



MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE ROUXMESNIL- BOUTEILLES AVEC LA LOI ALUR

1.1. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La Loi pour l'accès au Logement et un urbanisme rénové (ALUR) a été promulguée le 24 mars 2014 (publiée au JO le 26/03/14). Elle a pour objectif de «mettre en œuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur, destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires». À ce titre, elle vise notamment à établir les conditions favorables pour «construire 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux» tout en assurant «la transition écologique des territoires».

La Loi ALUR contient deux volets. Le premier est consacré à l'habitat. Le deuxième comporte des évolutions en matière d'urbanisme. Ce dernier modifie de nombreuses règles concernant les Plans Locaux d'Urbanisme. Le présent document est destiné à compléter le rapport de présentation et à rendre le PLU d'Arnières-sur-Iton conforme avec les dispositions de la loi ALUR.

1.1.1 ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BÂTIS (LOI ALUR)

La Loi ALUR favorise en priorité l'utilisation du foncier disponible dans le tissu urbain existant avant d'ouvrir des extensions à l'urbanisation. Le rapport de présentation du PLU doit intégrer «une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.»

1.1.1.1 Identification élargie du foncier libre situé au sein de l'espace bâti à Rouxmesnil-Bouteilles

Les espaces de potentiel foncier élargi comprennent :

- des "dents creuses" : parcelles non bâties au sein du tissu urbain ;
- des "espaces mutables" : logements résidentiels avec grands terrains susceptibles de divisions parcellaires, ensembles bâtis dégradés ou vétustes susceptibles de faire l'objet d'une réhabilitation...
- des espaces non mutables pour multiples raisons : topographie, occupation du sol incompatible avec l'habitat, manque d'accès...

Ces espaces sont tous situés dans l'enveloppe urbaine de Rouxmesnil-Bouteilles, en s'affranchissant du POS et du projet de PLU. Tous les espaces libres et suffisamment étendus pour accueillir de nouvelles constructions (>300 m²) ont été inscrits à cet inventaire.

Ce premier travail d'identification à affiner a permis de mettre à jour **9,17 hectares de foncier dont les potentialités réelles sont à interroger**. Il convient en effet, dans une seconde étape, de pouvoir analyser la validité des potentialités identifiées.

Foncier non bâti au sein du tissu urbain à vocation d'habitat – Identification élargie

1.1.1.2 1 – Prioriser le potentiel foncier identifié : espaces non mutables, de priorité 1 et de priorité 2

Les espaces recensés sont classés selon plusieurs critères permettant d'évaluer s'ils sont réellement susceptibles d'être mobilisés prochainement ou s'ils n'évolueront pas d'ici la prochaine décennie (durée d'application d'un PLU). La priorisation se fait en fonction des critères suivants :

- le type de parcelle : parcelle d'un seul tenant ou fond de jardin d'une propriété déjà bâtie,
- la taille des parcelles,
- l'accès au foncier,
- la typologie urbaine environnante,
- la volonté des propriétaires,
- le type d'occupation du sol actuel,
- l'intérêt écologique des parcelles pour le maintien d'une trame verte urbaine,
- l'intérêt de loisirs des parcelles pour le maintien d'espaces verts en ville...

Le croisement de ces critères permet d'établir un classement des disponibilités foncières en fonction de leur potentiel constructible :

- **Le potentiel foncier de priorité 1** est considéré comme étant mutables rapidement dans les premières années d'application du futur PLU car ils correspondent à des projets connus. À ce titre, aucun coefficient de rétention foncière n'est appliqué à ces parcelles.
- **Le potentiel foncier de priorité 2** est considéré comme étant mutable à moyen terme, sur la durée du PLU, c'est-à-dire avant 2025. Ce foncier correspond aux parcelles déjà divisées ayant un accès. Il existe tout de même un risque que le terrain ne soit pas bâti d'ici 2025, d'autant que le foncier était déjà constructible dans le POS. Aussi un coefficient de rétention de 30 % est appliqué.
- **Le potentiel foncier de priorité 3** est considéré comme ayant peu de chance de muter d'ici 2025. Ce foncier correspond aux fonds de jardins de propriétés déjà bâties. La tendance est cependant à la division parcellaire afin d'accueillir des proches, enfants ou parents, sur la même propriété. Aussi un coefficient de 50 % est appliqué.
- Les autres parcelles sont considérées comme **non mutables** du fait de la configuration de la parcelle, du manque d'accès, de sa topographie ou d'une occupation du sol incompatible avec la vocation d'habitat ou les projets de la municipalité.

Après analyse détaillée ci-après, le potentiel d'espaces pouvait faire l'objet d'une densification ou mutation ne représente que 2,49 hectares sur les 9,17 hectares initiaux, en additionnant les parcelles de priorité 1, 2 et 3.

Coteau - Espace lié à l'entreprise publique de la RD154 et de la RD927, et à un chemin de randonnée

Jardins ayant une valeur historique, liés à du patrimoine bâti ancien – Voies d'accès aux propriétés bourgeoises

Jardin arboré, avec du bâti léger et sans possibilité d'accès

Espace public du lotissement

Jardin public, parc arboré autour de la mairie et de l'école, parc de stationnement

Secteur à risque de ruissèlement

Espaces identifiés comme non mutables dans le bourg

Terrain appartenant à RFF

Espace de stationnement à proximité du café

Jardin arboré, avec du bâti léger et accès difficile

Voie douce connectant le lotissement au stade

Espace public, monument aux morts

Jardin arboré sans possibilité d'accès

Terrain appartenant à RFF

Bassin de rétention



Espaces identifiés comme non mutables à Machonville



Espaces identifiés comme non mutables à Rouxmesnil-le-Haut

Espaces identifiés comme mutables à plus ou moins long termes dans le bourg

Projet potentiel de logements collectifs à proximité de la résidence Rosendal :
Potentiel de 15 logements

Projet de construction en cours aux Vertes Salines :
1 logement

Renouvellement urbain de l'ancienne école :
30 à 50 logements prévus

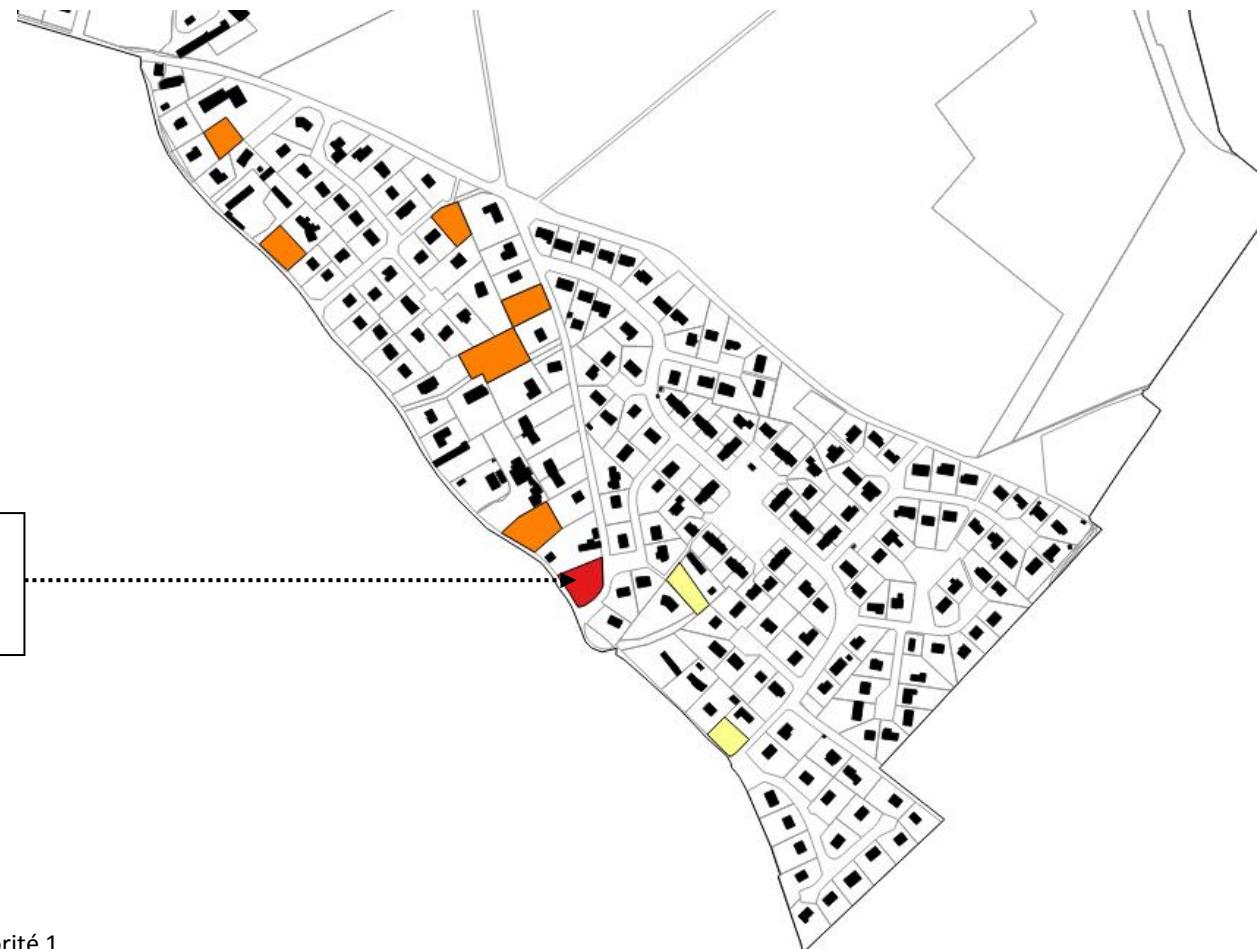
- █ Potentiel foncier de priorité 1
- █ Potentiel foncier de priorité 2
- █ Potentiel foncier de priorité 3



Projet potentiel
de particulier :
2 logements
prévus

Espaces identifiés comme mutables à plus ou moins long termes à Machonville

Espaces identifiés comme mutables à plus ou moins long termes rue du Vallon

Espaces identifiés comme mutables à plus ou moins long termes à Rouxmesnil-le-Haut

Projet de
renouvellement
urbain :
10 logements
prévus

- █ Potentiel foncier de priorité 1
- █ Potentiel foncier de priorité 2
- █ Potentiel foncier de priorité 3

1.1.1.3 Le nombre de logement envisageables d'ici 2025 par densification et mutation du tissu existant

Le potentiel de densification des espaces s'inspire des densités observées directement à proximité des parcelles identifiées : si aucun projet concret n'est en cours et qu'aucune orientation d'aménagement n'est proposée lors de l'élaboration du PLU, la densité au sein d'un espace identifié devrait être semblable à la densité environnante, soit environ 14 logements / hectares en de priorité 2 ou 3.

| Niveau de priorité | Projets identifiés | Coefficient de constructibilité | Superficie (en m ²) | Densité (en lgts/ha) | Potentiel moyen de logements moyen |
|--------------------|--|---------------------------------|--|----------------------|------------------------------------|
| 1 | Projet de rénovation urbaine de l'ancienne école en centre-bourg | 100 % | 3 537 m ² | 110 lgts/ha | 40 logements |
| 1 | Projet de collectifs à proximité de la résidence Rosendal | 100 % | 3 766 m ² | 40 lgts/ha | 15 logements |
| 1 | Projet de particulier le long de la RD154 | 100 % | 899 m ² | 22 lgts/ha | 2 logements |
| 1 | Projet de particulier aux Vertes Salines | 100 % | 721 m ² | 14 lgts/ha | 1 logement |
| 1 | Projet de renouvellement à Rouxmesnil-le-Haut | 100 % | 1 191 m ² | 100 lgts/ha | 12 logements |
| 2 | Parcelles divisées, non bâties | 70 % | $9 729 \text{ m}^2 \times 70 \% = 6 810 \text{ m}^2$ | 14 lgts/ha | 10 logements |
| 3 | Fond de jardins privés, non divisés et non bâties | 50 % | $5 023 \text{ m}^2 \times 50 \% = 2 511 \text{ m}^2$ | 14 lgts/ha | 3 logements |
| | | | 22 019 m² | 40 lgts / ha | 82 logements |

Au total, la commune peut envisager la création d'environ **82 logements** au sein du tissu urbain après analyse du potentiel de densification et de mutation de l'existant, dont environ 40 liées à l'opération de rénovation urbaine de l'ancienne école, 27 liés à la construction de petits collectifs en renouvellement urbain (Projet proche de Rosendal et projet à Rouxmesnil-le-Haut), et 15 logements diffus dans le tissu urbain d'ici 2025.

1.1.2 ANALYSE DE L'INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT (LOI ALUR)

Depuis la loi ALUR, le rapport de présentation du PLU doit établir un «inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos dans les parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.» Cet inventaire concerne l'ensemble des parcs ouverts au public, c'est-à-dire les surfaces principalement dévolues au stationnement accessibles librement, ce qui inclut les parkings liés aux surfaces commerciales. Le stationnement le long des voies n'est pas concerné.

Cette analyse pourra servir notamment à affiner le règlement, qui peut fixer des règles en matière de stationnement.

1.1.2.1 Le recensement des espaces de stationnement ouverts au public

La carte ci-contre permet de localiser les espaces de stationnement ouverts au public.

Il s'agit à la fois des espaces de stationnement ouverts au public dans le centre-bourg de Rouxmesnil-Bouteilles, des espaces de stationnements identifiés aux abords d'équipements, comme la mairie, le stade ou l'hippodrome, ou des espaces de stationnement aux abords des lotissements et dont l'accès est libre.

Le potentiel de mutualisation de ces espaces est à interroger :

- Les espaces de stationnement au sein des opérations de logements sont-ils correctement dimensionnés ?
- Les parcs de stationnement publics sont-ils correctement dimensionnés ?
- Est-ce que les gabarits de ces parcs de stationnement correspondent pleinement aux besoins pendulaires auxquels ils répondent ? Ne sont-ils pas surdimensionnés ? Vers quelles autres fonctions urbaines peuvent-ils être destinés ?

La carte ci-dessous présente l'identification de tous les espaces de stationnement identifiés selon les critères de la Loi ALUR.

Inventaire des capacités de stationnements dans le centre-bourg

Inventaire des capacités de stationnements à Machonville

Inventaire des capacités de stationnements à Rouxmesnil-le-Haut

1.1.2.2 Identification des potentialités de mutualisation

L'indentification large des espaces de stationnement potentiellement mutables laisse apparaître à Rouxmesnil-Bouteilles une capacité de stationnements importante :

- Dans le centre-bourg, autour de la mairie, de l'école, de l'hippodrome
- Dans les lotissements les plus récents : Les Vertes Salines et la résidence Emmanuelle

Les espaces identifiés correspondent aux espaces publics de stationnement retenus comme potentiellement mutualisables. Ils appartiennent au domaine public ou privé, sont accessibles à tous, et sont à proximité de diverses fonctions urbaines (habitats, services, équipements).

Leur nature reste à interroger afin d'affiner leur identification :

- Quelle est leur domanialité ?
- Sont-ils correctement dimensionnés ?
- À quelle distance sont-ils d'un commerce/service/équipement ?
- Quand sont-ils utilisés ?

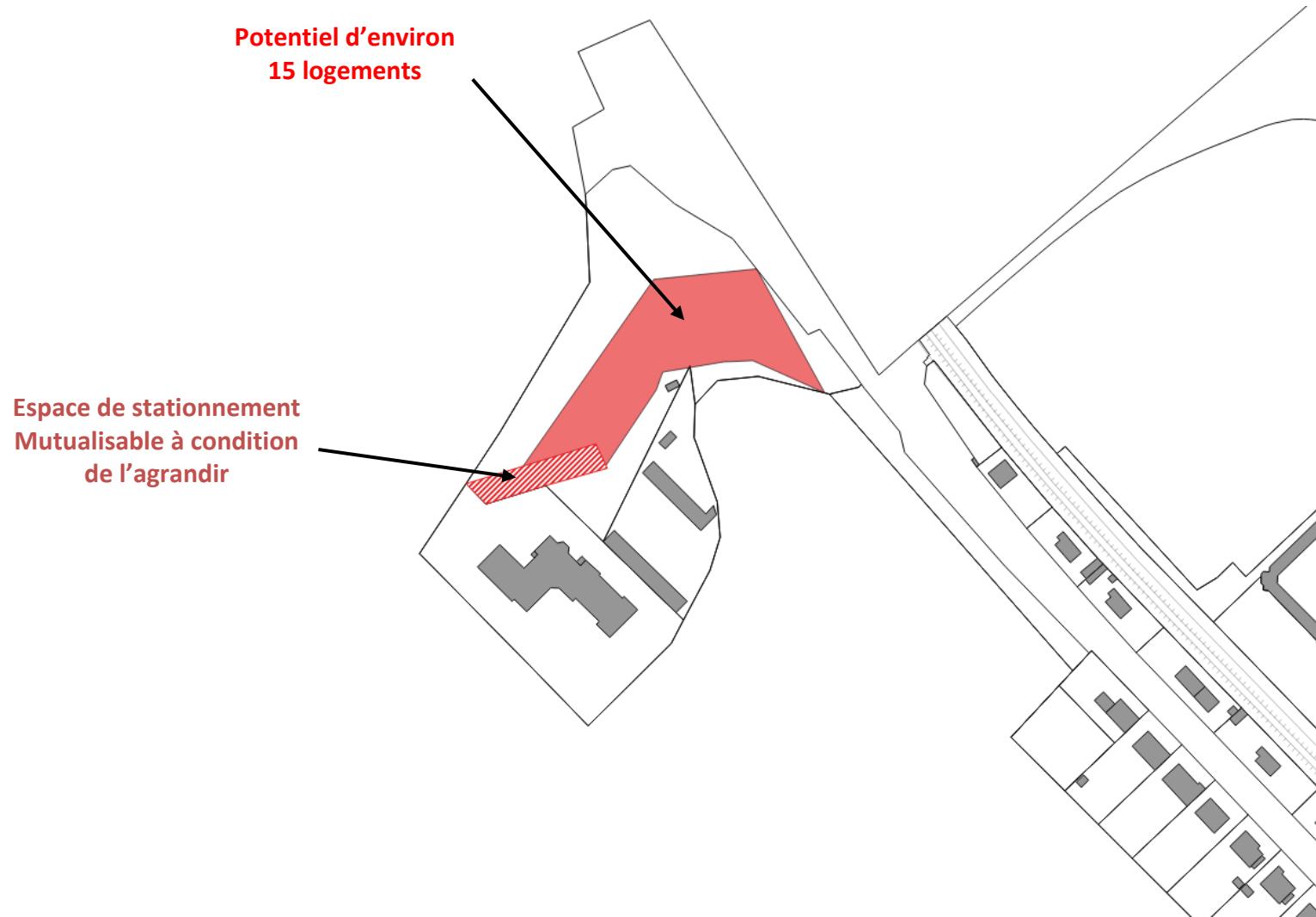
Ces informations nous permettront de répondre aux questionnements de la Loi ALUR quant aux potentiels de mutualisation des espaces de stationnement.

1.1.2.3 Vers une complémentarité des études de densification et de mutualisation du stationnement

La loi ALUR renforce le rôle des documents d'urbanisme dans la quête de l'économie d'espace. L'identification des espaces urbains interstitiels en vue de leur densification, et l'identification des espaces de stationnement potentiellement mutables répondent à cette volonté. Il semble donc intéressant de pouvoir croiser ces deux volets de la loi ALUR, afin de répondre pleinement aux objectifs de diminution de la consommation de nouveaux espaces.

L'identification des espaces de stationnement a permis de mettre à jour différents sites en bordure d'espaces potentiellement disponibles pour la réalisation de logements. Si ces espaces de stationnement sont en effet mutualisables avec de possibles opérations de logements avoisinantes, la diminution du coefficient de VRD au sein de ces opérations permettrait une densification plus importante de ces espaces.

Rouxmesnil-Bouteilles propose un projet où ces questions de stationnement sont à poser. La mise en place d'OAP permettant de garantir la mutualisation des espaces de stationnement mitoyens, pourrait permettre un gain en potentiel de logements et permettrait de répondre pleinement aux objectifs de la loi ALUR.

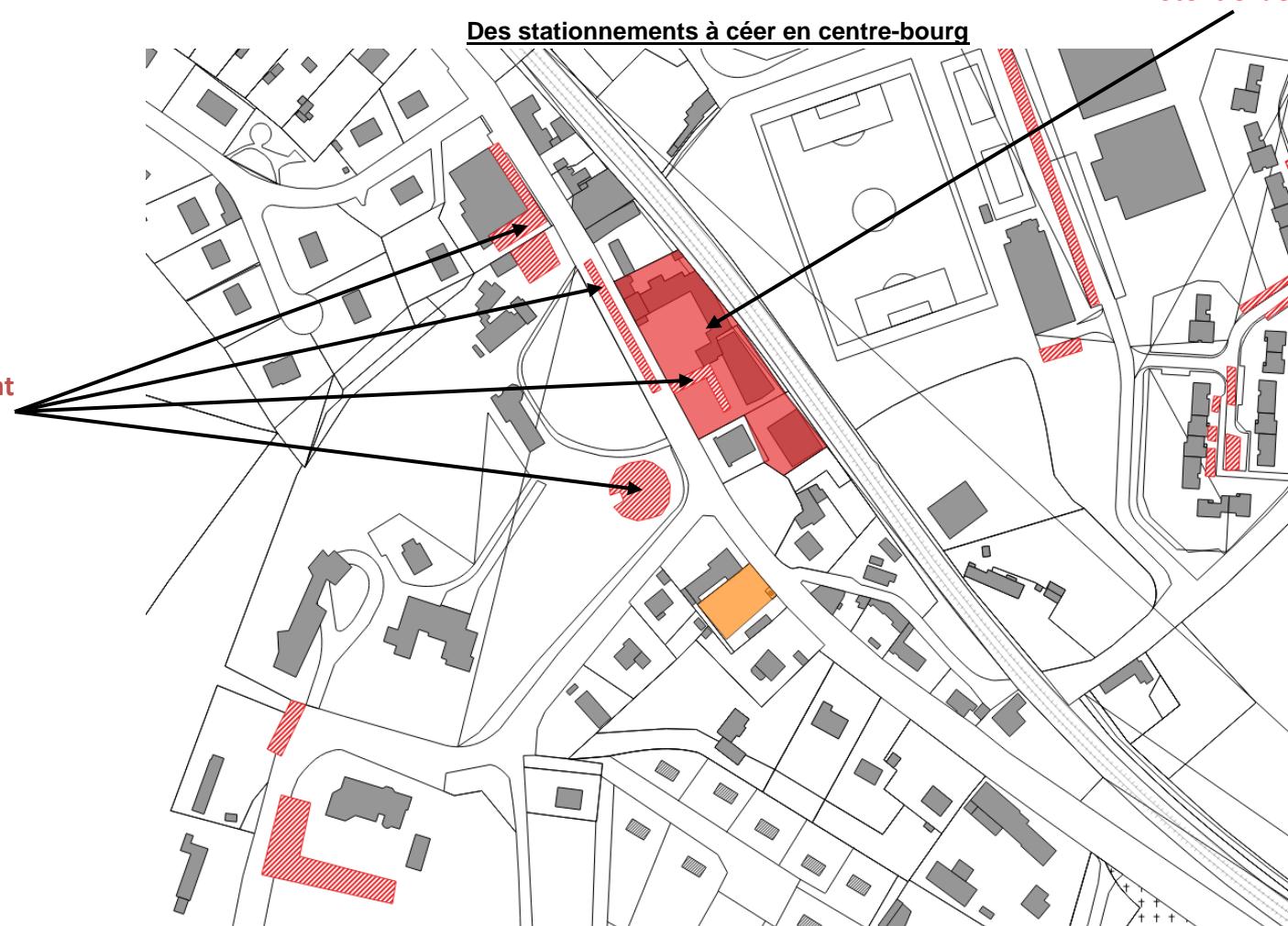
Possibilité de mutualisation du stationnement à proximité de la résidence Rosendal

L'espace de stationnement aujourd'hui utilisé par les résidents de Rosendal pourrait être agrandi et mutualisé avec une future opération à proximité.

Potentiel de 30 à 50 logements

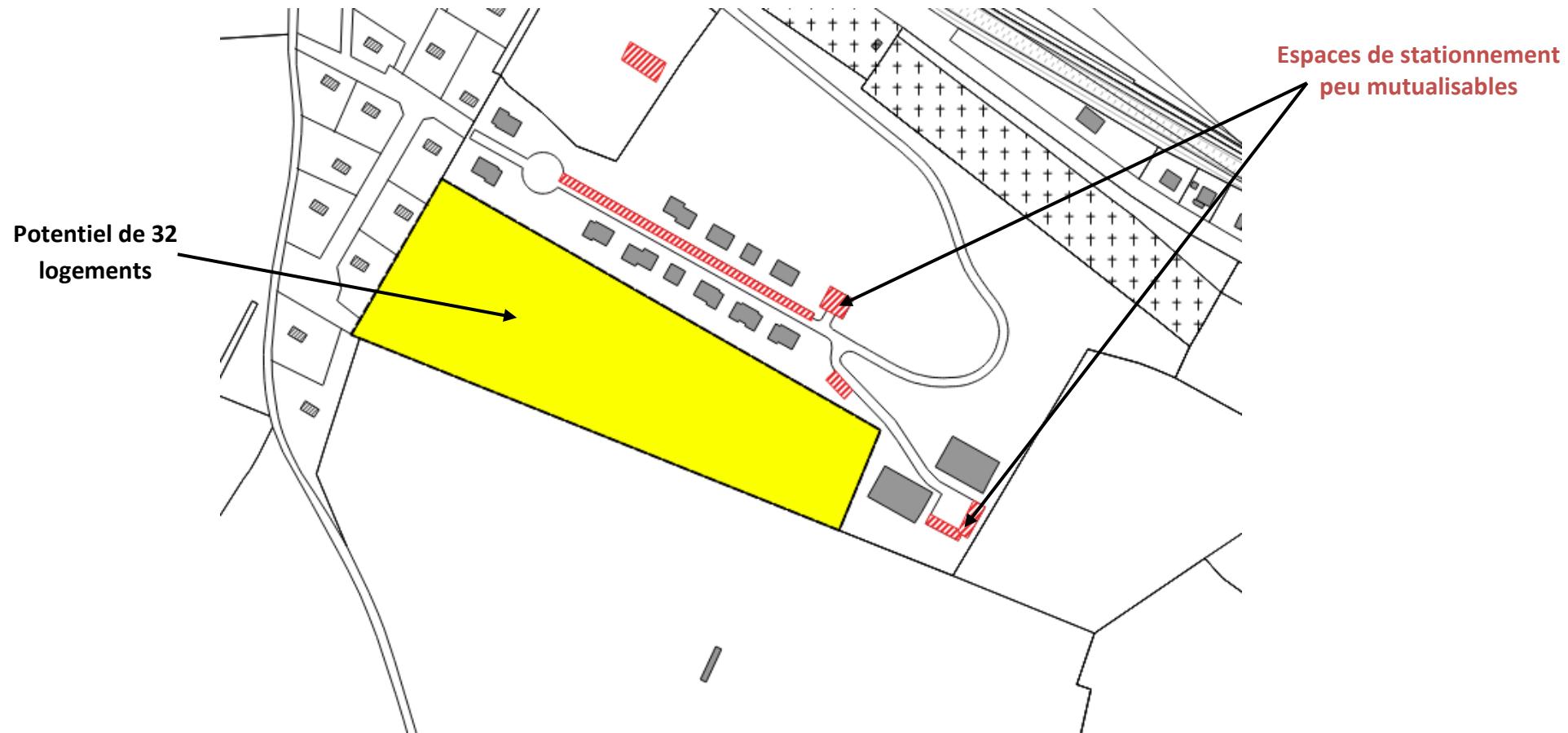
Espaces de stationnement
peu mutualisables

Des stationnements à céer en centre-bourg



Bien que le centre-bourg soit déjà bien équipé en places de stationnement, l'arrivée d'une cinquantaine de logements supplémentaires entraînera une saturation de ces espaces, dont le taux d'occupation est déjà élevé. L'opération prévue en centre-bourg devra prévoir de nouveaux stationnements.

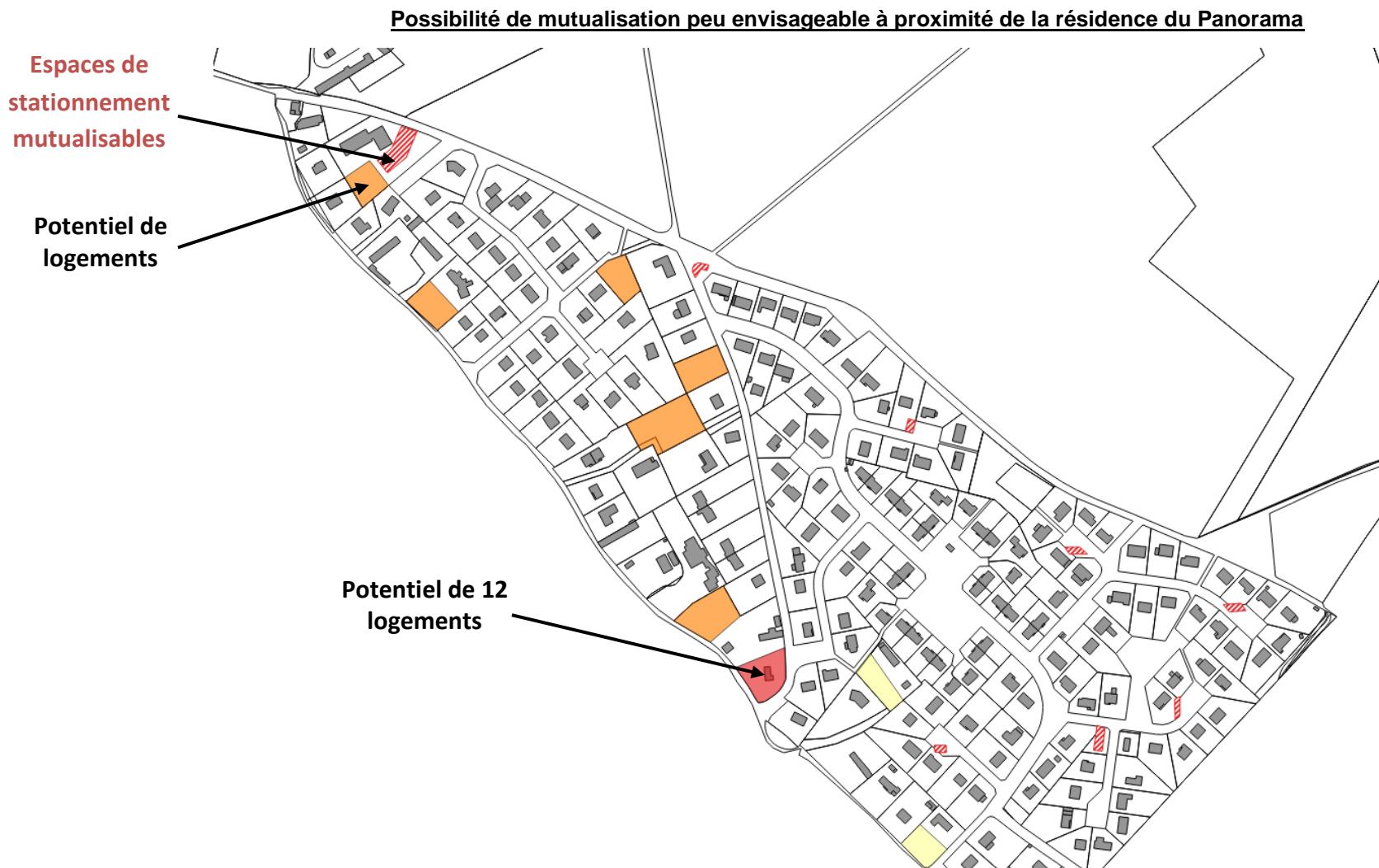
Des stationnements très utilisés à proximité de la résidence Emmanuelle



La résidence Emmanuelle est bien équipée en places de stationnement, mais ces espaces ne sont très fréquentés et le développement d'une nouvelle opération à proximité ne permettra pas la mutualisation de parkings déjà bien utilisés.

Possibilité de mutualisation peu envisageable à proximité de la résidence du Panorama

Les espaces de stationnement disponibles à proximité de l'opération sont situés de l'autre côté de la départementale, ce qui rend peu envisageable leur mutualisation pour des raisons de sécurité. Ceux situés dans le lotissement existant du Panorama sont déjà très utilisés, donc non mutualisables.



Si un projet se développe à proximité du petit collectif existant à proximité de la ferme de Rouxmesnil-le-Haut, les places de stationnement pourront être mutualisés.

En revanche, on ne recense pas de stationnements existants à proximité de l'opération de petit collectif au Sud du lotissement.

1.2. REPRISE DES OBJECTIFS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET DES BESOINS INDUITS EN LOGEMENTS ET FONCIER

1.2.1 CALCUL DU POINT MORT ENTRE 1999 ET 2009 POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE

Le « point-mort » sert à estimer le nombre de logements qu'il faudrait que Rouxmesnil-Bouteilles construise chaque année pour simplement maintenir le volume de sa population, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes. Il permet de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels.

1.2.1.1 Le renouvellement du parc de logement entre 1999 et 2009

Parallèlement aux nouvelles constructions, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Le renouvellement est alors négatif et la commune perd des logements. Il est positif lorsque les logements sont divisés en plusieurs ou que des locaux d'activités sont transformés en logements.

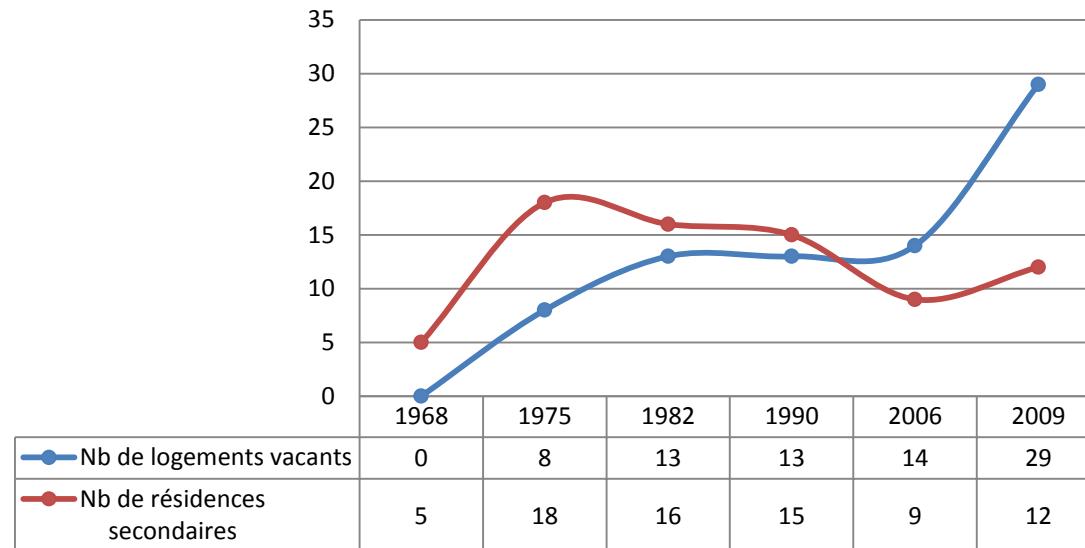
Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période et la variation totale du parc durant la même période. Ce phénomène est particulièrement faible sur la commune qui compte très peu de bâtiments dégradés potentiellement renouvelables.

| Entre 1999 et 2009 | |
|--|---|
| Évolution du parc total de logement (Insee – RGP 2009 / 2011) | Parc total de logements en 1999 = 658 logements Parc total de logements en 2009 = 830 logements $830 - 658 = + 172$ logements sont entrés dans le parc entre 1999 et 2009 |
| Nombre de logements construits (PC déposés en mairie) | + 175 logements ont été commencés entre 1999 et 2009 |
| Bilan du renouvellement | 172 - 175 = - 3 logements Seulement 3 logements sont sortis du parc de logement soit par démolition ou changement de destination vers un autre usage que l'habitat. On peut donc dire que le renouvellement des logements, qu'il soit positif ou négatif, est un phénomène peu observé à Rouxmesnil-Bouteilles. |

1.2.1.2 La variation des résidences secondaires et des logements vacants entre 1999 et 2009

La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants peut avoir un impact significatif sur l'évolution du parc de logements.

Variation de la part des résidences secondaires et des logements vacants dans le total du parc de logements de Rouxmesnil-Bouteilles entre 1968 et 2009 (Source : Insee – RGP 2009)

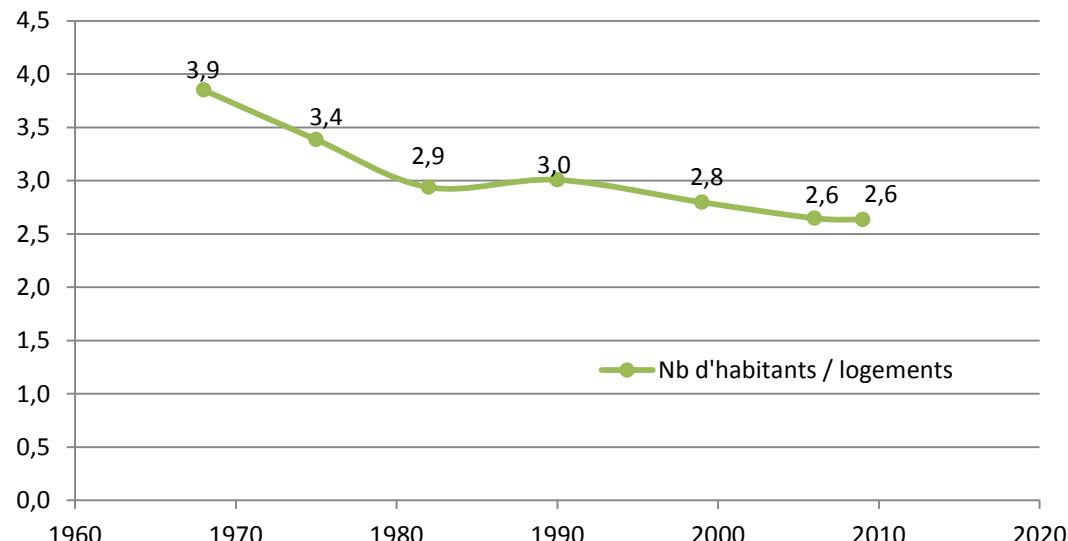


| Entre 1999 et 2009 | |
|--------------------------------------|---|
| Évolution des résidences secondaires | + 3 résidences secondaires |
| Évolution de la vacance | + 15 logements vacants |
| Variation | + 19 logements sortis du parc des résidences principales |

1.2.1.3 Le desserrement des ménages entre 1999 et 2009

La tendance observée, à Rouxmesnil-Bouteilles comme ailleurs, est à la diminution du nombre d'occupants par logement. Ce phénomène de « desserrement » des ménages implique la création de nouveaux logements, plus petits, pour loger une population égale.

Évolution de la taille des ménages à Rouxmesnil-Bouteilles (nombre moyen d'occupants par résidence principale) (Source : Insee – RGP 2009 et 2011)



| Entre 1999 et 2009 | |
|--|--|
| Évolution du nombre de personne par résidence principale | Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 1999 : 2,78 Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2009 : 2,63 |
| Besoins en logements liés au desserrement | Population en 1999 : 1781 habitants $1781 / 2,63 = 675$ ménages Nombre de ménages en 1999 : 640 ménages $675 - 640 = + 35$ ménages Entre 1999 et 2009, on compte 35 ménages en plus pour une même population. 35 logements ont été nécessaires pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population entre 1999 et 2009. |

1.2.1.4 Bilan des 3 phénomènes et calcul du « point mort » sur la période 1999 - 2009

Ces 3 phénomènes montrent qu'à population égale, les besoins en résidences principales sont variables. Le point mort correspond à la somme de ces 3 phénomènes et informe sur le nombre de logements à construire permettant la stabilité démographique.

| Entre 1999 et 2009 | |
|---|--|
| Besoins liés au renouvellement (A) | + 3 logements à mobiliser pour pallier au renouvellement négatif |
| Besoins liés à la variation des résidences secondaires et de la vacance (B) | + 19 logements à mobiliser pour pallier l'augmentation de la vacance et des résidences secondaires |
| Besoins liés au desserrement (C) | + 35 logements à mobiliser pour répondre au phénomène de desserrement des ménages |
| Point mort A+B+C (D) | + 57 logements destinés au maintien de la population sur le territoire, soit + 5,7 logements / an en moyenne |
| Construction neuve (E) | + 175 logements ont été construits entre 1999 et 2009 |
| Logements liés à l'effet démographique E-D | + 124 logements destinés à l'accueil de nouvelles populations |

Calcul du point mort : Pour maintenir la population sur le territoire indépendamment de l'arrivée de nouvelles populations, il a fallu mobiliser environ 57 logements entre 1999 et 2009, soit 5 à 6 logements par an en moyenne.

Calcul de l'effet démographique : Il correspond aux logements nécessaires à l'arrivée de nouvelles populations. L'effet démographique est positif puisque, effectivement, la commune a gagné 308 nouveaux habitants entre 1999 et 2009, accueillis dans 124 logements sur les 175 construits sur la période. La taille moyenne des ménages arrivants est donc de 2,5 occupants par logements.

1.2.2 ÉVALUATION DES TENDANCES D'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS À HORIZON 2025

Sur la base des calculs effectués sur les périodes précédentes, les besoins en logements pour le maintien de la population ont été évalués à horizon 2025.

1.2.2.1 Le renouvellement du parc de logement

Au cours des périodes 1999-2009, le phénomène de renouvellement urbain a été presque nul. On peut donc présumer que cette tendance va se poursuivre et que le phénomène de renouvellement sera toujours nul entre 2015 et 2025.

On peut émettre l'hypothèse que 0 nouveaux logements seront créés ou démolis entre 2015 et 2025 par renouvellement du parc.

1.2.2.2 La variation des résidences secondaires et des logements vacants

Entre 1999 et 2009, le nombre de résidences secondaires et de logements vacants a augmenté en même temps que la création de nouveaux logements et l'augmentation de la population. **On peut envisager, entre 2015 et 2025, une poursuite de l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, au détriment du nombre de résidences principales. Environ 20 logements sortiront du nombre de résidences principales par ce phénomène de variation de la vacance et des résidences secondaires.**

1.2.2.3 Le desserrement des ménages

Le desserrement des ménages entre 2015 et 2025 entraînera de nouveaux besoins en logements. Le nombre d'occupants par logement est passé de 2,78 en 1999 à 2,63 en 2009 et à 2,3 en 2011. On peut envisager une poursuite de la tendance à la diminution de la taille des ménages sur les dix prochaines années, en cohérence avec l'évolution de l'ensemble du département et notamment du territoire de l'agglomération (2,1 occupants par ménages à Dieppe en 2011).

Avec une hypothèse de 2,2 occupants par logements d'ici 2025, Rouxmesnil-Bouteilles devra construire 50 logements supplémentaires.

| Entre 2015 et 2025 | |
|---|---|
| Évolution du nombre de personnes par résidence principale | Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2011 : 2,3 Nombre moyen d'occupants par résidence principale pour les ménages actuels en 2025 : 2,2 |
| Besoins en logements liés au desserrement | Population en 2011 : 2001 2001 / 2,2 = 910 ménages Nombre de ménages en 2011 : 860 910 – 860 = + 50 ménages Entre 2015 et 2025, on peut envisager 50 ménages supplémentaires pour une même population. 50 logements de petite taille seront donc nécessaires pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population entre 2015 et 2025 |

1.2.2.4 Bilan des 3 phénomènes et calcul du « point mort » sur la période 2015 - 2025

| | Entre 2015 et 2025 |
|---|--------------------|
| Besoins liés au renouvellement (A) | 0 |
| Besoins liés à la variation des résidences secondaires et de la vacance (B) | + 20 |
| Besoins liés au desserrement (C) | + 50 |
| Point mort A+B+C (D) | + 70 |

Ainsi, la création de 70 logements serait nécessaire de 2015 à 2025 pour assurer le maintien de la population sur la commune.

Ce chiffre est cohérent avec la tendance passée, puisque entre 1999 et 2009, 57 logements ont permis de stabiliser le nombre d'habitants.

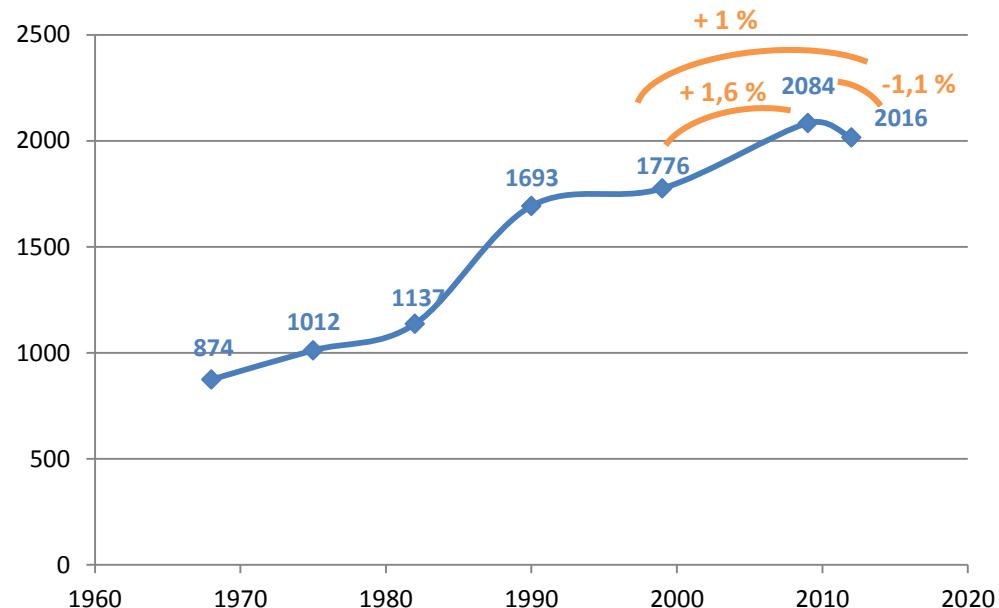
1.2.3 PROSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE D'ICI 2025

Pour les 10 années à venir, la commune de Rouxmesnil-Bouteilles a retenu des choix d'évolution garantissant un développement communal en osmose avec toutes les composantes de son territoire.

Ainsi, l'objectif d'accueil de nouvelles populations s'inscrit dans une volonté d'offrir un cadre de vie harmonieux et attractif, assurant à la fois la création d'un bourg dynamique et la préservation et la mise en valeurs de l'environnement, du patrimoine et des paysages.

1.2.3.1 Le choix d'une hypothèse de croissance de 1,5 % / an : 325 habitants de plus qu'en 2025

Évolution démographique de Rouxmesnil-Bouteilles



Entre 2009 et 2012, la population communale a diminué et le taux de croissance annuel a chuté à -1% de population par an. Cette décroissance fait suite à un épisode de forte croissance démographique puisqu'entre 1999 et 2009, Rouxmesnil-Bouteilles gagnait +1,6 % de population par an en moyenne, dans un contexte territorial en perte d'attractivité, avec un cœur d'agglomération, Dieppe, qui perd de la population.

Entre 2015 et 2025, la volonté de la commune est de retrouver **une croissance démographique dynamique de 1,5 %**, identique à la croissance sur le long terme observée sur la période 1990-2009. Le projet communal passe notamment par la reconstitution du centre-bourg, se voulant à la fois attractif et dynamique et qui devrait relancer la croissance démographique de la commune.

De plus, la situation de Rouxmesnil-Bouteilles, au contact de Dieppe et ayant de nombreux emplois sur son territoire, apporte une attractivité qui va perdurer entre 2015 et 2025 : Rouxmesnil-Bouteilles est en effet la commune idéalement située pour bénéficier de l'offre qu'apporte la ville de Dieppe tout en répondant aux besoins des familles en grands logements à un prix abordable, offre dont dispose peu la ville de Dieppe.

Ainsi, avec un taux de croissance de 1,5 % de population par an en moyenne **entre 2015 et 2025, Rouxmesnil-Bouteilles pourrait accueillir environ 325 habitants supplémentaires.**

1.2.3.2 Les besoins en logements pour l'accueil des nouvelles populations et le maintien de la population actuelle

Le scénario de développement choisi correspond à un objectif de développement démographique de 2 340 habitants d'ici 2025.

L'accueil de nouveaux habitants correspond généralement à des profils de ménages variés, familles avec enfants, personnes vivant seules ou couples. En moyenne, la taille des nouveaux ménages arrivants avoisine **2,5 personnes par ménages**.

Il faudrait donc produire environ **130 logements supplémentaires pour accueillir ces 325 habitants**.

En tenant compte des besoins liés au maintien de la population actuelle sur le territoire (point-mort), soit de 70 logements, Rouxmesnil-Bouteilles doit créer **un total de 200 logements à horizon 2025**.

1.2.3.3 Les besoins fonciers

82 logements sont prévus dans les dents creuses et au sein de l'enveloppe urbaine selon l'analyse du potentiel de densification / mutation du tissu existant.

De plus, entre 2015 et 2025, deux lotissements ont d'ores et déjà été accordés pour un total de 44 logements individuels supplémentaires sur la commune. Il s'agit :

- Lotissement Les Cépées : 22 logements
- Lotissement Le Clos des Églantiers : 22 logements

Il reste donc 74 logements à prévoir pour répondre au besoin en logement du territoire. Avec une densité moyenne de 20 logements / hectare, Rouxmesnil-Bouteilles doit prévoir environ 3,7 hectares de densité nette pour son développement.

Dans son projet, la commune doit également prévoir les accès, réseaux divers, espaces publics et gestion du ruissellement. Si on consacre environ 30% des projets à ces espaces, il faudrait **4,8 hectares de foncier brut pour accueillir 325 habitants à horizon 2025**.

1.2.4 SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, DES BESOINS EN LOGEMENTS ET EN FONCIER

| Prospective démographique : 2 340 habitants à horizon 2025 | |
|---|---|
| Population en 2015 | 2 016 habitants |
| Population prévue en 2025 | 2 340 habitants + 325 habitants à horizon 2025 |
| Besoins en logements entre 2015 et 2025 | |
| « Point mort » : besoin en logement pour le maintien de la population | + 70 logements |
| Besoins en logements pour l'accueil de nouvelles populations | + 130 logements |
| Total des besoins en logement | + 200 logements à horizon 2025 |
| Besoins en foncier entre 2015 et 2025 | |
| Logements dans le tissu urbain actuel par densification, mutation | 82 logements prévus par densification / mutation du tissu existant Ce chiffre comprend notamment l'opération de renouvellement du centre-bourg, l'opération proche de la résidence Rosendal et celle au cœur de Rouxmesnil-le-Haut |
| Logements en cours | + 22 logements dans le lotissement des Cépées + 22 logements dans le lotissement du Clos des Églantiers |
| Logements restant à prévoir | 200 - 82 - 22 - 22 = + 74 logements à produire sur du foncier agricole ou naturel |
| Densité moyenne de 20 logements / hectares | 3,7 hectares de foncier nécessaire à la production de 74 logements + 30% liés aux voiries, réseaux et aménagement liés à l'écoulement des eaux pluviales = + 4,8 hectares brut à horizon 2025 |