



COMMUNE DE SAINT-BONNET-DE-ROCHEFORT

Département de l'Allier

Révision de la Carte Communale



Rapport de Présentation ***Projet communal***

Réf : 51511

A. LE PROJET COMMUNAL

La commune de Saint-Bonnet-de-Rochefort dispose actuellement d'une carte communale approuvée conjointement par le Conseil Municipal le 3 juin 2010 et le Préfet de l'Allier par arrêté en date du 16 juillet 2010.

La commune a décidé par délibération du Conseil Municipal en date du 31 mars 2024, de réviser la carte communale pour les raisons suivantes :

La révision de la carte communale constitue une opportunité pour la commune, de mener une réflexion globale sur son développement, à échéance de dix ans, voire davantage. Au vu des évolutions législatives intervenues, et de l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale le 17 octobre 2022, il est indispensable que la commune se dote d'un document global actualisé.

La commune a travaillé sur un document d'urbanisme avec une vision à l'échéance 2035, correspondant à une vision à 10 ans à minima, communément considérée dans le cadre de la définition d'une Carte Communale.

Les objectifs retenus par la commune ont été définis à partir des enjeux du diagnostic, des projets de la commune, ainsi qu'en cohérence avec les documents supra-communaux que sont notamment, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité entre les Territoires (SRADDET) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Saint-Pourçain Sioule Limagne.

Les différents échanges entre la municipalité de Saint-Bonnet-de-Rochefort, le bureau d'études et les Personnes Publiques Associées, ont permis un accompagnement soutenu de la commune dans la construction de son projet communal.

Les ambitions du projet communal sont ainsi de poursuivre l'idée générale de la carte communale actuelle, tout en réajustant les zonages au regard des évolutions constatées ces dernières années, et dans le but de pouvoir répondre aux besoins exprimés par les industriels en termes de vocations économiques, et aux besoins recensés par la municipalité en matière d'habitat.

Le projet de révision de la carte communale vise une évolution harmonieuse du territoire.

1. LES AMBITIONS EN TERMES D'ÉCONOMIE

1.1. ÉLÉMENTS À PRENDRE EN COMPTE

Sur un plan économique, la commune de Saint-Bonnet-de-Rochefort présente la particularité d'accueillir le Naturopôle Nutrition-Santé, espace d'activités reconnu d'intérêt régional et bénéficiant de 2 certifications (Pôle d'Excellence Rurale depuis 2006 ; ISO 14001 depuis 2010).

Cet espace d'activités en pleine évolution, complémentaire au tissu économique local, participe activement au développement économique de la commune et de l'intercommunalité. Il a été reconnu d'intérêt régional.

L'offre d'emplois connaît une importante progression, dynamique favorable à une progression du nombre d'actifs résidant sur la commune et à proximité. En effet, près de la moitié des emplois du Naturopôle sont pourvus par personnes habitant à moins de 15 km.

En 2022, Saint-Bonnet-de-Rochefort compte 302 emplois, soit une progression de 65 emplois depuis 2011. Sur la même période, les actifs ayant un emploi résidant sur la commune, ont évolué de 270 à 303 personnes. Il en résulte une hausse de l'indicateur de concentration d'emploi ; il avoisine un ratio de 1, valeur mettant en avant un équilibre entre fonctions résidentielle et économique du territoire. En 2022, 21,7% des actifs ayant un emploi, habitent et travaillent sur la commune.

Dans ce contexte, le SCOT de Saint-Pourçain Sioule Limagne distingue Saint-Bonnet-de-Rochefort en tant que « pôle industriel », et non pas uniquement en tant que commune rurale.

Le Naturopôle présente aujourd'hui un taux de remplissage important. Les disponibilités restantes au sein du périmètre de ZAC et du zonage actuel de la Carte Communale, sont marquées par des enjeux agricoles et archéologiques (présence d'une ancienne voie romaine) qui limitent fortement leur potentiel opérationnel.

1.2. LE PROJET COMMUNAL

Le maintien et le développement des activités économiques du territoire de Saint-Bonnet-de-Rochefort constituent des enjeux forts pour les années à venir. Le développement économique du Naturopôle et le maintien des activités de proximité localisées dans le tissu urbain, amèneront de l'emploi sur la commune et permettront de manière indirecte de soutenir la démographie et l'accueil de nouveaux actifs sur la commune.

Afin de conforter son dynamisme économique, la commune souhaite ainsi redéfinir les contours de la zone constructible dédiée aux activités.

L'ambition communale est de permettre le repositionnement du potentiel de développement du Naturopôle afin de répondre non seulement au développement des entreprises présentes sur le site, mais également de celles qui souhaiteraient s'y implanter.

Dans le souci de favoriser l'évolutivité et l'adaptabilité du tissu urbain, l'évolution et l'implantation des entreprises hors Naturopôle, sont appelées à se faire au sein de la zone constructible.

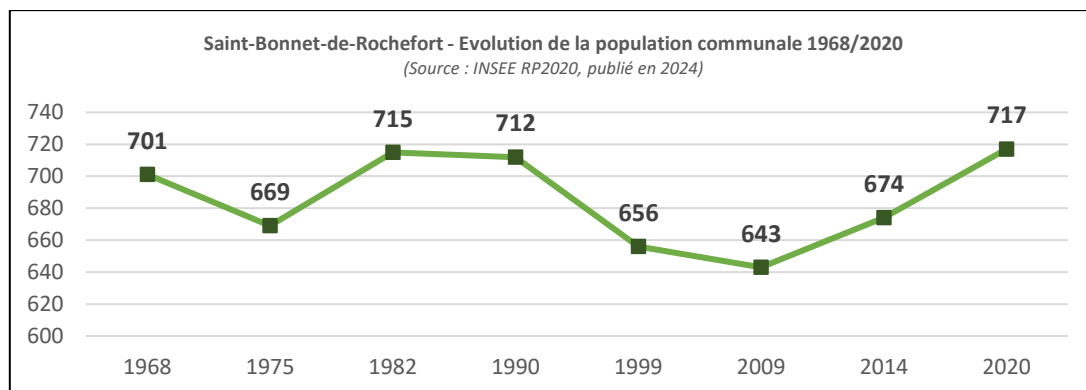
2. LES AMBITIONS EN TERMES DEMOGRAPHIQUES, LOGEMENTS ET CONSOMMATION FONCIERE

2.1. ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

2.1.1. Caractéristiques démographiques

Saint-Bonnet-de-Rochefort connaît net regain démographique :

- Une évolution démographique irrégulière marquée par une dynamique récente positive, conduisant une population de 717 habitants en 2020
- Sur la période 2014-2020, les données Insee publiées font apparaître une croissance communale nettement plus favorable que celle observée sur la CC Saint-Pourçain Sioule Limagne (+0,1% contre +1,0% pour la commune)



- Un solde migratoire positif principal moteur de l'évolution démographique communale
- Un solde naturel qui devient positif
- Une population jeune : une pyramide des âges plus jeunes que celle de la CCSPSL
- Une progression de la représentativité des actifs sur la commune
- Une taille moyenne des ménages encore élevée (2,31)

Ainsi la commune se distingue au sein de l'intercommunalité par son dynamisme et son attractivité.

2.1.2. Caractéristiques du parc de logements

Le parc des logements montre une progression régulière :

- 402 logements en 2020

- Sur les 11 dernières années de recensement (2009-2020), la production de nouveaux logements est de l'ordre de +18 logements, soit 1,6 logements par an selon les données INSEE
- Une prédominance des maisons individuelles :
 - o Plus de 76 % de résidences principales
 - o Près de 15% de résidences secondaires
 - o 98 % des logements sont des maisons, on compte seulement 8 appartements sur le territoire
 - o Un parc relativement ancien : seuls 20% datent d'après 1991
- Un taux de logements vacants limité (8,5%) et en diminution selon l'INSEE, une vacance réelle moins importante selon les données locales

L'évolution du parc de logements apparaît cohérente avec celle de la population.

2.1.3. Bilan de la carte communale actuelle

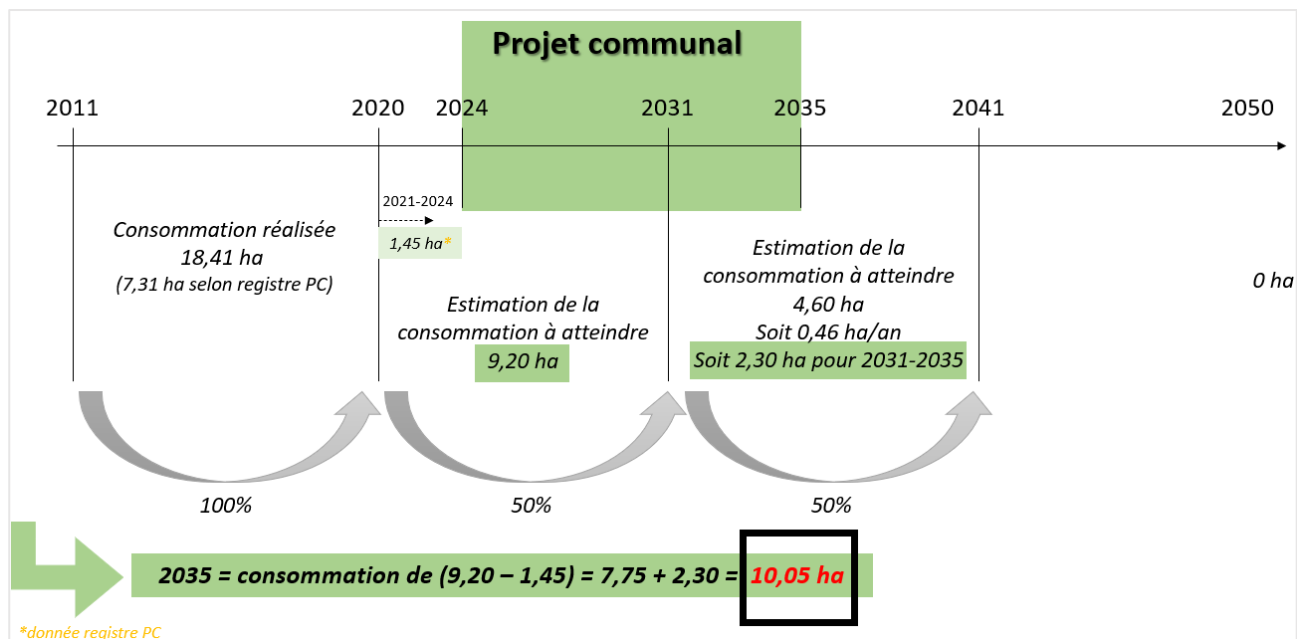
- Un rythme de construction qui s'accélère : l'analyse des permis de construire accordés sur la période 2011-2021, ayant conduit à la création d'un nouveau logement montre une moyenne de l'ordre de 2,7 logement/neuf/an et de 0,4 réhabilitation/an. Aucun logement collectif n'a été réalisé. Depuis 2021, la dynamique des logements est plus modérée avec 3 PC enregistrés pour de nouvelles maisons individuelles.
- La consommation d'espace toute vocation confondue hors agriculture, représente pour Saint-Bonnet-de-Rochefort une surface de 1,45 ha, de l'année 2011 à l'année 2024 (inclus).
- L'analyse des disponibilités constructibles restantes au zonage de la carte communale fait apparaître un potentiel brute de l'ordre de 64 ha. Ce potentiel de développement apparaît plus important que les objectifs de la Loi Climat & Résilience, nécessitant une réorganisation des secteurs constructibles.

2.2. PROJECTIONS

- Les documents supra communaux à prendre en compte : le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes, le SCOT Saint-Pourçain Sioule Limagne.
- Des scénarii d'évolution sont réalisés et se basent sur :
 - o Les projections basses du SCOT qui projettent une croissance annuelle moyenne de +0,3%/an sur les pôles industriels du territoire ;
 - o Les données communales qui montrent une évolution annuelle de +1,0% sur la période 2014-2020.
- Sur la base de ces 2 scénarii, les objectifs pour les années à venir de création de logements, et la consommation foncière qui en est déduite, ont nécessairement pris en compte les indicateurs suivants : le recyclage de logements vacants (une part de 15% de remise sur le marché est ambitionnée, en cohérence avec une contraction significative de la vacance au cours des dernières années), la taille des ménages (il est projeté une perte de -0,13 point à l'horizon 2035) et la densité des logements (base de 1 000 m²/logement neuf retenu).

PROJECTIONS A L'HORIZON 2035		
	Evolution basée sur les projections basses du SCOT : +0,3%/an	Evolution basée sur la croissance communale : +1,0 %
Nombre d'habitants en 2020	717 habitants	
Nombre d'habitants en 2035	750 hab. (+33 hab.)	832 hab. (+115 hab.)
Estimation nombre de logements nécessaires, déduction faite des logements produits depuis 2020	29	66
Estimation consommation foncière pour la vocation habitat	2,9 ha	6,6 ha

- Pour respecter la tendance générale fixée par la loi Climat Résilience, la consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 9,2 hectares environ toutes vocations confondues (hors agriculture).
Le projet communal porte sur la période 2024 -2035.
Le graphique ci-dessous explique succinctement la méthode pour estimer la consommation d'espace à respecter sur la période du projet communal, et ce pour toutes les vocations, en partant d'une réduction attendue de 50% sur la période 2021-2031 et de 50% entre 2031 et 2041, afin d'atteindre les 0 ha sur la dernière période.



Source des données : observatoire CEREMA (Etat) / registre des PC

2.3. LE PROJET COMMUNAL

- Poursuivre un rythme de croissance démographique comparable à celui des dernières années.

Après une période à l'évolution démographique irrégulière, Saint-Bonnet-de-Rochefort a connu un net regain depuis 2009. La commune de Saint-Bonnet-de-Rochefort ambitionne un développement comparable à ces dernières années à l'horizon 2035.

Estimation des besoins en logements (2020 - 2035)			
Hypothèse : croissance comparable aux dernières années			
Démographie : scénario retenu (en % / an)	1	Nombre de nouveaux habitants	115
Pourcentage de logements vacants à remettre sur le marché (%)	15	Nombre de nouveaux logements	66
1er facteur : desserrement des ménages			
A - Taille des ménages en 2020 :	2,31	C - Nombre d'habitants en 2020 :	717
B - Taille des ménages en 2035 :	2,18	D - Nombre d'habitants en 2035 :	832
E - Nombre de logements nécessaires en 2020 : C/A =			
F - Nombre de logements nécessaires en 2035 : D/B =			329
G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E =			19
2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants			
H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2035 : D - C =			115
I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =			53
J - Nombre total de logements à créer : G + I =			71
Besoin en constructions neuves			
K - Nombre de logements vacants dans le parc total :			34
L - Logement vacants à remettre sur le marché			5
M - Nombre de logements neufs produits entre 2020 et 2035			6
N - Nombre de logements neufs à construire : L - J =			66
Surface nécessaire pour une moyenne de 1000 m² par logement neuf à construire (en ha)			6,6 ha

- **Réduire sa consommation d'espaces tout en offrant des capacités d'accueil**

Sur la période de référence 2011-2021, la commune a consommé 18,41 ha pour ses vocations habitat, activités, équipements (hors vocation agricole). Elle ambitionne pour les prochaines années de réduire sa consommation d'espaces en matière d'habitat et d'équipement en réévaluant les enveloppes constructibles afin de recentrer les possibilités d'accueil de nouvelles populations au sein des principaux pôles urbanisés : le bourg, les Radurons, Rochefort, Chalignat et favoriser la réhabilitation des bâtiments existants sur l'ensemble des villages.

Cette ambition se traduira par une évolution de la surface de la zone Constructible. Celle opposable est d'environ 110 ha, soit près de 7% du territoire communal. Le projet de délimitation de la zone Constructible conduira à une diminution de l'ordre de -46 ha, concourant à offrir le potentiel constructible suivant :

		Dent creuse de catégorie 1 (SCOT)	Dent creuse de catégorie 2 (SCOT)	Dent creuse de catégorie 3 (SCOT)	Extension	TOTAL	TOTAL dont ENAF
Habitat	Potentiel brut (ha)	3,09	1,17	2,21	3,89	10,36	
	Potentiel net (ha)	3,09	0,70	0,22	3,89	7,9	6,57
Économie (Naturopôle)	9,62					9,62	9,62
						17,52	16,19

En complément, la commune souhaite poursuivre les efforts de réhabilitation de l'existant et de remise sur le marché de bâtiments vacants, un objectif de 5 logements est poursuivi.

Les éléments du projet communal, tant en matière économique que résidentielle, participent activement à la préservation et valorisation des ressources du territoire et du cadre de vie que ce soit en matière d'environnement, de paysages, d'agriculture ou de patrimoine.

En effet, la re-délimitation des enveloppes constructibles préserve les silhouettes urbaines. Elle se traduit par une concentration autour du bâti existant du développement projeté, n'engendrant pas de développement en extension linéaire des enveloppes urbaines le long du réseau routier départemental.

Elle conduit à ne pas rapprocher l'urbanisation des sites d'exploitation agricoles et des Monuments Historiques. Elle favorise la préservation de la trame verte et bleue, notamment des secteurs appartenant à un zonage environnemental (Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2) ou bien reconnus en tant que réservoir de biodiversité au SCOT, ou concernés par une zone humide identifiée au SAGE.

Enfin la commune prend note du décret n°2024-740 du 5 juillet 2024 qui qualifie de projet d'intérêt national majeur le projet d'extraction et de transformation de lithium par la société Imerys dans l'Allier, projet concernant notamment son territoire dans le cadre de l'aménagement d'un embranchement ferré inscrit à l'Ouest de l'A71 de l'autoroute (secteur du Puy de la Reine).

A ce titre, un fuseau constructible au sein de la zone non constructible pourrait être défini pour que ce rail puisse être réalisé, dès lors que le projet sera précisément défini.