SYEPAR
SCOT Roannais
Schéma de Cohérence Territoriale

SCOT Roannais

Guide de mise en oeuvre

Habitat et densité

janvier 2013

Guide

épures

Sommaire

Partie 1
GUIDE : POUR QUI ? POUR QUOI ? 3
Edito du Président 4
Quels outils pour traduire le SCOT ? 6
Qui est le garant de la mise en oeuvre du SCOT ? 9
A qui s'adresser ? 9

Partie 2
OÙ CONSTRUIRE ? 11
Orientation du SCOT - 1
Recentrer le développement dans les polarités 12
Prescription n°1
(Re)construire en priorité à l'intérieur des zones urbaines en concentrant la production de logements dans les centres 12
Prescription n°2
Mieux articuler transports et urbanisme 21
Orientation du SCOT - 2
Limiter l'étalement urbain 23
Prescription n°1
Maîtriser les extensions urbaines 23
Prescription n°2
Recomposer le tissu urbain constitué 27
Orientation du SCOT - 3
Préserver l'identité paysagère du territoire 28
Prescription
Protéger et mettre en valeur les espaces naturels 28

Partie 3
COMMENT CONSTRUIRE ? 33
Orientation du SCOT - 1
Promouvoir la diversité des formes urbaines, la mixité sociale et renforcer la densité 34
Prescription n°1
Favoriser des formes alternatives à l'individuel pur en priorité des formes urbaines denses pour reforcer la densité 34
Prescription n°2
Promouvoir le développement des logements aidés 40
Orientation du SCOT - 2
Encourager la qualité urbaine et environnementale 42
Prescription n°1
Organiser un développement urbain cohérent 42
Prescription n°2
Intégrer la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les projets 44
Prescription n°3
Assurer la place de la nature en ville 46
Orientation du SCOT - 3
Assurer le maintien des caractéristiques architecturales et paysagères 48
Prescription
Respecter la morphologie traditionnelle du bâti et s'insérer dans la trame bâtie paysagère 48

Partie 4
ANNEXE 53
Les outils d'urbanisme opérationnel 54
Les outils fiscaux et de financement 57

SCOT Roannais

Guide de mise en oeuvre

LE GUIDE : POUR QUI ? POUR QUOI ?

Partie 1

Edito du Président

Pour une urbanité nouvelle et une ruralité moderne dans l'aire métropolitaine lyonnaise

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Roannais approuvé le 4 avril 2012, document plus que jamais essentiel à l'heure où la loi «Grenelle II » le consacre juridiquement comme « document pivot » de l'aménagement de l'espace, devient le cadre de référence de la planification locale (PLU, carte communale, PLH, autorisations commerciales) des 51 communes du périmètre.

Il s'agit dès à présent pour les communes et leurs intercommunalité de passer aux travaux pratiques par une traduction opérationnelle des orientations du SCOT dans les documents de planification locale afin de relever solidairement les ambitions du territoire à l'horizon 2030 : « une urbanité nouvelle et une ruralité moderne dans l'aire métropolitaine lyonnaise ». Il s'agit aussi de préparer le Roannais à l'ouverture à l'espace métropolitain lyonnais avec la mise en service de l'A89 jusqu'à Lyon et demain avec le projet LGV Paris-Orléans-Clermont Ferrand-Lyon.

La fin des études engage aussi le SYEPAR, syndicat mixte porteur de la démarche SCOT, vers une nouvelle étape dans la vie du document avec sa mise en œuvre concrète, son suivi et son évaluation.

Aussi, pour faciliter cette mise en œuvre, son appropriation et sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux, le comité syndical du SYEPAR a souhaité élaborer une méthodologie d'application dont le guide Habitat et Densité constitue le premier volet.

Bernard JAYOL,

Président du SYEPAR

Conseiller général de la Loire

> Ce guide Habitat et densité doit aider les élus, les techniciens et les bureaux d'études qui vont être amenés à réaliser des révisions, modifications,… des documents d'urbanisme sur le territoire du SYEPAR.

En vertu de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme (POS, PLU, carte communale) doivent être compatibles avec le SCOT. Les POS doivent l'être immédiatement tandis que les Plans Locaux d'Urbanisme et les Cartes Communales ont un délai de 3 ans à compter de la date d'approbation du Scot, soit une mise en compatibilité avec le Scot du Roannais à établir avant le 4 avril 2015.

Ce guide doit aussi permettre de mettre en œuvre les objectifs du SCOT Roannais, définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et traduire de manière pratique les dispositions du Document d'Orientations Générales (DOG).

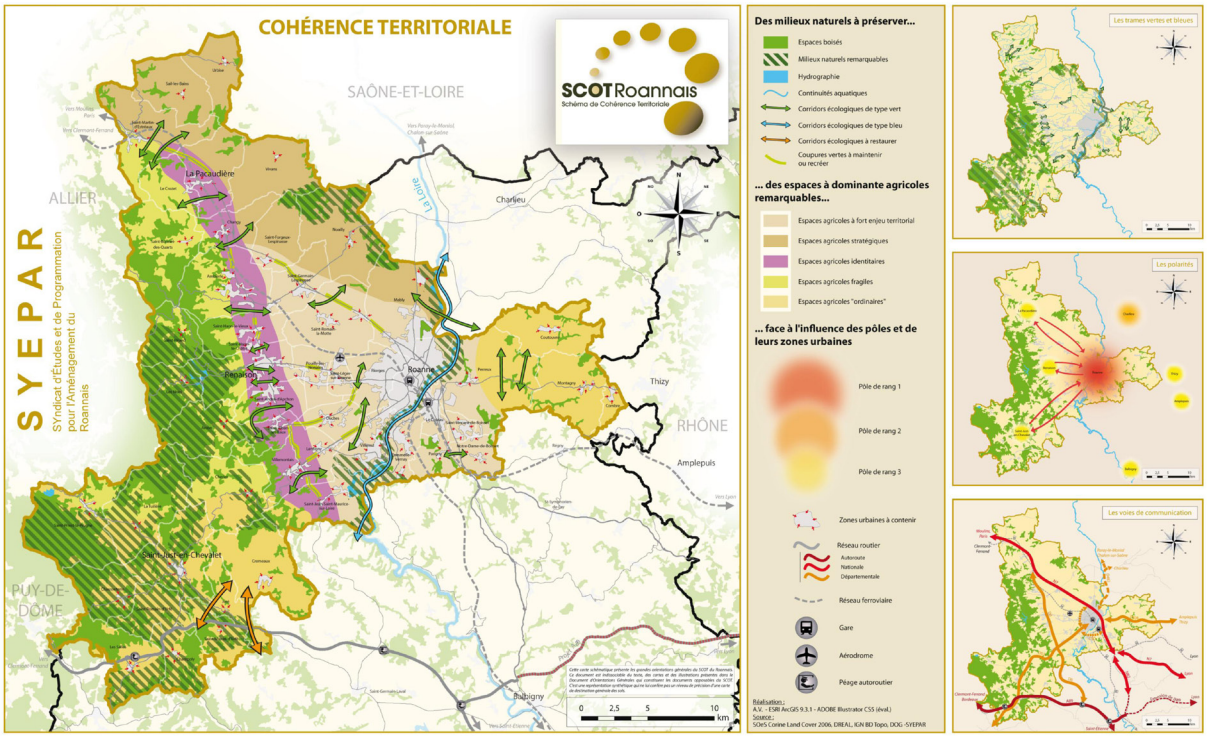
Le DOG constitue une pièce essentielle du SCOT. Il transcrit les objectifs du PADD en orientations spatiales et en prescriptions opposables qui s'imposent aux communes concernées. Il établit aussi des recommandations.

La philosophie du SCOT en matière d'habitat est la suivante : développer une politique de l'habitat plus économe et plus solidaire en réaffirmant les pôles dans leur fonction de centralité (mixités des fonctions : services, habitat, équipements, commerces,…).

Il s'agira donc de recentrer le développement en priorité dans les communes identifiées comme polarités (pour les communes hors polarités, le développement sera privilégié dans les centres-bourgs), et limiter les extensions urbaines.

Le développement de l'urbanisation devra préserver l'environnement et les paysages afin de conforter le cadre de vie, atout majeur du territoire.

Synthèse des orientations générales du SCOT



source : Document d'Orientations Générales du SCOT, p2.

Quels outils pour traduire les orientations du SCOT ?

LES DOCUMENTS D'URBANISME, OUTILS DE PLANIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme

Définissant à la fois la vocation des sols et exprimant un projet politique de développement communal pour les 10 prochaines années, le PLU est un outil majeur pour traduire les orientations du SCOT.

Le PLU est constitué de différentes pièces : le rapport de présentation (RDP), le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le document graphique.

C'est à travers ces pièces que doivent être déclinées les orientations du SCOT.

Le contenu du PLU a été enrichi par la loi Grenelle 2 qui vise à favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, mieux articuler les politiques d'habitat, de développement commercial et de transport tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

Lorsque le PLU est approuvé avant le SCOT, il a 3 ans pour se mettre en compatibilité avec ce dernier (L 111-1-1).

> Le rapport de présentation

Défini par l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Les apports de la loi Grenelle 2 : le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Il doit justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs et de la réalisation des équipements correspondants.

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Défini par l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, il détermine les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Les apports de la loi Grenelle 2 : Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il devra, de plus, prendre en compte, lorsqu'ils existent, le Schéma Régional Climat Energie (SRCE) avec notamment la préservation des trames vertes et bleues, ainsi que les Plans Climat Energie Territoriaux (PCET).

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Définies par l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme, elles déclinent les orientations générales définies par le PADD sur des secteurs spécifiques à enjeux dans les zones urbaines et à urbaniser.

Les apports de la loi Grenelle 2 : les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Concrètement, elles peuvent définir le programme, les principes de trame viaire, de trame verte, d'insertion dans le site, d'implantation du bâti et les mesures pour un urbanisme et une architecture économe en énergie. L'impact sur les réseaux humides et les modalités de gestion des eaux pluviales de ces zones devront également être définis.

Dans les OAP, des densités minimum par secteurs peuvent être mentionnées mais la densité peut également être appréciée indirectement par des schémas de principe d'aménagement (typologies d'habitat, nombre de logements,…). Ces orientations d'aménagement seront déterminées soit au moment de l'élaboration du PLU pour les zones AU indicées soit au moment de leur ouverture à l'urbanisation par le biais d'une procédure de modification pour les zones AU strictes.

Ces orientations devront notamment tenir compte des résultats de l'étude en cours sur l'adéquation besoins/ressources en eau potable, une fois les résultats rendus.

> Règlement

Défini par l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, il détermine la vocation des zones et les règles d'utilisation du sol. Il traduit les orientations du SCOT en matière de règles régissant la densité, de conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, d'espaces extérieurs,…

Les apports de la loi Grenelle 2 : le règlement peut imposer une densité minimale de constructions dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs. Il peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

> Document graphique

Il délimite à la parcelle les espaces urbanisables, à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles, les espaces concernés par des servitudes.

La carte communale

Certaines des orientations du SCOT, liées à la localisation du développement de l'urbanisation, peuvent être déclinées à travers la carte communale (article L 124 du code de l'urbanisme). Toutefois, cet outil reste très limité car, contrairement au Plan Local d'Urbanisme, la carte communale ne comporte pas de règlement, et c'est donc le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique.

Le dossier de la carte communale comprend :

> Le rapport de présentation

Il analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ; il explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; il évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

> Les documents graphiques

Ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées ; ils précisent éventuellement qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Les différentes parties qui constituent le guide de mise en œuvre du SCOT ont pour objectif de préciser comment les documents d'urbanisme peuvent traduire les orientations du SCOT.

LES OUTILS D'URBANISME OPERATIONNEL

Voir volet annexe.

LES OUTILS FISCAUX ET DE FINANCEMENT

Voir volet annexe.

Qui est le garant de la mise en œuvre du SCOT ?

Chaque collectivité est responsable de la mise en œuvre du SCOT à son niveau. Le SYEPAR, qui constitue une des personnes publiques associées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, peut apporter un appui technique aux communes et intercommunalités.

Obligatoirement consulté après arrêt du projet de document d'urbanisme, le SYEPAR, à travers la commission d'appréciation des documents d'urbanisme (CADUR), rend un avis sur sa compatibilité avec le SCOT.

L'Etat est aussi garant de la mise en œuvre du SCOT : il exige un rapport de compatibilité entre document d'urbanisme et SCOT. Dans le cas où le projet communal n'est pas compatible, les POS sont immédiatement déclarés illégaux. Pour les PLU, un délai de 3 ans est admis (L111-1-1), ainsi que pour les cartes communales.

Le SCOT Roannais ayant été approuvé le 04 avril 2012, les PLU ont jusqu'au 04 avril 2015 pour se mettre en compatibilité.

A qui s'adresser ?

Syndicat d'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement du Roannais (SYEPAR)
63 rue Jean Jaurès
CS 70183
42313 ROANNE CEDEX
Tel : 04.77.68.96.00
kdussud@scotroannais.fr

SCOT Roannais

Guide de mise en oeuvre

OÙ CONSTRUIRE ?

Partie 2

Dans cette seconde partie "où construire ?", est précisé où localiser le futur développement et comment organiser celui-ci, dans une logique de développement durable.

Constat

Les habitants de la polarité 2RMC (Roanne, Riorges, Mably, Le Coteau) et les entreprises quittent le cœur du Roannais pour le périurbain, en particulier pour la 1e couronne[1] :

entre 1999 et 2006, la population de la polarité 2RMC a connu une baisse de 4%, celle de la 2e couronne[2] une baisse de 6%. A l'inverse, la population des communes de la 1e couronne a augmenté de près de 5%.

De même, sur la période 1982-1999, la polarité 2RMC a vu son nombre d'emplois diminuer de 4% et la 1ère couronne l'a vu augmenter de 2%.

> Contexte de déprise démographique et économique du cœur urbain et plus généralement du bassin de vie.

[1] CC Côte Roannaise, CC Ouest Roannais, Saint-Alban-les-Eaux, CC Pays de Perreux, Villerest, Commelle-Vernay.

[2] CC Pays de la Pacaudière, CC Pays d'Urfé.

Orientation du SCOT

Recentrer le développement dans les polarités

Afin d'inverser la tendance à la décroissance des centres, le SCOT souhaite renforcer les centralités en les rendant attractives. Une offre de logements qualitative et quantitative dans les centres-villes et centres-bourgs permettra de renforcer leur attractivité.

Prescription n°1

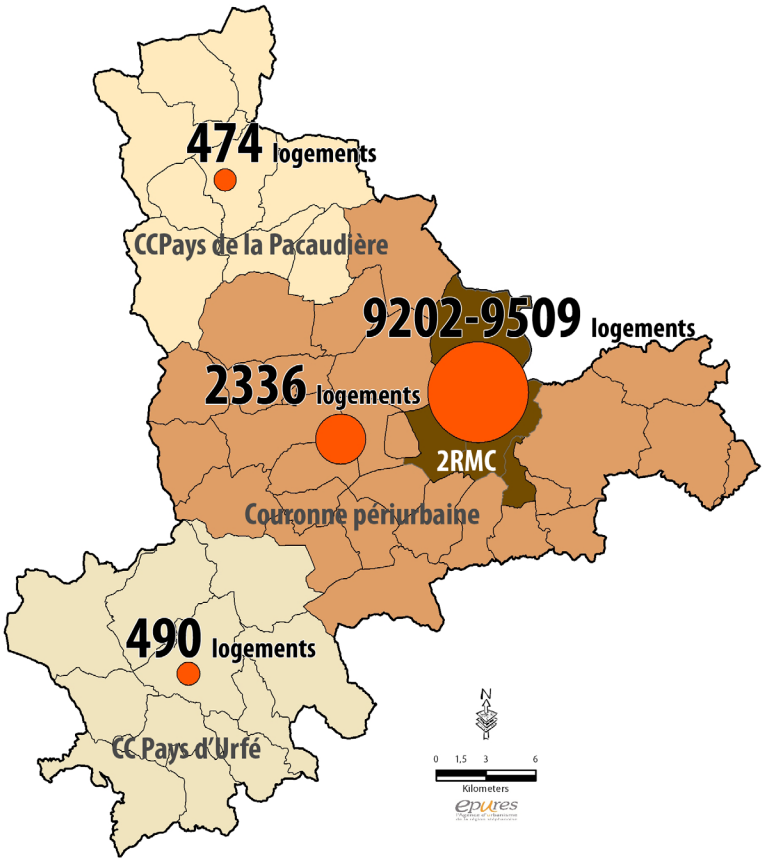
DOG, p 8, § 2.2.1
DOG, p 9, § 2.2.2
DOG, p 7, § 2.1

(Re)construire en priorité à l'intérieur des zones urbaines en concentrant la production de logements dans les centres

> Afin de maintenir la population existante et d'accueillir de nouveaux habitants, le SCOT fixe à l'horizon 2030 un objectif de production de **13 000 logements** dont 10 000 pour le maintien de la population et la recomposition du parc.

Pour chaque composante de l'armature territoriale (2RMC, CC Pays de la Pacaudière, CC Pays d'Urfé et la couronne périurbaine), le SCOT fixe un objectif de logements à produire.

Pour renforcer l'attractivité et la lisibilité du cœur urbain, la polarité de rang 1 (Roanne, Riorges, Mably, Le Coteau) doit concentrer environ **2/3 des futurs logements**.



> Pour permettre une maîtrise de l'urbanisation, le SCOT définit un **phasage** de la production de logements :

- pour Grand Roanne Agglomération, 40% des logements à produire devront être réalisés sur la période 2012-2020 et 60% sur 2021-2030 ;

- pour le reste du territoire : 50% des logements devront être produits sur la période 2012-2020 et 50% sur la période 2021-2030.

> Les futurs logements doivent être produits **en priorité dans le tissu urbain constitué**.

Traduction dans le PLU

La traduction des objectifs de production de logements doit être déclinée à travers :

> Le rapport de présentation

Le calibrage des zones et le phasage de l'urbanisation doivent être justifiés dans le rapport de présentation au regard des objectifs définis dans le SCOT et déclinés dans le PLH.

Le potentiel foncier à prévoir pour répondre aux objectifs de production de logements doit découler d'une analyse : les éléments de diagnostic (état initial de l'environnement, analyse socio-économique,…) doivent en effet être mis en perspective avec les orientations du SCOT, notamment celles en matière d'habitat. En lien avec ces orientations, l'enveloppe foncière théorique nécessaire à la commune doit être définie et traduite dans le zonage, le règlement et les OAP. Le projet de PLU sera ainsi compatible avec la loi Grenelle 2 et le SCOT.

Afin de calibrer les zones d'urbanisation, chaque commune devra donc définir l'enveloppe foncière théorique selon la **méthodologie adoptée par le SYEPAR**. Cette méthode devra être suivie et clairement exposée dans le rapport de présentation. **Le SYEPAR s'appuiera sur cette méthode de calcul pour vérifier la compatibilité du document d'urbanisme avec les orientations du SCOT.**

La méthodologie proposée ci-après doit permettre, pour chaque commune :

- de définir le besoin en foncier lié aux objectifs de production de logements du SCOT,
- d'analyser le potentiel foncier disponible qui existe au sein du tissu urbain constitué,
- de mettre en adéquation l'offre en foncier avec le besoin en redéfinissant les zones de développement.

Cette méthodologie d'analyse étant théorique, les bureaux d'études, lors de la révision/élaboration des documents d'urbanisme, devront, par un travail de terrain, affiner au mieux le potentiel foncier existant dans le tissu urbain constitué (situation et topographie des parcelles,…) et le contexte territorial (phénomène de rétention foncière, division parcellaire, vacance,…).

Il faut noter que cette approche méthodologique de calibrage des zones de développement ne doit toutefois pas se réaliser au détriment de l'urbanisme de projet. En effet, les révisions des documents d'urbanisme doivent mettre le projet au cœur de l'urbanisme. Les PLU doivent en effet traduire le projet de territoire de la commune en mettant l'accent sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation.

1) Définition des besoins en foncier

Etape 1 : Connaître le besoin en logements en offre nouvelle

- Le SCOT définit pour chaque polarité un **objectif de logements à produire à l'horizon 2030*** (Lorsqu'il n'existe pas de PLH, l'objectif par commune est obtenu au prorata du nombre d'habitants). Cet objectif comprend à la fois la **production nouvelle** de logements et la **réhabilitation**.

- Pour obtenir le nombre de logements à produire en **offre nouvelle**, les **logements vacants** qui seront remis sur le marché doivent être soustraits de l'objectif total de production.

Dans cette analyse, le phénomène de vacance doit être pris en compte à partir du moment où les logements vacants représentent **au moins 7%** du parc de logements existants de la commune (voir données INSEE ou étude vacance du Grand Roanne). En dessous de ce seuil, le phénomène est considéré comme une vacance naturelle et n'est donc pas pris en compte.

Un **coefficient minimum de 10%** de réhabilitation du parc de logements vacants est appliqué pour tenir compte du fait que potentiellement au moins 1 logement sur 10 sera réhabilité et réutilisé comme logement.

Le phénomène de vacance variant d'une commune à l'autre, chaque commune devra faire une analyse fine et appliquer un coefficient d'au moins 10% reflétant au mieux la situation communale.

Exemple de Villerest
Objectif SCOT : 500 logements à l'horizon 2030
Vacance du parc : 96 logements
> Besoin en logements en offre nouvelle lié aux orientations du SCOT : 500 – (96 x10%) = 490 logements

* Pour le suivi des objectifs, sont comptabilisés les **logements crées à partir du 1 janvier 2012** : sont pris en compte dans le calcul les permis de construire autorisés engendrant la création de logements. Le changement de destination (de bâtiment agricole ou de rez-de-chaussée commerciaux par exemple) est pris en compte lorsqu'il crée un/des logement(s).

Etape 2 : Etablir un phasage de l'offre en foncier

- Le SCOT définit un phasage de la production de logements :

. pour GRA : 40% de la production de logements est à réaliser sur 2012-2020 ; 60% sur 2021-2030.

. pour le reste du territoire: 50% de la production de logements est à réaliser sur 2012-2020 ; 50% sur 2021-2030.

Ce phasage de la production de logements doit permettre de définir le phasage des besoins en foncier.

Il s'agit ainsi d'établir dans le PLU un **échéancier prévisionnel de l'urbanisation** visant à traduire le phasage des besoins en foncier. Cet échéancier peut se décliner à travers différents outils tels que le zonage (U/AUa/AU), le règlement (règlementation de la date d'ouverture à l'urbanisation), ou encore les OAP.

- Le PLU doit transcrire les besoins en foncier pour la période 2012-2020.

Pour ce faire, les besoins en foncier à l'horizon 2020 doivent être définis en zone U, AU indicée ou AU stricte sous condition notamment de desserte par les réseaux.

- Le PLU peut également anticiper les besoins fonciers pour la période 2021-2030 à condition que :

. la commune définisse un projet urbain cohérent et qu'elle l'argumente dans le rapport de présentation,

. la commune mette en œuvre les moyens nécessaires dans le PLU pour empêcher l'urbanisation des secteurs concernés avant 2021.

Pour ce faire, les besoins en foncier pour la période 2021-2030 doivent être classés en zone AU stricte (ou AU indicée pour secteurs déjà desservis par les réseaux). Pour garantir le phasage défini dans le SCOT, le règlement de ces zones AU doit toutefois proscrire l'urbanisation avant 2021.

Le zonage et le phasage pour la période 2021-2030 devront être justifiés dans le rapport de présentation.

Afin de différencier le potentiel foncier disponible pour la première période (2012-2020) et la deuxième (2021-2030), il est possible d'établir dans le zonage et le règlement des zones 1AU et 2AU.

- Le PLU peut aussi, à travers le PADD, préciser la stratégie territoriale de développement de la commune à long terme (après 2030) en indiquant les secteurs pressentis pour le développement de la commune. Ces secteurs où les projets d'urbanisation ne sont pas prévus avant 2030 devront être classés en zone agricole ou naturelle. Tout choix (zonage, phasage) devra être justifié.

Exemple de Villerest
Objectifs logements : 490 logements
Phasage des besoins en logements :
- 40% sur la période 2012-2020, soit 196 logements (besoins en foncier en découlant à prévoir en zone U, AU indicée ou AU)
- 60% sur la période 2021-2030, soit 294 logements (besoins en foncier en découlant à prévoir en zone AU stricte (ou AU indicée pour secteurs déjà desservis par les réseaux) avec un règlement proscrivant l'urbanisation avant 2021).

Etape 3 : Déterminer le besoin en foncier

- A partir du besoin de production de logements en offre nouvelle et des densités moyennes prescrites par le SCOT, une première estimation du besoin en foncier de la commune est définie.

Pour les communes situées en zone de montagne (tout ou partie), le SCOT prévoit une densité inférieure de 20% à celle prescrite dans les secteurs concernés.

Exemple de Villerest
Besoin en logements en offre nouvelle lié aux orientations du SCOT : 490 logements, soit 196 logements sur la 1ère phase et 294 logements sur la 2ème phase.
Densité moyenne SCOT pour les communes périurbaines : 15 logements/ha
- 1ère estimation du besoin en foncier :
1ère phase : 196 logements ÷ 15 logements/ha = 13 ha
2ème phase : 294 logements ÷ 15 logements/ha = 20 ha

- Ce besoin en foncier doit être bonifié car certains propriétaires ne souhaitent ni construire, ni vendre leurs parcelles libres.

Afin de prendre en compte ce phénomène de **rétention foncière** qui va engendrer une augmentation du besoin, un **coefficient maximum de 20%** est fixé pour les différentes typologies de communes.

Chaque commune doit, dans le cadre de l'élaboration/révision de son document d'urbanisme, analyser le phénomène de rétention foncière de son territoire et déterminer ainsi un coefficient qui reflètera au mieux le contexte territorial.

Exemple de Villerest
> besoin en foncier lié à la rétention foncière :
1ère phase : 13 ha x 20% = 3 ha
2ème phase : 20 ha x 20% = 4 ha

De même, il faut analyser le phénomène de **division parcellaire** qui va engendrer une diminution du besoin en foncier.

En effet, certains propriétaires de grandes parcelles bâties seront peut-être amenés à diviser leur parcelle et une nouvelle construction pourra occuper le tènement.

Un **seuil maximum** de division parcellaire est estimé selon la typologie des communes :

	Seuil division parcellaire
Communes rang 1	Parcelles >1 800 m²
Communes rang 3	Parcelles >2 000 m²
Communes périurbaines	Parcelles >2 500 m²
Communes rurales	Parcelles >3 000 m²

Il s'agira dans un premier temps de déterminer la **surface totale** des parcelles bâties (situées dans le tissu urbain constitué) supérieures aux seuils ci-dessus. Dans un second temps et afin de déterminer la **surface disponible** de ces parcelles, il s'agira de prendre en compte **50%** du potentiel foncier identifié. Cette analyse théorique doit être complétée par un travail de terrain pour chaque commune.

Un **coefficient de 10% minimum** sera appliqué à ce potentiel identifié afin de refléter au mieux le phénomène de division parcellaire (en réalité, environ 10% des propriétaires concernés diviseront leur parcelle en vue de la revendre et de l'urbaniser). L'application de ce coefficient permettra de définir la part théorique des surfaces issues des divisions parcellaires (coefficient à adapter en fonction du contexte communal) .

A noter que ce phénomène est à suivre attentivement car il peut engendrer d'importantes conséquences, notamment sur l'utilisation des réseaux.

La définition du besoin en foncier devra être cohérente avec les objectifs de modération de la consommation foncière de la commune. Ces objectifs doivent être définis au regard du bilan de la consommation d'espace de la décennie précédente (loi Grenelle 2).

Exemple de Villerest
Surface totale des parcelles bâties situées dans le tissu urbain constitué supérieures à 2500 m² : 125 ha
Surface disponible : 125 ha x 50% = 62 ha
Application d'un coefficient de 10% : 62 ha x 10% = 6 ha de surfaces théoriques disponibles issues des divisions parcellaires
Diminution du besoin en foncier lié à la division parcellaire : 6 ha, soit 50% (3ha) sur la 1ère phase et 50% sur la 2ème phase (3ha)

Récapitulatif de l'exemple de Villerest : calcul du besoin foncier de la commune
Objectif SCOT de production de logements : 500 logements
Vacance du parc : 10% des 96 logements = 10 logements
Objectif de production de logement en offre nouvelle : 500 logements - 10 logements = 490 logements
Objectif SCOT de densité : 15 logements/ha
Coefficient de rétention foncière : 20%
Division parcellaire : 10% des parcelles > 2500 m² = (125 ha ÷ 2 = 62 ha) 62 ha x 10% = 6 ha

Besoin foncier à l'horizon 2030
500 logements – (10 logements) = 490 logements, soit 196 logements sur la 1ère phase et 294 logements sur la 2ème phase
1ère phase (2012-2020) : 196 logements ÷ 15logements/ha = 13 ha + (13ha x 20%) – 3 ha = 13 ha
2ème phase (2021-2030) : 294 logements ÷ 15logements/ha = 20 ha + (20ha x 20%) – 4 ha = 21 ha
Soit sur la période 2012-2030 : 34 ha

2) Analyse du potentiel foncier disponible situé dans le tissu urbain constitué

- Le SCOT prévoit que l'urbanisation doit prioritairement se développer dans le tissu urbain constitué avec une obligation de :

. 50% des logements à réaliser au sein de ce tissu pour 2RMC,

. 15% pour les pôles de rang 3.

- Il s'agit donc dans un premier temps de délimiter le **tissu urbain constitué**.

Le tissu urbain existant comprend toutes les parcelles bâties contigües du centre-bourg* ainsi que les parcelles bâties non contigües situées à moins de 100m les unes des autres. En plus du bourg de la commune, le tissu urbain existant peut, le cas échéant, être délimité autour d'un hameau ou d'un secteur. Celui-ci sera choisi selon des critères de densité, de services existants, de desserte en transport en commun et d'infrastructures de communication.

- Il s'agit, dans un second temps, d'analyser les parcelles libres situées dans ce tissu et de révéler ainsi le **potentiel foncier disponible à l'intérieur de ce périmètre**.

* Dans les communes rurales, le centre-bourg correspond au secteur où se localise la mairie.

3) Mettre en adéquation le besoin avec le potentiel foncier en redéfinissant les zones de développement

Exemple de Villerest
Le potentiel foncier existant dans le tissu urbain constitué (57 ha) est beaucoup plus important que le besoin en foncier à l'horizon 2020 (13 ha) et à l'horizon 2030 (21 ha).
La commune devra :
- reclasser toutes les zones à urbaniser situées à l'extérieur du tissu urbain constitué (environ 30ha),
- réduire son potentiel foncier au sein du tissu pour le rendre cohérent avec les besoins en utilisant les outils du PLU (zone AU, EBC, zone N, Espace Végétalisé à Mettre en Valeur).

- En comparant les besoins et le potentiel foncier disponible au sein du tissu urbain constitué, la commune peut ainsi calibrer les zones urbaines et à urbaniser.

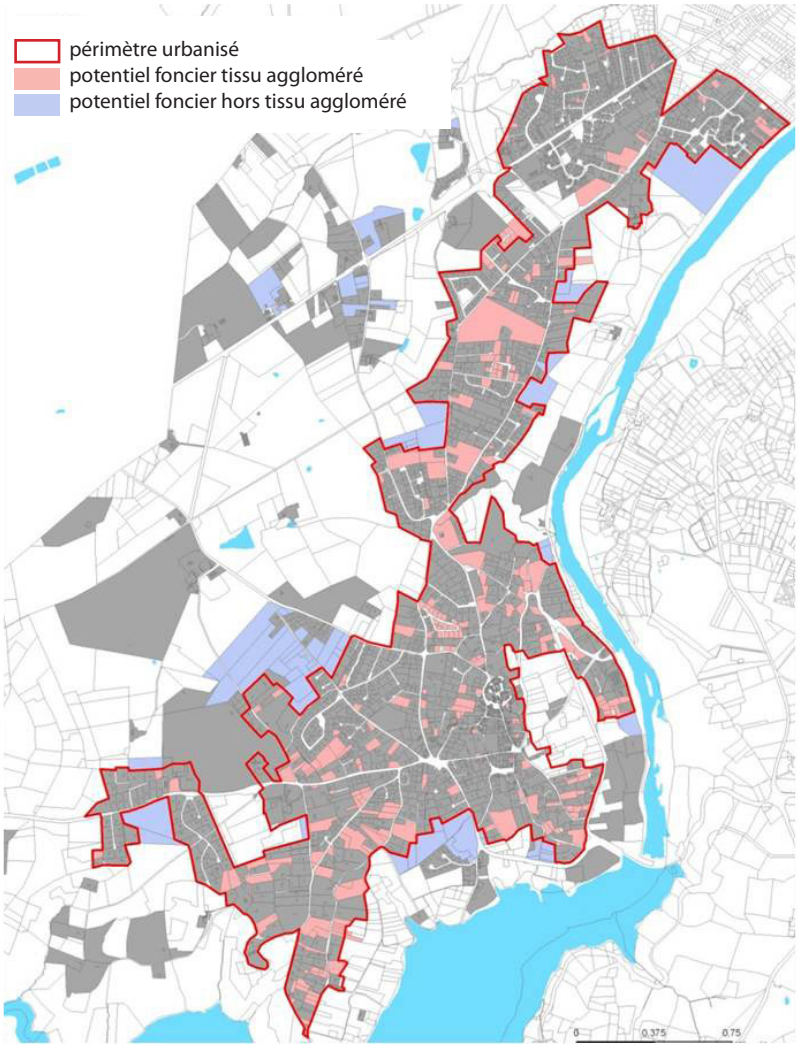
- Lorsque le potentiel foncier disponible est surdimensionné par rapport aux besoins, la collectivité devra réduire son potentiel disponible.

Pour cela, elle dispose, grâce au document d'urbanisme, d'un certain nombre d'outils permettant de limiter le potentiel foncier dans le tissu urbain constitué et d'échelonner dans le temps le développement urbain : classement en zone à urbaniser de long terme, définition d'Espace Boisé Classé, d'Espace Végétalisé à Mettre en Valeur,…

- Lorsque le potentiel foncier existant dans le tissu urbain constitué est insuffisant, la commune devra définir des zones urbanisables dans la continuité du tissu urbain constitué.

- Suite aux résultats quantitatifs obtenus avec la méthode de calibrage, la commune devra définir les zones U et AU.

Identification du périmètre du tissu urbain existant et des parcelles libres à l'intérieur du tissu (en rose)



Source : Diagnostic de convergence de Villerest, Epures

L'analyse fine des contraintes et des enjeux (réseaux, paysage, environnement, agriculture, continuité du tissu urbain constitué …) doit permettre de justifier les choix de localisation.

La question de l'adaptation des réseaux au développement de l'urbanisation est un enjeu majeur en termes de choix de localisation des zones d'urbanisation future. Une bonne connaissance de la capacité des stations d'épuration et des réseaux doit permettre, dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme, de mettre en adéquation réseaux et stratégie de développement des communes.

Ci-après figure un récapitulatif de la méthodologie pour la commune de Villerest qui permet de calibrer les zones urbaines et à urbaniser à l'horizon 2030 pour être en adéquation avec les besoins fonciers.

Récapitulatif de la méthodologie avec l'exemple de Villerest

Total du besoin en offre nouvelle lié aux objectifs SCOT **O-V = 490 logements** **Soit 40% sur la 1ère phase (2012/2020) = 196 logements** **Soit 60% sur la 2ème phase (2021/2030) = 294 logements**	**O** = Objectif SCOT de logements défini à l'horizon 2030 (à défaut de PLH, calcul au prorata du nombre d'habitants en fonction des objectifs SCOT de la polarité 2RMC)	500 logements (Décompte des logements créés à partir du 1er janvier 2012)
	V = Logements vacants	96 logements (2007) x 10% = 10 logements (Source : "Etude vacance et habitat dégradé", GRA, Epures)
Total du besoin en foncier : **P+R-D=** **1ère phase : 13 ha** **2ème phase : 21 ha** **Sur la période 2012/2030 :** **13+21 = 34 ha**	**P** = potentiel foncier résultant de l'application de la densité prescrite par le SCOT (15 logements/ha) au besoin en logements	1ère phase : 196 logements ÷ 15 logements/ha= 13ha 2ème phase : 294 logements ÷ 15 logements/ha= 20 ha
	R = Estimation du phénomène de rétention foncière	1ère phase : 13ha x 20 % = 3 ha 2ème phase : 20 ha x 20 % = 4 ha
	D = Estimation du phénomène de division parcellaire (parcelles bâties supérieures à 2500m^2)	125 ha x 50% = 62 ha 62 ha x 10% = 6 ha Soit 3 ha sur la 1ère phase et 3 ha sur la 2ème phase
Total du potentiel foncier existant : **57 ha**	Surface des parcelles libres dans le tissu urbain constitué	57 ha (Source : "diagnostic de convergence", GRA, Epures)
Estimation du calibrage des zones en dehors du tissu urbain constitué constitué à l'horizon 2030 : **Besoin – potentiel : 34 ha-57 ha= - 23 ha**		

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Dans le PADD, le nombre de logements à produire sera annoncé, en lien avec les projections démographiques, le foncier disponible et la densité envisagée conformément aux objectifs du SCOT.

- Le PADD doit afficher des objectifs de **modération de la consommation foncière** (loi Grenelle 2). Le potentiel foncier existant et le phasage imposé par le SCOT nécessitera de faire des choix qui devront être justifiés.

D'une part, les secteurs de développement seront définis par des **critères tels que la proximité avec les équipements et/ou le bourg, la continuité du tissu existant, les conditions d'assainissement, l'accessibilité notamment aux transports en commun,…**

D'autre part, les secteurs de développement feront l'objet d'un échelonnement dans le temps (échéancier prévisionnel,…).

Le PADD doit traduire un véritable projet d'aménagement qui permettra de justifier l'urbanisation de tel secteur et le déclassement de tel autre.

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Comme le prévoit le code de l'urbanisme, renforcé par la loi Grenelle 2, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent fixer un échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants. Cet échéancier peut concerner :

. les zones AU strictes, c'est-à-dire celles en périphérie desquelles les réseaux sont considérés comme insuffisants pour accueillir des constructions nouvelles : l'échéancier fixera alors la date à compter de laquelle les équipements publics nécessaires pour desservir les futures constructions seront réalisés. Les zones AU strictes ont vocation à être urbanisées à moyen/long terme (plus de 5 ans après approbation du PLU).

. les zones AU indicées, c'est-à-dire celles à l'intérieur desquelles les constructions pourront être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements : les zones AU indicées pourront être ouvertes à l'urbanisation selon un échéancier qui mentionnera les dates de réalisation des équipements réalisés par la collectivité publique ou l'aménageur.

> Les documents graphiques

L'échéancier devra être traduit dans le zonage :

- le potentiel foncier lié à la production de logements définie sur la période2012-2020 doit être classé en zones U, AU indicée, ou AU stricte en fonction notamment des conditions de desserte par les réseaux,

- le potentiel foncier lié à la production de logements définie sur la période 2021-2030 doit être classé en zone AU stricte (ou en AU indicée pour les secteurs déjà desservis par les réseaux) et le règlement doit proscrire l'urbanisation avant 2021.

DOG, p57, § 4.3

DOG, p57, § 4.3.1

DOG, p58, § 4.3.2

Prescription n°2

Mieux articuler transports et urbanisme

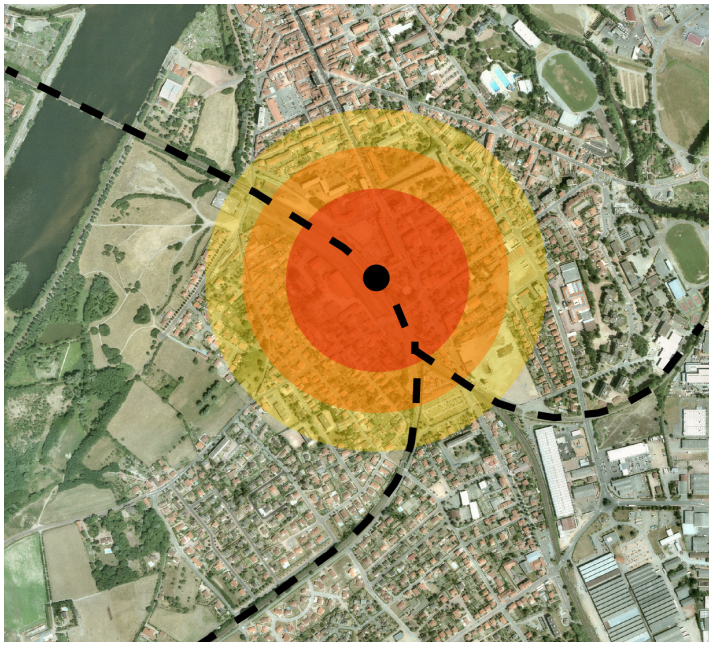
> Les **gares** représentent des secteurs stratégiques pour la reconquête de l'agglomération roannaise. Ainsi, lorsqu'il existe une gare dans la commune, le PLU devra favoriser **l'intensité urbaine*** dans un périmètre de 800 m autour de la gare.

Pôle d'échange Roanne, crédit photo : Epures

Gare Le Coteau, crédit photo: Epures

> Plus généralement, il s'agit de prioriser l'intensification urbaine des secteurs bien desservis en **transports collectifs**.

Intensification urbaine autour de la gare du Coteau



source : Epures

*cf lexique.

Traduction dans le PLU

Afin de favoriser le développement autour des nœuds de transports, la loi Grenelle 2 permet d'imposer dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés une **densité minimale** (article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme).

L'articulation urbanisme et transports doit être déclinée à travers :

> Le rapport de présentation

Il analysera la fréquentation des gares et des arrêts de transports en commun, ainsi que la densité existante autour de ces nœuds de transports afin de pouvoir justifier les objectifs de densités minimales dans les OAP.

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il devra énoncer que l'urbanisation dense est favorisée dans les zones couvertes par le réseau de transports collectifs existants ou en projet. Le PADD identifiera les arrêts de transport collectif existants ou en projet et favorisera la construction des nouveaux logements à proximité de ces derniers.

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les « quartiers gares » devront faire l'objet d'OAP spécifiques. Elles traduiront un projet urbain ambitieux (densité, nouvelles formes urbaines, mixité des fonctions) faisant des gares de nouvelles polarités.

Dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs faisant l'objet d'OAP, une densité minimale pourra être définie.

> Les documents graphiques

Un zonage spécifique pourra être défini autour des secteurs desservis par les transports en commun pour imposer une densité minimale.

Un zonage spécifique correspondant au périmètre de 800m autour des gares devra être délimité pour décliner l'objectif de densité (60 logements/ha minimum).

Constat

Le périurbain se développe et l'habitat individuel, fortement consommateur de foncier, apparaît comme la forme privilégiée de ce développement (sur la période 1999-2006, la 1e couronne a vu sa population augmenter de 5%, et 51% des nouveaux logements du Roannais étaient de l'individuel). Les opérations se font au coup par coup, sans logique d'ensemble, mitant le paysage.

Le SYEPAR dispose d'un potentiel de logements vacants de l'ordre de 6 000 logements (2007, source « Etude vacance et habitat dégradé ») dont plus de la moitié sont situés dans l'agglomération.

DOG, p12 § 2.3

Orientation du SCOT

Limiter l'étalement urbain

Dans une logique de consommation économe de l'espace pour préserver les espaces agricoles et naturels, le SCOT cherche à limiter les extensions et à « refaire la ville sur elle-même ».

DOG, p12 § 2.3.1

DOG, p15, carte

DOG, p14 § 2.3.3

Prescription n°1

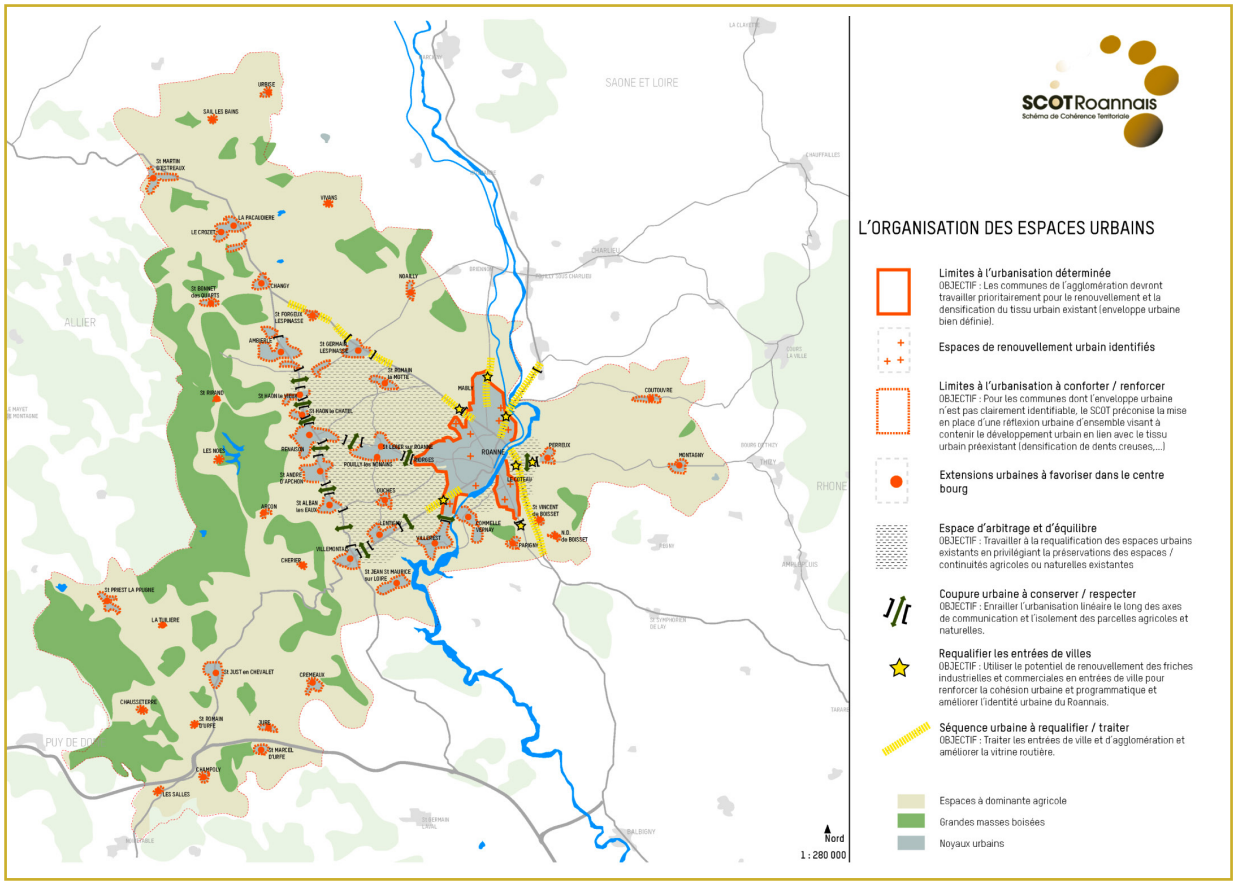
Maîtriser les extensions urbaines

Dans le but de préserver les espaces agricoles et naturels et les paysages, enjeux majeurs du Roannais, le SCOT prévoit de :

> **Concentrer les extensions sur 1 à 2 pôles par commune** et prioritairement dans le centre urbain existant.

Le SCOT détermine les communes devant favoriser les extensions urbaines dans le centre-bourg.

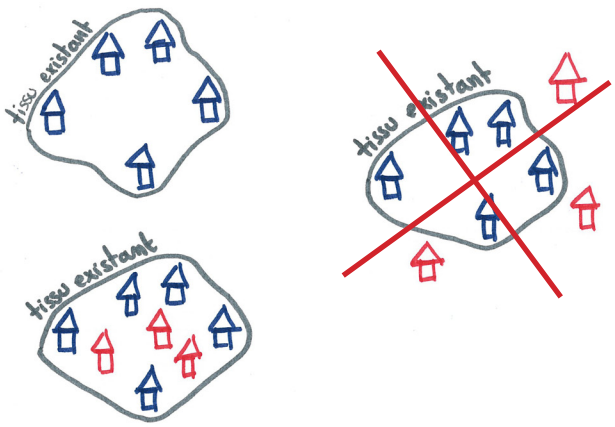
L'organisation des espaces urbains



source : Document d'Orientations Générales du SCOT Roannais, p15

> Urbaniser au sein du **tissu urbain constitué** dans les **autres hameaux** par comblement des parcelles non bâties et en évitant une urbanisation linéaire le long des axes de communication.

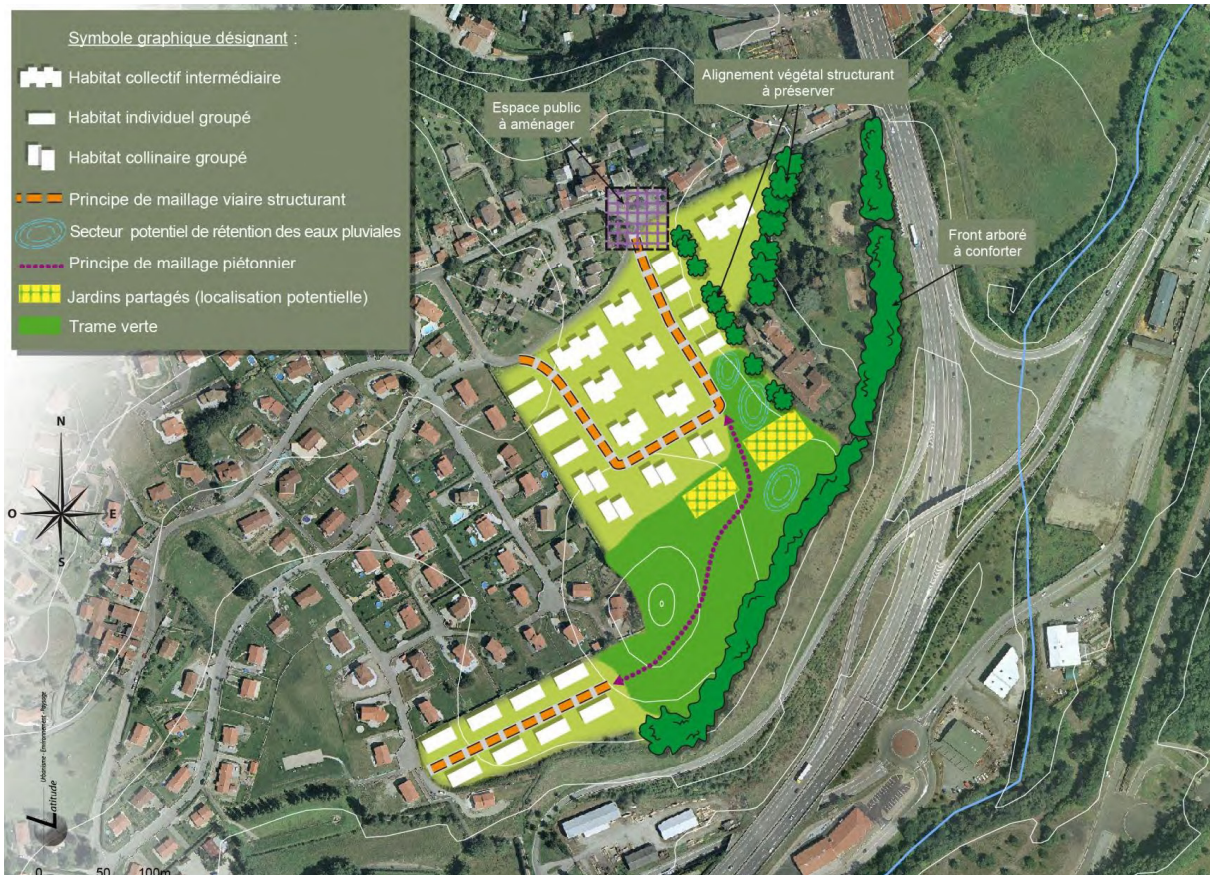
Une urbanisation au sein du tissu urbain constitué



source : Epures

> Raccorder les extensions urbaines **à l'existant**.

Une extension urbaine en continuité avec l'existant



source : Orientation d'Aménagement et de Programmation-PLU de Saint-Chamond

> **Identifier** dans les documents d'urbanisme les **secteurs accueillant l'offre nouvelle de logements, selon des critères de densité de services existants, de desserte en transport en commun et d'infrastructures de communication.**

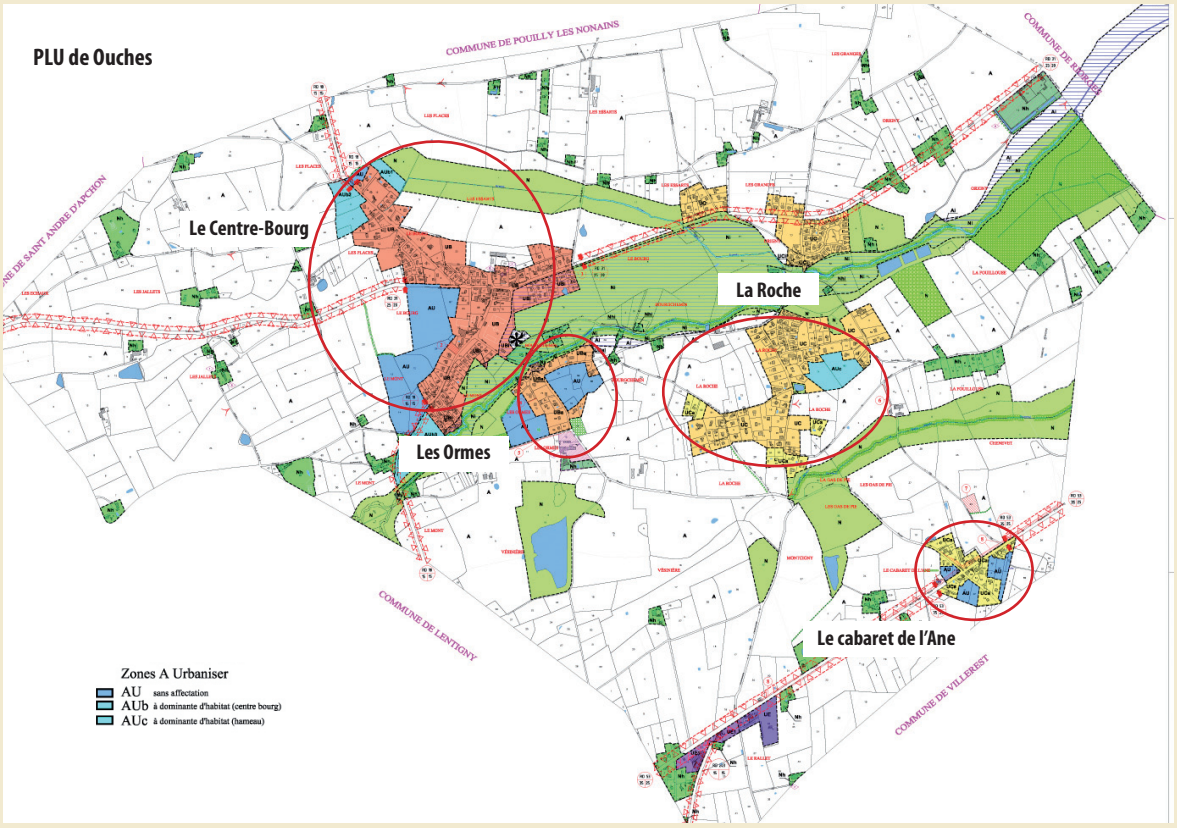
> Etablir un **échéancier** de la consommation foncière.

Traduction dans le PLU

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Dans le projet communal, il s'agira de concentrer les extensions sur 1 ou 2 pôles : en priorité le bourg et le cas échéant un secteur ou un hameau choisi selon des critères de densité, de services existants, de desserte en transport en commun et d'infrastructures de communication. Tout choix nécessitera d'être justifié.

Exemple de Ouches



Dans le PLU actuellement en vigueur, quatre secteurs accueillent des zones à urbaniser. Dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le SCOT, le développement urbain devra être privilégié en priorité dans le centre-bourg et dans le secteur des Ormes localisé à proximité du centre et déjà urbanisé. Le développement des secteurs de La Roche et du Cabaret de l'Ane (secteurs éloignés du centre-bourg) devra doit être réinterrogé et justifié le cas échéant dans le PADD.

En lien avec la production de logements attendus et les densités prescrites par secteur, le PADD énoncera la consommation foncière théorique. Celle-ci doit être cohérente avec les objectifs du SCOT
(cf tableau « production de logements à assurer d'ici 2030 pour chaque polarité » et tableau « répartition des formes urbaines souhaitées à l'horizon 2030 » DOG p9 §2.2.1 et p17 § 2.4.1)

De même, dans le PADD, les communes de rang 1 et 3 établiront un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et définiront, le cas échéant, les zones concernées par une servitude de projet.

> Les documents graphiques

L'échéancier sera repris dans le zonage (AU indicée/AU strict, 1AU/ 2AU) et dans le règlement le cas échéant.

Traduction dans la carte communale

> Le document graphique

Si la commune souhaite élargir le périmètre constructible, elle doit le faire en continuité avec l'existant. Il ne doit pas y avoir de micro-zones constructibles éparpillées (éviter le mitage).

En dehors du centre-bourg, aucune zone constructible ne doit être élargie.

DOG, p13-14 § 2.3.2

DOG, p 15, § 2.3.2

Prescription n°2

Recomposer le tissu urbain constitué

La nouvelle offre de logements est à constituer, d'une part, par la construction neuve, d'autre part par la reconstitution de l'offre existante (opérations de démolition/reconstruction, réhabilitation de logements anciens ou vacants, reconversion de friches urbaines).

Dans l'optique de limiter la consommation foncière, le SCOT prévoit que :

- pour les communes de rang 1 (Roanne, Riorges, Mably et le Coteau), **50% des nouveaux logements** soient réalisés **au sein du tissu urbain constitué** (renouvellement urbain, dents creuses, remise sur le marché de logements vacants, changement de destination).

- pour les communes des pôles de rang 3 (Renaison, La Pacaudière, Saint Just en Chevalet), l'objectif est porté à **15%**.

- pour toutes les autres communes, la priorité est donnée à la **recomposition des bourgs**. D'une manière générale, le nombre de logements vacants potentiellement à remettre sur le marché devra être estimé en fonction de chaque situation communale et sera comptabilisé dans l'enveloppe logements.

Traduction dans la carte communale

> Le rapport de présentation

Dans le rapport de présentation, une estimation quantitative et qualitative (surfaces en m^2 des dents creuses, nombre de logements vacants, rétention foncière, division parcellaire) du potentiel de renouvellement urbain au sein du tissu urbain constitué sera établie (cf méthodologie page 14-19).

L'ensemble des potentialités foncières (parcelles non bâties) sera identifié dans le rapport de présentation et les capacités en logements seront évaluées. Seront de même identifiées et évaluées les parcelles bâties sur lesquelles existe un fort potentiel de renouvellement (friches,…)

Les parcelles bâties mutables devront être prises en compte dans le calcul des potentialités de construction de logements.

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD devra privilégier la réhabilitation et le renouvellement urbain du tissu urbain constitué et limiter fortement les extensions urbaines.

> Le règlement

Le règlement devra permettre le changement de destination (des bâtiments agricoles par exemple).

Réhabilitation d'ateliers en logements, Aveizieux - Crédit photo : Epures

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sur des secteurs à enjeux de renouvellement urbain, en centre-ville par exemple, des OAP pourront être définies.

> Les documents graphiques

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes dites de projet pourront geler des terrains faisant l'objet d'enjeux particuliers, dans un périmètre délimité et pour une durée maximale de 5 ans, et ce dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, (L.123-2 a) du code de l'urbanisme.

Constat

Le développement de l'urbanisation menace progressivement le patrimoine paysager et naturel (destruction des continuums écologiques, réduction de la biodiversité, mitage du paysage…).

DOG,p 87, § 5.3

Orientation du SCOT

Préserver l'identité paysagère du territoire

Afin de préserver le patrimoine paysager et naturel du Roannais, le SCOT vise à préserver les espaces naturels remarquables qui participent à l'identité et à la qualité du cadre de vie du territoire.

DOG, p 63, § 5.1

DOG, p 81, § 5.3.3

DOG, p 63-67, § 5.1.1, 5.1.2

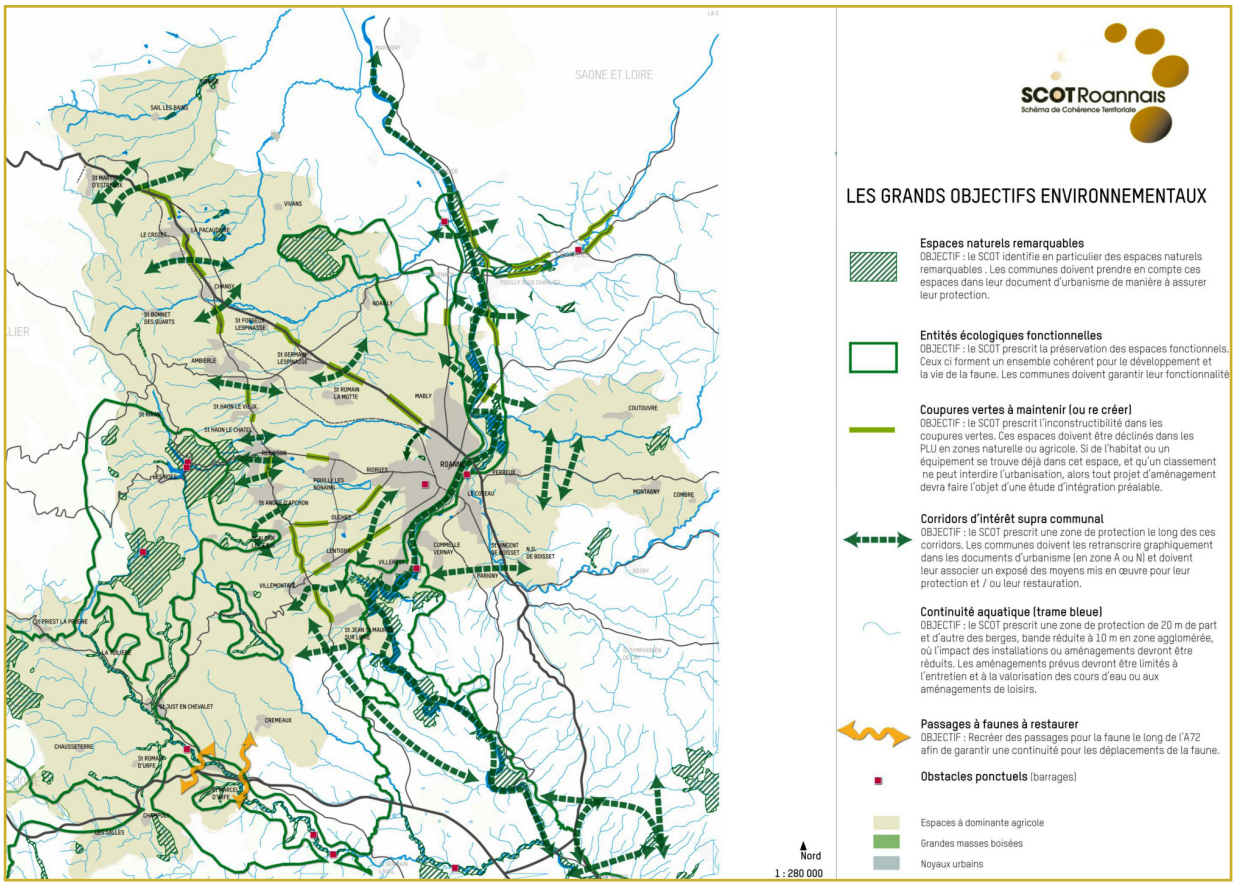
Prescription

Protéger et mettre en valeur les espaces naturels

> Considérer le **patrimoine naturel** comme source d'**attractivité** pour le territoire.

> Préserver les **coupures vertes, les corridors écologiques, les entités écologiques fonctionnelles, les espaces naturels remarquables et les passages à faune** identifiés au document graphique.

Les grands objectifs environnementaux



Source : Document d'Orientations Générales du SCOT Roannais, p71

Traduction dans le PLU

> Le rapport de présentation

Le rapport de présentation doit contenir un Etat Initial de l'Environnement (EIE) qui recensera notamment les espaces naturels remarquables à protéger (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO,…) et les corridors écologiques et analysera leur sensibilité, recensera les risques majeurs et analysera l'environnement urbain.

Il devra exposer les moyens mis en œuvre pour assurer la protection et/ou la restauration des cours d'eau.

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD prendra en compte les espaces naturels remarquables à protéger.

> Le règlement

En vue de protéger les abords de la Loire de toute urbanisation, le règlement interdira toute construction ou aménagement le long du fleuve (excepté les constructions à vocation touristique ou de loisirs). **(DOG p80, § 5.3.2)**

De même, le règlement devra limiter les constructions dans une bande de 20m minimum de part et d'autres des rivières et ruisseaux. **(DOG p67, § 5.1.2)**

> Les documents graphiques

Le zonage assurera le maintien des corridors écologiques, des coupures vertes,… en les classant en zone Naturelle, Agricole, Espace Boisé Classé (article L130-1) ou Espace Végétalisé à Mettre en Valeur (article L123-1-7), sachant que leur taille est laissée à l'appréciation de chaque commune. **(DOG p 81-83, § 5.3.3)**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) et Espaces Végétalisés à Mettre en Valeur (EVMV) peuvent concerner des éléments ponctuels (arbres isolés, groupes d'arbres), linéaires (haies bocagères, alignements d'arbres,...) et des éléments de surface plus étendue (bois, bosquets, mails, vergers...).

La prescription EBC est plus stricte que celle d'EVMV.

Les abords des cours d'eau doivent être classés en zone naturelle.

Lexique

Notion d'intensité urbaine :

Le principe « d'intensité urbaine » consiste à optimiser l'occupation du foncier disponible en introduisant des formes urbaines plus denses au droit des « micro-polarités » (nœuds de transports, programmes mixtes, équipements, proximité des espaces naturels et ouverts), et en combinant les fonctions urbaines essentielles dans un espace réduit.

Notion de tissu urbain constitué :

Le tissu urbain constitué comprend toutes les parcelles bâties contigües du centre-bourg* ainsi que les parcelles bâties non contigües situées à moins de 100m les unes des autres. En plus du bourg de la commune, le tissu urbain existant peut, le cas échéant, être délimité autour d'un hameau ou d'un secteur. Celui-ci sera choisi selon des critères de densité, de services existants, de desserte en transport en commun et d'infrastructures de communication.

Typologies des communes : (DOG p115)

Communes pôle de rang 1 :

Roanne, Riorges, Mably, Le Coteau.

Communes pôle de rang 3 :

La Pacaudière, Saint Just en Chevalet, Renaison.

Communes intermédiaires ou périurbaines :

Communes dont la population est comprise entre 500 et 5000 habitants au recensement 2006 : Ambierle, Changy, Commelle-Vernay, Coutouvre, Crémeaux, Lentigny, Montagny, Noailly, Notre-Dame-de-Boisset, Ouches, Parigny, Perreux, Pouilly-les-Nonains, Saint-Alban-les-Eaux, Saint-André-d'Apchon, Saint-Germain-Lespinasse, Saint-Haon-le-Châtel, Saint-Haon-le-Vieux, Saint-Léger-sur-Roanne, Saint-Jean-Saint-Maurice, Saint-Martin d'Estreaux, Saint-Romain-la-Motte, Saint-Vincent-de-Boisset, Villemontais, Villerest.

Communes rurales :

Communes dont le seuil de la population ne dépasse pas 500 habitants au recensement de la population de 2006 : Arcon, Champoly, Chausseterre, Cherier, Combre, Juré, La Tuilière, Le Crozet, Les Noës, Les Salles, Sail-les-Bains, Saint-Bonnet-des-Quarts, Saint-Forgeux-Lespinasse, Saint-Marcel-d'Urfé, Saint-Priest-la-Prugne, Saint-Rirand, Saint-Romain-d'Urfé, Urbise, Vivans.

Communes soumises à la loi Montagne :

En totalité les communes d'Arcon, Champoly, Chausseterre, Chérier, Crémeaux, Juré, La Tuilière, Le Crozet, Les Noës, Les Salles, Saint-Bonnet-des-Quarts, Saint-Haon-le-Châtel, Saint-Jean-Saint-Maurice-sur-Loire, Saint-Just-en-Chevalet, Saint-Rirand, Saint-Marcel d'Urfé, Saint-Priest-la-Prugne, Saint-Romain d'Urfé.

Partiellement : les communes d'Ambierle, Changy, Renaison, Saint-Alban-les-Eaux, Saint-André-d'Apchon, Saint-Haon-le-Vieux, Saint-Martin-d'Estreaux, Villemontais.

* Dans les communes rurales, le centre-bourg correspond au secteur où se localise la mairie.

SCOT Roannais

Guide de mise en oeuvre

COMMENT CONSTRUIRE ?

Partie 3

La troisième partie "comment construire ?" présente la manière dont les constructions nouvelles doivent être réalisées, dans une logique de développement durable.

Constat

Sur le territoire du SYEPAR, le profil typologique est dominé par la maison individuelle, forme urbaine peu dense (l'individuel représente 56% du parc de logements).

L'offre en logement social est polarisée sur l'agglomération, déséquilibrée et insuffisante : 94% du parc social est concentré sur Grand Roanne, 88% des logements sont réalisés sous forme d'habitat collectif et 91 % du parc est proposé en location.

DOG, p 16 , § 2.4
DOG, p 25 , § 2.7
DOG, p 17 , § 2.4.2

Orientation du SCOT

Promouvoir la diversité des formes urbaines, la mixité sociale et renforcer la densité

Dans une logique de consommation économe du foncier (SRU, Grenelle 2,…), le SCOT vise à diminuer la part de l'individuel et à promouvoir des formes plus denses. De même, le SCOT souhaite offrir un logement pour tous et affiche donc des objectifs de mixité sociale.

DOG, p 16 , § 2.4.1

Prescription n°1

Favoriser des formes alternatives à l'individuel (individuel groupé, intermédiaire, petit collectif), en priorité des formes urbaines denses pour renforcer la densité

> Le SCOT exige que les communes offrant de nombreux logements individuels développent des formes d'habitat alternatives (individuel groupé, intermédiaire, petit collectif).
A l'horizon 2030, le SCOT émet des recommandations concernant la répartition des formes urbaines, entre individuel* et collectif*, pour les différents secteurs. Il s'agit de tendances à suivre :

*cf lexique.

* entre () rappel de la répartition 2009	OBJECTIF PART DU COLLECTIF	OBJECTIF PART DE L'INDIVIDUEL
Roanne	70% (78%)*	30% (22%)
Riorges/Mably/Le Coteau	50% (40%)	50% (60%)
Pôle de rang 3 « ruraux » : La Pacaudière et St Just en Chevalet	La Pacaudière : 12% (8%)	88% (92%)
	St Just : 28% (25%)	72% (75%)
Pôle de rang 3 « urbain » : Renaison	20% (7%)	80% (93%)
Communes intermédiaires ou périurbaines (500 – 5000 hab)	15% (7%)	85% (93%)
Communes rurales (inf à 500 hab)	10% (moins de 7%)	90% (plus de 93%)

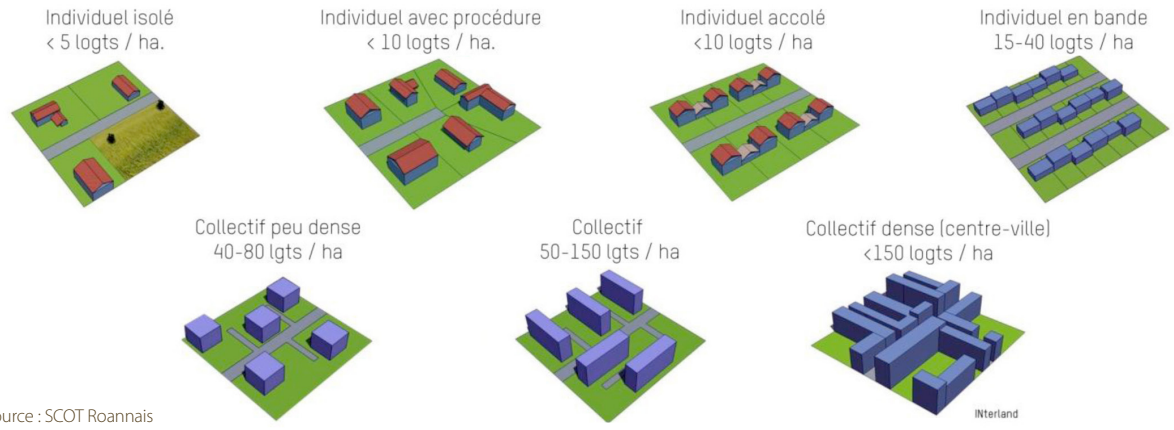
DOG, p 17-18 , § 2.4.2

> Afin d'**optimiser l'utilisation du foncier** et de mettre en œuvre une "nouvelle urbanité", le SCOT définit, selon le type de communes, des **densités moyennes** à respecter, ainsi que des recommandations concernant **les formes urbaines** à développer.

	PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
Roanne	40 logements/ha 60 log/ha minimum dans un périmètre de 800m autour des gares	Habitat collectif Habitat intermédiaire Maisons de ville (en bande, jumelées…)
Le Coteau	En moyenne 40 logements/ha Avec un minimum de 60 logements/ha sur un périmètre de 800m autour de la gare	Petit collectif Habitat intermédiaire Maisons de ville (en bande, jumelées…)
Riorges/Mably	En moyenne 30 logements/ha (ne seront pas comptabilisées dans le suivi, les opérations de logements en individuel diffus)	Petit collectif Habitat intermédiaire Maisons de ville (en bande, jumelées…)
Pôles de rang 3 "ruraux" : Saint Just en Chevalet La Pacaudière	En moyenne 15 logements/ha	Petit collectif en centre bourg Habitat intermédiaire Individuel groupé Individuel avec procédure
Pôles de rang 3 "urbain" : Renaison	En moyenne 20 logements/ha	Petit collectif en centre bourg Habitat intermédiaire Individuel groupé Individuel avec procédure
Communes intermédiaires ou périurbaines	En moyenne 15 logements/ha	Petit collectif en centre bourg Habitat intermédiaire Individuel groupé Individuel avec procédure
Communes rurales	En moyenne 10 logements/ha	Habitat intermédiaire en centre bourg Individuel groupé Individuel avec procédure

Ces densités sont calculées brutes*, c'est-à-dire qu'elles prennent en compte la totalité du tènement des opérations (voiries, espaces publics,…). *cf lexique.

Densités comparées



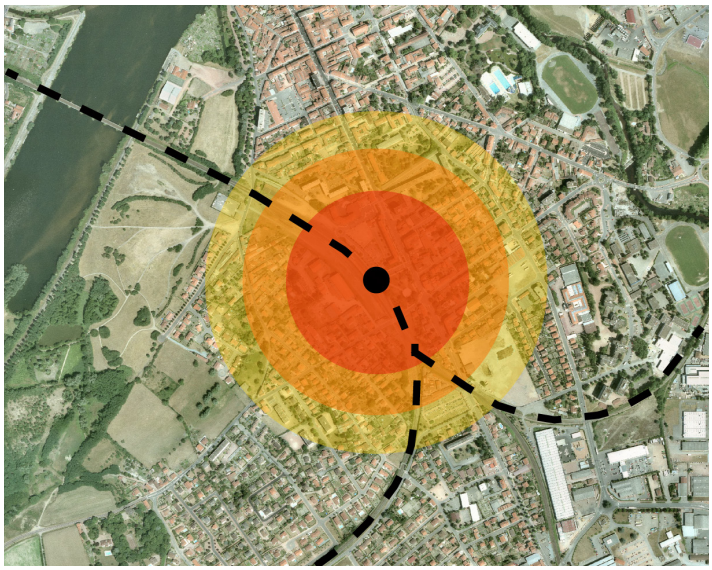
source : SCOT Roannais

> La densité est à **organiser et moduler** selon les secteurs.
(DOG p 19-20, § 2.4.3)

Sur les secteurs desservis par les **transports en communs** ou susceptibles de l'être, une densité plus importante est prescrite. Les centres-villes de Roanne et du Coteau sont particulièrement concernés : un périmètre de 800m sera défini autour de la gare avec une densité minimum de 60 log/ha.
(DOG p 19, § 2.4.3)

Pour les communes partiellement ou en totalité situées en zone de montagne, le SCOT prévoit une densité inférieure de 20% à celle prescrite.
(DOG p 20, § 2.4.3)

Intensification urbaine autour de la gare du Coteau



source : Epures

> Les formes urbaines devront s'insérer **harmonieusement** dans le tissu existant en respectant les volumes et le caractère des lieux.

Ces objectifs de densification et de diversification typologique doivent permettre de conforter et marquer les centralités, et accroître globalement l'intensité urbaine pour pérenniser et renforcer le rôle et l'usage des services et équipements structurants (commerce de proximité, santé, éducation, services administratifs…) et des réseaux de transports en commun, et préserver le foncier agricole. **(DOG p 19, § 2.4.3)**

Insertion urbaine, Le Coteau - Crédit photo : Epures

Traduction dans le PLU

Le développement de nouvelles formes urbaines plutôt denses doit être décliné à travers :

> Le rapport de présentation

Les formes urbaines et les typologies de logements présentes dans la commune seront analysées, en lien avec l'objectif de gestion économe de l'espace. Le rapport de présentation devra justifier que le PLU permet d'atteindre les objectifs de densité du SCOT.

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les objectifs de répartition de logements entre collectifs, individuels et intermédiaires devront figurer dans le PADD. Ils seront modulés en fonction des secteurs : l'objectif de logements collectifs sera plus important dans le centre-bourg que dans les hameaux.

L'objectif de densification des communes, et en particulier des centres, doit apparaître dans le PADD.

Des **illustrations références** des différentes formes urbaines à privilégier pourront être insérées dans le document.

Habitat individuel dense

Il s'agit de logements individuels accolés conservant le principe d'une maison sur sa parcelle avec un jardinet.

Roanne - Crédit photo : Syepar

Riorges - Crédit photo : Syepar

Riorges - Crédit photo : Syepar

Ormesson - Crédit photo : Pauline Tarmel

Tremblay - Crédit photo : Jean-Marie Monthiers

Tourcoing - Crédit photo : Certu

Habitat intermédiaire

Il s'agit de logements superposés (R+1 à R+3) possédant chacun un accès individuel et un espace extérieur (terrasse ou rez-de-jardin).

Stains - Crédit photo : Certu

Stains - Crédit photo : Certu

Betton - Crédit photo : Audiar

Habitat collectif

Habitat collectif, Riorges - Crédit photo : Syepar

Habitat collectif, Roanne - Crédit photo : Syepar

Habitat collectif, Le Coteau - Crédit photo : Syepar

Habitat collectif, Saint Etienne - Crédit photo : Epures

> Le règlement

Le règlement devra favoriser la **densité** en définissant une **hauteur de R+1 minimum** soit 6 mètres minimum (art.10) à l'égout de toiture et en permettant **l'implantation à l'alignement ou à proximité des limites** (art. 6, 7).

De même les articles suivants : emprise au sol (article 9), occupation du sol (article 14), surface minimum des terrains (article 5) doivent permettre une densité compatible avec le SCOT.

Pour cela, l'article 5 ne devra pas être réglementé, ni l'article 9.

Concernant l'article 14, la définition d'un COS n'est pas incompatible avec la densité mais elle peut être modulée grâce aux articles 6, 7 et 10.

La loi Grenelle 2 permet d'imposer une **densité minimale dans les secteurs situés à proximité des transports en commun existants ou programmés** qu'il s'agira de délimiter.

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans les opérations d'aménagement, pourra être imposé un **pourcentage de logements collectifs** afin d'atteindre les objectifs définis.

Les OAP sont des **outils clés** pour atteindre les densités prescrites.

Les principes d'aménagement définis dans les OAP doivent permettre d'apprécier la densité (décliner la typologie des logements, leur nombre,…).

Elles pourront prescrire des **densités minimales à respecter dans les secteurs situés à proximité des TC** (loi Grenelle 2). Afin de respecter la morphologie du tissu et l'harmonie du secteur, pourront être délimités des zones où la densité sera plus importante ou plus faible.

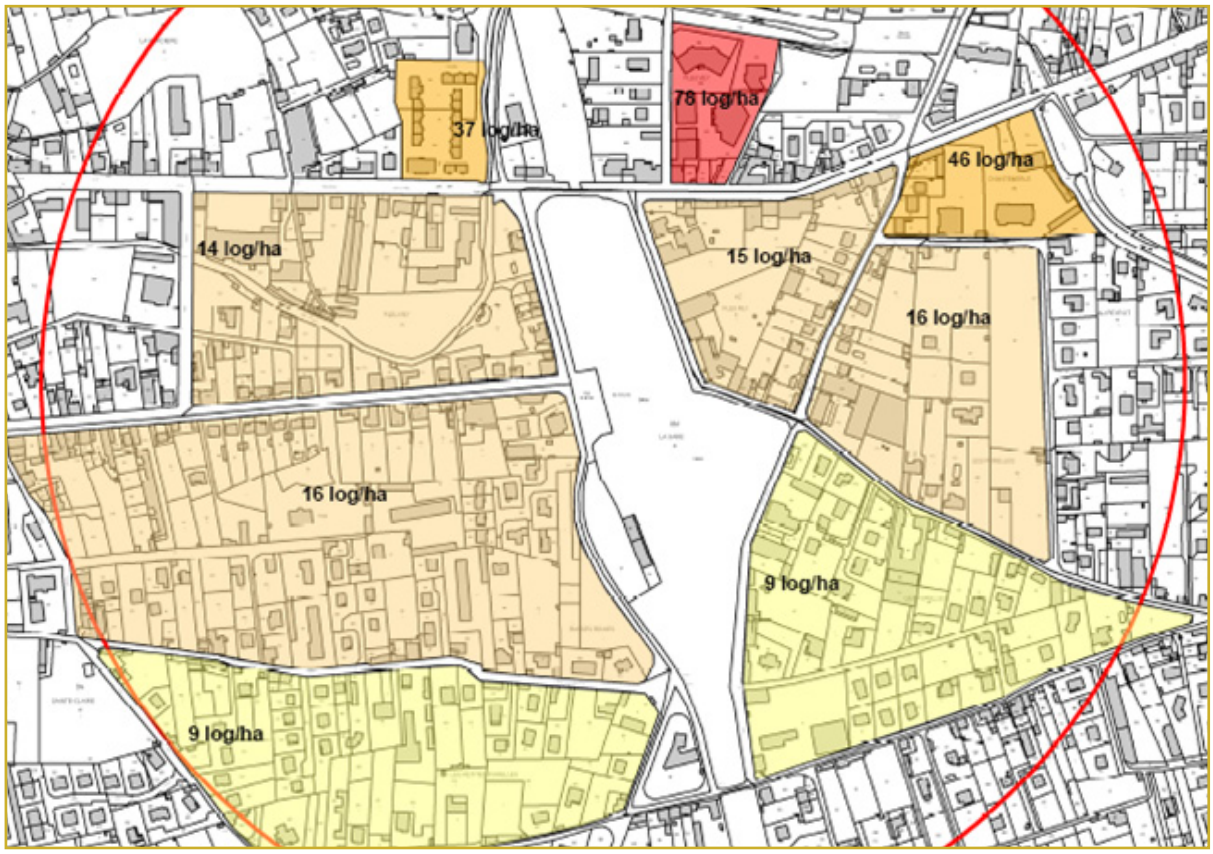
De même, dans les secteurs proches de nœuds de transports en commun (gare, arrêt de transport en commun,…), la densité minimale peut être modulée pour s'adapter à la configuration des îlots dans la mesure où la densité moyenne correspond au seuil minimum défini par le SCOT.

L'approche des **densités existantes** doit constituer une étape préalable pour ensuite définir des densités minimales par sous-secteur.

Habitat collectif, Lille - Crédit photo : Epures

Habitat collectif, Saint Priest - Crédit photo : Epures

Exemple d'estimation préalable des densités existantes des îlots à la gare de Montbrison



Source : Epures

DOG, p 25-26, § 2.7

Prescription n°2

Promouvoir le développement des logements aidés

> Dans le but de répondre aux besoins de tous les ménages, notamment les plus fragiles, le SCOT prescrit des objectifs de logements sociaux pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (de plus de 3 500 habitants):

- les communes n'ayant pas satisfait les obligations du seuil de 20% de logements sociaux sur leur parc de résidences principales doivent intégrer au moins 30% de logements sociaux dans les opérations de plus de 10 logements jusqu'à ce qu'elles atteignent le seuil réglementaire. Les communes de Villerest et de Riorges doivent tout particulièrement développer des outils de mixité sociale afin d'atteindre l'objectif de logements sociaux.

- les autres communes doivent maintenir les efforts pour conserver le seuil de 20% de logements sociaux.

Pour les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU, le SCOT définit des recommandations.

Traduction dans le PLU

La promotion du développement des logements aidés doit être déclinée à travers :

> Le rapport de présentation

Il analysera la situation du logement social sur la commune (part, typologie, etc).

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les orientations de la commune en matière de mixité sociale seront intégrées dans le PADD, avec notamment la définition d'objectifs chiffrés et les moyens retenus pour les atteindre. **(DOG p 26, § 2.7.2)**

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP traduiront les orientations définies dans le PADD, le règlement et les documents graphiques.

> Les documents graphiques

Des servitudes de mixité sociale pour la réalisation de logements sociaux pourront être identifiées sur le document graphique (article L 123-2 b du Code de l'Urbanisme). Le plan de zonage pourra faire figurer les secteurs concernés par le pourcentage de logements sociaux défini (L 123-1-5 16°).

Constat

Le développement urbain du Roannais s'est fait avec une prise en compte insuffisante de l'insertion paysagère et environnementale, sans cohérence d'ensemble, entrainant des nuisances pour l'environnement (imperméabilisation, consommation d'énergie,…).

DOG, p 20, § 2.5

Orientation du SCOT

Encourager la qualité urbaine et environnementale

Dans le but d'attirer la population dans les centres, le SCOT souhaite offrir une qualité de vie en ville (composition urbaine, espaces publics, mise en valeur de la trame verte,…)

Toujours dans un souci de préservation de l'environnement, les nouvelles constructions devront respecter certains critères.

DOG, p 20, § 2.5.1

Prescription n°1

Organiser un développement urbain cohérent

> Pour garantir et préserver la qualité d'ensemble du territoire roannais, le SCOT souhaite que toutes les opérations d'urbanisme (renouvellement et extension) garantissent une certaine **qualité urbaine**.

> Afin de mettre en œuvre un "référentiel" de qualité urbaine pour les opérations d'urbanisme, le SCOT prescrit des **critères environnementaux, sociaux et économiques** (critères énoncés dans l'inter-Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise).

Maison individuelle, Riorges - Crédit photo : Syepar

Habitat intermédiaire, Roanne - Crédit photo : Syepar

	A L'ECHELLE DE LA COMMUNE	A L'ECHELLE DU BATI ET DU LOGEMENT
Critères environnementaux	Préserver la qualité naturelle et paysagère des sites. Intégrer les contraintes naturelles dans le choix des sites d'urbanisation futurs. Localiser les opérations sur des secteurs desservis par les réseaux de transports collectifs.	Optimiser l'insertion du bâti. Rechercher la performance environnementale (matériaux locaux, matériaux à faible énergie grise, faible consommation énergétique). Privilégier la qualité des matériaux et limiter les impacts sur la santé. Garantir le confort d'été et l'éclairage naturel. Renforcer la place du végétal. Normes BBC, RT 2020, maison passive.
Critères sociaux	Veiller à la diversification de la gamme de logements pour satisfaire à l'échelle de la commune la multiplicité de la demande. Produire des logements abordables et développer l'offre en logement social. Localiser les programmes près des centralités pour favoriser « le vivre ensemble ».	Gérer les promiscuités et garantir l'intimité pour une réelle appropriation des espaces extérieurs privés. Garantir le confort et améliorer la qualité des agencements intérieurs. Veiller à la santé des habitants.
Critères économiques	Economiser la ressource foncière. Valoriser le cadre de vie en intégrant les opérations d'habitat au tissu existant. Réduire les coûts de déplacements pour les ménages. Limiter les dépenses de fonctionnement de la commune.	Garantir la modularité des espaces intérieurs. Diminuer les charges pour les occupants.

Traduction dans le PLU

L'organisation d'un développement urbain cohérent doit être décliné à travers :

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les critères environnementaux, sociaux, économiques prescrits par le SCOT à l'échelle de la commune devront figurer dans le PADD. **(DOG p20, § 2.5.1)**

> Le règlement

Une écriture précise et complète de l'**article 11 (aspect extérieur)** doit permettre de renforcer la qualité architecturale des constructions : définir les matériaux utilisés (interdire les matériaux de mauvaise qualité) et l'aspect et la volumétrie des nouvelles constructions, harmoniser des façades, privilégier des clôtures à claire-voie, traiter les angles des constructions,… (à adapter au contexte communal).

Des prescriptions concernant la **mise en œuvre d'une trame verte dans l'article 13 (espaces verts)** permettront de redonner une place à la nature dans les projets de constructions (par exemple, dans les opérations d'aménagement à vocation d'habitat, au moins 20% de l'assiette de l'opération constitueront des espaces collectifs ou publics).

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La définition d'OAP sur toutes les zones à urbaniser ainsi que sur tous les terrains situés en zone urbaine susceptibles de constituer un enjeu d'aménagement permettra de mettre en œuvre un développement urbain cohérent. **(DOG p 20, § 2.5.1)**

Le SCOT précise un certain nombre d'éléments que les OAP devront déterminer : le programme, les principes de trame viaire, la trame verte, l'insertion dans le site, l'implantation du bâti et les mesures pour un urbanisme et une architecture économe en énergie. **(DOG p20-22, § 2.5.1)**

Le SCOT recommande que des critères de qualité architecturale, paysagère et urbaine et des éléments favorisant l'efficacité énergétique des opérations soient définis et préfigurés autant que possible en amont des projets. Les critères définis à l'échelle de la commune sont à prendre comme des prescriptions et les critères à l'échelle du logement comme des recommandations. **(DOG p22, § 2.5.1)**

Dans les secteurs de projet faisant l'objet d'orientations d'aménagement, des orientations relatives à la qualité architecturale devront être développées (aspect de façades, matériaux utilisés, orientations des bâtiments,…).

DOG, p 22, § 2.5.2

Prescription n°2

Intégrer la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les projets

> Le SCOT recommande que les PLU conditionnent l'ouverture à l'urbanisation, ou la réalisation de nouvelles opérations, à la prise en compte de l'économie d'énergie.

Traduction dans le PLU

L'intégration de la performance énergétique et des énergies renouvelables dans les projets doit être déclinée à travers :

> Le rapport de présentation

Le rapport de présentation pourra, sous forme de tableau par exemple, synthétiser les informations concernant les potentialités énergétiques (vents dominants, ensoleillement,..) de chaque secteur urbanisé ou à urbaniser.

Pour intégrer les préoccupations environnementales et énergétiques, une Approche Environnementale de l'Urbanisme sera réalisée en amont de toute opération d'aménagement (plus de 5 000 m^2 de surface de plancher, ZAC, opérations d'ensemble > 3ha). **(DOG p 23, § 2.5.2)**

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD devra encourager les modes de constructions permettant la réduction des dépenses énergétiques (bâtiments bioclimatiques, panneaux solaires,…). **(DOG p 23, § 2.5.2)**

> Le règlement

La loi Grenelle 2 permet d'imposer aux constructions le respect des performances énergétiques et environnementales renforcées.

L'article 2 pourra définir que, dans certaines zones à urbaniser, les constructions nouvelles soient admises sous réserve du respect de certaines performances énergétiques (BBC*, BBC+,…).

A travers l'article 4, l'aménagement des constructions devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales et garantir leur écoulement dans le réseau.

Pour permettre le développement des énergies renouvelables, le règlement pourra par exemple autoriser les toitures terrasses végétalisées, panneaux solaires, constructions bois, … (article 11).

Le règlement pourra autoriser un dépassement de COS (article 14) dans la limite de 30% (Grenelle 2) pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (article L 123-8 CU). Le SCOT définit les critères permettant de bonifier le COS (stockage eaux pluviales, …). **(DOG p23, § 2.5.2)**

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP pourront fixer des conditions de performance énergétique pour les bâtiments, et des orientations pour utiliser au mieux les potentialités énergétiques de chaque secteur.

Elles pourront, par exemple pour diminuer l'imperméabilisation des sols, limiter au minimum nécessaire la largeur des voies et prévoir un parking collectif à l'écart des logements. Elles pourront également établir des préconisations sur l'orientation des bâtiments (par exemple, 80% des logements seront bi-orientés).

Maison BBC*, Villerest - Crédit photo : Syepar

Maison ABCD*, Roanne - Crédit photo : Syepar

*cf lexique.

DOG, p 24, § 2.5.3

Prescription n°3

Assurer la place de la nature en ville

> Les nouvelles constructions devront intégrer des **espaces de nature**.

La présence d'espaces verts nombreux et qualitatifs permettra d'assurer la **qualité du cadre de vie en ville** et de diminuer l'empreinte écologique de l'urbanisation.

Le développement de la nature en ville devra se faire à toutes les échelles : trame de parcs à l'échelle de la commune, verdissement notamment des grands axes et des places à l'échelle du quartier, jardins familiaux et squares à l'échelle de l'îlot.

Riorges - Crédit photo : Syepar

Le Coteau - Crédit photo : Syepar

Traduction dans le PLU

Le développement de la nature en ville doit être décliné à travers :

> Le rapport de présentation

Le rapport de présentation devra inventorier les espaces naturels à protéger (bois, parcs, zones d'intérêt écologique, secteurs riches d'un point de vue écologique ou paysager, …), les espaces publics, les espaces de proximité de loisirs,… ainsi que les cheminements modes doux.

Parc, Commelle-Vernay - Crédit photo : Syepar

Parc de Varenne, Roanne - Crédit photo : Epures

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD affichera comme objectifs le développement de la nature en ville et la préservation de la biodiversité.

Dans le but de développer/renforcer la trame verte, le PADD pourra identifier les **cheminements doux existants et proposer de nouveaux itinéraires** pour mettre en lien les parcs et les cours d'eau.

> Le règlement

Les prescriptions du PLU en termes de protection des espaces verts qui s'appliquent à toutes les zones (Espace Boisé Classé, Espace Végétalisé à Mettre en Valeur, ZNIEFF,…) seront définies dans le chapitre « dispositions générales » du règlement.

Au vu des secteurs à protéger identifiés dans le rapport de présentation, le règlement pourra, dans certaines zones, limiter la densification en déterminant un COS faible et en interdisant la division parcellaire (article 14) en vertu de l'article L 123-1-1. **(DOG p 25, § 2.5.3)**

Des essences adaptées au milieu et écologiques (peu consommatrices d'eau par exemple) devront être privilégiées et définies à l'article 13. **(DOG p 25, § 2.5.3)**

L'article 13 pourra aussi déterminer que toutes les surfaces libres soient végétalisées, que les espaces de stationnement soient revêtus de matériaux perméables et soient plantés, que 20% d'espaces verts collectifs soient réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement*.

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans les OAP, des cheminements doux seront identifiés en vue de raccorder les îlots, les quartiers entre eux mais aussi les espaces verts de proximité. Les OAP pourront également prévoir la création d'espaces verts publics ou collectifs.

> Les documents graphiques

Les boisements, espaces verts en milieu urbain à préserver et les espaces d'intérêt écologique fort et/ou au degré de naturalité fort seront identifiés au plan de zonage et feront l'objet de protections spécifiques (cf dispositions générales du règlement).

Des **emplacements réservés pour la création ou l'extension d'espaces publics** pourront être délimités.

Constat

Le paysage roannais est de grande qualité et encore assez bien préservé (vues dégagées, campagne bocagère typique). L'agriculture est très présente.

Les éléments de patrimoine sont diversifiés (villages, églises, fermes).

DOG,p 83, § 5.3.5

Orientation du SCOT

Assurer le maintien des caractéristiques architecturales et paysagères

Le SCOT cherche à préserver les qualités architecturales et paysagères du Roannais, atouts du territoire.

Prescription

Respecter la morphologie traditionnelle du bâti et s'insérer aisément dans la trame bâtie et paysagère

Traduction dans le PLU

Le respect de la morphologie traditionnelle du bâti et son insertion dans la trame paysagère doit être décliné à travers :

> Le rapport de présentation

Le rapport de présentation identifiera les caractéristiques architecturales et paysagères de la commune, ainsi que les éléments patrimoniaux bâti et végétal à préserver.

Les éléments de nature « ordinaire » devront être identifiés et les moyens mis en œuvre pour assurer leur préservation ou leur valorisation justifiés (classement en élément remarquable, EBC, …). **(DOG p 68 5.1.3)**

Ambierle - Crédit photo : Syepar

Château d'Urfé - Crédit photo : Syepar

Vue depuis la route entre Perreux et Montagny - Crédit photo : Syepar

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD devra rappeler l'objectif d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu existant.

> Le règlement

Les règles définissant le gabarit (implantation, hauteur) des constructions devront être réfléchies en cohérence avec la morphologie du tissu existant.

Le règlement pourra autoriser le changement de destinations d'anciens bâtiments agricoles (article R123-12 du code de l'urbanisme), sous réserve de leur valorisation et de la protection du patrimoine bâti.

L'écriture de l'article 11 permettra de définir des règles pour intégrer harmonieusement les constructions (matériaux, aspect des façades, volumétrie,…).

L'article 11 pourra comprendre des « prescriptions de nature à assurer la protection du patrimoine » par exemple en s'appropriant à l'échelle communale des chartes paysagères pouvant exister au niveau intercommunal ou à l'échelle du Roannais, Pays de Rhône-Alpes).

> Les documents graphiques

Des éléments de paysage tels que les haies bocagères, alignements d'arbres, arbres isolés ; ainsi que des quartiers, îlots, immeubles, monuments, etc. pourront être délimités et faire l'objet d'une servitude de protection (L 123-1-7 du code de l'urbanisme).

Les zones AOC pourront faire l'objet d'un zonage spécifique.

Une Zone Agricole Protégée (ZAP), servitude d'utilité publique, pourra être définie au PLU, dans l'objectif de soustraire à la pression urbaine des espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique (articles L 112-2 et R 112-1-4 à 10 du Code Rural).

Une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), servitude d'utilité publique, pourra être mise en place. A l'intérieur de ce périmètre, les travaux sont soumis à autorisation spéciale après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, fondée sur les prescriptions et recommandations de l'AVAP.

Lexique

Logement collectif :

Le logement collectif comprend toutes les opérations de R+2 minimum ayant un accès commum.
(DOG p 17, § 2.4.1)

Logement individuel :

Le logement comprend l'habitat individuel isolé, les opérations de logements individuels avec procédure, ainsi que les premières formes d'habitat dites « intermédiaire » (maisons en bandes, jumelées, …).
(DOG p 17, § 2.4.1)

Habitat individuel dense

Logements individuels accolés conservant le principe d'une maison sur sa parcelle avec un jardin

Habitat intermédiaire :

Logements superposés (R+1 à R+3) possédant chacun un accès individuel et un espace extérieur (terrasse ou rez-de-jardin)

Opération d'aménagement :

Zone d'Aménagement Concerté, permis groupé, lotissement de plus de 5 000m^2 de surface de plancher, construction de plus de 5 000m^2 de surface de plancher.

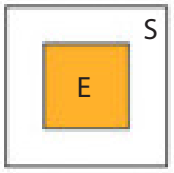
Surface de plancher :

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

CES (Coefficient d'Emprise au Sol) :

Rapport entre la surface au sol des bâtiments (E) et la surface du terrain (S) :

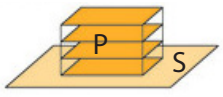
CES=E/S



COS (Coefficient d'Occupation des Sols) :

Rapport entre la surface de plancher totale des bâtiments (P) et la surface du terrain (S)

COS= P/S



Notion d'intensité urbaine :

Le principe « d'intensité urbaine » consiste à optimiser l'occupation du foncier disponible en introduisant des formes urbaines plus denses aux droits des « micropolarités » (noeuds de transports, programmes mixtes, équipements, proximité des espaces naturels et ouverts), et en combinant les fonctions urbaines essentielles dans un espace réduit.

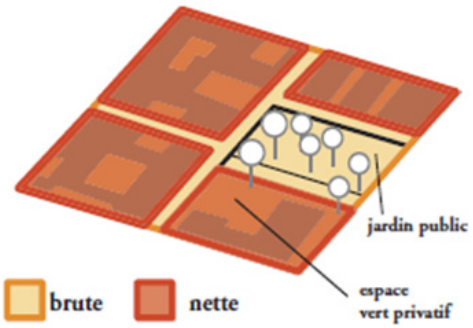
Densité moyenne :

La densité est calculée brute, c'est-à-dire en prenant en compte les voiries, les espaces publics et les parcelles accueillant les nouveaux logements. La densité s'apprécie en faisant un bilan des opérations : en création et renouvellement (réhabilitation et démolition/reconstruction). Elle s'évalue tous les trois ans en réalisant un suivi des constructions sur chaque commune.

Ces densités moyennes correspondent à l'ensemble de la production de nouveaux logements (qu'ils soient issus de constructions neuves ou de restructuration du bâti existant).
(DOG p 19, § 2.4.2)

Densité brute :

La densité brute prend en compte l'ensemble du territoire considéré sans exclusion : équipements collectifs (bâtis ou non), espaces verts, voirie principale et infrastructures (contrairement à la densité nette qui ne prend en compte que les parcelles bâties).



Source : Note sur l'occupation du sol, IAURIF, juin 2005

Simulation :
- Surface : 1 ha
- Cas d'une commune intermédiaire ou périurbaine
- Densité moyenne prescrite par le SCOT : 15 log/ha

Considérant qu'environ 15% de la surface sera utilisée par la voirie,…etc., la surface réellement disponible pour les logements sera de 0,85 ha.

La densité devra donc être de 15 log/0,85 ha soit 18 log/ha pour l'îlot.

Bâtiment Basse Consommation (BBC):

Bâtiment dont la consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude,… est inférieur de 80% à la consommation réglementaire (RT2012).

Maison Accessible, Belle, Citoyenne et Duplicable et Positive (ABCD) :

Nouveau concept de maison individuelle, créée par le constructeur Cécile Robin et l'industriel Lafarge, suivant cinq critères:
- accessible : son prix/m^2 est inférieur à celui d'un appartement de taille équivalente et convient bien aux primo-accédants ;
- belle et confortable : dessinée par un architecte, d'une superficie de 130m^2, elle propose une architecture renouvelée préservant l'intimité (patio de 20m^2) et une conception bioclimatique privilégiant le confort de vie ;
- citoyenne : elle présente une densité au sol élevée et son impact environnemental est réduit ;
- duplicable : elle est aisément duplicable en série ;
- positive : elle produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme.

Le principal matériau utilisé est le béton.

La maison ABCD, conçue notamment pour les villes moyennes qui cherchent à se repeupler et à attirer les familles près de leurs centres urbains, anticipe sur les exigences des futures règlementations thermiques.

SCOT Roannais

Guide de mise en oeuvre

ANNEXE

Partie 4

LES OUTILS D'URBANISME OPERATIONNEL

En dehors des outils de planification et en complémentarité de ces derniers, la collectivité dispose d'un certain nombre d'outils d'urbanisme opérationnel pour maîtriser l'aménagement de son territoire ou encadrer l'aménagement s'il s'agit d'opérateurs privés.

Les outils de maîtrise foncière

La maîtrise foncière est un moyen privilégié pour mettre en œuvre un projet urbain au carrefour des politiques publiques en matière d'habitat, de déplacements,…

Elle permet à la collectivité de **maîtriser le programme de l'opération et le projet**, et d'assurer sur le long terme la pérennisation des opérations d'aménagement.

Elle peut se faire de différentes manières :

> L'acquisition à l'amiable

Elle se fait selon les opportunités ou avec une démarche active sur les secteurs mutables.

La collectivité procède à l'acquisition amiable des biens mis en vente en totalité et rétrocède à terme le tènement correspondant à l'opération souhaitée à un opérateur immobilier avec un **cahier des charges** définissant les objectifs du programme (types d'habitat, commerces, services…) et du projet (volumétrie, avis préalable sur le projet, exigences environnementales, espaces verts, stationnements,…).

L'acquisition amiable reste le moyen permettant la libre revente des biens et la libre participation des constructeurs aux équipements. Elle dispense dans ce cas de l'usage de procédures particulières telles que la Zone d'Aménagement Concerté. Le coût total des dépenses (foncier et équipements) est intégré dans le prix de vente qui est fixé par la commune.

> L'acquisition prioritaire par usage du Droit de Préemption Urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain est une procédure qui permet à une collectivité d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente dans le but de réaliser des opérations d'aménagement d'intérêt général.

Le DPU est établi par délibération du conseil municipal sur tout ou partie des zones U et/ ou AU d'un PLU/ POS.

La principale conséquence est que le propriétaire du bien immobilier n'est pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

> L'acquisition forcée par usage d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

La DUP est l'acte par lequel la collectivité affirme son intention de recourir à l'expropriation.

La procédure d'expropriation permet à une collectivité de s'approprier d'autorité des biens immobiliers privés afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique.

> La mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

La collectivité peut mettre en œuvre une ZAD (création de l'Etat sur proposition ou après avis de la commune) : secteur à l'intérieur duquel la collectivité pourra exercer son droit de préemption (durée de 6 ans renouvelable) soit pour réaliser dans l'intérêt général des actions ou opérations définies par l'article L 300-1 du code de l'urbanisme (projet urbain, politique locale de l'habitat, développement des loisirs,…) ; soit pour constituer des réserves foncières en vue de réaliser les opérations citées ci-avant.

La ZAD peut être créée même si l'opération à venir n'est pas définie.

Cette procédure simple convient à tous types de commune.

Intérêt : Cette procédure permet à la collectivité de maîtriser la spéculation foncière.

Inconvénient : Cette procédure nécessite un préfinancement des acquisitions sur un temps long.

Les opérations d'aménagement

> La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

D'initiative publique, cette procédure d'aménagement permet à la collectivité de maîtriser le programme d'urbanisation (contenu, densité, formes urbaines, typologies). Pour engager la procédure de ZAC, la collectivité n'a pas l'obligation de maîtriser l'ensemble du foncier au préalable.

Après avoir acquis les terrains, la collectivité va réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder à des utilisateurs privés ou publics en faisant participer les constructeurs aux dépenses d'aménagement.

La réalisation de la ZAC peut être conduite en régie directe par la collectivité ou confiée par voie de concession à un aménageur, public ou privé, après mise en concurrence.

Cette procédure complexe et longue, est utilisée par les collectivités d'une certaine ampleur.

> Lotissement communal avec Déclaration d'Utilité Publique

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet, ou qui sur une période de moins de 10 ans a eu pour effet, de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété. (Article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme)

Cette procédure constitue une alternative à la ZAC notamment pour les petites opérations. Ce type d'outil permet une maîtrise totale des réseaux et de l'organisation de la zone puisque l'aménagement est pris en charge par la collectivité. Elle doit néanmoins se réaliser dans l'intérêt général.

Pour lancer la réalisation d'un lotissement, la collectivité doit maîtriser au préalable le foncier.

Cette procédure permet d'obtenir des prix de revient des lots plus accessible qu'avec une opération privée.

Les outils pédagogiques en amont du permis de construire ou d'aménager

> L'encadrement de la libre initiative privée

La commune peut décider de ne pas intervenir et de laisser la libre initiative aux acteurs privés pour préparer les conditions d'une négociation avec les opérateurs privés et publics (promoteurs, lotisseurs, coopératives et bailleurs sociaux). Elle peut toutefois encadrer un minimum les opérations en s'appuyant sur les leviers suivants :

- **un cahier de recommandations** sur les secteurs concernés : la commune peut consigner des objectifs de qualité architecturale, environnementale et sociale, éventuellement en faisant référence à un cadre partenarial négocié à une échelle territoriale élargie (programme local de l'habitat, charte partenariale …)

- **une étude préalable d'aménagement**, notamment pour la création d'espaces publics de qualité dans le cadre d'une opération d'habitat groupé

- **une approche des besoins en logement et du marché immobilier** dans la commune pour orienter les programmes d'habitat et cibler les niveaux de prix ou de loyers.

> L'accompagnement des projets

La collectivité peut également accompagner les projets et la négociation avec les opérateurs immobiliers en s'appuyant sur les leviers suivants :

- **le recours à un architecte conseil** : recherchant une meilleure qualité architecturale des projets, la collectivité peut se doter d'un architecte-conseil. Il peut d'une part être consulté en amont de la délivrance des permis. Son avis, consultatif et facultatif, aide la collectivité à définir la faisabilité et la cohérence du projet sur le plan architectural, urbanistique et environnemental. Il peut d'autre part assurer des permanences (gratuites) pour les particuliers. Il les conseille sur le gabarit, le traitement des façades, la disposition des logements, l'intégration au tissu urbain, etc et les informe sur les contraintes.

- **le permis d'aménager et le permis de construire** : dans les secteurs constructibles au PLU, sans maîtrise foncière, la commune peut agir uniquement par la négociation avec les opérateurs privés et publics au moment du permis de construire et/ou du permis d'aménager. La commune peut ainsi exprimer ses objectifs en matière de qualité architecturale, environnementale et sociale.

- **l'accompagnement des projets pour orienter la dynamique immobilière** : la commune peut solliciter une présentation du projet par les opérateurs avant la délivrance du permis d'aménager ou de construire.

LES OUTILS FISCAUX ET DE FINANCEMENT

Les outils fiscaux et de financement ne permettent pas de maîtriser et/ou d'encadrer l'aménagement mais génèrent des recettes pour la collectivité.

> Taxe pour sous-densité (TSD)

Le Versement pour Sous-Densité (VSD) est un dispositif fiscal innovant qui repose sur un mécanisme totalement inversé du versement pour dépassement du plafond légal de densité. Destiné à lutter contre l'étalement urbain, il permettra aux communes qui le souhaitent de **taxer une sous-utilisation du potentiel foncier** dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU/POS.

La taxe pour sous-densité est **facultative** et instaurée par la collectivité dans les **communes dotées d'un PLU/POS (valable 3 ans minimum)**.

Le versement pour sous-densité pourra être appliqué aux **demandes de permis de construire** déposées après le 1er mars 2012.

Cette taxe **sectorisée** est perçue **auprès des constructeurs si la surface de plancher envisagée sur le terrain d'assiette de l'opération est inférieure au Seuil Minimum de Densité (SMD) prévu (fixé par la collectivité)**.

Le montant de la Taxe pour Sous-Densité ne peut excéder 25% de la valeur du terrain.

TSD= valeur du terrain retenue x (déficit de surface/surface seuil de densité)

Exemple
Surface de plancher de la maison d'habitation principale à édifier : 160 m²
Terrain nu de 600 m² d'une valeur de 48 000 €*
Seuil Minimum Densité (SMD) : 0,4
* la valeur du terrain prise en compte est égale à la valeur du terrain déclarée par le demandeur divisée par 2, soit 24 000 €

Surface seuil de densité : 600 m² x 0,4= 240 m²
Déficit de surface : 240 m² - 160 m² = 80 m²
Versement pour sous-densité : 24 000 x (80/240) = **8 000 €**
(somme inférieure au plafond de 25% (48 000 x 25% = 12 000 €)

> Taxe d'aménagement (TA)

A partir du 1er mars 2012, la taxe d'aménagement remplace la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS), la taxe pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE).

La taxe d'aménagement est applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager ainsi qu'aux déclarations préalables) déposées au 1er mars 2012.

Elle permet de financer la création ou l'extension d'équipements induits par l'urbanisation.

La taxe est composée d'une part communale et d'une part départementale, chaque part étant instaurée par délibération de l'autorité locale : conseil municipal, conseil général.

La part communale ou intercommunale est instituée :

- **de plein droit dans les communes ayant un plan local d'urbanisme (PLU) ou un plan d'occupation des sols (POS)** et les communautés urbaines (sauf renonciation expresse par délibération),

- de façon facultative dans les autres communes, par délibération du conseil municipal.

Les délibérations instituant la taxe d'aménagement ont une durée de validité de 3 ans, celles instituant le taux de la taxe d'aménagement ont une durée de validité d'un an.

Elles doivent être adoptées avant le 30 novembre pour une application au 1er janvier de l'année suivante.

Le taux de la taxe d'aménagement est voté par la collectivité locale pour la part qui la concerne.

Le taux de la part communale se situe entre 1 % et 5 %, porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs (travaux substantiels de voirie ou de réseaux, par exemple). **Le taux peut varier selon les secteurs du territoire de la commune**.

Le taux de la part départementale est unique et ne peut pas dépasser 2,5 %.

Calcul de la TA :

TA = assiette* x taux

* surface à construire (m^2) x valeur forfaitaire (660€ pour toute la France et 748 € en Ile de France)

Exemple
Maison individuelle de 160 m^2
(hors Ile de France)
Taux communal : 3%

100 m^2 x (660 x 50%*) = 330 € x 3% = 990€
60m^2 x 660€ x 3% = 1188 €
Taxe d'aménagement = 990 € + 1188 € = **2178 €**

* abattement de 50% pour les locaux à usage d'habitation principale pour les 100 premiers m^2

> Participation pour Voirie et Réseaux Divers (PVRD)

La PVRD disparaît à condition qu'une taxe d'aménagement dont le taux est supérieur à 5% soit instaurée. Dans les autres cas la PVRD peut être instaurée. Elle disparaitra entièrement au 1er janvier 2015.

La participation pour voirie et réseaux divers permet aux communes de percevoir des **propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires**.

Elle est instaurée par la **collectivité compétente** qui délibère une première fois pour instaurer le principe sur tout ou partie du territoire et une seconde fois pour définir les modalités de mise en œuvre de la PVRD pour la voie concernée (nature des travaux, objectifs, niveau de l'aménagement prévu à terme, tarif de la PVRD au m^2). Une délibération doit être prise pour chaque voie concernée.

Les terrains concernés par la PVRD sont ceux situés dans une **bande de 80 mètres** de part et d'autre de la voie (fourchette comprise entre 60 et 100 mètres en fonction des circonstances locales).

> Participation pour Assainissement Collectif (PAC)

La PAC, taxe **facultative**, doit permettre de maintenir le niveau actuel des recettes des services publics de collecte des eaux usées et satisfaire les besoins locaux d'extension des réseaux.

Ses dispositions sont codifiées à l'article L 1331-7 du code de la santé publique.

Elle supprime et remplace la Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE) en tant que **participation d'urbanisme liée au permis de construire à compter du 1er juillet 2012**.

La PAC est instituée par une **délibération** du conseil municipal ou l'organe délibérant d'un EPCI compétent en matière d'assainissement. La délibération détermine **le montant et les modalités de calcul**. Le montant pourra être différencié en fonction qu'il s'agisse d'une construction nouvelle ou d'une construction déjà existante nécessitant une simple remise aux normes.

La participation s'élève au maximum à 80 % du coût de fourniture et de pose de l'installation de l'assainissement individuel, diminué du coût du branchement.

La participation est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble, dès lors que ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires.

La participation est due par le **propriétaire de l'immeuble raccordé**.

Articulation avec la taxe d'aménagement :

A compter du 1er juill et 2012, si elle est instaurée, la participation pour assainissement collectif sera exigible lors du raccordement des constructions existantes, que la taxe d'aménagement soit ou non instituée.

Pour les constructions nouvelles, la PAC et la Taxe d'Aménagement supérieure à 5% pour des raisons d'assainissement ne peuvent se cumuler.

SYEPAR
SCOT Roannais
Schéma de Cohérence Territoriale

SCOT Roannais

Guide de mise en oeuvre

Syndicat d'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement du Roannais (SYEPAR)
63 rue Jean Jaurès
CS 70183
42313 ROANNE CEDEX
Tel : 04.77.68.96.00
kdussud@scotroannais.fr

epures