Plan Local d'Urbanisme

Elaboration

Commune de

SAINT LAURENT LA CONCHE

Date : 26 février 2016 **Lieu :** Mairie de SAINT LAURENT LA CONCHE (42)

Objet : Elaboration du PLU – Diagnostic et PADD

ETAIENT PRESENTS :

Nom Prénom	Au titre de :	Adresse électronique
Mr Jean Luc POYADE : Maire Mme Thérèse VENET Mr Raphaël CHAMBON Mr Hervé BOUARD Mr Philippe PONTONNIER	Commune de SAINT LAURENT LA CONCHE	commune-de-st-laurent-la-conche@orange.fr
Mme Estelle BOMBENON	SCOT Loire Centre	
Mme Hélène EPINAT	DDT 42	helene.epinat@loire.gouv.fr
Mr Gérard DUMAS	Département de la Loire	gerard.dumas@loire.fr
Mme Agnés MAZET Mr Denis BERNARD	Chambre d'agriculture 42	agnes.mazet@loire.chambragri.fr
Mr Marc ROCLE	Aptitudes Aménagement	aptitudes.amenagement @orange.fr

DEROULEMENT DE LA REUNION :

INTRODUCTION :

Mr le Maire remercie les personnes présentes et rappelle que la commune a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme en remplacement de l'actuelle carte communale approuvée en 2004. L'élaboration du PLU rentre dans une phase concrète du zonage et des orientations d'aménagement.

Mr le Maire a précisé qu'ont déjà eu lieu :

- un séminaire élus,
- 2 réunions publiques,
- une réunion sur le thème de l'activité agricole qui a rassemble la moitié des exploitants de la commune.

La représentante du SCOT indique que le document a été arrêté en mai et que les avis des PPA sont en cours. Selon les avis, dont celui de l'Etat l'enquête publique sera mise en place pour un projet d'approbation en fin d'année 2016.

Marc ROCLE du bureau d'études procède ensuite à la présentation d'un diaporama.

L'approche par la démographie communale

Prendre en compte les évolutions démographiques et du parc résidentiel

A partir des données des recensements INSEE de 1999 et 2012, il a été établi une projection compatible avec le SCoT, fondées en regard des paramètres de croissance démographique, de la taille des ménages, de vacance du parc existant, de renouvellement du parc (démolitions) :

Données INSEE					*Scénario "Médian"*					
	1999	2012	Variation		2027	Variation		2037	Variation	
							/an			/an
Population	482	608	126	2,18%	**700**	92	0,66%	**770**	162	0,70%
Ménages	165	212	47	2,37%	255	43	0,84%	291	79	0,92%
Taille des ménages	2,92	2,87	- 0,05	-0,15%	**2,75**	- 0	-0,29%	**2,65**	- 0	-0,32%
Vacance	7	12	5	5,95%	14	2	0,58%	15	3	0,70%
Parc de logements total	182	232	50	2%	274	42	0,77%	306	74	0,82%

Nota : L'évolution démographique du nombre de résidents est indirectement corrélée à l'évolution des logements du fait de la baisse constante de la taille des ménages. Depuis 1999, l'évolution démographique est de +2.18% par an, alors que celle de la production de logements a été de +2.37% par an.

L'objectif de croissance de 0.7% par an conduit à viser un objectif de 700 habitants à 10 ans (2017) et 770 en 2027. La taille des ménages est très forte, 2.87 en 2012 pour une moyenne départementale de 2.2, ce qui traduit la forte présence de jeunes ménages avec enfants.

L'analyse conduit à formuler :

L'hypothèse du point de stabilité de la population (croissance 0 ou point d'équilibre) à l'horizon 2027 soit 610 résidents, avec une taille des ménages minorée à 2.7 à 2.5 personnes du fait du vieillissement de la population, le maintien de la vacance à 15 logements (5% du parc total), l'augmentation du nombre total de résidences serait de 14 logements neufs à l'horizon 2027 ou 26 logements à l'horizon 2037 de la fin du SCoT, soit un rythme annuel moyen de construction de 1 logement par an. La croissance du nombre de logements est de 0,44 % par an qui correspond au seul renouvellent des ménages du fait du vieillissement ou de la décohabitation, notamment des enfants à charge ;

	Scénario "stabilité"					
	2027	Variation		2037	Variation	
Population	**608**	-	0,00%	**608**	-	0,00%
Ménages	226	14	0,44%	243	31	0,59%
Taille des ménages	**2,70**	- 0,17	-0,39%	**2,50**	- 0,37	-0,51%
Vacance	15	3	1,67%	15	3,00	1,00%
Parc de logements total	246	14	0,40%	258	26	0,45%

- **Une hypothèse** retenue sur un **objectif d'environ 0.7% par an** soit inférieure au seuil de 1% prescrit par le SCoT conduit avec respectivement + 92 personnes et + 162 résidents à l'horizon 2027 et 2037 de la fin du SCoT, soit 700 à 770 résidents, une taille des ménages à 2.75 puis 2.65 personnes par ménage.

	Scénario "Médian"					
	2027	**Variation**		**2037**	**Variation**	
			/an			**/an**
Population	**700**	92	0,66%	**770**	162	0,70%
Ménages	255	43	0,84%	291	79	0,92%
Taille des ménages	**2,75**	- 0	-0,29%	**2,65**	- 0	-0,32%
Vacance	14	2	0,58%	15	3	0,70%
Parc de logements total	274	42	0,77%	306	74	0,82%

L'augmentation du nombre total de résidences serait de 42 logements à l'horizon 2027 et de 74 logements à l'horizon 2030 de la fin du SCoT, soit un rythme annuel moyen de construction de 3 logements par an.

- **Les besoins en logements** selon les facteurs s'établiraient de 14 et 31 logements nécessaires au desserrement des ménages, 2 logements à démolir du fait de la vétusté du par et 25 et 40 logements pour l'accueil de nouveaux ménages au rythme annuel d'environ 3 logements.

	Scénario "Médian"	
Facteurs	**2027**	**2037**
Desserement des ménages	14	31
Vétusté du parc 1%	2	2
Accueillir de nouveau ménages	25	40
Total	**42**	**74**
Rythme annuel de logements neufs	3,0	3,3

- **Les besoins en consommation foncière** à vocation résidentielle de ces projections dans le respect des prescriptions du SCoT d'une densité moyenne de 12 logements par hectare prescrit par le SCoT conduisent à formuler les projections suivantes :
  - → Pour favoriser une mobilité résidentielle, la production d'environ 8 logements locatifs sociaux publics ou privés (conventionnement), soit 20%, l'opération de Bâtir et Loger s'inscrit dans cette dynamique,
  - → La production de maisons individuelles sur lots libres doit être limitée à 50% avec une densité de 10 logements/ha, soit une vingtaine de maisons à l'horizon 2027 et 37 à l'horizon 2037 qui entrainerait un besoin foncier respectif de 2.1 ha et 3.7 ha ;
  - → La production de logements intermédiaires doit être visée à 50% avec une densité de 15 logements/ha, soit vingtaine de logements à l'horizon 2027 et 37 à l'horizon 2037 qui entrainerait un besoin foncier respectif de 1.4 ha et 2.45 ha ;
  - → Les besoins en foncier résidentiel cumulé seraient donc de 3.46 ha à l'horizon 2027 et 6.13 ha à l'horizon 2037.
  - → Compte tenu des phénomènes de rétention foncière, une majoration de 25% conduirait aux hypothèses d'un besoin brut de foncier de 4.32 ha à l'horizon 2027 et 7.66 ha à l'horizon 2037 de la fin du SCoT.

	Scénario "Médian"					
Facteurs	2027	10 logt/ha	15 logt/ha	2037	10 logt/ha	15 logt/ha
Logements locatifs sociaux 20% indicatif	**8**			**15**		
Logements individuels 50% indicatif	21	2,08		37	3,68	
Logements collectifs ou intermédiaires 50% indicatif	21		1,38	37		2,45
Total	**42**		**3,46**	**74**		**6,13**
0	**Densité**		12,00	**Densité**		12,00
Logements autorisés				0	-	
Logements à construire	42		3,46	74		6,13
Total	**42**		**3,46**	**74**		**6,13**
	Densité		12,00	**Densité**		12,00
majoration pour rétention foncière 25%			4,32			7,66

Ces projections conduisent aux observations suivantes :

→ La représentante de l'Etat indique que **la prescription de 12 logements par ha est faible** et devrait viser plutôt 15 logements/ha (cf observations pour le SCoT)
→ La projection démographique à 0.7%/an et d'une quarantaine de logements à 10 ans semble **raisonnable** ;
→ Les PPA relèvent la taille des ménages élevée ;
→ **Le taux de vacance des logements est faible** et inférieur à 7% ; 2 vont être démolis en 2017 ;
→ La représentante de la Chambre d'Agriculture indique que le **taux de 25% de rétention foncière est élevé.** Ce coefficient est dépendant de la capacité de la commune a maîtrisé ou favoriser l'engagement d'opérations d'aménagement ou de constructions et à la volonté de vendre des propriétaires, ce qui n'est pas toujours le cas en milieu rural.
→ Monsieur le maire indique que la résorption de 2 logements vacants et la création de 6 logements locatifs sociaux sera assurée dans le cade le l'opération en cours d'engagement avec **Bâtir et Loger** qui vise **la construction d'un petit collectif** de 4T3 et 2T2 pour des jeunes ménages ou des personnes âgées. **L'objectif de mixité sociale et générationnelle** sera ainsi atteint.
→ Le calibrage avec une densité plus forte de 15 logements par ha conduirait hors rétention foncière à un objectif de 2.8 ha et avec 25% de majoration 3.5 ha;
→ La représentante du SCot attire l'attention que **l'extension devra être limitée dans la tache urbanisée actuelle**. Le SCoT opérera un décompte des constructions pour une période de 6 ans.

Il est proposé ensuite de **raisonner en regard des surfaces disponibles ou mobilisables**. Les élus attirent l'attention que **le respect de moindre consommation des espaces agricoles et naturels** a été observé.

Le décompte suivant fait état :

→ **Cinq parcelles maîtrisées par la commune** vont permettre sur 6 600m² de réaliser environ 15 logements, dont 6 avec Bâtir et Loger, soit une densité de 23 logements par ha ;
→ **Les parcelles privées** préalablement retenues représentent un potentiel d'environ 3.2 ha.
→ **Les parcelles AU au lieu dit La Chatre** (4900 m²) **et la Croix** (environ 5 000 m², actuellement constructible en linéarité le long de la RD) **empiètent sur des parcelles exploitées** et ne sont pas compatibles.
→ La parcelle 483 en face du cimetière présente **un enjeu de micro corridor écologique** avec la Thoranche et permettrait de conserver une coupure verte.

→ **La parcelle 557 au nord du bourg représente environ 1ha** et pourrait faire l'objet d'une **opération structurée**. Son classement en AU (1AU et 2AU, soit 2 tranches de 10 logements ou 3 tranches de 5 à 6 logements) serait dépendant de l'accord du propriétaire d'engager sur le moyen et long terme **une opération d'intérêt communal** avec des critères à la fois quantitatifs (réaliser une vingtaine de logements) et qualitatifs (favoriser de la mixité, au moins 1/3 de locatifs). La commune pourrait **inscrire une servitude de mixité sociale**. Une négociation doit être engagée pour permettre un accord équilibré avec la commune qui pourrait ainsi bénéficier d'une réserve foncière sur les moyen et long termes.

→ Ce projet jugé comme adapté et qualitatif par les PPA doit être poursuivi dans ce sens.

→ Le représentant du CD42 attire l'attention sur **les conditions d'accès** qui devront être définies en amont du projet pour assurer une sécurisation.

→ La parcelle 332 proposée en zone N en entrée de village permet de **préserver une zone tampon avec la zone artisanale**, elle semble revêtir **un intérêt écologique** de liaison entre la Thoranche et la zone humide au Sud de la RD.

→ **L'urbanisation à fin économique artisanale** des parcelles 505 et 506 est posée. Elle ne pourra relever que d'un projet intercommunal de permettre une extension des entreprises existantes ou de création.

ZONES	PARCELLES	SURFACE	Logements	Densité		
546		840	2	23,8		
26 et 27			6			
702		3 273	3	9,2		
707	Propriété communale	2 103	3	14,3		
24		377	1	26,5		
	SOUS TOTAL ZONES U	**6 593**	**15**	22,8		
	Prescription SCOT 2017-2027	**34 583**	**42**	**12**		
	SOLDE selon SCOT 2017-2027	**27 990**				
ZONES	PARCELLES	SURFACE	Logements	Densité		
	814	2099	3	14,3		
	815	378	0	0,0		
1AU	**816**	1 068	1	9,4		
2AU	**557**	6 676	6	9,0		
3AU	**557**	7 495	8	10,7		
AU La Chatre	**463**	4 900	4	8,2		
AU	615	4 925	4	8,1		
	SOUS TOTAL ZONES AU	**27 541**	**26**	9,4		
	Prescription SCOT 2017-2027	**34 583**	**42**	**12**		
	SOLDE selon SCOT 2017-2027	**449**	**-1**			
	Nb logments 2016-2026	2017-2027	2027-2037		nb hectares 2017-2027	2026-2036
SCOT	35	42	74	12logt/ha	4,32	7,66

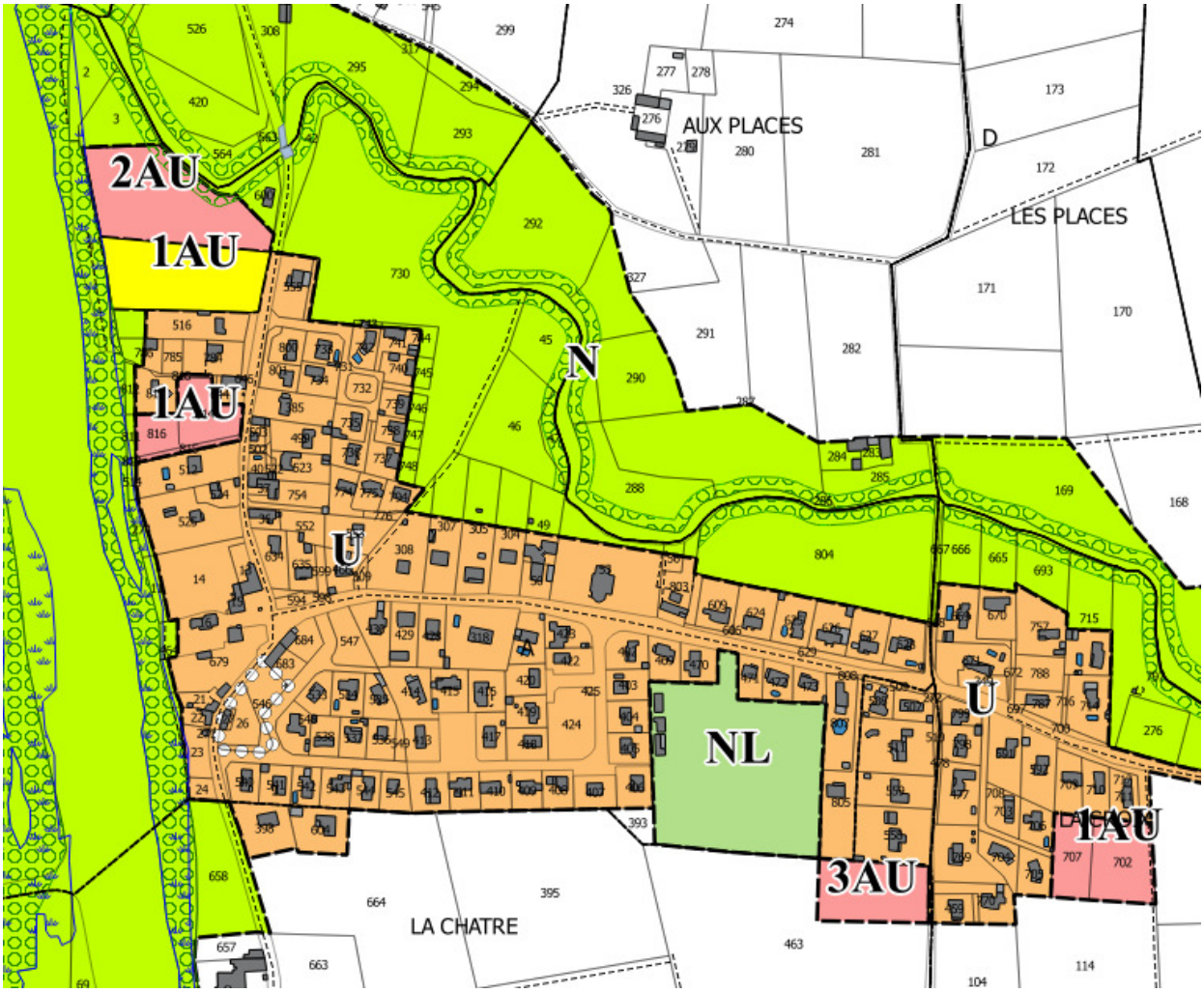
Le présent décompte sur la base de 12 logements/ha souligne une compatibilité avec les hypothèses formulées initialement mais doit être recalibrée.

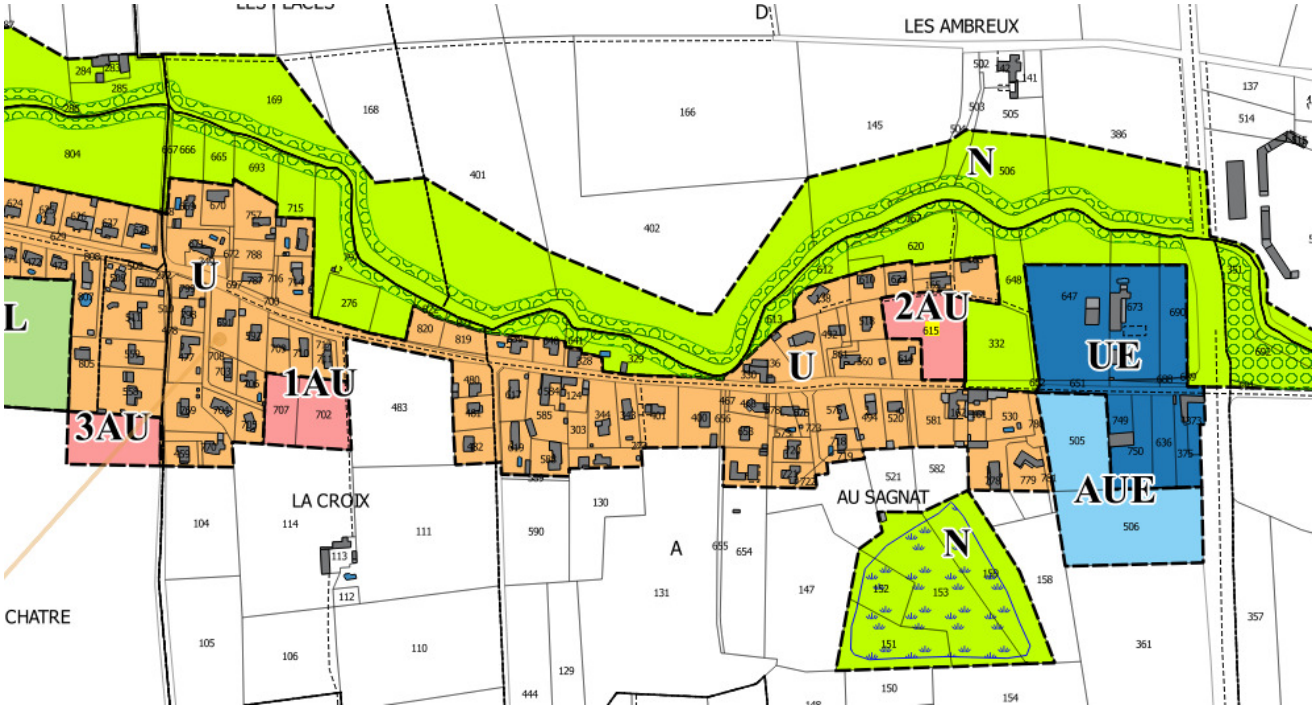
Après les échanges avec les PPA, une nouvelle proposition a émergé. Les potentiels mobilisés seraient de 3.46 ha pour 42 logements, soit 12 logements/ha sans prise en compte de rétention foncière.

ZONES	PARCELLES	SURFACE	Logements	Densité
546		840	2	23,8
26 et 27			6	
702		3 273	3	9,2
707	Propriété communale	2 103	3	14,3
24		377	1	26,5
	SOUS TOTAL ZONES U	**6 593**	**15**	22,8
	Prescription SCOT 2017-2027	**34 583**	**42**	**12**
	SOLDE selon SCOT 2017-2027	**27 990**		
ZONES	PARCELLES	SURFACE	Logements	Densité
	814	2099	3	14,3
	815	378	0	0,0
1AU	**816**	1 068	1	9,4
1AU	**557**	6 690	6	9,0
2AU	**557**	7 666	12	15,7
3AU	**463**	4 153	5	12,0
2AU	615	4 925	6	12,2
	SOUS TOTAL ZONES AU	**26 979**	**33**	12,2
	Prescription SCOT 2017-2027	**34 583**	**42**	**12**
	SOLDE selon SCOT 2017-2027	**1 011**	**7**	
	Nb logments 2016-2026	2017-2027	2027-2037	
SCOT	35	-	-	12logt/ha
ZONES	PARCELLES	SURFACE	Activités	Densité
	505	5 585		
AUE	506	9 740		
	SOUS TOTAL ZONES AUE économique arti	**15 325**	**0**	0,0

En supprimant la zone 3AU (extension sur des terres agricoles) le décompte serait de 2.94 ha pour 43 logements, soit 14.6 logements par ha proche des 15 logements / ha visé.

La zone artisanale serait portée en AUE pour une surface à définir avec l'intercommunalité (zone d'intérêt local).





Nouvelle proposition de zonage émise en réunion

Il est fait ensuite état des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les objectifs retenus se déclinent ainsi :

Objectif 1/ Renforcer le cœur de village

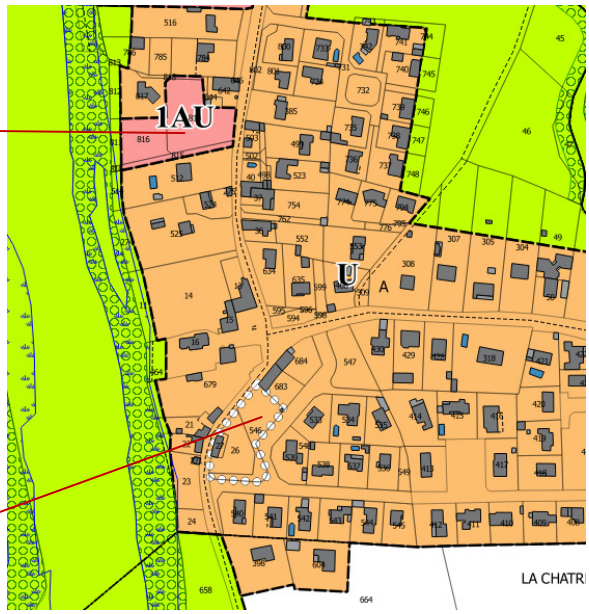
- ***Créer un parvis et une perspective transversale*** *à l'église et la Loire, comme lieu symbolique de centralité de la commune,*
- ***Rendre lisible et visible un vaste champ ouvert ou « foirail »*** *autour de la mairie, l'église et l'auberge en créant de la perméabilité visuelle et piétonne pour renforcer l'attractivité*
- ***Favoriser le maintien ou le développement des activités de commerces et services, dont l'auberge*** *en favorisant l'accessibilité et la lisibilité,*
- ***Densifier l'offre de logements*** *en apportant des réponses alternatives à la maison individuelle en proposant une offre adaptée aux jeunes ménages ou aux personnes âgées (logements adaptés T2 ou T3) en petits collectifs ou en habitat intermédiaire,*
- ***Favoriser une mixité sociale et générationnelle,***
- ***Produire un habitat accessible à tous*** *en développant notamment des logements locatifs à loyer modéré ou d'accession sociale, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.*

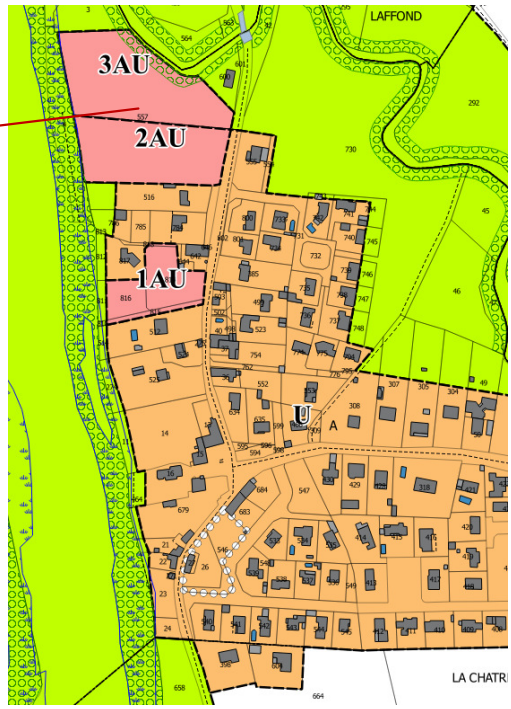
Objectif 2 / Valoriser l'armature paysagère, remplir les interstices urbains et stopper l'urbanisation linéaire et extensive

- ***Préserver et valoriser les identités paysagères****, les bords de Loire, les entrées de bourg, le cœur de village...*
- ***Stopper l'étalement urbain et l'habitat diffus,***
- ***Concentrer l'offre de terrains viabilisés disponibles*** *sur des secteurs identifiés, notamment pour valoriser le potentiel des terrains viabilisés dans l'enveloppe du village*

Objectif 3 / Diversifier les formes urbaines, valoriser les voies et espaces libres

- ***Remailler le sens de circulation du cœur de village*** *en dissociant les flux*
- ***Traiter qualitativement les espaces publics ou collectifs****, voies, places, espaces verts…*
- ***Remailler des cheminements doux*** *pour favoriser les piétons et 2 roues, notamment pour l'accès aux équipements, aux sentiers de promenade,*
- ***Renforcer les éléments constitutifs d'une matrice paysagère*** *valorisante, traiter les lisières bâties et non bâties, dont l'interface avec les Bords de Loire,*
- ***Optimiser les réseaux viaires et autres réseaux,*** *dont les réseaux d'assainissement collectif.*
- ***Mettre en œuvre des dispositifs de rétention et d'infiltration*** *des eaux pluviales adaptés et alternatifs au « tout tuyaux».*





Proposition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP peut être décomposée en plusieurs objets, par exemple :

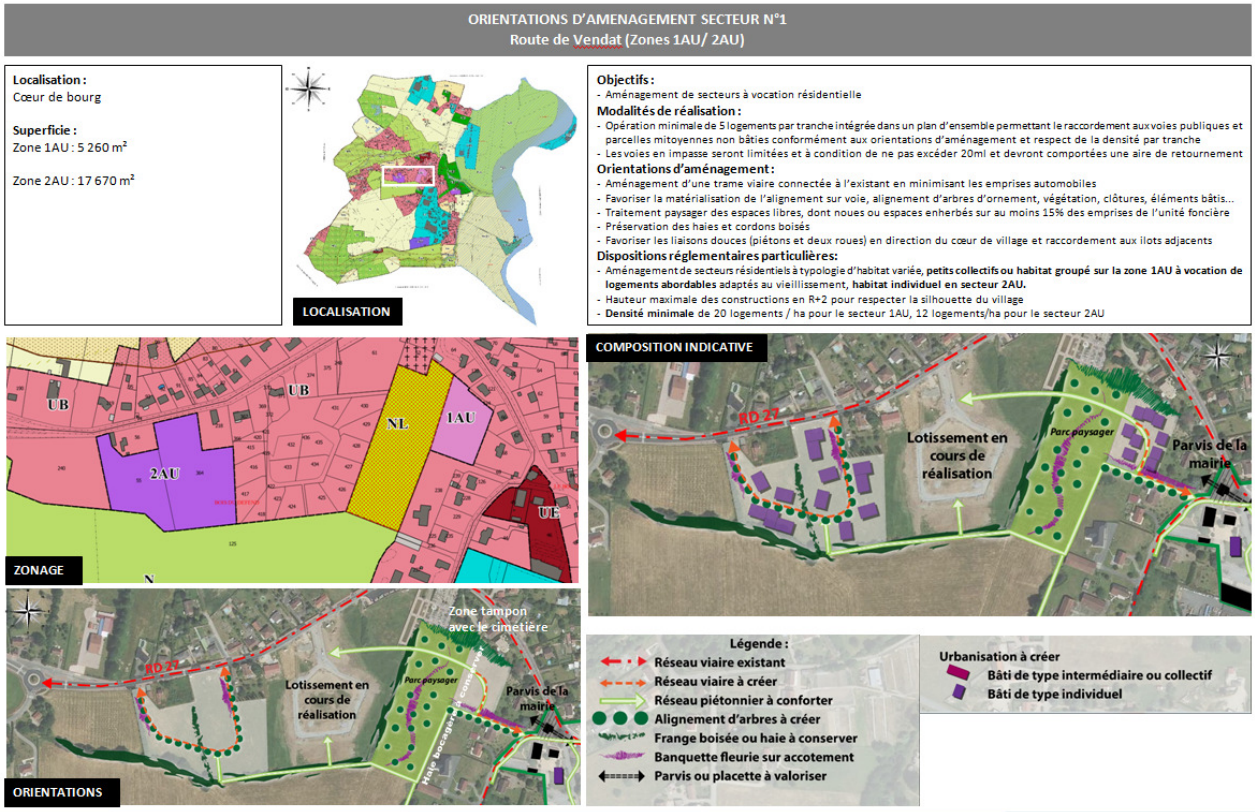
Objectifs :
- Aménagement de secteurs à vocation résidentielle

Modalités de réalisation :
- Opération minimale de **3 logements par tranche** intégrée dans un plan d'ensemble permettant le raccordement aux voies publiques et parcelles mitoyennes non bâties conformément aux orientations d'aménagement et respect de la densité par tranche
- Les voies en impasse seront limitées et à condition de ne pas excéder 20ml et devront comportées une aire de retournement

Orientations d'aménagement :
- Aménagement d'une trame viaire connectée à l'existant en minimisant les emprises automobiles
- Favoriser la matérialisation de l'alignement sur voie, alignement d'arbres d'ornement, végétation, clôtures, éléments bâtis...
- Traitement paysager des espaces libres, dont noues ou espaces enherbés sur au moins 15% des emprises de l'unité foncière
- Préservation des haies et cordons boisés
- Favoriser les liaisons douces (piétons et deux roues) en direction du cœur de village et raccordement aux ilots adjacents

Dispositions réglementaires particulières:
- Aménagement de secteurs résidentiels à typologie d'habitat variée, **petits collectifs ou habitat groupé sur la zone 1AU à vocation de logements abordables** adaptés au vieillissement, **habitat individuel en secteur 2AU.**
- Hauteur maximale des constructions en R+2 pour respecter la silhouette du village
- **Densité minimale** de 20 logements / ha pour le secteur 1AU, 12 logements/ha pour le secteur 2AU

4. Les Orientations Particulières d'Aménagement



Exemple d'OAP CHARMEIL

SUITE DE LA PROCEDURE :

- Réunion de synthèse avec les élus communaux (objectif septembre 2016)
- Réunion avec les PPA, OAP, zonage dont zones A et N, règlement (objectif octobre 2016)
- Négociation avec un propriétaire (secteur AU du nord du bourg)

Cachet et signature de la mairie.