure où est établie la nécessité d'une présence permanente sur place. La surface de plancher totale ne devra pas dépasser 130m² et il ne pourra être créé qu'un seul logement. Ces constructions devront se situer à plus de 100m d'une exploitation agricole pour les éleveurs ou être intégrées aux installations de conditionnement/transformation des produits issus de l'exploitation pour les autres sous réserve que la surface de l'habitation ne soit pas supérieure à celle des installations techniques. L'objectif est d'éviter tout conflit d'usage en cas de revente.
- Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires à une exploitation agricole existante par aménagement de bâtiment existants et de caractère, afin de valoriser le patrimoine bâti et de renforcer l'activité économique du territoire.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques, sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension limitée des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole existants à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment considéré soit supérieure à 60 m² ;
 - que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher initiale, sans que la surface totale finale après travaux ne puisse excéder 200 m² de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
 - qu'elle soit située à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes des bâtiments existants à vocation d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 2 annexes par habitation (3 en cas de piscine) et de 50m² d'emprise au sol cumulée (hors piscine) de manière à éviter les risques de détournement d'usage. De plus, les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 15m de l'habitation principale de manière à éviter la dispersion de constructions dans l'espace agricole et éviter les risques de détournement d'usage. Elles sont limitées à un seul niveau afin de limiter leur impact dans le paysage agricole.

La zone agricole comporte un secteur Anc inconstructible. Le classement en zone agricole a pour objet de maintenir une fonction productive de ces terres tout en intégrant leur sensibilité environnementale. Ne sont autorisées que l'extension limitées des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes dans les mêmes conditions qu'en zone A.

Les principales dispositions réglementaires sont les suivantes. Elles visent à protéger le caractère agricole de la zone.

- Afin de ne pas altérer la silhouette générale du bâti diffus, et comme dans le PLU approuvé en 2005, la hauteur maximale est fixée à :
 - 9m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 15m à l'égout de toiture pour les bâtiments d'exploitation.
 - A été ajoutée une hauteur maximale pour les annexes : 3,50m à l'égout de toiture.
- L'article 11 vise à assurer une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement. Des règles spécifiques sont définies pour les bâtiments agricoles fonctionnels, elles sont similaires à celles rédigées dans le PLU approuvé en 2005.
- Les aires de stationnement devront être perméables et accompagnées d'un aménagement paysager.
- Les prescriptions pour les espaces libres et plantations qui visent à protéger la végétation existantes, limiter l'impact visuel des constructions et ouvrages dans le paysage, favoriser la biodiversité et les espèces locales.

> Justification des règles de la zone N

La zone naturelle est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de l'existence de risques naturels ou de nuisances. Les dispositions du règlement visent à préserver le caractère naturel des lieux, les constructions autorisées en zone N sont donc très restreintes. Les seules occupations et utilisations du sol autorisées sont définies et conditionnées dans l'article 2.

Le règlement distingue les zones soumises à un risque inondation (indiquées i), des zones N situées en dehors des secteurs inondables.

Dans les secteurs indicés i soumis à un risque inondation :

Sont autorisés sous condition, sous réserve du respect des dispositions du PPRNPI et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques, à condition :
 - que leur implantation en dehors de la zone inondable soit impossible ;
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le pétitionnaire devra justifier cette implantation.

- l'aménagement des espaces de plein air existant ainsi que les constructions de locaux sanitaires ou fonctionnellement indispensables à leur activité, dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 m² par rapport à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf si cette reconstruction est consécutive à une inondation.
- l'extension par surélévation des habitations ; dans la limite de l'emprise de la surface existante, et dans la limite d'un niveau supplémentaire ;
- les travaux nécessaires à l'aménagement ou la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - ne pas créer de nouveau logement,
 - ne pas créer de planchers habitables ou fonctionnels dans les niveaux situés sous la cote de mise hors d'eau,
 - assurer la mise en sécurité des personnes,
 - ne pas augmenter le coût économique des dégâts en cas d'inondation,
 - ne pas augmenter la vulnérabilité.

En zone N, en dehors des secteurs indicés i sont autorisés sous condition :

- Les abris d'animaux (chevaux) sont autorisés à condition que leur surface ne dépasse pas 30 m² et leur hauteur 4 mètres.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement)
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

La zone naturelle N définit également un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), secteur NL, dans lequel sont autorisés sous condition les constructions à usage de loisirs, touristique, de détente et de sport, ou toute autre construction d'usages public à condition que la surface de plancher cumulée dans cette zone soit inférieure à 100m². Sont également autorisée les installations et travaux divers de type terrain de plain air, aires de jeux et de loisirs, ainsi que les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.

Les constructions et aménagements doivent répondre à des conditions réglementaires dont l'objet est de limiter leur impact environnemental et paysager :

- limitation des hauteurs à 9 m à l'égout de toiture et 3,5m pour les annexes ;
- prescriptions architecturales visant à limiter l'impact visuel ;
- aires de stationnement perméables ;
- prescriptions pour les espaces libres et plantations qui visent à protéger la végétation existante, limiter l'impact visuel des constructions et ouvrages dans le paysage, favoriser la biodiversité et les espèces locales.