

Communauté de communes La Clayette Chauffailles en Brionnais

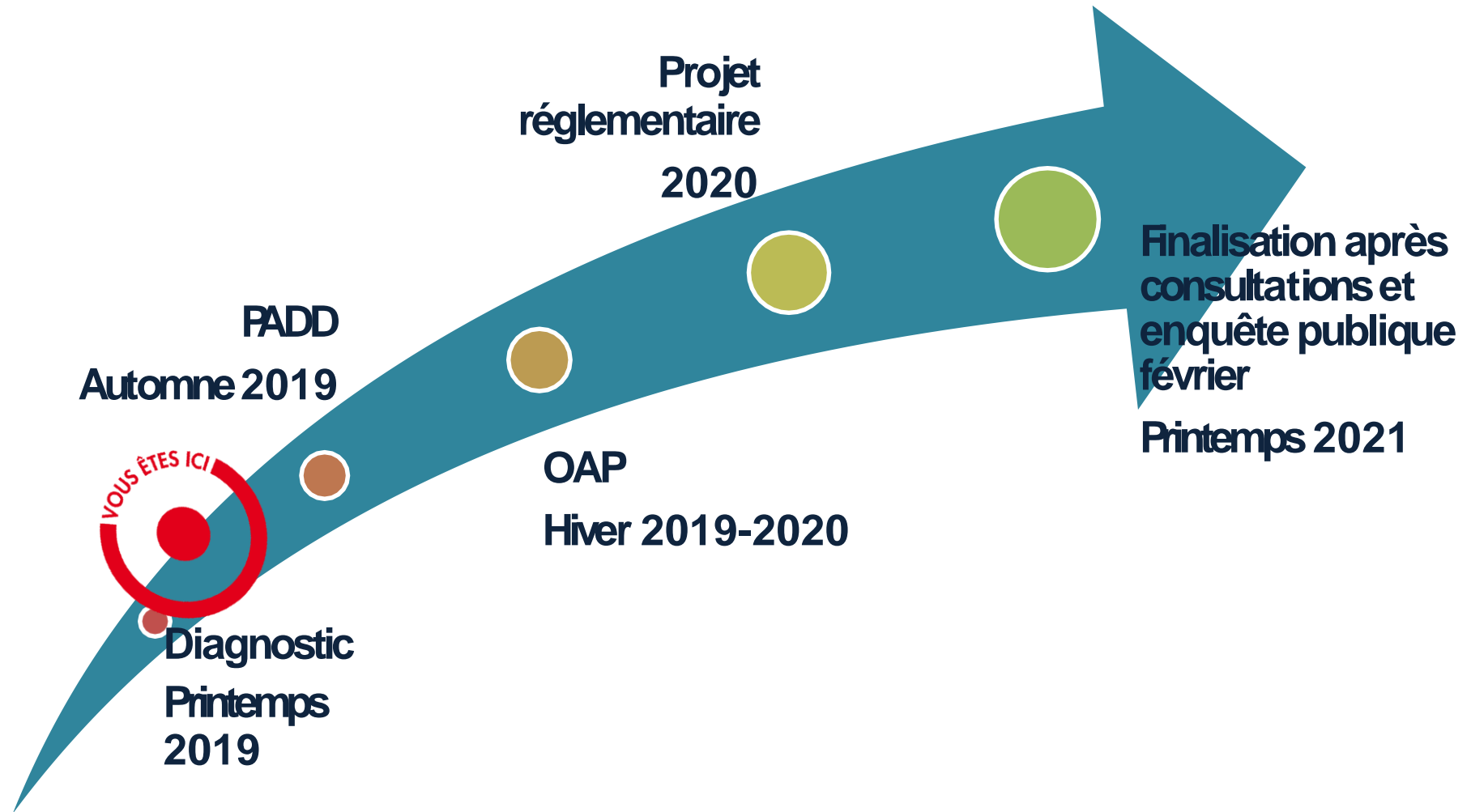
Elaboration du PLU intercommunal

Atelier PADD n°3

**Développement démographique,
logements, foncier, équipements**

16 avril 2019





Les étapes de construction du PADD

Date	Objet
2 avril 2019	Quelles orientations en matières d'environnement, de paysage et de patrimoine ?
9 avril 2019	Quelle armature urbaine, mobilité, densité et consommation foncière (en lien avec les typologies d'habitat) ?
16 avril 2019	Quelle croissance démographique, quels habitants, quels logements, besoins en fonciers et équipements ?
9 mai 2019	Quel développement économique (industrie, artisanat, services, tourisme, commerce et agriculture), besoins en foncier et localisations prioritaires ?
Journées du 4, 5 et 6 juin	Rencontres communales : définition des enveloppes bâties, identification des secteurs à enjeu de développement...



Déroulement de la réunion

1 - Rappel : Qu'est ce que le PADD

2 - Travail autour des éléments de PADD

- Rappel : le cadre du SCoT en matière de logements
- Les hypothèses de développement démographique
- L'orientation de la production pour répondre aux besoins qualitatifs
- La traduction des besoins en foncier
- L'évolution des équipements

Déroulement de la réunion

1 - Rappel : Qu'est ce que le PADD

2 - Travail autour des éléments de PADD

- Rappel : le cadre du SCoT en matière de logements
- Les hypothèses de développement démographique
- L'orientation de la production pour répondre aux besoins qualitatifs
- La traduction des besoins en foncier
- L'évolution des équipements

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est un document qui détermine le projet intercommunal pour les années à venir.

Il est non opposable aux permis de construire.

Il est la « clé de voute » du PLUi : ainsi, les documents réglementaires opposables du PLUi (zonage, règlement, emplacements réservés etc.), devront être cohérents avec les orientations du PADD

Le contenu réglementaire du PADD

Les thèmes à aborder par le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Déroulement de la réunion

1 - Rappel : Qu'est ce que le PADD

2 - Travail autour des éléments de PADD

- **Rappel : le cadre du SCoT en matière de logements**
- Les hypothèses de développement démographique
- L'orientation de la production pour répondre aux besoins qualitatifs
- La traduction des besoins en foncier
- L'évolution des équipements

Rappel : le cadre du SCoT en matière de

logements Des objectifs quantitatifs :

- Un développement équilibré basé sur le confortement de l'armature urbaine du territoire
- Un objectif plancher pour les villes centres
- L'EPCI peut répartir l'enveloppe globale entre les communes selon la règle définie par lui-même
- La recherche d'une densité moyenne de 20 logts/ha pour les villes et 10 logts/ha pour les communes rurales

	Nombre de nouveaux logements à construire de 2014 à 2040 (27 ans)			
	Total EPCI	dont ville(s)	dont bourg(s) principau(x)	dont communes rurales
CC du Charolais	1 583	366	448	769
CC Chauffailles	803	423		380
CC Entre Somme et Loire	1 159	565	277	317
CC Gueugnon	1 165	564	248	353
CC Marcigny	675	185	159	331
CC Paray-le-Monial	1 674	990	261	424
CC Pays Clayettois	719	167		552
CC Semur en Brionnais	615		237	378
CC Val de Loire	1 433	861		572
Total général	9 826	4 121	1 629	4 076

Des objectifs qualitatifs :

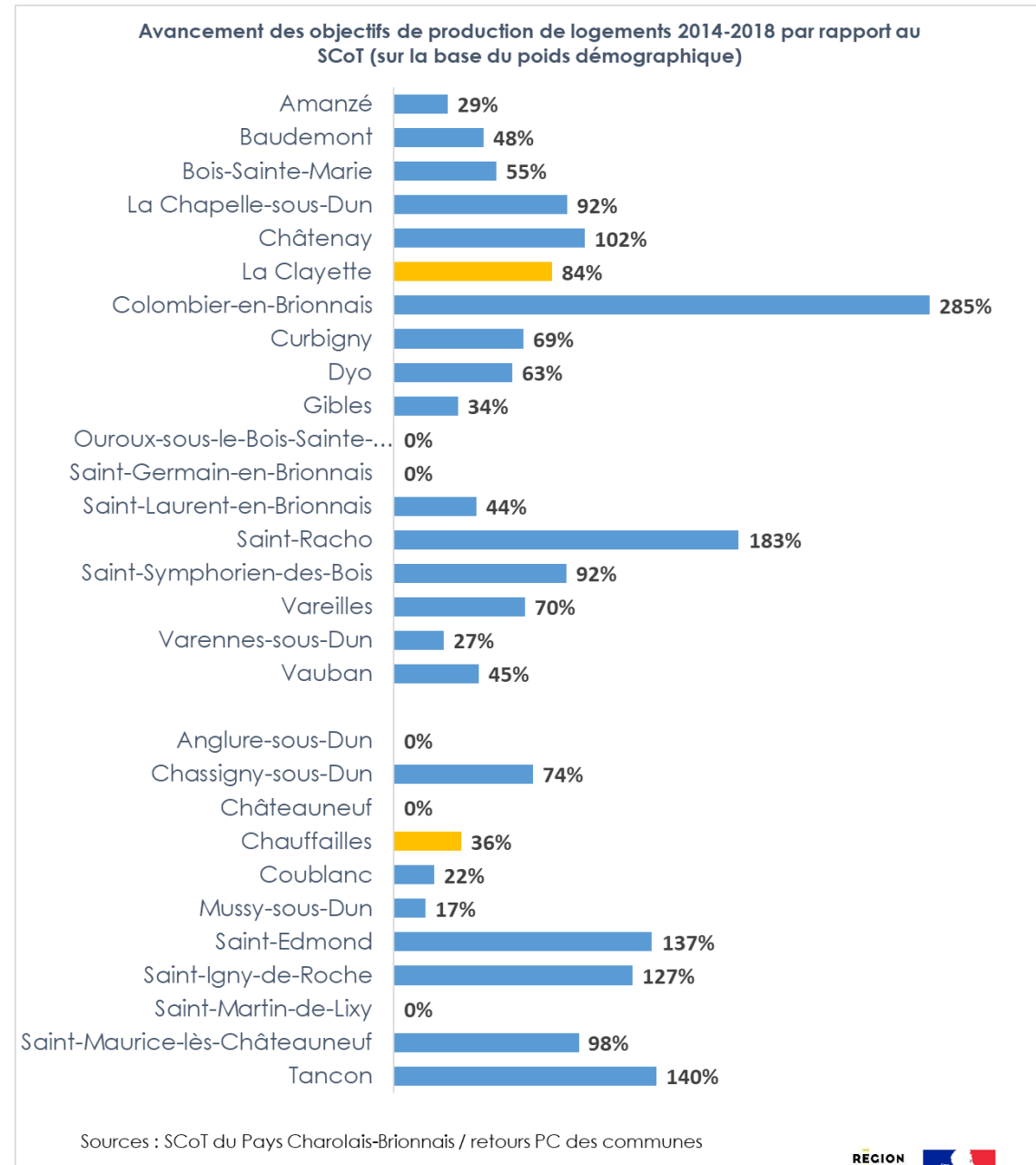
- Favoriser la reconquête du parc existant et le renouvellement urbain
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle

>> Des orientations partagées par le Plan Départemental de l'Habitat

Une production globalement en deçà des objectifs du SCoT

180 logements autorisés de 2014 à 2018 (selon les retours PC des communes) contre 282 logts prévus par le SCoT :

- Des objectifs de production plus difficiles à atteindre pour l'ex CC du Sud Brionnais, notamment pour Chauffailles
- Déduction faite de la production de logements depuis 2014 (observé + estimation), il resterait à produire sur le territoire environ 820 logements, dont 80 à La Clayette et 250 à Chauffailles pour 2021-2032



Une production globalement en deçà des objectifs du SCoT

	INSEE 2009	% démographique hors ville centre	Objectif Logts SCoT 2014-2040 (27 ans, base démographique)	Objectif SCoT 2014-2032 (19 ans)	Objectif SCoT 2014-2018 (5 ans)	PC 2014-2018 (source communes)	PC 2014-2018 % 5 ans	Estimation PC 2019-2020	Reste théorique à produire 2021-2032
Amanzé	187	3%	19	13	3	1	29%	0	12
Baudemont	678	12%	68	48	13	6	48%	2,4	39
Bois-Sainte-Marie	197	4%	20	14	4	2	55%	0,8	11
La Chapelle-sous-Dun	408	7%	41	29	8	7	92%	2,8	19
Châtenay	159	3%	16	11	3	3	102%	1,2	7
La Clayette	1885		167	118	31	26	84%	10,4	81
Colombier-en-Brionnais	302	5%	30	21	6	16	285%	6,4	0
Curbigny	313	6%	31	22	6	4	69%	1,6	16
Dyo	342	6%	34	24	6	4	63%	1,6	19
Gibles	633	12%	64	45	12	4	34%	1,6	39
Ouroux-sous-le-Bois-Sainte-Marie	70	1%	7	5	1	0	0%	0	5
Saint-Germain-en-Brionnais	183	3%	18	13	3	0	0%	0	13
Saint-Laurent-en-Brionnais	369	7%	37	26	7	3	44%	1,2	22
Saint-Racho	176	3%	18	12	3	6	183%	2,4	4
Saint-Symphorien-des-Bois	411	7%	41	29	8	7	92%	2,8	19
Vareilles	232	4%	23	16	4	3	70%	1,2	12
Varennnes-sous-Dun	604	11%	61	43	11	3	27%	1,2	38
Vauban	238	4%	24	17	4	2	45%	0,8	14
CC hors ville centre	5502	100%	552	388	102	71	69%	28	290
Ex-CC du Pays Clayettois	7387		719	506	133	97	73%	38,8	371
Anglure-sous-Dun	167	4%	14	10	3	0	0%	0	10
Chassigny-sous-Dun	601	13%	51	36	9	7	74%	2,8	26
Châteauneuf	110	2%	9	7	2	0	0%	0	7
Chauffailles	3939		423	298	78	28	36%	11,2	258
Coublanc	885	20%	75	53	14	3	22%	1,2	49
Mussy-sous-Dun	374	8%	32	22	6	1	17%	0,4	21
Saint-Edmond	370	8%	31	22	6	8	137%	3,2	11
Saint-Igny-de-Roche	700	16%	60	42	11	14	127%	5,6	22
Saint-Martin-de-Lixy	91	2%	8	5	1	0	0%	0	5
Saint-Maurice-lès-Châteauneuf	581	13%	49	35	9	9	98%	3,6	22
Tancon	591	13%	50	35	9	13	140%	5,2	17
CC hors ville centre	4470	100%	380	267	70	43	61%	17,2	207
Ex CC du Sud Brionnais	8409		803	565	149	83	56%	33,2	449
CCLCCB	15796		1522	1071	282	180	64%	72	819

Déroulement de la réunion

1 - Rappel : Qu'est ce que le PADD

2 - Travail autour des éléments de PADD

- Rappel : le cadre du SCoT en matière de logements
- **Les hypothèses de développement démographique**
- L'orientation de la production pour répondre aux besoins qualitatifs
- La traduction des besoins en foncier
- L'évolution des équipements

Le scénario de développement

Les constats issus du diagnostic

- Une croissance démographique négative (-0,2% de 1999 à 2015) et inégale selon les communes
- Une tendance au vieillissement de la population
- Une augmentation de la vacance
- Une construction neuve encore très largement orientée vers l'habitat individuel « pur » qui ne favorise pas le logement des jeunes et des personnes vieillissantes sur le territoire

>> Un enjeu de structuration de la réponse aux besoins en logements, en favorisant la mixité sociale et générationnelle et en favorisant le développement d'un habitat plus compact à proximité des services, commerces et équipements

>> Asseoir le développement sur la hiérarchisation urbaine du territoire afin d'en renforcer la cohérence

Le scénario de développement

Un scénario pour 12 ans ?

- Une temporalité permettant à moyen terme d'inverser la tendance négative sur le territoire
- Une possibilité de phaser le développement des zones à urbaniser et donc permettre un développement progressif de l'habitat en fonction des besoins et de l'évolution de l'attractivité du territoire : emplois, accueil de jeunes retraités, etc.

Le scénario de développement

Estimation de la démographie du territoire au 1^{er} janvier 2021, point de départ du scénario du PADD

- Les dernières données disponibles complètes concernent le 1^{er} janvier 2015 (INSEE)
- Une estimation nécessaire du développement en cours sur le territoire pour la période 2015-2021 en termes de développement démographique et de construction

>> Une estimation à valider par les communes

Le scénario de développement

Estimation de la démographie du territoire au 1^{er} janvier 2021, point de départ du scénario du PADD

Evolution annuelle 1999-2015* (INSEE)	
Population	Ménages
-0,2%	0,6%

Au 1er janvier 2015* (INSEE)		
Population	Ménages	Taille des ménages
15 071	6 981	2,53

Estimation évol. annuelle 2015-2021*	
Population	Ménages
-0,2%	0,3%



Estimation au 1er janvier 2021*		
Population	Ménages	Taille des ménages
14 937	7 126	2,10

* Hors EHPAD de Bois-Ste-Marie/Coublanc/St-Maurice-les-Châteauneuf

Le scénario de développement

Estimation de la démographie du territoire au 1^{er} janvier 2021, point de départ du scénario du PADD

	Estimation au 1er janvier 2021			Estimation évol. annuelle 2015-2021	
	Population	Ménages	Taille des ménages	Population	Ménages
Amanzé	167	83	2,00	-0,9%	-0,3%
Anglure-sous-Dun	169	77	2,19	0,6%	1,1%
Baudemont	632	292	2,16	-0,5%	0,0%
Bois-Sainte-Marie*	89	46	1,93	-0,3%	0,2%
Chassigny-sous-Dun	578	247	2,34	0,2%	0,7%
Châteauneuf	110	52	2,13	0,0%	0,5%
Châtenay	158	74	2,13	-0,2%	0,3%
Chauffailles	3587	1826	1,96	-0,6%	0,0%
Colombier-en-Brionnais	342	151	2,26	1,7%	2,2%
Coublanc*	773	348	2,22	-0,4%	0,2%
Curbigny	316	134	2,35	0,0%	0,5%
Dyo	355	148	2,39	0,4%	0,9%
Gibles	598	289	2,07	-0,1%	0,5%
La Chapelle-sous-Dun	419	201	2,08	-0,4%	0,1%
La Clayette	1587	896	1,77	-1,2%	-0,6%
Mussy-sous-Dun	346	147	2,35	-0,1%	0,4%
Ouroux-sous-le-Bois-Sainte-Marie	66	37	1,76	-0,3%	0,4%
Saint-Edmond	395	168	2,36	1,0%	1,5%
Saint-Germain-en-Brionnais	203	94	2,17	0,8%	1,3%
Saint-Igny-de-Roche	830	329	2,52	1,7%	2,1%
Saint-Laurent-en-Brionnais	303	141	2,14	-1,5%	-1,0%
Saint-Martin-de-Lixy	83	43	1,93	-1,1%	-0,6%
Saint-Maurice-lès-Châteauneuf*	522	235	2,22	0,2%	0,7%
Saint-Racho	178	92	1,94	-0,2%	0,3%
Saint-Symphorien-des-Bois	455	191	2,39	0,5%	1,0%
Tancon	586	251	2,34	0,9%	1,4%
Vareilles	280	130	2,16	1,2%	1,7%
Varennes-sous-Dun	580	281	2,06	-0,2%	0,3%
Vauban	230	122	1,88	0,3%	0,9%
CCLCCB	14 937	7 126	2,10	-0,2%	0,3%
Hors EHPAD					

Le scénario de développement

Des réflexions pour guider le choix

Un niveau de développement pour les prochaines années qui doit tenir compte des capacités du territoire :

- En matière de réseaux et de desserte ;
- En matière foncier mobilisable et en lien avec les autres besoins (agriculture, activités économiques, équipements) ;
- En lien avec la qualité de vie souhaitée (maîtrise et intégration dans le paysage des projets de développement, intégration des nouveaux habitants...)
- En lien avec l'équilibre emploi / population souhaitée (et la capacité du territoire à développer cet emploi)

Le choix du scénario de développement

L'enveloppe restante de logements neufs autorisée par le SCoT pour 2021-2032

Une enveloppe qui permet une croissance de 0,4% par an (sans mobilisation du parc de logements vacants)

- La construction neuve a vocation à soutenir l'effort de remise sur le marché de logements vacants

Scénario "reste à construire SCOT 2021-2032 (12 ans) basé sur le poids démographique des communes"

	Gain Population (12 ans)	/ An	Croissance démographique annuelle	Besoin en logements lié au seul desserrement des ménages	logements neufs liés au développement démographique	LOGEMENT S NEUFS A PRODUIRE (12 ANS)	PAR AN	Nb / logts / 1000 hab. an en 2021
Chauffailles	257	21	0,6%	119	139	258	22	6,0
La Clayette	26	2	0,1%	65	16	81	7	4,4
Sous-total villes	283	24	0,4%	184	155	339	28	5,6
Sout-total communes rurales	465	39	0,4%	254	225	479	40	4,1
CCLCCB	748	62	0,4%	438	380	818	68	4,6

Le choix du scénario de développement

L'enveloppe restante de logements neufs autorisée par le SCoT pour 2021-2032

La mobilisation du parc de logements vacants (diminution du stock de 10%), soit environ 100 logements remis sur le marché

Une part du développement lié au renouvellement urbain ou aux changements de destination

Un scénario qui permet une croissance de 0,5% par an

- Près de 200 habitants qui peuvent être accueillis au sein du parc aujourd'hui vacant, via la mise en œuvre d'une action spécifique de l'EPCI pour la requalification du parc
- Les changements de destinations éventuels à intégrer
- Une modulation possible au sein de l'EPCI, pour renforcer l'armature urbaine du territoire

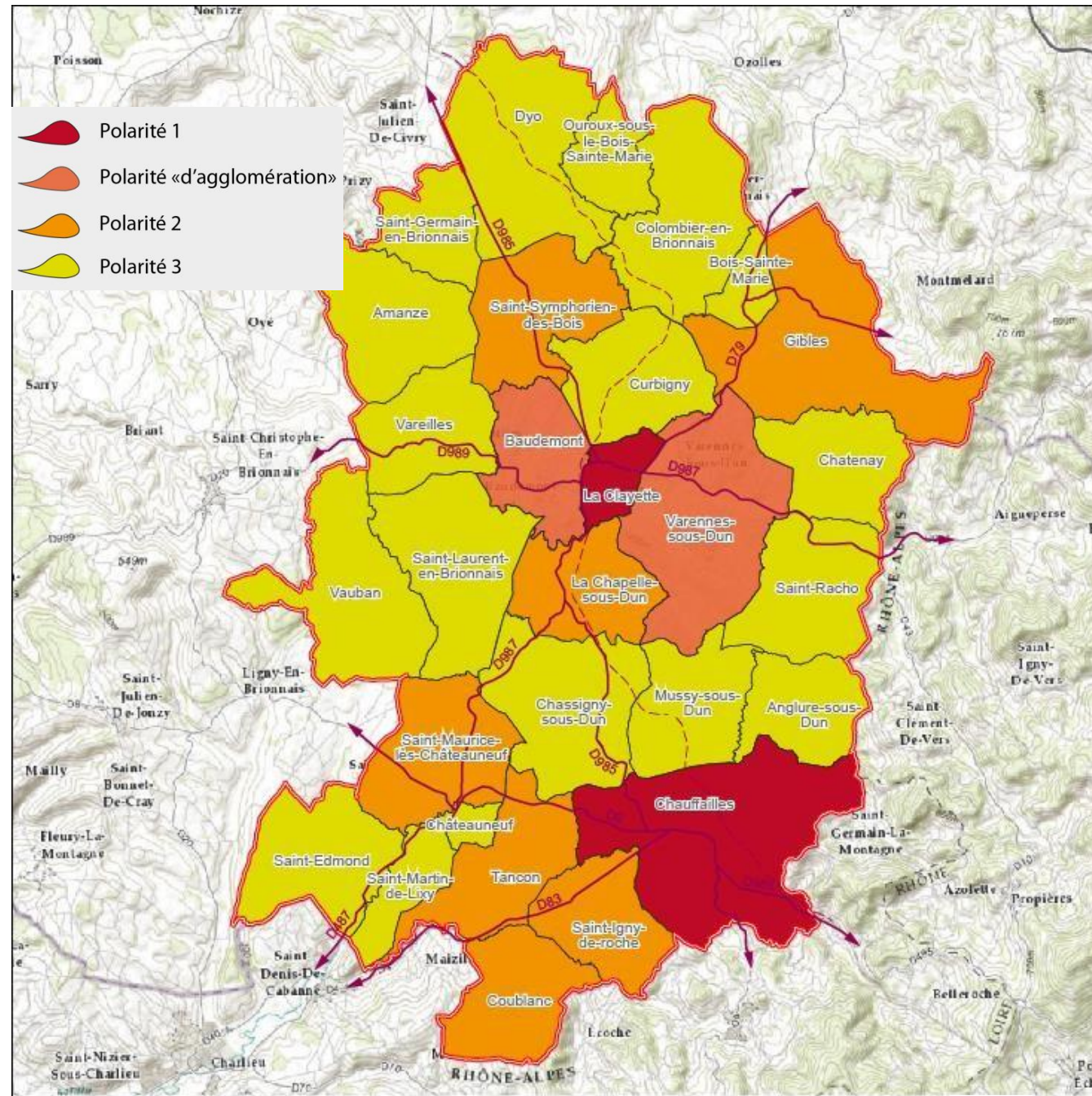
Scénario "reste à construire SCOT 2021-2032 (12 ans) basé sur le poids démographique des communes"

	Gain Population (12 ans)	/ An	Croissance démographique annuelle	Besoin en logements lié au seul desserrement des ménages	logements neufs liés au développement démographique	Logts produits à partir du renouvellement urbain* et changements de destination	Diminution du stock de logements vacants (-10%)	LOGEMENTS NEUFS A PRODUIRE (12 ANS)	PAR AN	Nb / logts / 1000 hab. an en 2021	LOGEMENTS NEUFS A PRODUIRE hors RU
Chauffailles	316	26	0,7%	119	139	60	32	258	22	6,0	198
La Clayette	56	5	0,3%	65	16	30	18	81	7	4,4	51
Sous-total villes	372	31	0,6%	184	155	90	50	339	28	5,6	249
Amanzé	14	1	0,7%	5	7	0	1	12	1	5,6	12
Anglure-sous-Dun	13	1	0,6%	4	6	0	1	10	1	5,6	10
Baudemont	47	4	0,6%	17	22	3	1	39	3	5,2	36
Bois-Sainte-Marie	16	1	1,4%	3	8	0	1	11	1	4,5	11
Chassigny-sous-Dun	42	3	0,6%	13	13	2	6	26	2	4,0	24
Châteauneuf	10	1	0,7%	3	4	0	1	7	1	5,6	7
Châtenay	7	1	0,4%	4	3	0	1	7	1	3,5	7
Colombier-en-Brionnais	-12	-1	-0,3%	8	-8	1	3	0	0	0,0	-1
Coublanc	74	6	0,8%	20	29	3	6	49	4	5,0	46
Curbigny	22	2	0,6%	7	9	1	1	16	1	4,2	15
Dyo	28	2	0,6%	8	11	1	1	19	2	4,6	18
Gibles	45	4	0,6%	18	21	2	2	39	3	5,7	37
La Chapelle-sous-Dun	17	1	0,3%	12	7	1	2	19	2	3,3	18
Mussy-sous-Dun	31	3	0,7%	8	13	1	1	21	2	5,3	20
Ouroux-sous-le-Bois-Sainte-Marie	5	0	0,7%	3	2	0	1	5	0	6,5	5
Saint-Edmond	7	1	0,1%	9	2	1	1	11	1	2,3	10
Saint-Germain-en-Brionnais	17	1	0,7%	6	7	0	1	13	1	5,5	13
Saint-Igny-de-Roche	16	1	0,2%	16	6	2	1	22	2	2,4	20
Saint-Laurent-en-Brionnais	30	2	0,8%	8	14	1	1	22	2	6,1	21
Saint-Martin-de-Lixy	4	0	0,4%	3	2	0	0	5	0	4,6	5
Saint-Maurice-lès-Châteauneuf	20	2	0,3%	13	9	1	1	22	2	3,2	21
Saint-Racho	2	0	0,1%	6	-2	1	3	4	0	1,8	3
Saint-Symphorien-des-Bois	25	2	0,4%	10	9	1	2	19	2	3,3	18
Tancon	14	1	0,2%	14	3	2	3	17	1	2,7	15
Vareilles	11	1	0,3%	8	4	1	1	12	1	3,4	11
Varennes-sous-Dun	42	4	0,6%	17	21	2	1	38	3	5,4	36
Vauban	12	1	0,4%	8	6	1	1	14	1	5,4	13
Sout-total communes rurales	559	47	0,5%	254	225	30	45	479	40	4,1	449
CCLCCB	931	78	0,5%	438	380	119	95	818	68	4,6	699

Rappel des réflexions sur l'armature urbaine (Atelier du 9 avril 2019)

Proposition d'armature urbaine :

- **Polarité 1** : Chauffailles et La Clayette
- **Polarité « d'agglomération »** : Baudemont et Varennes-sous-Dun
- **Polarité 2** : communes dotées d'au moins 1 commerce de proximité et bénéficiant d'une bonne accessibilité
- **Polarité 3** : autres communes à vocation plus résidentielle



Le scénario de développement

L'enveloppe restante de logements neufs autorisée par le SCoT pour 2021-2032 reventilée par polarité afin de renforcer l'armature urbaine du territoire

Les villes conservent leur objectif plancher

Les communes ayant dépassé l'objectif du SCoT ne bénéficient pas de la répartition

- Un rythme supérieur aux dernières années pour chaque polarité tout en renforçant la cohérence territoriale

Scénario "Renforcement de l'armature urbaine du territoire par niveau de polarité"												
	Gain Population (12 ans)	/ an	Croissance démographique annuelle	Besoin en logements lié au seul desserrement des ménages	logements neufs liés au développement démographique	Logts produits à partir du renouvellement urbain*et changements de destination	Diminution du stock de logements vacants (-10%)	LOGEMENTS NEUFS A PRODUIRE (12 ANS)	PAR AN	Nb / logts / 1000 hab . an en 2021	LOGEMENTS NEUFS A PRODUIRE horsRU	Moyenne PC 2014-2018 par an
Chauffailles	316	26	0,7%	119	139	60	32	258	22	6,0	198	6
La Clayette	56	5	0,3%	65	16	30	18	81	7	4,4	51	5
Sous-total polarités 1	372	31	0,6%	184	155	90	50	339	28	5,6	249	11
Sous-total polarités 2	41	3	0,5%	138	159	18	19	297	25	4,6	278	13
Sout-total polarités 3	204	17	0,5%	116	68	11	30	183	15	3,5	172	12
CCLCCB	953	79	0,5%	438	381	119	99	819	68	4,6	699	36

*1,5/1000 (communes rurales) et 3/1000 (villes) du parc data nt d'avant 1971 ar an)
(p)

Scénario "Renforcement de l'armature urbaine du territoire par niveau de polarité "

	Gain Population (12 ans)	/ an	Croissance démographique annuelle	Besoin en logements lié au seul desserrement des ménages	logements neufs liés au développement démographique	Logts produits à partir du renouvellement urbain* et changements de destination	Diminution du stock de logements vacants (-10%)	LOGEMENTS NEUFS A PRODUIRE (12 ANS)	PAR AN	Nb / logts / 1000 hab. an en 2021	LOGEMENTS NEUFS A PRODUIRE hors RU	Moyenne PC 2014-2018 par an
Chauffailles	316	26	0,7%	119	139	60	32	258	22	6,0	198	6
La Clayette	56	5	0,3%	65	16	30	18	81	7	4,4	51	5
Sous-total polarités 1	372	31	0,6%	184	155	90	50	339	28	5,6	249	11
Baudemont	39	3	0,5%	17	18	3	1	35	3	4,7	32	1
Coublanc*	67	6	0,7%	20	26	3	6	46	4	4,7	42	1
Gibles	32	3	0,4%	18	14	2	2	32	3	4,7	30	1
La Chapelle-sous-Dun	33	3	0,6%	12	15	1	2	27	2	4,7	26	1
Saint-Igny-de-Roche	69	6	0,7%	16	28	2	1	44	4	4,7	42	3
Saint-Maurice-lès-Châteauneuf*	41	3	0,6%	13	19	1	1	32	3	4,7	31	2
Saint-Symphorien-des-Bois	43	4	0,7%	10	17	1	2	27	2	4,7	26	1
Tancon	22	2	0,3%	14	7	2	3	21	2	3,3	18	3
Varennes-sous-Dun	33	3	0,5%	17	16	2	1	33	3	4,7	31	1
Sous-total polarités 2	41	3	0,5%	138	159	18	19	297	25	4,6	278	13
Amanzé	8	1	0,4%	5	3	0	1	9	1	4,0	8	0
Anglure-sous-Dun	8	1	0,4%	4	3	0	1	7	1	4,0	7	0
Bois-Sainte-Marie*	14	1	1,2%	3	7	0	1	10	1	4,0	10	0
Chassigny-sous-Dun	41	3	0,6%	13	13	2	6	26	2	4,0	24	1
Châteauneuf	6	0	0,4%	3	2	0	1	5	0	4,0	5	0
Châtenay	9	1	0,5%	4	4	0	1	8	1	4,0	8	1
Colombier-en-Brionnais	-1	0	0,0%	8	-8	1	8	0	0	0,0	-1	3
Curbigny	20	2	0,5%	7	8	1	1	15	1	4,0	14	1
Dyo	22	2	0,5%	8	9	1	1	17	1	4,0	16	1
Mussy-sous-Dun	20	2	0,5%	8	8	1	1	16	1	4,0	15	0
Ouroux-sous-le-Bois-Sainte-Marie	2	0	0,3%	3	0	0	1	3	0	4,0	3	0
Saint-Edmond	7	1	0,1%	9	2	1	1	11	1	2,3	10	2
Saint-Germain-en-Brionnais	10	1	0,4%	6	4	0	1	9	1	4,0	9	0
Saint-Laurent-en-Brionnais	14	1	0,4%	8	6	1	1	14	1	4,0	14	1
Saint-Martin-de-Lixy	3	0	0,3%	3	2	0	0	4	0	4,0	4	0
Saint-Racho	0	0	0,0%	6	-2	1	2	4	0	1,8	3	1
Vareilles	15	1	0,4%	8	6	1	1	14	1	4,0	13	1
Vauban	5	0	0,2%	8	2	1	1	10	1	4,0	10	0
Sout-total polarités 3	204	17	0,5%	116	68	11	30	183	15	3,5	172	12
CCLCCB	953	79	0,5%	438	381	119	99	819	68	4,6	699	36

Les chiffres sur fond bleu correspondent à l'objectif tiré du scénario basé sur la démographie des communes pour celles qui ont dépassé leur objectif de production sur la période précédente

Des scénarios qui seront à affiner en fonction :

- Des capacités foncières des communes (réunions de travail en juin)
- De la stratégie locale en matière d'habitat définie par la CCLCCB (actions en direction du parc privé, cf. atelier spécifique à venir)
- Des changements de destination prévus
- De la capacité d'accueil des sites en renouvellement urbain (friches...).

Déroulement de la réunion

1 - Rappel : Qu'est ce que le PADD

2 - Travail autour des éléments de PADD

- Rappel : le cadre du SCoT en matière de logements
- Les hypothèses de développement démographique
- **L'orientation de la production pour répondre aux besoins qualitatifs**
- La traduction des besoins en foncier
- L'évolution des équipements

Répondre aux besoins spécifiques

Prendre en compte les besoins en logements des jeunes et des personnes vieillissantes

Les possibilités offertes par le PLUi :

- Le développement de formes d'habitat plus compactes (notamment en habitat intermédiaire et individuel groupé)
- L'identification de typologies de logements (favoriser par exemple la production de T3 sur certains secteurs fléchés par le PLUi)
- L'identification de secteurs de développement d'une offre d'habitat adaptée pour les personnes vieillissantes : OAP, Emplacements réservés pour du logement
- La mise en place d'objectifs de production de logements locatifs sociaux : Au global? Pour certaines polarités? Sur certains secteurs stratégiques ? (Sous réserve des agréments de l'Etat, dans un contexte local de faible tension)

Les possibilités d'objectifs et d'actions via la stratégie locale de l'habitat :

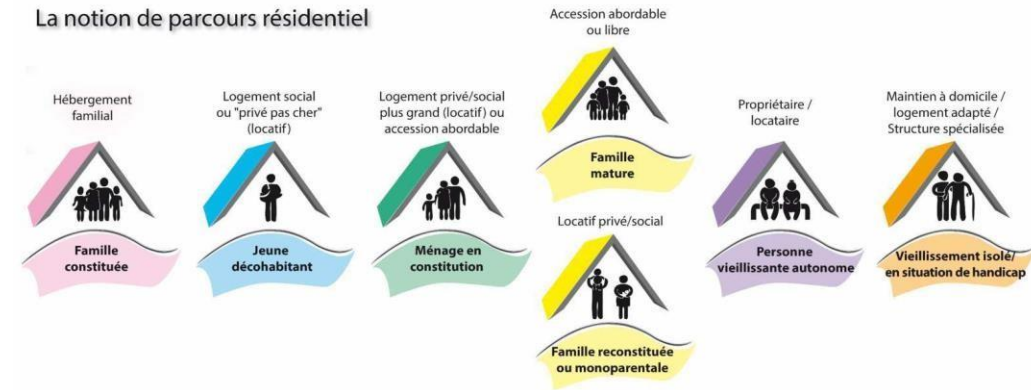
- Le conventionnement de logements dans le parc privé (Anah)
- L'adaptation des logements en vue du maintien à domicile (parcs privé et public)
- La poursuite de la réhabilitation du parc locatif social existant

Les orientations proposées du PADD

Diversifier les formes urbaines et les densités

Pour répondre aux besoins en logements et assurer un parcours résidentiel complet à l'échelle du territoire

La notion de parcours résidentiel



	Chauffailles	La Clayette	Polarités 2 Polarité d'agglomération	Polarités 3
Typologies de logements	Diversité des typologies (individuel, intermédiaire, collectif) 40% minimum d'intermédiaires 40% maximum d'individuels	Diversité des typologies (individuel, intermédiaire, collectif) 40% minimum d'intermédiaires 40% maximum d'individuels	Diversité des typologies (individuel, intermédiaire) 20% minimum d'intermédiaires	Majorité d'habitat individuel Groupés/intermédiaires selon opportunités



60 lgts/ha



35 lgts/ha



25 lgts/ha



15 lgts/ha



10 lgts/ha

Les orientations proposées du PADD

Diversifier les formes urbaines et les densités

Favoriser le développement de l'habitat intermédiaire

- Un minimum de 40% pour les villes et de 20% pour les communes de polarité 2

Encadrer la production d'habitat individuel « pur »

- Un maximum de 40% pour les villes et de 80% pour les communes de polarité 2
- Un habitat plus compact qui se fait souvent à partir des réhabilitations de grosses bâtisses pour les communes les plus rurales : selon opportunités

	Traduction des formes urbaines (12 ans)								
	Besoins en construction 12 ans	Part individuel (maxi) 10 logts/ha	Nombre	Part d'habitat intermédiaire (mini) 30 logts/ha	Nombre	Part en collectif 50 logts/ha	Nombre	Densité moyenne mini (d'après SCoT, logts/ha)	Densité estimée (logts/ha)
Chauffailles	258	40%	103	40%	103	20%	52	20	26
La Clayette	81	40%	32	40%	32	20%	16	20	26
Sous-total polarités 1	339	40%	136	40%	136	20%	68	20	26
Sous-total polarités 2	297	80%	237	20%	59	selon opportunités		10-12	14
Sous-total polarités 3	183	90%	165	18 logts à répartir selon opportunités				10	12
CCLCCB	819	66%	538	26%	213	8%	68	10-12	22

Déroulement de la réunion

1 - Rappel : Qu'est ce que le PADD

2 - Travail autour des éléments de PADD

- Rappel : le cadre du SCoT en matière de logements
- Les hypothèses de développement démographique
- L'orientation de la production pour répondre aux besoins qualitatifs
- **La traduction des besoins en foncier**
- L'évolution des équipements

Les besoins en foncier

Les objectifs de production de logements ainsi que les densités attendues sont traduits dans le cadre du calibrage du foncier.

Le zonage du PLU devra prévoir des zones Urbaines et A Urbaniser calibrées pour accueillir le nombre de logements projeté.

Exemple :

Hypothèse de production de 20 logements sur 12 ans avec une densité moyenne de 12 logements/ha

→ $20/12 = 1,6$ ha de foncier à mobiliser

On ajoute 20% dédiés aux emprises des voies et espaces publics (selon méthodologie du SCOT)

→ $1,6 + 20\% = 1,9$ ha de foncier à mobiliser

On peut ajouter un coefficient de rétention foncière ne pouvant excéder 50% (selon la tension du marché sur le territoire ou des terrains à enjeux agricoles)

→ $1,9 + 50\% = \mathbf{2.8}$ **ha de foncier maximum à mobiliser**

La rétention foncière doit être évaluée et argumentée par le document d'urbanisme pour évaluer le besoin foncier.

Elle sera appréhendée plus finement lors des entretiens communaux.

Les besoins en foncier

	LOGEMENTS NEUFS A PRODUIRE hors RU	Densité moyenne	Surfaces à mobiliser	Majoration espaces publics 20%	Majoration rétention foncière 25%
Chauffailles	198	20	9,9	11,9	14,8
La Clayette	51	20	2,6	3,1	3,9
Sous-total polarités 1	249	20	12,5	15,0	18,7
Baudemont	32	12	2,7	3,2	4,0
Coublanc	42	12	3,5	4,2	5,3
Gibles	30	12	2,5	3,0	3,8
La Chapelle-sous-Dun	26	12	2,1	2,6	3,2
Saint-Igny-de-Roche	42	12	3,5	4,2	5,2
Saint-Maurice-lès-Châteauneuf	31	12	2,5	3,1	3,8
Saint-Symphorien-des-Bois	26	12	2,1	2,6	3,2
Tancon	18	12	1,5	1,8	2,3
Varennes-sous-Dun	31	12	2,6	3,1	3,9
Sous-total polarités 2	278	12	23,2	27,8	34,8
Amanzé	8	9	0,9	1,1	1,4
Anglure-sous-Dun	7	9	0,8	0,9	1,1
Bois-Sainte-Marie	10	9	1,1	1,3	1,6
Chassigny-sous-Dun	24	9	2,6	3,2	4,0
Châteauneuf	5	9	0,5	0,7	0,8
Châtenay	8	9	0,9	1,0	1,3
Colombier-en-Brionnais	0	9	0,0	0,0	0,0
Curbigny	14	9	1,6	1,9	2,4
Dyo	16	9	1,8	2,1	2,7
Mussy-sous-Dun	15	9	1,7	2,0	2,5
Ouroux-sous-le-Bois-Sainte-Marie	3	9	0,3	0,4	0,5
Saint-Edmond	10	9	1,2	1,4	1,7
Saint-Germain-en-Brionnais	9	9	1,0	1,2	1,5
Saint-Laurent-en-Brionnais	14	9	1,5	1,8	2,3
Saint-Martin-de-Lixy	4	9	0,5	0,5	0,7
Saint-Racho	3	9	0,4	0,5	0,6
Vareilles	13	9	1,4	1,7	2,2
Vauban	10	9	1,1	1,3	1,6
Sout-total polarités 3	172	9	19,1	22,9	28,7
CCLCCB	699		54,8	65,7	82,1

Les besoins en foncier

Le calibrage et la mobilisation du foncier devront répondre aux orientations du SCoT

Evaluer les capacités résiduelles à l'intérieur des enveloppes bâties

Il convient, dans un 1er temps, d'évaluer les capacités d'urbanisation encore disponibles dans les enveloppes bâties des bourgs et hameaux. L'enveloppe bâtie est détournée au ras des bâtiments existants.

Dimensionner et localiser les extensions urbaines

Si le résultat de l'opération précédente n'est pas négatif, il convient ensuite d'en déduire le besoin foncier à prévoir dans une ou des extensions urbaines.

Les extensions urbaines doivent être localisées en continuité des enveloppes bâties existantes et, lorsqu'il y en a, à proximité des principaux services et commerces de la commune, ou des communes voisines le cas échéant.

- Le bourg est privilégié, sauf s'il présente des contraintes particulières (risque, contrainte agricole, richesse naturelle, niveau d'équipement et de service...).

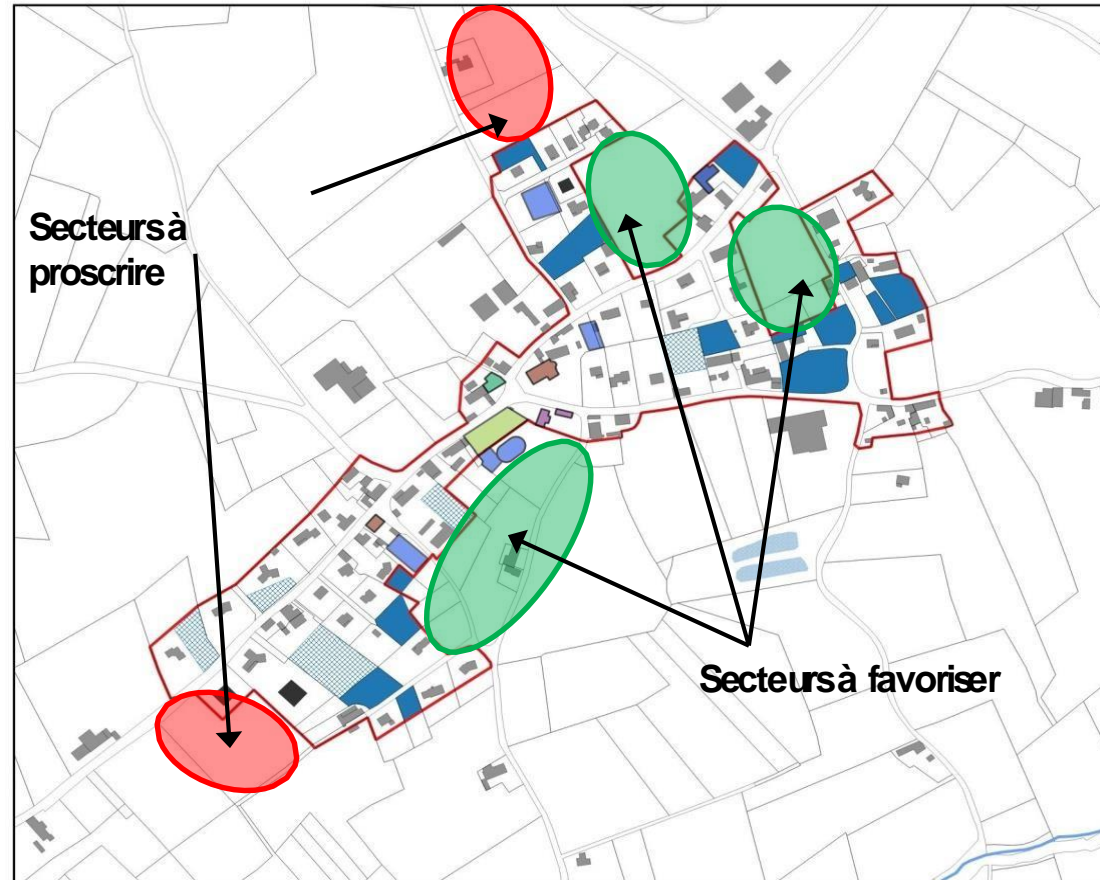
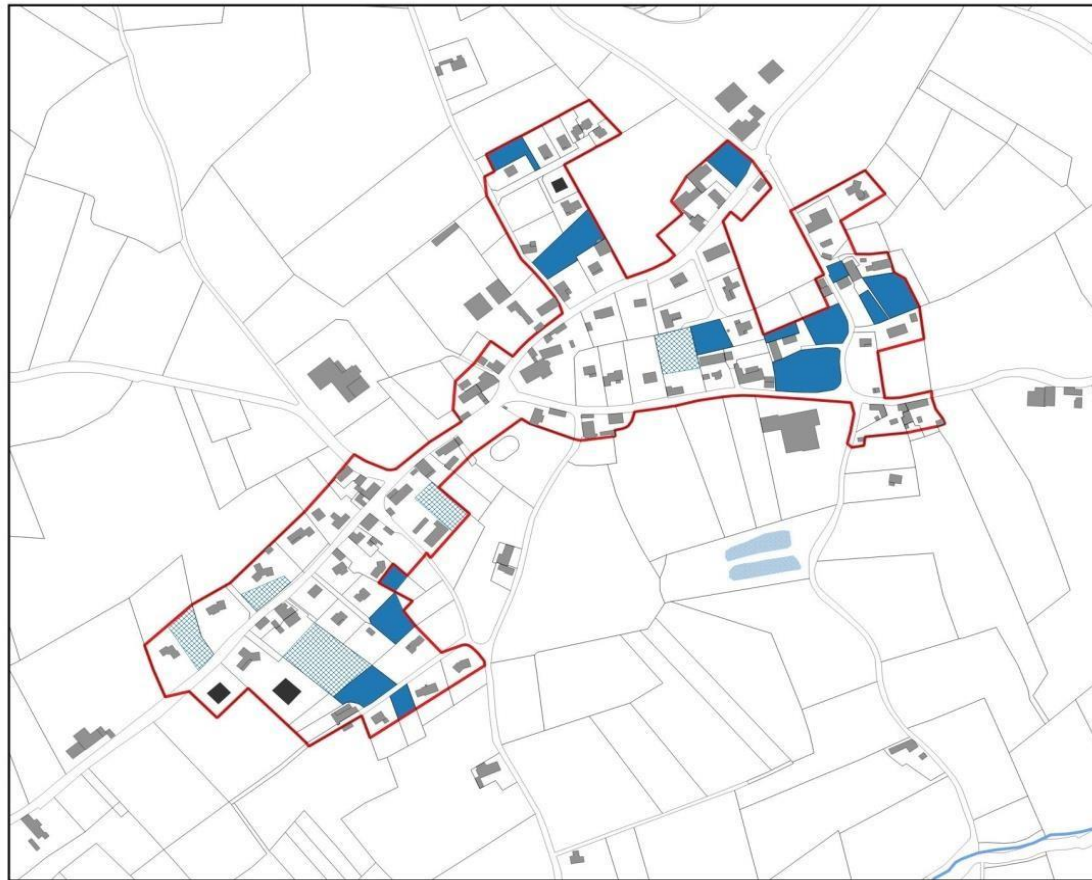
- Les extensions doivent être regroupées sous forme de «greffes principales» en excluant la diffusion de petits secteurs constructibles dans de multiples hameaux.

Favoriser en priorité le développement de l'urbanisation dans la continuité des secteurs déjà urbanisés

L'accueil de nouvelles constructions dans les hameaux est possible, dans les dents creuses, voire en extension, dans le respect des principes de dimensionnement et localisation des extensions urbaines. Les constructions nouvelles dans les hameaux respectent le caractère rural et la forme urbaine et bâtie traditionnelle.

Les besoins en foncier

Le calibrage et la mobilisation du foncier devront répondre aux orientations du SCoT



- enveloppe bâtie
- foncier mobilisable
- terrains libres
- divisions parcellaires possibles (terrains initial > 2500 m²)

Si foncier insuffisant dans l'enveloppe bâtie

Déroulement de la réunion

1 - Rappel : Qu'est ce que le PADD

2 - Travail autour des éléments de PADD

- Rappel : le cadre du SCoT en matière de logements
- Les hypothèses de développement démographique
- L'orientation de la production pour répondre aux besoins qualitatifs
- La traduction des besoins en foncier
- **L'évolution des équipements**

L'évolution des équipements

Une hausse d'environ 1000 habitants à horizon 2032 peut générer des besoins nouveaux en équipements (scolaires, sportifs, socio-culturels,...)

En considérant un maintien de la structure de la pyramide des âges, la hausse du nombre d'enfants âgés de 0 à 10 ans est estimé à 85 à horizon 2032.

**Des établissements scolaires suffisants pour maintenir et accueillir des élèves supplémentaires ?
Quels besoins à court et moyen terme ?**

Nouvelle école à St-Igny-de-Roche

Projet extension école à Colombier-en-Brionnais

Quels besoins en établissement petite enfance ?

Volonté micro-crèche à Saint-Maurice-les-Châteauneuf (problème de locaux)

L'évolution des équipements

Une hausse d'environ 1000 habitants à horizon 2032 peut générer des besoins nouveaux en équipements (scolaires, sportifs, socio-culturels,...)

Quels besoins en équipements sportifs et sociaux-culturels ?

Projet salle communale à Dyo

Quels besoins en équipements touristiques et de loisirs / mobilités ?

Projet Aire de camping-car à Gibles

Aire de covoiturage à La Chapelle-sous-Dun

Aire de loisirs à Saint-Germain-en-Brionnais

Valorisation de l'aire de loisirs à Mussy-sous-Dun

Le PLUi : construire le territoire

Merci de votre attention