



Commune du
COTEAU (42)

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



NOTICE D'INTERÊT GÉNÉRAL



PLU

Approbation le : 19/12/2019

Révisions et modifications :

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

Référence : 48007

SOMMAIRE

A. PREAMBULE	4
1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DU COTEAU	4
1.1. <i>Une commune urbaine de l'agglomération roannaise</i>	4
B. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	5
1. TEXTES DE REFERENCE RELATIFS AUX PROCEDURES DE DECLARATION DE PROJET ET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	5
2. PROCEDURE	5
3. COMPOSITION DU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET	6
4. LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	7
C. UN PROJET D'INTERET GENERAL	8
1. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA VILLE DU COTEAU.....	8
2. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU QUARTIER DE LA GARE	9
3. UNE REPRISE DEMOGRAPHIQUE RECENTE QUI RESTE FRAGILE	10
4. UNE DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION EN DEÇA DES OBJECTIFS INSCRITS AU SCOT ROANNAIS ET AU PLU.....	16
4.1. <i>Rappel des objectifs de développement fixés par le PLU approuvé en 2019</i>	17
4.2. <i>Bilan de la production de logements depuis l'approbation du PLU en 2019 (source : registre PC)</i>	18
4.3. <i>Les freins identifiés à la production de logements sur la commune et potentiel de construction à venir</i>	18
5. UNE OFFRE MARCHANDE EN CENTRE-VILLE AUJOURD'HUI INCOMPLETE	20
6. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET	20
D. JUSTIFICATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL	22
E. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	24

A. PREAMBULE

Le conseil municipal de la commune du Coteau a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 19 décembre 2019. Il a fait l'objet de deux procédures de modification : modification n°1 approuvée le 28 septembre 2021, modification n°2 approuvée le 20 septembre 2022.

Ce PLU fait l'objet de la présente procédure de déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

L'objectif est de permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur une ancienne friche industrielle/ferroviaire afin de produire une opération mixte mêlant habitat et commerce.

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DU COTEAU

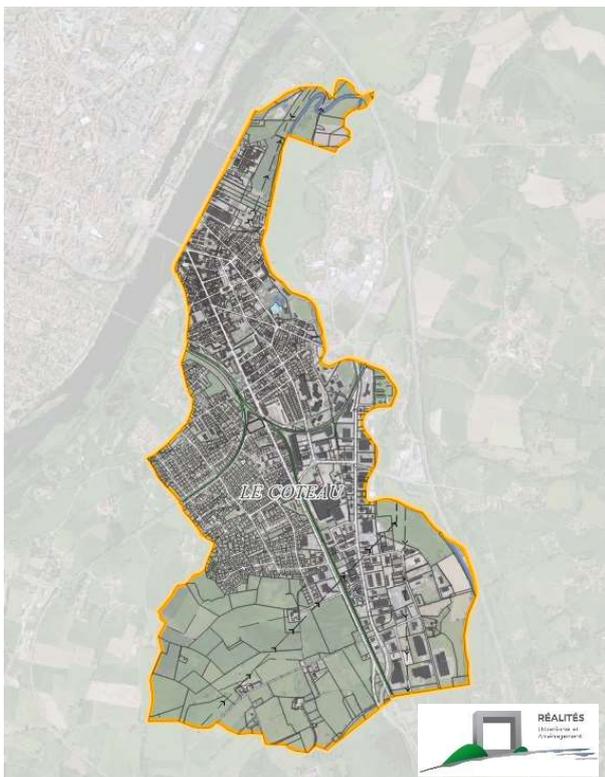
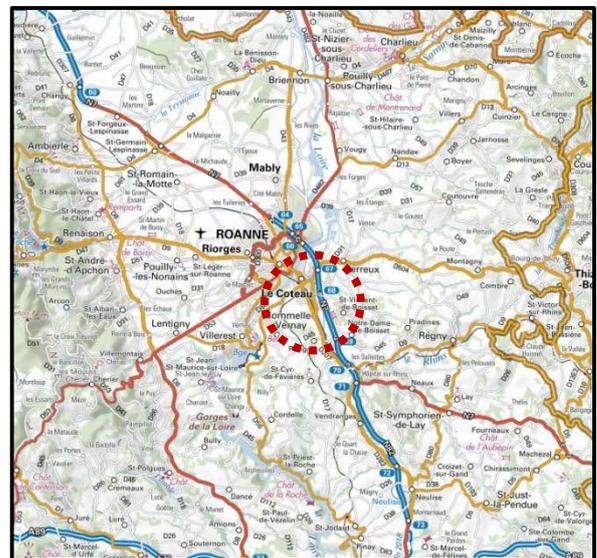
1.1. UNE COMMUNE URBAINE DE L'AGGLOMERATION ROANNAISE

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

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

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

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



B. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1. TEXTES DE REFERENCE RELATIFS AUX PROCEDURES DE DECLARATION DE PROJET ET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Selon l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présente un caractère d'intérêt général et nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (PLU) celui-ci peut faire l'objet d'une déclaration de projet d'intérêt général.

La déclaration de projet d'intérêt général permet de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le projet et non l'inverse. Cependant, cela nécessite de démontrer le caractère d'intérêt général du projet.

La déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme était initialement réservée aux collectivités territoriales, avant d'être étendue à l'Etat et à ses établissements publics par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application ont quant à eux élargi le recours à l'article L. 300-6 aux programmes de construction.

Enfin, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a encore étendu les possibilités offertes par la déclaration de projet lorsqu'elle est mise en œuvre par l'Etat, celui-ci pouvant désormais procéder en même temps qu'à la mise en compatibilité du PLU, aux "adaptations nécessaires" d'autres documents d'urbanisme et plans/programmes.

Selon l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme : « L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ou de l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, ou de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 du présent code sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

2. PROCEDURE

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L.300-1, L.300-6, L.153-54, L.153-55, L.153-57, L.153-58, L.153-59, R.153-13, R. 153-15 et R.153-16 du Code de l'urbanisme.

Selon l'article R.153-15 du code de l'Urbanisme : « Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. »

C'est le maire qui mène la procédure de mise en compatibilité.

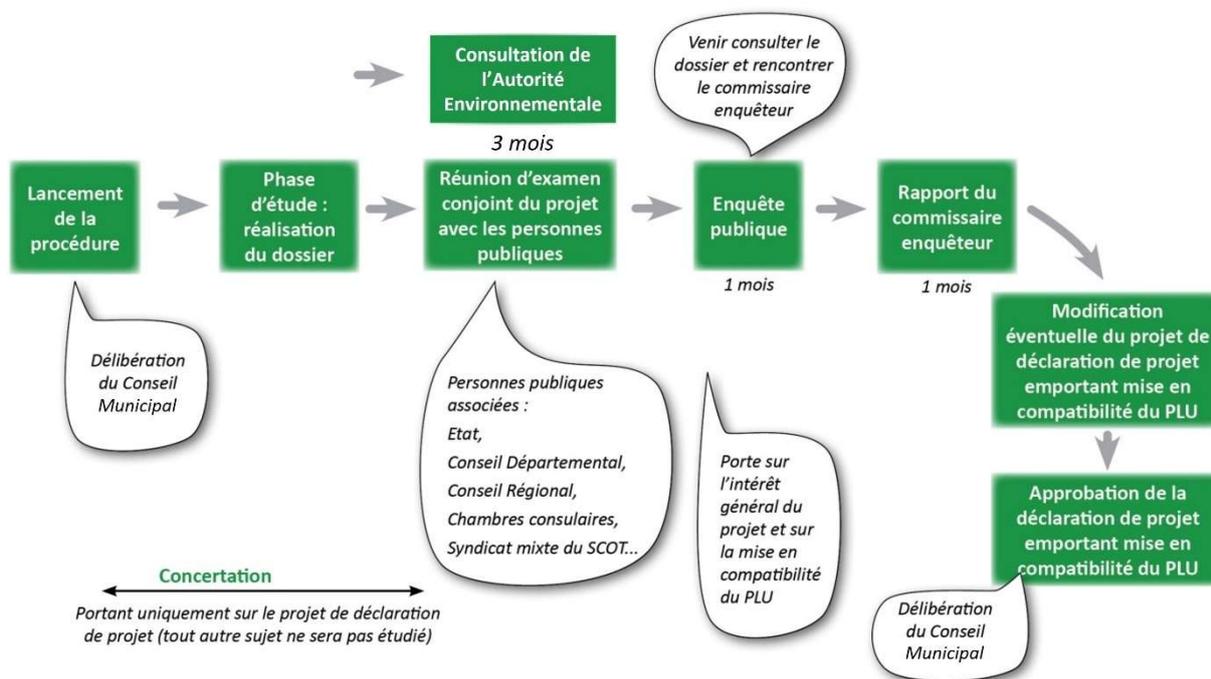
Une fois le dossier constitué, une réunion d'examen conjoint doit avoir lieu. L'objectif est de présenter le dossier aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme) et présenter les dispositions proposées pour assurer la mise en comptabilité du PLU avec la déclaration de projet (Cf : article L.153-54 2° du Code de l'Urbanisme).

A l'issue de cette réunion, un procès-verbal doit être établi et joint au dossier d'enquête publique.

Une enquête publique est ensuite organisée. Elle porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification nécessaire des pièces du document d'urbanisme (cf. article L.153-54 1° du Code de l'Urbanisme).

Ensuite, selon l'article L.153-57 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, la commune décide de la mise en compatibilité du plan. La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée par délibération du conseil municipal.

PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU



3. COMPOSITION DU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET

Le dossier comporte les motifs justifiant l'intérêt général du projet (objet de la présente notice), le dossier de mise en compatibilité ainsi que les pièces du document d'urbanisme modifiées, en l'occurrence le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le plan de zonage et le règlement écrit.

Le dossier comporte également une évaluation environnementale réalisée au titre de l'article R.104-13 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »

D'après le I de l'article R. 104-11 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II. »

La présente déclaration de projet a pour objectif de modifier légèrement les orientations du PADD. Elle engendre donc les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31 et concerne bien un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 du Code de l'Urbanisme. Une évaluation environnementale de la procédure est nécessaire. Cette évaluation environnementale est incluse dans le présent rapport.

L'autorité environnementale doit être saisie pour avis.

4. LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Conformément aux dispositions des articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme, le maire de la commune du Coteau a décidé de lancer une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du Coteau, par délibération du Conseil municipal du 07 mars 2023. La procédure vise à permettre la réalisation d'un programme mixte habitat/activité commerciale sur le site Bourrat appartenant à la commune.

C. UN PROJET D'INTERET GÉNÉRAL

1. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA VILLE DU COTEAU

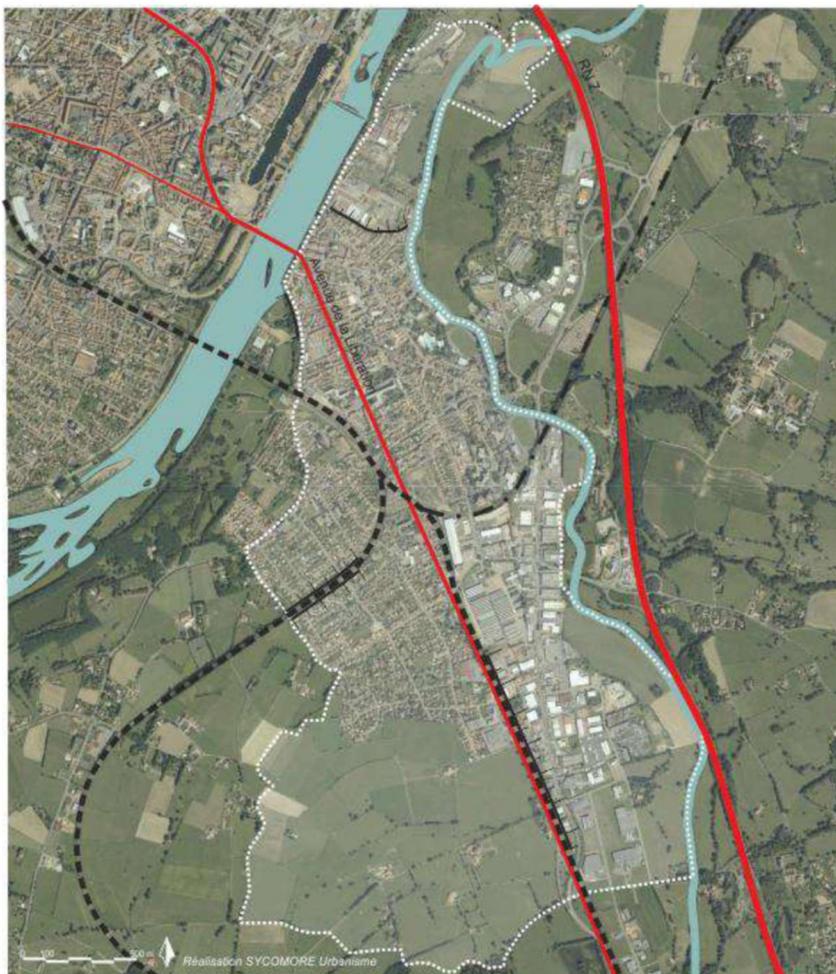
La ville du Coteau est partie prenante du pôle urbain Roannais composé de la ville centre de Roanne (34 415 habitants en 2020), et de trois communes urbaines limitrophes : Riorges (10 917 habitants en 2020), Mably (7 517 habitants en 2020), et le Coteau (6 886 habitants en 2020). Elle se distingue cependant par le fait qu'elle soit la seule située sur la rive droite de la Loire, face à Roanne, présentant ainsi des limites clairement marquées avec la ville-centre (à l'exception du quartier des Varennes, seul quartier de Roanne situé sur la rive opposée).

La morphologie de la ville est marquée par l'avenue de la Libération – correspondant à l'ex RN7 - artère centrale marchande présentant les caractéristiques des quartiers de faubourgs qui se sont développés au XIXème siècle autour de Roanne avec l'essor de l'industrie et du fer. Son positionnement en amont de la barrière de l'octroi qui s'imposait à toute marchandise franchissant la Loire pour entrer dans Roanne a fortement participé au développement de son faubourg marchand.

Initialement hameau de la commune rurale de Parigny, Le Coteau a obtenu tardivement son indépendance administrative en 1845. Cette autonomie territoriale a eu pour contrepartie la définition d'un territoire très restreint en termes de surface puisque la commune ne dispose que de 489 ha, quand Roanne et Riorges en comptent le triple (respectivement 1 600 et 1 500 ha) et que Mably représente le double de la ville de Roanne avec 3 280 ha. Le développement urbain de la ville ne sera réellement engagé qu'à la fin du XIXème siècle, à la vente en 1886 d'un vaste domaine de 270 ha (soit 55 % de la superficie communale), le domaine de Rhins, dont l'ancienne demeure abrite aujourd'hui l'hôtel de ville.

Tout comme Roanne, son histoire urbaine est fortement marquée par les activités industrielles qui se sont développées au XIXème siècle et par l'essor du chemin de fer qui scinde aujourd'hui en quatre l'espace urbain communal. Les premières activités se sont implantées au bord de la Loire (scierie, teinturerie, blanchisserie, tissage) dans les quartiers de Pincourt et des Balmes. L'arrivée du chemin de fer en 1834 marque un second essor économique sur la commune. De nombreuses activités s'implantent à proximité de la gare, dont la scierie Bourrat installée face à la gare de l'autre côté des voies de chemin de fer.

Au début du XXème siècle, le quartier des Etines (du nom d'un ancien domaine agricole) accueillera de nouvelles activités avec notamment l'ancien site Porcher et l'usine Devernois toujours en place. Ce quartier se développera dans les années 1970 par l'accueil d'un vaste programme de logements et d'une cité scolaire complétée d'équipements sportifs. Une vaste zone industrielle sera également aménagée dans le prolongement de ce quartier, au sud de la voie ferrée aujourd'hui désaffectée menant à Perreux, entre l'ex RN7 et la rivière le Rhins qui marque la limite communale à l'Est. En corolaire, un



Source : rapport de présentation du PLU approuvé le 19/12/2019

vaste quartier d'habitat pavillonnaire s'est développé dans le secteur des Plaines, de l'autre côté de l'ancienne RN 7, au détriment de l'espace agricole qui représente aujourd'hui moins de 25 % de la superficie communale.

Ainsi, la ville du Coteau n'offre pas de centre fonctionnel « classique » et clairement identifiable du fait de cette configuration historique de faubourg et de la diffusion des équipements publics dans la ville. De cette histoire résulte un territoire communal présentant une morphologie urbaine singulière, à la fois dense et compacte, morcelée par les voies de chemin de fer et contrainte par une ressource foncière peu abondante. La crise industrielle qui frappe le territoire dans les années 1970, a en contrepartie offert l'opportunité de mener des opérations de renouvellement urbain en ville en faveur de l'habitat, à l'image de la ZAC Pincourt en bord de Loire, ou du site Porcher à proximité de la gare.

2. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU QUARTIER DE LA GARE

Lors de la révision du PLU approuvé en 2019, il est fait le constat que de tous les quartiers de la ville, c'est le quartier de la gare qui offre aujourd'hui les potentiels fonciers (au sens de terrains libres de constructions) les plus intéressants pour des projets urbains. Cette situation privilégiée est liée à la présence de friches industrielles de tailles importantes. Si le site de l'ancienne usine de céramique Porcher est entièrement construit aujourd'hui (72 logements, 28 en collectif et 44 maisons de ville), la friche industrialo ferroviaire nommée friche Bourrat située face à la gare offre encore 2,8 ha de terrains à réinvestir pour le développement urbain de la commune - présentant de plus l'intérêt d'être sous maîtrise foncière communale depuis 2013.



Source : rapport de présentation du PLU approuvé le 19/12/2019

Le quartier de la gare présente une certaine diversité architecturale et urbaine, mêlant un habitat individuel plutôt ancien à des opérations de logements collectifs ou individuels groupés plus récents, à l'image des deux programmes de La Citadelle construits fin des années 2000 au nord de la gare (39 logements collectifs au total), ou encore de l'immeuble du Clos des Potiers (28 logements collectifs) livré à la même époque le long de l'Avenue de la Libération sur l'ancienne friche Porcher. On note également l'implantation en 2010 d'un équipement sportif, le dojo costellois, dans un ancien quai couvert de la SCNF qui a été réhabilité, et le projet de construction en cours d'un centre de soins non programmés sur un terrain non bâti servant jusque-là d'aire informelle de stationnement à hauteur du passage à niveau de la route de Commelle Vernay. Cette diversité et la dynamique de la construction à l'œuvre atteste du renouveau amorcé de ce quartier stratégique pour son niveau de desserte en transports en commun.

Le quartier de la gare présente l'intérêt d'être directement connecté sur sa partie Est au centre-ville polarisant qu'est l'artère marchande de l'avenue de la Libération et à son attractivité. A contrario, la présence de commerces, services et équipements à proximité directe, conjuguée à la fréquentation de la gare, engendrent une présence importante d'espaces de stationnement dans le quartier (une centaine de places).

Paradoxalement, sa partie Ouest est pour le moment mise à l'écart du développement urbain – les voies ferrées marquant une rupture physique forte - mais son potentiel de développement est tel qu'il représente une opportunité majeure pour le confortement du quartier de la gare et plus globalement le développement urbain de la ville.

Concernant la friche Bourrat, il est noté que ce lieu en attente de mutation peut trouver une cohérence d'ensemble dans le développement du secteur et dans son intégration au sein d'une dynamique urbaine plus élargie. La métamorphose urbaine à venir doit prendre en compte la rupture urbaine actuelle de la voie ferrée et l'absence de développement de la partie ouest du quartier de la gare, ainsi que les nuisances engendrées par l'activité ferroviaire, impactant les types de programmes à développer sur le site ainsi que les implantations urbaines.

Du point de vue des mobilités, le quartier de la gare est traversé par l'avenue de la Libération, axe principal de circulation à l'échelle communale. Cette rue présente d'importants flux routiers et piétons du fait de sa densité de commerces et services. La route de Commelle Vernay est également un axe de déplacement majeur, permettant de relier les quartiers ouest au centre-ville. Une passerelle piétonne permet de relier en sécurité les deux quais de la gare. Cependant, cette dernière ne répond pas aux normes d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite et elle n'assure pas de liaison piétonne à l'échelle du quartier.

Localement, la desserte ferroviaire permet de rejoindre en moins de 5 minutes le quartier de la gare de Roanne. Les lignes de bus desservant le quartier à la gare permettent de rejoindre en moins de 10 minutes l'hôtel de ville de Roanne. A l'échelle régionale, la gare de la Part-Dieu est à 1h13 de la gare du Coteau pour les trajets directs et la gare de Saint-Etienne à 1h07.

A l'échelle du quartier, les mobilités douces, voies piétonnes et cyclables restent peu développées. Quelques emplacements vélos couverts sont installés à la gare, mais aucune piste cyclable n'est aménagée dans le quartier.

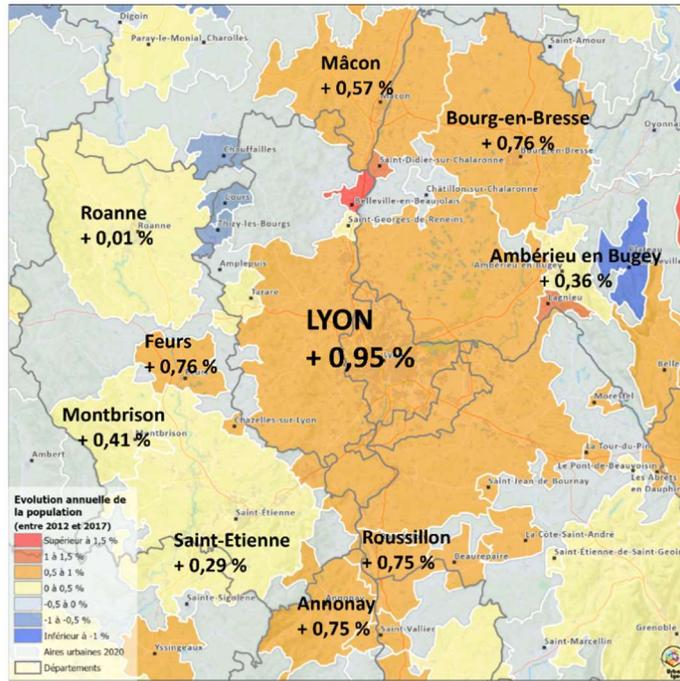
Du point de vue des espaces publics et plus globalement des espaces verts, le quartier de la gare n'offre pas de densité végétale notable, à l'exception des jardins accompagnant les tissus d'habitat individuel et l'espace public majeur de la gare : la place de la gare (square Pierre Fernier situé entre la gare et l'avenue de la Libération) ayant fait l'objet d'un aménagement paysager à la fin des années 1990.

3. UNE REPRISE DEMOGRAPHIQUE RECENTE QUI RESTE FRAGILE

Les clefs de compréhension des dynamiques démographiques mises en évidence lors de la révision générale du PLU approuvée en 2019 et rappelés ci-après restent d'actualité.

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

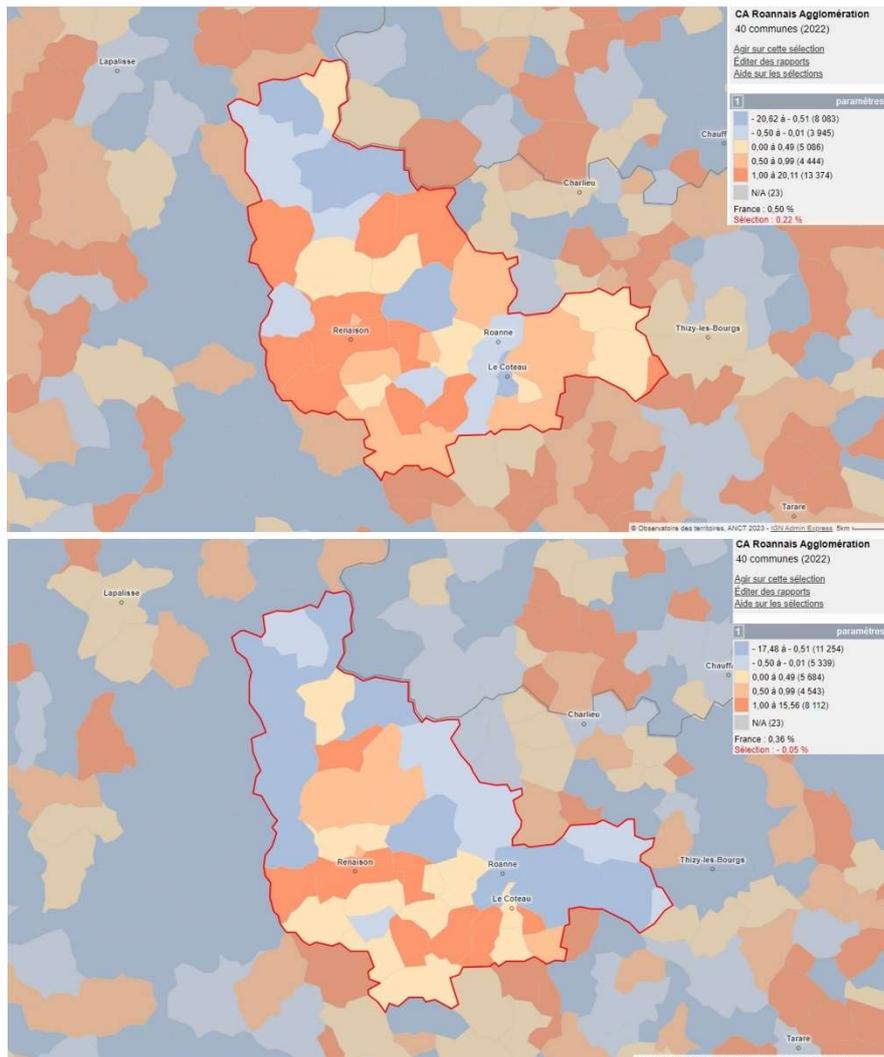
- **des disparités territoriales fortes en termes d'attractivité démographique pour le territoire roannais tant à l'échelle régionale qu'au niveau local.** Un phénomène de périurbanisation très actif en direction de communes qui bénéficient d'une attractivité résidentielle plus forte et d'une offre foncière plus importante adaptée à une demande orientée fortement vers l'individuel ;



Source : Insee - RP 2017

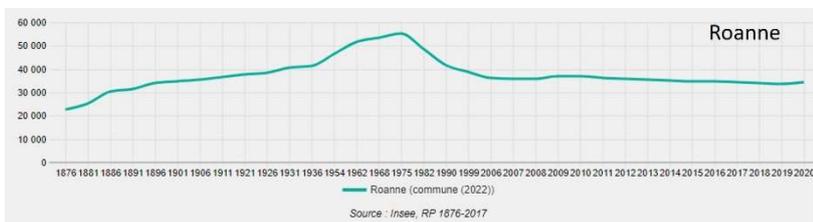
Evolution démographique dans les aires d'attraction du carré métropolitain Lyonnais (2012-2017)

Source : Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine Lyonnaise

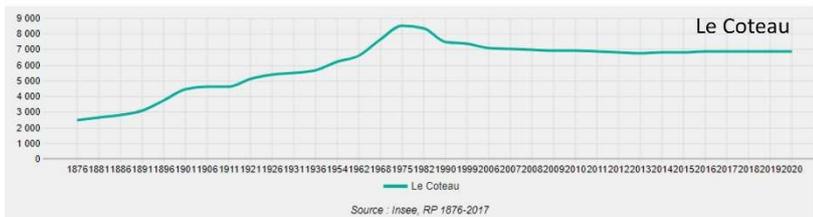


Taux d'évolution annuel de la population sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération. Source : Observatoire des Territoires, INSEE.

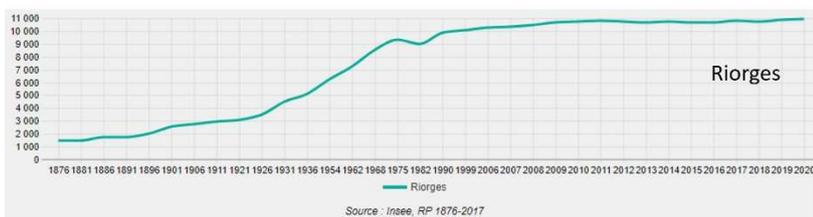
- **un déclin démographique du cœur de l'agglomération** avec une perte de 1441 habitants entre 2006 et 2016 sur Roanne (soit une baisse moyenne de 144 habitants par an) et de 220 habitants sur la commune du Coteau sur la même période (soit une baisse moyenne de 22 habitants par an). Une évolution qui s'explique par un solde naturel en baisse constante depuis les années 1970 et un solde migratoire trop faible pour compenser les pertes du déficit naturel.



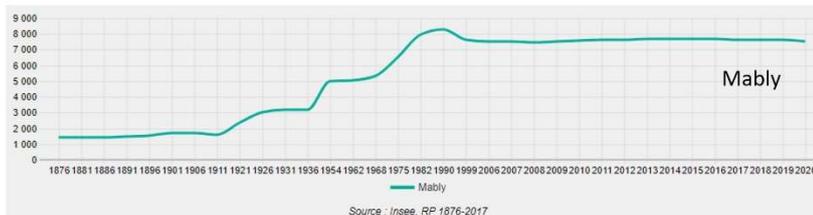
En 1975, Roanne compte 55 200 habitants. En 30 ans, la ville perd environ 19 000 habitants. Ces 10 dernières années, le nombre d'habitants ne cesse de baisser très lentement : 36 866 habitants en 2009 pour atteindre 34 415 habitants en 2020.



En 1975, Le Coteau compte 8 500 habitants. En 30 ans, la ville perd environ 1 400 habitants. Ces 15 dernières années, la population, à 100 habitants près, est stabilisée autour de 7 000 habitants : 7 065 habitants en 2006, 6 886 en 2020.



A l'inverse de Roanne et du Coteau, la ville de Riorges présente une croissance démographique globalement positive qui s'explique par les caractéristiques de son développement de type périurbain. Ces 40 dernières années, la croissance a été positive (+ 1 800 habitants entre 1980 et 2010). La population communale plafonne depuis à 10 900 habitants.



Mably compte 8 291 habitants en 1990. Ces 15 dernières années, la population, à 100 habitants près, oscille autour de 7 500 habitants : 7 503 habitants en 2006, 7 517 habitants en 2020.

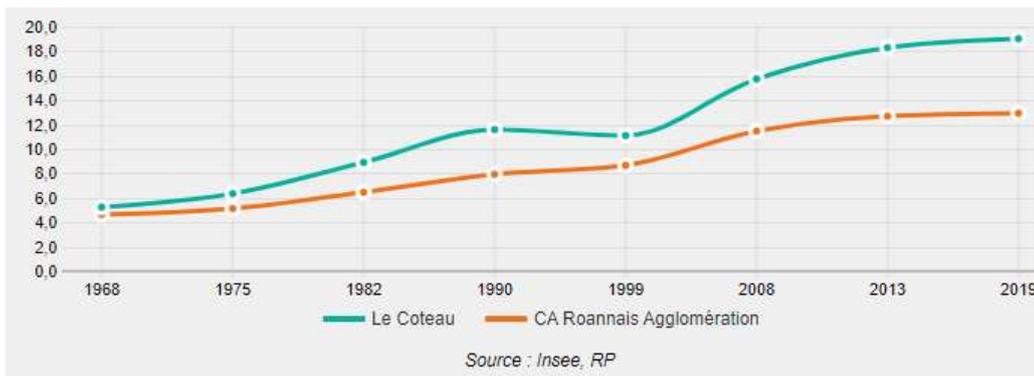
Dynamiques démographiques des villes du pôle urbain roannais – 1876 -2020

On note sur la période plus récente de 2014 à 2020 un léger ralentissement de la déprise démographique pour la ville centre de Roanne (moyenne de - 131 habitants/an) et une amélioration de la situation du Coteau qui renoue enfin avec une croissance démographique positive, bien que faible (+ 89 habitants entre 2014 et 2020), du fait d'une hausse importante du solde migratoire.

Evolution démographique / Source : RP 2020 INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	7 613	8 488	8 359	7 469	7 375	6 940	6 797	6 886

	1968/ 1975	1975/ 1982	1982/ 1990	1990/ 1999	1999/ 2009	2009/ 2014	2014/ 2020
Evolution annuelle moyenne de la population	+ 1,6%	- 0,2%	- 1,4%	- 0,1%	- 0,6%	- 0,4%	+ 0,2%
Due au solde naturel	+ 0,4 %	0 %	- 0,2 %	- 0,4 %	- 0,6 %	- 0,8 %	- 1 %
Due au solde migratoire	+ 1,2 %	- 0,2 %	- 1,2 %	+ 0,3 %	0 %	+ 0,4 %	+ 1,2 %

- un territoire affecté par le vieillissement, la paupérisation des ménages et une ségrégation socio-spatiale qui touche particulièrement le cœur d’agglomération et n’épargne pas Le Coteau ;



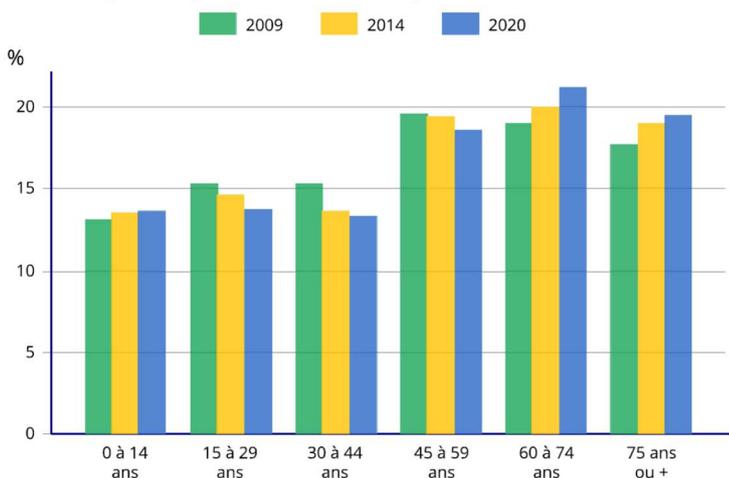
Evolution de la part des 75 ans et plus de 1968 à 2019, comparaison Le Coteau/Roannais Agglomération

	Indice de vieillissement – Le Coteau	Indice de vieillissement – Roannais Agglomération
1968	48	40
1975	51	44
1982	65	49
1982	94	59
1990	99	80
2008	151	97
2013	171	104
2019	180	119

Source Insee, RP

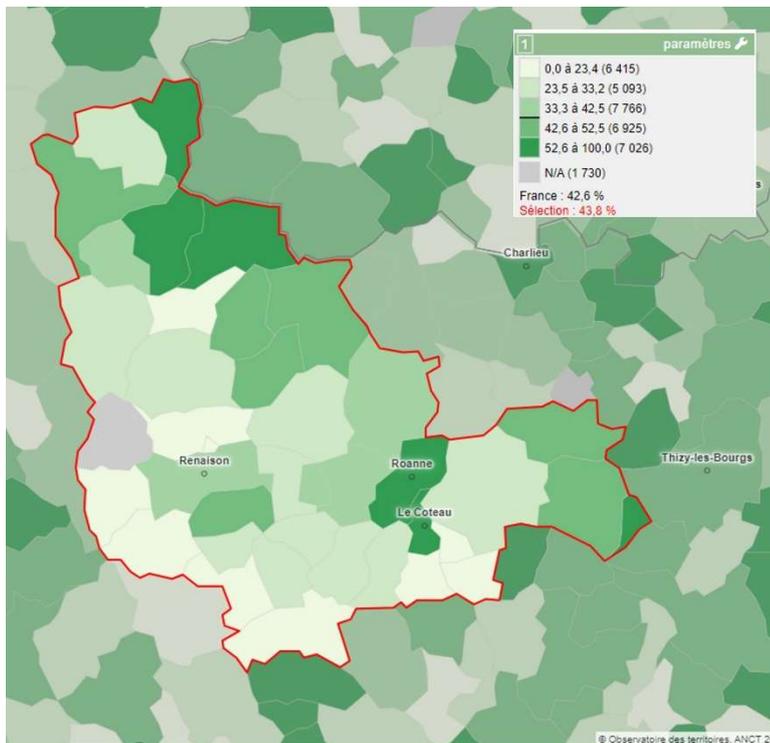
L’indice de vieillissement est particulièrement élevé sur la commune. Depuis les années 1990, la part des 65 ans et plus ne cesse de prendre le pas sur la part des moins de 20 ans. En 2019, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, on dénombre quasiment le double de personnes de 65 ans et plus (180).

POP G2 - Population par grandes tranches d’âges



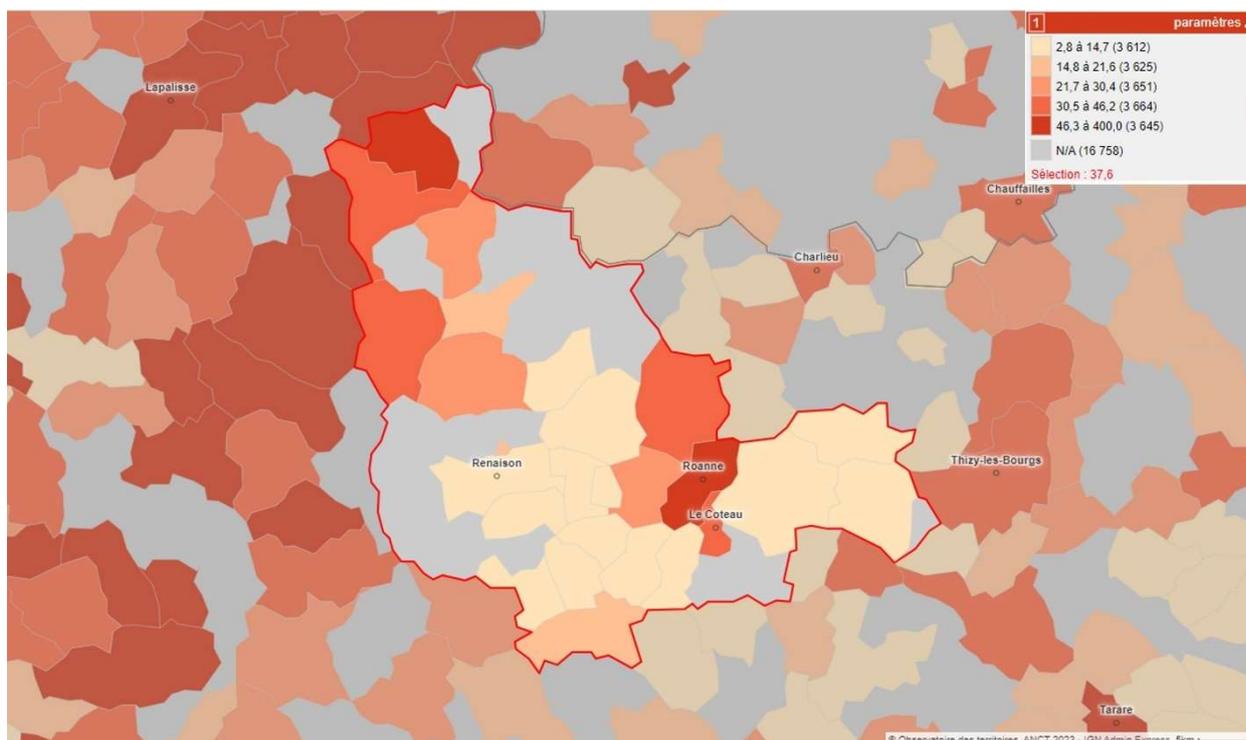
En 2019, les retraités représentent la Catégorie Socio Professionnelle la plus représentée sur la commune (42,6 %, contre 36 % pour la Communauté d’Agglomération).

Population par grandes tranches d’âges, Insee RP 2009, RP 2014 et RP 2020



Part des personnes de 75 ans et plus vivants seules en 2019, Insee RP 2019

En 2019, 56 % des personnes de 75 ans et plus vivent seules sur la commune du Coteau (contre 43,8 % au niveau de la Communauté d'Agglomération). Cela représente 600 personnes âgées en situation potentielle de fragilité et d'isolement.



Part des allocataires du RSA en 2021

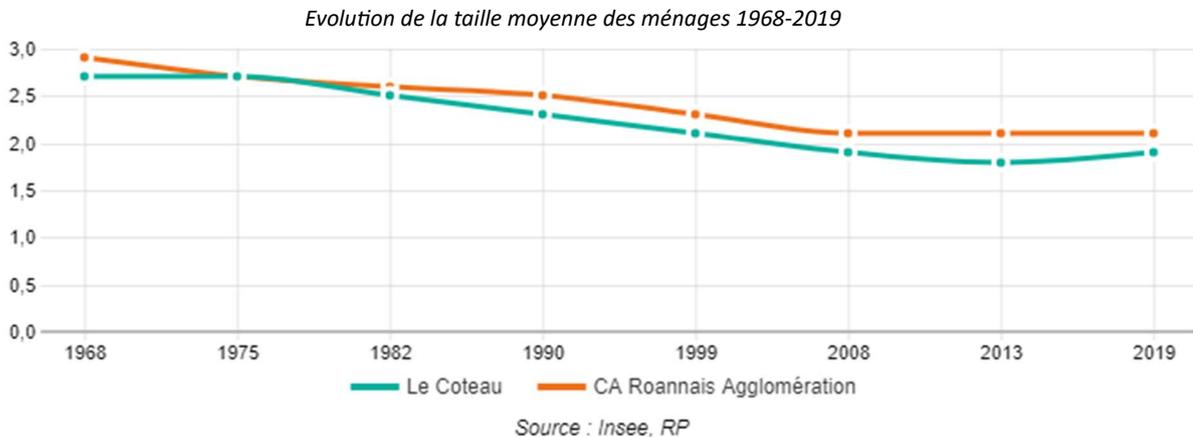
En 2020, la part des ménages fiscaux imposés sur la commune est de 41 %, contre 37 % à Roanne, 43 % à Mably et 47 % à Riorges. Les communes voisines du Coteau en situation périurbaine sont à 56 % pour Perreux et 55 % pour Commelle-Vernay.

La médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 20 450 euros en 2020 sur la commune du Coteau. Le 1^{er} décile du revenu disponible par unité de consommation est de 11 790 euros, le 9^{ème} décile du revenu disponible par unité de consommation est de 32 910 euros.

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus appartenant à des ménages dont le niveau de vie (après transferts, impôts et prestations sociales) est inférieur au seuil de 60 % de la médiane du revenu disponible de l'ensemble de la population habitant en France métropolitaine. Au coteau, ce taux de pauvreté est de 16 %, contre 24 % Roanne, 13 % à Mably et 11 % à Riorges.

En 2021, la commune compte 153 allocataires du RSA, soit une part rapportée à la population de 15 à 64 ans de 41 pour 1000 habitants. Les communes de Roanne, Mably et Riorges présentent respectivement une part de 72,2, 38,4 et 24,3 pour 1000 habitants.

- un phénomène de desserrement des ménages, en partie lié au vieillissement de la population, entraînant un besoin plus important en petits logements. En 2020, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 1,82 sur la commune du Coteau, contre 2,03 pour la Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération, et 2,17 en France métropolitaine.



- des objectifs de développement fixés au SCOT qui paraissent très ambitieux au regard des projections démographiques malgré un ralentissement du déclin.
- une ville très intégrée au centre d'agglomération et qui dispose d'atouts résidentiels certains.

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

La commune doit répondre à trois enjeux principaux :

- **Contribuer au renforcement du centre de l'agglomération en attirant de nouvelles populations tout en maintenant les résidents Costellois.** Pour répondre à cette problématique, la commune doit proposer une offre de logements plus importante conformément aux orientations du SCOT Roannais qui prévoit un rythme de l'ordre de 87 logements par an sur le Coteau. Cette offre doit être diversifiée pour toucher un éventail large de types de ménages. Elle doit prendre en compte la part importante des locatifs sociaux et les évolutions du marché avec :
 - o une orientation encore très marquée de la demande vers l'individuel qui alimente le phénomène de périurbanisation ;
 - o 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 :

- o produire une offre foncière adaptée à une demande individuelle pour attirer au cœur d'agglomération des ménages avec enfants ;
- o poursuivre ses efforts en matière de renouvellement urbain ;
- o 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.

- **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.

4. UNE DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION EN DEÇA DES OBJECTIFS INSCRITS AU SCOT ROANNAIS ET AU PLU

Les éléments clefs du constat en termes de logements issus du rapport de présentation du PLU approuvé en 2019 et rappelés ci-après restent d’actualité.

La commune du Coteau s’inscrit dans un territoire aux dynamiques contrastées en matière de logements et de développement de l’habitat. Le profil de la commune se caractérise :

- une proportion forte de résidences principales (87,4 % en 2020) ;
- une part importante de logements vacants (10,9 % en 2020, contre 7,3 % en 2009), essentiellement en centre ancien, dû à un parc vétuste et nécessitant d’importantes rénovations ;
- un parc de logements dominé par l’habitat collectif : 62,3 % des logements sont des appartements en 2020, contre 35,6 % de maisons ;
- une part importante de logements de 3 et 4 pièces, n’offrant pas une diversité typologique suffisante pour capter l’ensemble des ménages ;
- une part importante de locataires sur la commune (52 % en 2020) ;
- un parc de logements locatifs sociaux important : au 1er janvier 2022, la commune compte 3 702 résidences principales, dont 1 150 logements locatifs sociaux publics et privés, soit un taux de 31,1 % ;
- un manque de diversité typologique sur le secteur des Plaines qui concentre une offre pavillonnaire ;
- une dépendance importante à l’automobile (plus de 81 % des ménages possèdent 1 voiture ou plus), avec un impact sur la ville, au détriment des espaces publics piétons.

Parmi les principaux enjeux liés à l’habitat sur la commune figurent notamment :

- réduire la vacance et poursuivre des opérations de renouvellement urbain ;
- poursuivre les efforts en matière d’offre foncière pour répondre aux besoins des ménages en diversifiant les typologies d’habitat dans une logique de mixité sociale. La commune doit concrétiser son objectif de diversification de l’offre d’habitat tant en termes de typologie (collectifs/individuels) que de produits (accession et locatif privés, accession sociale et locatif social) avec des tailles de logements actualisés aux besoins des ménages ;
- maintenir une offre en habitat individuel tout en modérant les consommations foncières ;
- mettre en oeuvre une stratégie de localisation des programmes favorable au développement des modes alternatifs à la voiture. La commune supporte des flux automobiles importants source de nuisances et de pollution avec un impact fort sur l’espace public dans certains secteurs. Ce trafic est induit par les mouvements pendulaires générés par les autres communes périphériques, par la zone économique et par les résidents ;
- répondre aux ambitions du SCOT en matière de production de logements. Le SCoT Roannais ambitionne de contrecarrer les tendances au déclin démographique constaté sur le territoire (perte annoncée de 7000 habitants d’ici 2030). L’objectif fixé au SCOT est d’attirer 6 000 habitants supplémentaires, ce qui implique de construire 13 000 logements (10 000 pour le maintien de la population et le nécessaire renouvellement du parc vétuste et 3000 logements pour l’accueil de nouveaux ménages. Cette production doit être orientée à hauteur de 70 % dans le pôle urbain roannais.

Il est rappelé au PADD du PLU en vigueur : « Sur la base des indications du SCoT et en tenant compte du potentiel de réhabilitation (10% du parc vacant), le PLU de la commune du Coteau devrait être configuré et dimensionné de manière à accueillir environ 1 113 logements en production neuve à l’horizon 2030. Considérant que 148 logements ont été réalisés entre 2012 et novembre 2019 (source fichier PC communal), il resterait à produire environ 965 logements, soit une enveloppe SCOT de l’ordre de 870 logements à produire à l’échéance du PLU (10 ans), entre 2020 et 2029. Cet objectif correspond à un rythme de 87 logements/an, ce qui représente une augmentation significative de l’activité de construction par rapport aux années passées : entre 2003 et 2013, les permis de construire déposés correspondent à 446 logements, soit une moyenne de 44,6 logements/an. Ce rythme annuel baisse sensiblement entre 2012 et 2019. Les données récentes incitent

à revoir à la baisse les projections du SCoT. **Le PADD est établi sur la base d'un rythme de production moindre de l'ordre de 62 logements par an ».**

La relance de la dynamique démographique est quoi qu'il arrive liée à une amplification de l'offre de logements et une diversification des types et des produits. **Cela passe par un renforcement de l'attractivité résidentielle de la ville et la mobilisation des ressources foncières.**

4.1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT FIXES PAR LE PLU APPROUVE EN 2019

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

- 618 logements neufs ;
- 43 logements en réhabilitation.

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

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

Le calcul du potentiel est effectué sur les bases suivantes :

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

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

3/ Densité de 95logts/ha.

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

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

Extrait rapport de présentation

Le volume foncier ainsi repéré dans le cadre du PLU offre un potentiel théorique de 595 logements neufs auxquels s'ajoutent l'objectif de remise sur le marché de 43 logements par réhabilitation.

Sur la première phase, 2018-2023, le PLU identifie un volume de production potentielle de 277 logements neufs, soit un rythme annuel moyen de production de 46 logements.

4.2. BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DEPUIS L'APPROBATION DU PLU EN 2019 (SOURCE : REGISTRE PC)

	Production de logements neufs (PC accordés)				Changements de destination
	Logements individuels	Logements collectifs	Dont logements sociaux	TOTAL	
2018	2	15	12	17	3
2019	8	16	16	24	1
2020	1	0	0	1	3
2021	3	0	0	3	2
2022	1	28	0	29	2
TOTAL PRODUCTION 2018-2022				28	85
Moyenne annuelle produite sur 2018-2022				5,5	17
<i>Moyenne annuelle prévue par le du PLU approuvé sur 2018-2023</i>				/	46

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

Sur la période 2018-2022, la commune a autorisé la construction de 74 logements (80 % en logements collectifs) et a admis 11 créations de logements par changement de destination.

La production de logements neufs est donc aujourd'hui nettement en deçà des objectifs définis dans le PLU, puisque la commune a autorisé en moyenne 17 logements par an en constructions neuve, contre un objectif de 46 logements par an prévu par le PLU.

On note toutefois que deux permis d'aménager ont été récemment délivrés sur la commune offrant un nombre maximum de 80 lots et permettant d'ici quelques années à venir de mettre sur le marché des logements individuels :

- en 2022 : lotissement de 10 lots sur le tènement non bâti de l'ancienne chapelle des Plaines de 8 928 m² - dont 8 lots font l'objet de demandes de permis de construire déposées en 2023 ;
- en 2023 : lotissement de 70 lots sur une partie (2,4 ha) de la zone 1AUc1 des Plaines (2,9 ha).

En décomptant les logements neufs réalisés depuis 2018, il reste 203 logements à construire pour atteindre les objectifs de création de logements pour la première phase du PLU, c'est-à-dire d'ici la fin de l'année 2023.

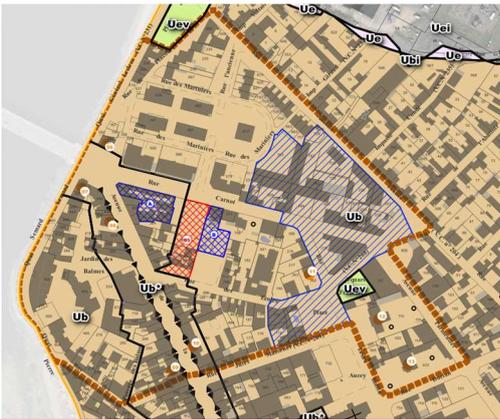
Considérant le nombre de PC accordés pour le moment en 2023 (11 PC en logements individuels jusqu'à septembre 2023), il reste de l'ordre de 190 logements à construire pour atteindre les objectifs fixés pour la première phase du PLU. Il en ressort que la dynamique de la construction depuis 2018 est nettement inférieure aux ambitions inscrites dans les documents de planification urbaine (PLU du Coteau et SCOT Roannais).

4.3. LES FREINS IDENTIFIES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE ET POTENTIEL DE CONSTRUCTION A VENIR

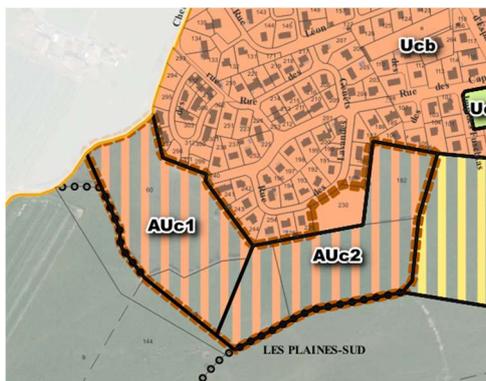
Le PLU prévoit de répondre aux objectifs de production de logements notamment par le comblement de dents creuses et l'identification de secteurs de renouvellement urbain.

Pour la première phase 2018-2023, un potentiel de 217 logements est évalué sur la base du recensement de parcelles en dents creuses réparties de manière diffuse dans le tissu urbain et en tenant compte du phénomène de rétention. Cependant, malgré un classement de longue date en zone urbaine de ces terrains, la plupart restent aujourd'hui non bâtis, témoignant d'un phénomène de dureté foncière qui freine les capacités de la ville à proposer une offre en logements neufs répondant aux objectifs fixés au PLU.

Par ailleurs, la stratégie de développement urbain du PLU en vigueur s'appuie sur des secteurs de renouvellement urbain en ville nécessitant une action foncière dans la durée. La plupart de ces secteurs ne peuvent être mobilisés rapidement et leur avenir est également tributaire de l'attractivité du marché immobilier local pour des opérateurs privés portant des opérations d'habitat collectif. L'opérationnalité de ces sites dans le calendrier du PLU en vigueur (phase 2 – 2024 – 2028) paraît complexe.

Site	Commentaire
<p style="text-align: center;">Carnot</p> 	<p>L'îlot Carnot est un secteur stratégique, car située entrée de centre-ville, en face du pont sur la Loire. 60 logements neufs sont envisagés sur ce site par le PLU approuvé en 2019.</p> <p>Le secteur n'appartient pas à la commune, il est aujourd'hui partiellement habité.</p>
<p style="text-align: center;">Passage Damon</p> 	<p>L'OAP prévoit la reconversion de ce site correspondant à l'emprise de l'ancienne usine Déchelette pour une opération mixte Occupé par Lidl jusqu'en 2020, le site est aujourd'hui vacant et privé.</p> <p>30 logements neufs sont envisagés sur ce site par le PLU approuvé en 2019</p>

Le PLU en vigueur prévoit également à partir de 2024 l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc2 d'un potentiel de 60 logements. Cependant, l'aménagement de cette zone reste conditionné à l'avancée des travaux de la zone AUc1 pour laquelle un PA a été accordé en 2023 (sur une partie seulement de la zone). Les conditions sont les suivantes : que la zone AUc1 soit totalement aménagée et que le programme soit commercialisé à hauteur de 75 % du programme global. A ce jour, le PA ne portant pas sur la totalité de la zone AUc2, le devenir de la zone AUc2 reste pour l'instant conditionné à l'aménagement de la zone AUc1.



Zones à urbaniser Les Plaines

5. UNE OFFRE MARCHANDE EN CENTRE-VILLE AUJOURD’HUI INCOMPLETE

La commune a perdu en 2020 la moyenne surface commerciale de type hard-discount qui était localisée en centre-ville, à hauteur du passage Damon. L’enseigne qui était présente est partie sur Roanne, faute de pouvoir s’agrandir sur place. Ce commerce fonctionnait en complémentarité avec les commerces de proximité de la rue marchande du Coteau qui regroupe une centaine de commerces. L’absence de cette catégorie de commerce dans l’appareil commercial communal se fait durement ressentir par les habitants de la commune, notamment les ménages les moins aisés, les plus âgés et les moins mobiles.

Il apparaît urgent de retrouver au Coteau une moyenne surface commerciale alimentaire en centre-ville pour maintenir et conforter l’attractivité de la commune, favoriser les modes actifs, apporter une offre attractive pour les ménages disposant de peu de revenus, et notamment la population âgée dont la part est élevée sur la commune.

6. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

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



Les principales caractéristiques de ce projet sont les suivantes :

- **contexte urbain** : la friche à réinvestir présente l’opportunité d’être localisée en ville, face à la gare, à l’interface entre le centre-ville offrant toutes les commodités et un quartier d’habitat résidentiel mêlant habitat collectif et individuel correspondant au quartier des Varennes (dont une partie est localisée sur la ville voisine de Roanne). Le site de projet offre, à moins de 10 minutes à pied, un accès à une grande diversité de commerces, services et équipements et présente une desserte en transports collectifs de premier choix (gare SNCF du Coteau et réseau de bus STAR) ;
- **programmation urbaine** : accueil sur 7 000 m² environ d’une moyenne surface commerciale hard-discount destinée à répondre aux besoins d’achats quotidiens et hebdomadaires des habitants de la commune ; programme de logements collectifs d’environ 70 logements sur une surface d’1,22 ha (soit une densité brute de l’ordre de 57 logements/ha) dont 15 % en accession sociale ; aménagement d’un espace vert de proximité dans le prolongement du parc des Varennes sur 6 500 m².

- **histoire du site** : site en partie occupé à l'origine par une scierie implantée en 1918. A partir du milieu des années 1970, les locaux ont été ensuite loués à une trentaine d'entreprises. En 2008, lorsque la commune du Coteau réfléchit à son acquisition avec l'appui d'EPORA, le site est presque entièrement inoccupé, à l'exception d'un bâtiment utilisé comme dépôt par un maçon et de quelques garages. Des travaux de désamiantage, déconstruction, démolition et requalification foncière du site Bourrat ont été réalisés en 2012 sous maîtrise d'ouvrage EPORA.

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

- **sources potentielles de pollution liées au passé du site** : aucun site SIS, ni BASOL n'est répertorié au droit du terrain. Un site BASIAS est répertorié dans la partie sud-est du terrain sur la parcelle AP 547 : RHA4202883, Société Produits Métallurgiques Roannais. La fiche de ce site Basias mentionne la présence d'une ancienne ICPE. Des études sur le caractère potentiellement pollué des sols ont été menées lors de l'acquisition des terrains par la ville. Considérant le caractère potentiellement pollué des sols, des études complémentaires sont à prévoir en fonction du futur plan masse du projet afin de diagnostiquer et localiser la pollution, adapter le projet à venir pour réduire l'exposition des futurs habitants et usagers, anticiper les risques sanitaires, définir un plan de gestion.
- **occupation actuelle des sols** : depuis la démolition des bâtiments qui étaient présents sur la parcelle occupée par l'ancienne scierie, le site a été envahi par une végétation spontanée – dont des espèces envahissantes - ne présentant pas d'intérêt écologique d'après l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU. Le site à l'heure actuelle ne fait l'objet d'aucune occupation ni utilisation. Pour assurer son entretien, la commune privilégie l'éco-pâturage depuis 2020.
- **topographie** : Le site de projet est référencé à une altitude moyenne de + 278 m NGF. Le terrain est plan et présente un profil sensiblement horizontal.
- **desserte et accès** : plusieurs accès sont envisageables, le site de projet donnant sur plusieurs voies appartenant au domaine public :
 - o au Nord-Ouest : la rue de Varennes ;
 - o au centre : l'impasse Reynaud Matout ;
 - o au Sud-Est : la route de Commelle Vernay – RD43 et l'impasse Bourrat qui desservait autrefois la parcelle AP 217 et qui aujourd'hui dessert trois habitations.

S'il a été un temps envisagé de créer une voie pour raccorder la rue de Varennes à la route de Commelle Vernay - comme prévu au PADD du PLU en vigueur pour compléter le maillage viaire communale - ce scénario n'a pas été retenu par la commune. Ainsi, le secteur à vocation résidentielle de la zone sera accessible en véhicules motorisés par la rue des Varennes ; le secteur à vocation commerciale sera lui accessible par la route de Commelle Vernay et aucune traversée automobile ne sera possible pour maintenir la tranquillité du quartier. De même, l'accès au site de projet par l'impasse Reynaud Matout ne sera possible que pour les mobilités douces pour ne pas modifier le fonctionnement actuel du secteur.

A contrario, l'aménagement d'une voie verte le long de la voie ferrée, inscrit au PADD du PLU en vigueur, est bien maintenu dans le projet d'aménagement global du site, permettant de désenclaver l'îlot aujourd'hui imperméable au profit des modes actifs. De même, la commune maintient son ambition inscrite au PADD en vigueur de voir réaliser une nouvelle passerelle piétonne reliant le quartier de Varenne à la gare.

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

D. JUSTIFICATION DU CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Ce projet de renouvellement urbain revêt un caractère d'intérêt général en ce qu'il va permettre :

- **d'assurer la valorisation urbaine d'un terrain en friche de 2,8 ha situé en pleine ville dans un quartier stratégique pour son niveau de desserte en transports en commun**

La mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain sur un site aujourd'hui à l'abandon et sans usage va permettre de répondre à des enjeux urbains d'importance pour la ville du Coteau et ses habitants :

- restructurer le tissu urbain de la partie du quartier de la gare située de l'autre côté des voies de chemin de fer et souffrant aujourd'hui d'un déficit d'image et d'un certain enclavement ;
- articuler urbanisme et offre de transports collectifs par l'intensification des formes d'habitat dans un secteur bénéficiant d'un haut niveau de desserte en transport en commun ;
- optimiser la ressource foncière par une opération dense tout en assurant son insertion dans un environnement résidentiel à dominante d'habitat individuel ;
- participer à l'amélioration des conditions de circulation des modes actifs à l'échelle du quartier de la gare et de la ville en visant notamment une meilleure connexion du quartier de Varennes au centre-ville du Coteau ;
- de compléter l'offre d'espaces verts de proximité de la ville.

- **de pallier une production insuffisante de logements neufs au regard des ambitions fixées par les documents de planifications urbaine pour assurer un développement territorial durable**

Le SCOT Roannais fixe à la ville du Coteau des objectifs ambitieux en matière croissance démographique et de production de logements. Ces objectifs visent à recentrer les dynamiques démographiques sur le pôle urbain Roannais qui concentre habitat, emplois, commerces, équipements, services et transports collectifs, afin de réduire sensiblement les mobilités pendulaires motorisées entre la ville et sa périphérie et le développement périurbain de secteurs ruraux qui se fait de façon non durable au détriment des espaces agricoles et naturels. A ce jour, la dynamique de la construction sur la commune n'est pas à la hauteur des ambitions visées. La ville manque cruellement de foncier libre pour développer du logement. Investir prioritairement le site Bourrat qui est sous maîtrise foncière communale va permettre une opération d'habitat collectif d'envergure de 70 logements, en veillant par un objectif de 15 % de logements en accession sociale, à diversifier les statuts d'occupation, dans une ville présentant un parc de logements dans lequel près de 1 logement sur 3 est en location aidée. Cette opération s'inscrit en complémentarité de l'offre en habitat individuel sur le point d'être mise sur le marché (de l'ordre de 80 lots au regard des autorisations récentes délivrées).

- **de compléter l'appareil commercial de la ville et de conforter la polarité de la gare**

L'attractivité du Coteau repose en grande partie sur l'animation et la diversité commerciale de sa rue principale. La commune bénéficiait jusqu'en 2020 d'une offre complète allant des commerces de proximité à la moyenne surface commerciale alimentaire hard-discount. Depuis le départ de ce commerce, l'offre commerciale de la ville ne répond plus aux besoins de tous les ménages, notamment les plus modestes. L'implantation d'une moyenne surface commerciale alimentaire hard-discount répondant aux besoins du quotidien va permettre de recompléter l'appareil commercial du centre-ville au bénéfice des Costellois. Cela va permettre également de conforter commercialement le pôle de la gare SNCF caractérisé par un tissu urbain dense et une diversité de fonctions urbaines (habitat, commerce, service, équipements publics et collectifs (gare et centre socio-culturel)), prochainement complétées par la construction en cours du centre de soins non programmés¹ et le projet d'aménagement de la gare en centre culturel. Cette diversité et la dynamique de la construction à l'œuvre atteste du renouveau amorcé de ce quartier stratégique pour son niveau de desserte en transports en commun.

¹ Un centre de soins non programmés est une structure d'accueil médical sans rendez-vous à mi-chemin entre la médecine générale et les services d'urgence, permettant la prise en charge de pathologies nécessitant un plateau technique. Installé pour le moment de façon temporaire dans l'ancienne école des Plaines, le centre accueille près d'une centaine de personnes par jour.

- **de traiter un site pollué**

La réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur le site Bourrat va permettre de mieux connaître la nature des pollutions présentes et de définir un plan de gestion adapté aux futurs usages du site.

- **de ne pas générer d'incidences notables sur l'environnement**

La mise en compatibilité du PLU avec le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale figurant au rapport de présentation joint à la présente notice. Cette évaluation environnementale montre :

- **en matière de consommation foncière et affectation des sols** : l'urbanisation à venir du site n'induit aucune consommation d'espaces agricoles ou naturelle et permet de revaloriser une partie de la friche ferroviaire en parc urbain et voie verte dans la continuité du parc des Varennes qui mène aux bords de la Loire ;
- **en matière de consommation d'énergie, d'émission de gaz à effet de serre et de qualité de l'air** : l'urbanisation du site va probablement induire des émissions supplémentaires de gaz à effet de serre liées à l'usage de la voiture. Cependant, la proximité à un offre en transports en commun et la valorisation d'un maillage dédié aux modes actifs offriront des alternatives à l'usage de la voiture. Les incidences probables sur les émissions de GES et la qualité de l'air peuvent être qualifiées de très faibles ;
- **en matière de protection de la ressource en eau** : l'urbanisation à venir peut induire un gain de population de l'ordre de 127 habitants. Cette estimation se base sur le nombre moyen de personnes par résidence principale de 1,82 en 2020 et sur l'objectif de production de l'ordre de 70 logements. Cette augmentation n'est pas de nature à induire une incidence sur la protection de la ressource (absence d'augmentation notable de la consommation d'eau, absence d'augmentation significative de la production des eaux usées) ou la gestion des eaux de pluie ;
- **en matière de préservation du milieu naturel** : le site n'est concerné par aucun site naturel réglementaire ou inventorié et aucun réservoir ou corridor écologique de la trame verte et bleue (zone artificialisée du SRADDET). Les sites Natura 2000 concernant la commune (Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire FR8201765 et les Gorges de la Loire aval FR82212026) n'ont pas de lien fonctionnel avec la zone d'étude insérée dans l'urbanisation et dépourvue de cours d'eau. L'incidence indirecte de la modification du PLU sur les espèces des sites Natura 2000 proches est donc non significative. Le site n'est concerné par aucun autre espace naturel patrimonial ou remarquable. Le projet prévoit la création d'un espace vert, de marges de recul végétalisées et de plantations paysagères, est plutôt favorable à la nature ordinaire et à l'avifaune (espèces synanthropes - tirant profit des constructions humaines - comme les hirondelles et les chauves-souris). Enfin, le projet de modification du PLU ne remet pas en cause les trames vertes et bleues identifiées à l'échelle de la commune. ;
- **en matière de prise en compte des risques majeurs et des nuisances** : le site n'est pas dans un périmètre d'une zone inondable selon le PPR inondation des rivières Rhins et Trambouze et le zonage informatif du PPRNPI Loire entre Villerest et Vougy. La pollution des sols et les éventuels risques sanitaires pour les populations habitant ou fréquentant le site devront obligatoirement être pris en compte ;
- **en matière de paysage et de patrimoine** : le site ne revêt aucun caractère paysager particulier et n'abrite aucun édifice historique ou élément patrimonial. Le projet de réalisation d'un parc urbain et d'une voie verte le long de la voie ferrée permettra une valorisation paysagère du quartier et de l'ensemble de ce secteur urbain et résidentiel.

E. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Le projet tel qu'il est envisagé présente des incompatibilités avec le PLU approuvé le 19 décembre 2019.

La procédure de mise en compatibilité va nécessiter :

- l'adaptation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de manière à ne plus inscrire à long terme l'urbanisation du site Bourrat et à l'afficher comme un site opérationnellement prioritaire ; à compléter les orientations communales inscrites au PADD en matière de développement commercial, tout en restant compatible avec les orientations du DOO du SCOT Roannais ; à ne plus afficher d'objectif de maillage viaire sur la friche Bourrat ;
- l'évolution du plan de zonage afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du site de projet à court terme ;
- la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de définir un cadre de cohérence dans lequel doivent s'insérer le futurs projet d'aménagement et de construction pour que soient assurées en phase opérationnelle :
 - o une bonne intégration des orientations définies au PADD notamment en matière de production de logements, de mixité sociale, d'optimisation foncière, de gestion des eaux pluviales... ;
 - o la prise en compte des contraintes et l'optimisation des potentialités du site ;
 - o la mise en place des conditions d'insertion du projet dans son environnement ;
 - o l'identification des enjeux propres au site et notamment des enjeux environnementaux.
- la définition de règles d'urbanisme adaptées au projet et aux enjeux urbains du site.

En conclusion, le projet porté dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du Coteau, va participer à la restructuration du tissu urbain de la ville et à sa densification, sans induire de consommation d'espace agricole ou naturel. Le projet répond aux problématiques de la ville en termes de renouvellement de population, de complétude des parcours résidentiels et de renforcement de son attractivité.