

6. Réflexions prospectives préalables

Note

SBP total: Surface de terrain
x 0.6 ou x 0.8

* Densité retenue pour SBP

- Bonvard 0.6
- Choulex 0.8
- Chevrier 0.6

SBP logement: SBP total
x 60% ou - surface EMS

* Surface EMS retenue :
- 5100 m²

* Proportion d'affectation de
SBP au logement :
- 60 %

Habitants:
SBP logement / 48.4

* Surface moyenne de
logement par personne
- 48.4 m²

6.1. Potentiel de densification - potentiel des extensions projetées

Avant d'émettre des spéculations sur les espaces en zone agricole en vue de leur déclassement en zone constructible, il nous a fallu réévaluer le patrimoine foncier constructible de la commune ainsi que le potentiel de densification des parcelles déjà bâties.

6.1.1 Tableau récapitulatif du potentiel après densification du tissu existant

Secteur	Surface de terrain	SBP total	SBP logement	Habitants
1-Choulex	15'800 m ²	12'640 m ²	7'540 m ²	160
2-Chevrier	2'700 m ²	1'620 m ²	980 m ²	20
3-Bonvard	9'100 m ²	5'460 m ²	3'280 m ²	70
TOTAL	27'600 m²	19'720 m²	11'790 m²	250

Il ressort de ce calcul qu'après aménagement des parcelles constructibles et densification du tissu existant, environ **12 000 m²** de SBP de logement pourrait être créée, soit **250 habitants supplémentaires**.

6.1.2 Tableau récapitulatif du potentiel après extension de la zone 4b protégé

Secteur	Surface de terrain	SBP total	SBP logement	Habitants
1-Choulex	12'900 m ²	10'320 m ²	6'190 m ²	130
2-Chevrier	7'100 m ²	4'260 m ²	2'560 m ²	50
3-Bonvard	à étudier	à étudier	à étudier	
TOTAL	20'000 m²	14'580 m²	8'750 m²	180

Il ressort de ce calcul que l'ensemble des déclassements d'espaces en zone agricole planifiés sur la commune pourraient générer environ **8 750 m²** de SBP de logement, soit **180 habitants supplémentaires**. Ceci sans tenir compte du potentiel à Bonvard qu'il reste à étudier ultérieurement.

6.1.3 Tableau récapitulatif du potentiel total pour la commune

Secteur	Surface de terrain	SBP total	SBP logement	Habitants
1-Choulex	28'700 m ²	22'960 m ²	13'730 m ²	290
2-Chevrier	9'800 m ²	5'880 m ²	3'530 m ²	70
3-Bonvard	9'100 m ²	5'460 m ²	3'280 m ²	70
TOTAL	47'600 m²	34'300 m²	20'540 m²	430

En l'état actuel le PDCom prévoit une augmentation d'environ 400 habitants, qui induirait près de 35 élèves supplémentaires.

6.1.4 Synthèse

Au terme du développement préconisé dans la suite de ce document, la commune de Choulex pourrait potentiellement accueillir environ 620 habitants supplémentaire sur l'ensemble de son territoire communal.

Le potentiel de densification ne permet pas, à lui seul, de satisfaire les besoins de développement de la commune sur le long terme. On proposera donc une extension des zones constructibles 4b protégé, de façon mesurée et en cohérence avec le paysage bâti et naturel. Des stratégies de densification de parcelles bâties, de comblement de « dents creuses », et d'utilisation des sols disponibles seront proposés.

6.2. Nouveaux équipements

La projection faite sur le nombre d'habitant à accueillir à terme induit aussi le besoin d'accueillir de nouveaux équipements dont notamment :

- Une école primaire, en complément de l'école existante ou une extension de l'école existante. A l'heure actuelle, on compte à Choulex 1 enfant scolarisé pour environ 12 habitants. En estimant un apport d'environ 600 habitants d'ici une vingtaine d'année, **50 élèves supplémentaires** seraient à scolariser.

- Un nouvel établissement médico-social, en remplacement de l'existant, à envisager sur le territoire choulésien, dans une démarche intercommunale.

6.3. Maîtrise foncière

A l'heure actuelle, la commune de Choulex n'est plus en possession de terrains constructibles disponibles. Les parcelles recensées comme propriétés de la commune étant, en effet, toutes classées en zone agricole.

En plus de la nécessité d'agrandir la zone 4B protégé, la commune doit aussi rapidement prévoir le rachat de terrains situés stratégiquement sur le territoire communal, notamment à l'entrée de la commune « porte ouest », afin de se reconstituer un capital foncier significatif.