



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
relatif à la révision du plan local d'urbanisme
de la commune du Coteau (42)**

Avis n° 2019-ARA-AUPP-697

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), dans sa réunion du 16 avril 2019 a donné délégation à Monsieur François Duval, membre permanent, en application des articles 3 et 4 de sa décision du 14 mars 2017, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer sur la demande d'avis relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Coteau (42).

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie pour avis par le maire du Coteau, le dossier ayant été reçu complet le 25 mars 2019.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de 3 mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée par courrier électronique en date du 1^{er} avril 2019 et a transmis un avis le 2 avril 2019.

Le directeur départemental des territoires du département de la Loire a en outre été consulté et a produit une contribution le 9 avril 2019.

La DREAL a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents de planification soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis, le mettre en ligne et le transmettre à la personne responsable. Il est, s'il y a lieu, joint au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public (article R. 104-25 du code de l'urbanisme).

Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Synthèse de l'Avis

La commune du Coteau est située au nord du département de la Loire, à la périphérie immédiate de la ville de Roanne, en rive droite de la Loire. Elle est incluse dans la communauté d'agglomération Roannais Agglomération et dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Roannais dont elle appartient au cœur urbain.

Le territoire communal, d'une superficie de 489 ha, compte 6845 habitants en 2016 (chiffre INSEE). La croissance démographique observée sur les dernières années est négative, avec un report de population qui se fait au bénéfice des communes périphériques de l'aire urbaine du SCoT. Mais cette dynamique négative a tendance à s'atténuer récemment avec une certaine stabilisation de la population.

Si la majeure partie du territoire communal est urbanisée, deux principaux secteurs bocagers sont toujours naturels et agricoles : le quart sud-ouest, au contact du quartier pavillonnaire des Plaines et un petit secteur à l'extrémité nord, en bordure du Rhins (affluent de la Loire).

L'Autorité environnementale a été saisie sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de 2005. La collectivité a estimé nécessaire la mise en œuvre d'une démarche d'évaluation environnementale étant donné la présence, à proximité immédiate du territoire communal, d'un site Natura 2000 lié à la Loire.

Les principales remarques de l'Autorité environnementale portent sur :

la qualité du rapport de présentation, rendant compte de la démarche d'évaluation environnementale :

- l'état initial de l'environnement est globalement bien caractérisé,
- la partie relative à l'évaluation des impacts est très succincte, mais beaucoup d'éléments sur ce sujet sont présents dans les autres parties (« justification », notamment),
- le résumé non technique est très insuffisant,
- le dispositif de suivi ne permet pas de réaliser un suivi des impacts du PLU sur l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire,

la prise en compte de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain, principal enjeu environnemental identifié par l'Autorité environnementale concernant ce PLU :

- en matière de logement :
 - le scénario démographique sur lequel s'appuie le projet de développement de la commune nécessite d'être précisé,
 - les disponibilités foncières dans le tissu urbain doivent être identifiées,
 - la création de logements dans le tissu urbain (secteurs de la Gare, Carnot, Darmon, en particulier) devrait être priorisée, afin de limiter l'extension de l'urbanisation au détriment de terres agricoles dans le secteur des Plaines,
- en matière d'activité : la nécessité d'une extension de la zone d'activité des Guérins mérite d'être justifiée au regard des disponibilités existant dans les secteurs déjà aménagés, en menant une réflexion à une échelle plus large que celle de la commune (SCoT).

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du projet de PLU et enjeux environnementaux.....	5
1.1. Présentation du territoire communal.....	5
1.2. Présentation du projet de PLU.....	6
1.3. Les principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe.....	7
2. Analyse de la qualité et de la pertinence des informations fournies par le rapport de présentation.....	7
2.1. Caractère complet du rapport d'évaluation environnementale.....	7
2.2. État initial de l'environnement, enjeux environnementaux et perspectives de son évolution.....	8
2.3. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables, notamment vis-à-vis des objectifs de protection de l'environnement.....	9
2.4. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur.....	10
2.5. Analyse des incidences notables probables du PLU sur l'environnement, et des mesures prévues pour éviter, réduire et, le cas échéant, compenser les incidences négatives.....	11
2.6. Définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour le suivi des effets.....	12
2.7. Méthodologie employée pour l'évaluation environnementale.....	12
2.8. Résumé non technique.....	12
3. La prise en compte de l'environnement par le projet de PLU.....	13

1. Contexte, présentation du projet de PLU et enjeux environnementaux

1.1. Présentation du territoire communal

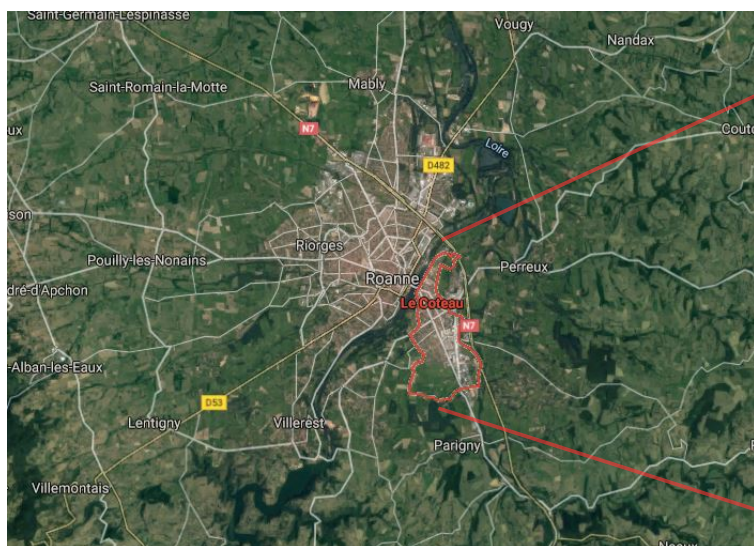
La commune du Coteau est située au nord du département de la Loire, à la périphérie immédiate de la ville de Roanne, en rive droite de la Loire. Elle est incluse dans la communauté d'agglomération Roannais Agglomération¹ et dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Roannais².

La commune compte 6845 habitants en 2016 (chiffre INSEE). La dynamique démographique observée sur les dernières années est négative, avec une perte d'environ 600 habitants depuis 1999. Cette dynamique a cependant tendance à s'atténuer récemment avec une certaine stabilisation de la population (perte de 25 habitants entre 2011 et 2016).

Le territoire communal, d'une superficie de 489 ha, est quasi intégralement urbanisé.

Les principaux secteurs à vocation économique et industrielle se situent le long de la RD507, au sud-est de la commune (les Guérins), et en bord de Loire au nord (Pincourt).

Deux principaux secteurs bocagers sont toujours naturels et agricoles : le quart sud-ouest, au contact du quartier pavillonnaire des Plaines et un petit secteur à l'extrémité nord, en bordure du Rhins (affluent de la Loire).



Source : Google Maps



Source : DATARA

Le rapport de présentation précise que la démarche d'évaluation environnementale lors de l'élaboration du PLU de la commune est justifiée car le projet de « PLU est en effet susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000 « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire », zone spéciale de conservation »³ (n°FR8201765).

1 40 communes, 100 670 habitants (chiffre INSEE 2013).

2 Approuvé le 4 avril 2012.

3 Rapport de présentation, tome 1, page 122.

1.2. Présentation du projet de PLU

Le projet de document vise à remplacer le PLU actuel datant de 2005.

Le rapport de présentation⁴ indique que la présente révision a pour but de « *répondre aux orientations nouvelles nationales et locales en matière d'aménagement du territoire, tout en visant la redéfinition d'une stratégie communale de développement urbain* ». Il s'agit en particulier de prendre en compte les orientations du SCoT du Roannais et de « *revoir, au regard des orientations inscrites au SCoT, les objectifs de la commune en matière de production de logements et les besoins fonciers afférents pour y répondre* ».

Le principal objectif du projet de PLU est de conforter le rôle de la commune du Coteau et de contribuer au renforcement du cœur d'agglomération face à la tendance d'étalement urbain observée sur l'aire du SCoT.

Dans ce but, les disponibilités foncières suivantes sont identifiées sur le territoire communal :

- pour la création de logements :
 - 6,75 ha dans le tissu urbain existant ;
 - 5,97 ha en extension dans le secteur des Plaines (sud-ouest), divisés en deux phases : 2,9 ha urbanisables immédiatement (AUc1) et 3,07 ha urbanisables moyennant une évolution du document d'urbanisme (AUc2) ;
 - 5,79 ha en extension (AU) dans ce même secteur, dont l'urbanisation est repoussée au-delà de 2027.
- pour l'accueil d'activités économiques : 7 ha en extension en continuité de la zone d'activité existante des Guérins (sud) dont 2,5 ha pour les activités commerciales et 4,5 ha pour l'artisanat.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) comporte trois axes stratégiques déclinés en 13 objectifs :

- axe 1. Développer une ville dense et compacte,
- axe 2. Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre,
- axe 3. Préserver et valoriser le lien ville-nature.

1.3. Le principal enjeu environnemental relevé par la MRAe

Pour la MRAe, le principal enjeu environnemental lié à la révision du PLU de la commune du Coteau consiste en **la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain** sur ce territoire à fort potentiel en termes de renouvellement urbain et dont le taux de logements vacants est important.

2. Analyse de la qualité et de la pertinence des informations fournies par le rapport de présentation

2.1. Caractère complet du rapport d'évaluation environnementale

Le **rapport de présentation** (RP) est constitué de deux tomes :

- tome 1 (T1) : diagnostic territorial et état initial de l'environnement,
- tome 2 (T2) : justification du projet (PADD, traduction réglementaire et OAP).

4 Rapport de présentation, tome 1, page 5.

Un document intitulé « **évaluation environnementale** » est également fourni. Il comprend les chapitres suivants :

- articulation du PLU avec les autres plans et programmes,
- caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par le PLU,
- analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement,
- principales mesures visant à réduire les incidences du PLU sur l'environnement,
- critères et indicateurs de suivi,
- résumé non technique.

Ce contenu est conforme à ce que prévoit le code de l'urbanisme (articles R. 151-1 à 5).

Quelques redondances entre les chapitres « diagnostic » et « état initial de l'environnement » du tome 1 et le tome 2 auraient pu être évitées : présentation du contexte communal et réglementaire, notamment.

2.2. État initial de l'environnement, enjeux environnementaux et perspectives de son évolution

La description de l'état initial de l'environnement est effectuée dans le tome 1 du rapport de présentation⁵. Elle permet de prendre connaissance des enjeux environnementaux du territoire de manière globalement satisfaisante.

La commune constitue une entrée de l'agglomération roannaise. Le rapport souligne que la zone des Guérins au sud-est, principale entrée de ville via la RD207, nécessite une requalification.

Le parc de **logements** est décrit de manière détaillée. Le rapport indique notamment que :

- environ 440 logements ont été produits entre 2003 et 2013, dont 60 % sous forme de logements collectifs. 10 ha de terrains ont été consommés par ces opérations, en majorité dans le tissu urbain. La consommation de terre agricoles, du fait de l'extension pavillonnaire, est toutefois estimée à 2,5 ha sur cette période (carte, p.37).
- le parc de logements vacants est important (10,8 % en 2015) et en forte augmentation : + 42 % entre 2008 et 2013, ce phénomène touchant principalement le centre-ville.

La morphologie urbaine de la commune est décrite de manière détaillée et illustrée, par secteurs (p.65 et suivantes). En particulier, les différentes typologies dominantes de logements selon les quartiers sont identifiées.

Les potentiels fonciers sont par ailleurs repérés par secteurs mais non chiffrés (par exemple pour le secteur de Varennes : carte p.66). Une synthèse qualitative est effectuée (p.117-119). En particulier, le quartier de la gare (ancien site Bourrat et emprises SNCF, notamment) est identifié comme stratégique pour le développement urbain du fait de son inclusion dans le tissu urbain (proximité des services et commerces), de la présence d'îlots à requalifier et de la bonne desserte de ce secteur par les transports en commun.

Les zonages d'inventaire et de protection du **milieu naturel** présents sur la commune ou à proximité sont localisés et décrits⁶. Ils sont tous liés à la présence du fleuve Loire.

Le rapport indique par ailleurs que « *la faune d'intérêt est surtout liée aux zones humides et en lien avec les*

5 Sauf mention contraire, les références de pages citées dans cette partie de l'avis se réfèrent à ce tome.

6 Zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) de type I (« Bords de Loire de Roanne à Briennon ») et de type II (« Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest »), et zone spéciale de conservation (ZSC) Natura 2000 (« Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire »), cette dernière étant limitrophe de la commune.

cours d'eau » (p.137). Ce constat aurait pu être développé en précisant les milieux concernés et les espèces les fréquentant, notamment dans les secteurs concernés par une extension de l'urbanisation.

Les espaces participant à la continuité écologique sont identifiés (carte p.139). Il s'agit principalement des cours d'eau (Loire et Rhins) et des secteurs non urbanisés : extrémité nord et quart sud-ouest. Cette analyse aurait mérité d'être affinée en inventoriant les structures supports de continuité, tant dans les secteurs bocagers (haies, arbres isolés, zones humides) que dans les secteurs urbains (arbres d'alignements, parcs : ceux-ci sont cités mais non cartographiés). Cette localisation est d'autant plus importante qu'une partie du secteur bocager au sud-ouest est concernée par une extension de l'habitat pavillonnaire : il paraît important de prendre en compte, dans ce secteur de projet, les structures paysagères utiles à la biodiversité à conserver.

En matière d'**assainissement des eaux usées**, le rapport indique que « *bien que proche de sa capacité nominale, la station d'épuration de Roanne bénéficie de très bons rendements* » mais qu'« *il est cependant nécessaire de rester vigilant concernant l'adéquation entre sa capacité et l'évolution envisagée sur la commune dans le cadre de son PLU* » (p.148).

Les secteurs de la commune affectés par le **bruit dû à la circulation routière** sont portés sur la carte p.151 : peu précise, celle-ci mériterait d'être affinée. Le rapport indique de plus que « [...] *la municipalité souhaite mettre en place des réductions de vitesse à proximité des habitations et des protections antibruit pour limiter les gênes occasionnées par la circulation* » : il serait utile que ces projets soient présentés (localisation, calendrier de réalisation) afin de pouvoir être pris en compte dans la justification des projets de développement urbain de la commune.

La synthèse effectuée (p.161 à 165) souligne à juste titre que les principales menaces potentielles dues à la mise en œuvre du PLU sont liées à l'accueil de nouvelle population et d'activités :

- **consommation d'espace pour l'urbanisation au détriment des zones agricoles et naturelles ;**
- **augmentation des nuisances (bruit, polluants atmosphériques) et des risques, et accroissement de l'exposition des populations à ceux-ci.**

2.3. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables, notamment vis-à-vis des objectifs de protection de l'environnement

Le tome 2 du rapport de présentation est consacré à la justification du projet⁷. Il comporte ainsi :

- une justification des objectifs du PADD, notamment au regard du contexte législatif et réglementaire actuel et des documents cadres du territoire (SCoT, PLH) : p.43 et suivantes,
- des tableaux de synthèse exposant la justification des dispositions réglementaires (zonage, OAP et règlement) au regard des objectifs du PADD (p.137 à 175),
- une explication des règles constructives concernant les différents types de zones (p.184 et suivantes).

Ce tome présente des redondances complexifiant la compréhension de sa cohérence d'ensemble. Cela concerne notamment la synthèse des constats et la présentation des enjeux, effectuées p.10 puis p.34, ou encore la justification du PADD abordée p.13 puis p.43.

Les objectifs du **projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** sont comparables à ceux du PADD du précédent PLU. Le rapport justifie ce choix par le fait que les constats effectués sur le territoire ont peu évolué. Seules sont remises en cause les prévisions de consommation foncière en extension en particulier pour la production de logements, jugée excédentaire par rapport aux besoins, afin d'intégrer

⁷ Sauf mention contraire, les références de pages citées dans cette partie de l'avis se réfèrent à ce tome.

l'objectif de réduction de la consommation de terres agricoles.

Les grands principes mis en œuvre sont présentés :

- urbanisation des dents creuses,
- renouvellement urbain des secteurs déjà urbanisés (Pincourt et gare, notamment),
- maintien d'une capacité réduite d'extension sur le secteur des Plaines (quart sud-ouest) en introduisant un phasage temporel,
- maintien du projet d'extension de la zone d'activités économiques (les Guérins).

Le rapport évoque **trois scénarios parmi lesquels a été fait le choix d'une trajectoire « qui préserve les possibilités de développement démographique et économique de la commune tout en s'inscrivant dans le cadre des textes réglementaires »** (p.14). Les trois scénarios de développement étudiés sont présentés (p.51 et suivantes). Il convient de noter que l'enveloppe foncière attribuée à la commune par le SCoT à l'horizon 2030 est affichée à 30 ha dans la présentation du scénario 1, puis à 21 ha dans celle du scénario 2 (p.53), alors que cette donnée n'est pas une variable liée au projet de PLU : ce point mériterait d'être vérifié et précisé.

Si la comparaison effectuée souligne les risques des scénarios 2 et 3 permettant une extension du tissu urbain (pouvant conduire à « *différer les engagements sur les sites mutables* »), elle met surtout en évidence les limites estimées du scénario 1 (« zéro extension ») qui, en particulier : « *repose largement sur la libération des sites mutables par nature longue, complexe et coûteuse* », « *ne permet pas de répondre à un segment demandé, l'individuel* » et « *ne permet pas de répondre aux besoins de développement des entreprises insérées dans le tissu urbain [et] bloque de ce fait les possibilités de reconversion de sites mutables* » (ce dernier argument peut être questionné du fait de l'absence d'éléments concernant une réflexion à une échelle plus large que celle de la commune). Le rapport indique que le choix s'est porté sur un scénario intermédiaire permettant une extension plus modeste que celle prévue par les scénarios 2 et 3.

La justification du choix de maintenir une capacité d'extension pour la production de logements s'appuie principalement sur le SCoT et le PLH, qui « *confirment [le rôle majeur à jouer par la commune dans le renforcement du cœur d'agglomération] en définissant un niveau de production de l'ordre de 70 logements par an, supérieur à celui des 10 dernières années* » (T2, p.15).

De même, le choix de conforter le développement de la zone d'activités des Guérins par la création d'une zone AUzr de 7 ha est justifié en se référant aux dispositions du SCoT. De plus, le rapport indique que « *la superficie inscrite au PLU révisé est réduite de moitié par rapport au PLU de 2005* » (p.26). Le rapport n'étudie cependant pas la disponibilité de parcelles dans le tissu d'activités existant et ne rend pas compte d'une éventuelle réflexion menée à une échelle plus large (agglomération). Par ailleurs, si l'enjeu consistant à « *phaser l'ouverture à l'urbanisation* » de la zone AUzr est identifié (p.129), aucun phasage n'est toutefois mis en œuvre.

En termes de consommation d'espace, la justification des choix présentée s'appuie principalement sur la réduction prévue des zones à urbaniser en extension sur le secteur des plaines par rapport au zonage du PLU de 2005 (p.142 et suivantes). Or, si cette analyse est intéressante, il convient de souligner que ce document avait été élaboré dans un contexte différent où l'enjeu de la limitation de la consommation d'espace était moins bien pris en compte. Ce document ne peut donc constituer une référence pertinente à laquelle comparer le projet qui doit davantage mettre la consommation d'espace en lien avec les besoins en termes d'habitat et d'accueil d'activités.

L'Autorité environnementale recommande de revoir la justification des choix en ce sens.

2.4. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur

Les grands principes des documents cadres du territoire sont exposés dans le rapport de présentation :

- tome 1, p.19-20 : SCoT du Roannais, PLH du Grand Roanne pour la période 2016-2021 (qui prévoit un rythme de construction de 70 logements par an sur la commune) et Plan climat énergie du Grand Roanne adopté en 2010,
- dans les différentes parties thématiques : notamment schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Rhône-Alpes (p.138) et schéma régional climat air énergie (SRCAE) Rhône-Alpes (p.145).

Par ailleurs, les principaux objectifs à l'échelle du SCoT pour la période 2012-2030 sont exposés dans le tome 2 (p.8). Ils consistent notamment en :

- l'accueil de 13 000 habitants,
- la production de 13 000 logements, dont :
 - 70 % dans le cœur d'agglomération auquel appartient le Coteau,
 - 50 % au sein du tissu urbain existant,
 - 50 % sous forme d'habitat dense (petit collectif, habitat intermédiaire),
- la mise en œuvre du schéma des espaces d'activités reposant sur une hiérarchie des zones selon trois niveaux d'importance : les principes de ce schéma auraient mérité d'être développés et présentés à l'échelle de la commune.

Le tableau p.47 et suivantes présente l'**articulation du PLU avec les principes du SCoT**. En matière de consommation d'espace, il est noté :

- une maîtrise du développement urbain par un « recalibrage » du potentiel foncier en extension et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones,
- l'introduction d'objectifs qualitatifs en matière de densités, de typologies d'habitat et de qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- une réduction de l'extension de la zone d'activité des Guérins.

Enfin, le document intitulé « évaluation environnementale » comporte un chapitre consacré à l'**articulation du PLU avec les autres documents concernant le territoire**. Les constats effectués sont généraux et les démonstrations sommaires.

Par exemple :

- en ce qui concerne le SCoT : « [...] les zones à urbaniser ont été réduites. Elles touchent toutefois plus de 10 ha de terres agricoles » (p.4-5) ;
- en ce qui concerne les continuités écologiques : « [...] les espaces naturels (Loire et Rhins) sont préservés et une partie des espaces agricoles contribuant à la fonctionnalité des continuités écologiques également » (p.6) ;
- la compatibilité avec le PLH est considérée comme « moyenne » en ce qui concerne le nombre de logements produits en renouvellement urbain, sans que la différence entre l'objectif fixé par le PLH et celui retenu par le projet de PLU ne soit explicitée (p.10).

Cette partie se révèle ainsi globalement peu utile.

2.5. Analyse des incidences notables probables du PLU sur l'environnement, et des mesures prévues pour éviter, réduire et, le cas échéant, compenser les incidences négatives

Cette analyse est menée dans le document intitulé « évaluation environnementale », p.11 et suivantes.

Les zones susceptibles d'être impactées par le projet de PLU sont identifiées et caractérisées. Il s'agit principalement des zones à urbaniser en extension de l'urbanisation existante dans le secteur des plaines. **Leur enjeu environnemental est globalement considéré comme modéré à fort** du fait d'enjeux écologiques (zones humides potentielles, habitat pour les oiseaux et les amphibiens) et paysagers (milieu bocager d'intérêt, entrée de ville).

L'impact du PLU en termes de consommation d'espace (11,6 ha en extension) est clairement souligné (p.17 : « des zones à urbaniser réduites [par rapport au PLU précédent] mais toujours en extension urbaine »). Les mesures proposées au regard de cet impact (p.29) ne permettent pas de réduire celui-ci. En particulier, le phasage proposé permet une extension immédiate de l'urbanisation et ne conditionne pas celle-ci à une mobilisation préalable des capacités de densification et de renouvellement urbain à l'intérieur du tissu bâti.

Les constats effectués sur les autres sujets (patrimoine naturel et continuités écologiques, paysage et patrimoine, risques naturels, ressource en eau, santé humaine) restent généraux et apportent peu par rapport aux éléments figurant dans la partie consacrée à la justification des choix effectués (tome 2 du rapport de présentation).

L'Autorité environnementale recommande de revoir et préciser l'exposé des incidences du PLU sur l'environnement et des mesures à mettre en œuvre.

2.6. Définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour le suivi des effets

Quelques indicateurs sont définis dans le document intitulé « évaluation environnementale », p.32 et 33. Parmi ceux-ci, peu sont susceptibles de permettre un suivi efficace des effets potentiels du PLU sur l'environnement. En effet, la plupart concernent soit les surfaces des différents zonages du PLU (U et AU, N et A) qui ne sont pas susceptibles d'évoluer à échéance de l'application du PLU, soit des paramètres sur lesquels l'action du PLU est difficilement isolable (qualité des eaux superficielles et de l'eau potable distribuée).

In fine, les deux seuls indicateurs apparaissant pertinents : densité moyenne d'habitants par rapport à la surface des zones urbanisées et nombre de logements vacants, ne permettent pas de réaliser un suivi des impacts du PLU sur l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire et, si besoin, de définir des mesures appropriées pour y remédier.

L'Autorité environnementale recommande donc de compléter ce dispositif en ce sens.

2.7. Méthodologie employée pour l'évaluation environnementale

La méthodologie n'est pas détaillée et les qualifications des auteurs des études ne sont pas indiquées.

2.8. Résumé non technique

Ce résumé est extrêmement succinct (une page et demie), non illustré et peu identifiable par le public car ne faisant pas l'objet d'un document autonome. Il ne présente que les grands principes de la démarche mise en œuvre et les principales conclusions de celles-ci.

Ce résumé ne permet donc pas une bonne information du public.

L'Autorité environnementale recommande d'ajouter au rapport un résumé illustré permettant de présenter de manière plus détaillée le projet de PLU ainsi que la démarche itérative d'évaluation environnementale qui a été menée.

3. La prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Il est rappelé que l'analyse menée dans cette partie de l'avis se concentre sur la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain, principal enjeu identifié par la MRAe sur ce territoire.

Le **scénario démographique** retenu pour établir le projet de développement de la commune s'appuie sur l'ambition importante du SCoT en termes d'accueil de population : « *contrecarrer une perte annoncée de 7000 habitants d'ici 2030 et attirer 6000 habitants supplémentaires soit un objectif de + 13 000 habitants, [...] à hauteur de 70 % dans le pôle urbain* ».

L'objectif visé par la commune du Coteau est ainsi d'accueillir environ 600 nouveaux habitants pour atteindre 7400 habitants à l'échéance du PLU en 2027.

Il serait nécessaire que ce scénario soit précisé par les éléments concernant :

- le mode de calcul de l'objectif démographique communal à partir de l'objectif fixé par le SCoT, les horizons d'application de ces deux documents étant différents (2030 et 2027),
- l'actualisation des prévisions effectuées à l'échelle du SCoT, a priori en 2012, en prenant en compte la tendance observée au moment de l'arrêt du projet de PLU ainsi que la part de l'objectif fixé en 2012 potentiellement déjà remplie.

L'Autorité environnementale recommande de fournir ces éléments, nécessaires pour étayer le scénario qui, dans tous les cas, paraît très ambitieux : passage d'une stagnation démographique à un accueil soutenu de population (+ 61 nouveaux habitants par an).

Le nombre de logements à créer à l'horizon 2027 (618) est déduit de ce scénario (T2, p.19). Le calcul intègre la mobilisation des logements vacants à hauteur de 10 % des logements actuellement vacants.

L'enveloppe foncière nécessaire est estimée à 16 ha (T2, p.20) en prenant en compte la répartition suivante : 30 % des logements avec une densité moyenne de 60 logements/ha (dans un périmètre de 800 m par rapport à la gare) et 70 % avec une densité de 40 logements/ha (au-delà de ce périmètre). Le calcul de cette répartition aurait pu être détaillé en identifiant précisément le potentiel foncier existant dans chacun des secteurs (cf. § 2.2 du présent avis concernant l'état initial).

Or, le potentiel foncier identifié dans le PLU révisé : 18,5 ha, est supérieur à ce besoin.

11,76 ha se situent en extension de l'enveloppe urbaine actuelle, dont environ 6 ha immédiatement urbanisables (en deux phases) et 6 ha en zone AU « fermée » (dont l'ouverture nécessite une modification ou une révision du PLU, qu'aucun critère n'empêche d'intervenir avant l'échéance du PLU).

Afin de limiter la consommation d'espace agricole et/ou naturel, et de limiter l'étalement urbain, l'Autorité environnementale recommande :

- **de prioriser l'ouverture à l'urbanisation des principaux secteurs inclus dans le tissu urbain : Carnot et Passage Darmon, représentant un total estimé à 90 logements, a priori prévus en phase 2 (tableau T2, p.22) de la mise en œuvre du PLU ;**
- **prévoir un phasage, conditionnant l'urbanisation des secteurs en extension à l'atteinte d'objectifs à définir en termes d'accueil de population et de production de logements dans le tissu urbain (dépendant notamment du potentiel foncier dans les « dents creuses », à identifier précisément).**

Concernant les secteurs résidentiels, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précises encadrent l'urbanisation de quatre secteurs, en milieu urbain : Carnot et Damon, et en extension : zones AUc1 et AUzr. Ces OAP imposent une forte densité dans les secteurs urbains (70 logements/ha pour Carnot, 95 logements/ha pour Damon) via le recours uniquement à des formes d'habitat denses : logements collectifs et intermédiaires. Elles garantissent également une bonne prise en compte des autres enjeux environnementaux : requalification du paysage urbain, consolidation de la trame verte urbaine, développement des modes de déplacement doux. L'OAP sur le secteur en extension des plaines impose une densité de 20 logements/ha en recourant à des formes d'habitat individuel relativement denses. Sur le plan des densités retenues le PLU prend bien en compte les enjeux de maîtrise de l'étalement urbain.

Le projet prévoit le **développement de la zone d'activité économique (ZAE) des Guérins** par la création d'une zone AUzr en extension de 7 ha.

Les orientations suivantes du PADD : « *optimiser les dernières ressources foncières restant sur la zone d'activité pour l'accueil de nouvelles entreprises* » et « *interroger le potentiel de densification de la zone d'activités et mettre en place une veille des friches* » ne sont pas traduites par des mesures réglementaires permettant de stopper la poursuite du phénomène d'urbanisation linéaire observé dans cette entrée de ville.

De plus, les principes énoncés dans l'OAP concernant cette zone ne permettent pas de garantir l'atteinte de l'objectif d'« *amélioration de la qualité de cette entrée d'agglomération* » figurant dans le rapport de présentation (p.130). Les exigences de qualité du bâti sont renvoyées à un stade ultérieur : « [...] *une charte architecturale et paysagère [devra être] élaborée dans le cadre des procédures opérationnelles* » (RP T2, p.132).

L'Autorité environnementale recommande de déterminer des conditions d'urbanisation de la zone AUzr qui prennent mieux en compte les objectifs du PADD en terme de maîtrise de la consommation d'espace et qui favorise une densification de l'espace déjà urbanisé avant de permettre une urbanisation en extension.