

Saint-Pal-de-Chalencou

Projet d'aménagement et de développement durables
Débattu le 05/05/2023

SOMMAIRE

I- LE CADRE D'ELABORATION DU PADD.....	3
II- La structure choisie pour présenter le PADD	6
III- LES 5 PRINCIPES RETENUS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT POUR LA PHILOSOPHIE DU PROJET COMMUNAL A 2035.....	8
3.1- Le territoire	8
3.2- L'environnement.....	10
3.2- Le social.....	12
3.3- L'économie	14
3.4- Les déplacements.....	16
IV- LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	19

Le Projet d'Aménagement et de Développement

Il est encadré par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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.

2° 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. »

I- LE CADRE D'ELABORATION DU PADD

Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit, selon le Code de l'urbanisme, les orientations générales et les objectifs d'urbanisme et d'aménagement retenus pour l'ensemble de la commune de Coulandon.

Ces orientations respectent les principes mondiaux du « développement durable » dans le domaine de l'urbanisme.

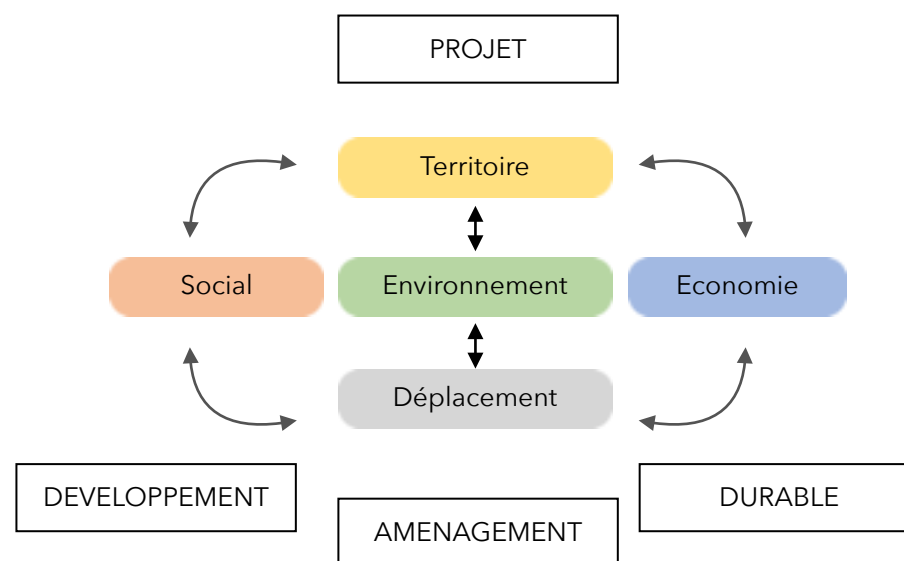
Le développement durable signifie la satisfaction des besoins élémentaires de tous, et pour chacun, la possibilité d'accéder à une vie meilleure. Il répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité pour les générations futures de satisfaire les leurs.

Ces orientations et objectifs sont définis dans le respect des principes de l'urbanisme durable.

Elles énoncent :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuité écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Elles précisent :

Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

L'équilibre entre :

- *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites et des milieux et paysages naturels ;*
- *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de villes ;

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise

en état des continuités écologiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les lois à respecter pour élaborer le PADD

De nombreuses lois au cours des dernières décennies ont profondément fait évoluer l'outil de planification du développement territorial qu'est le Plan Local d'Urbanisme.

De manière non exhaustive on peut notamment évoquer la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain qui a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme tels que nous les connaissons aujourd'hui en remplacement des Plans d'Occupation des Sols ou des Cartes Communales, avec les premières incitations à la réduction de la consommation de l'espace et une place importante réservée à la mixité sociale.

Les lois Grenelle vont par la suite conforter le verdissement des documents d'urbanisme qui doivent désormais intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques), avec une répartition «géographiquement équilibrée» et économe en espace de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

Enfin, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dont la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a profondément modifié l'écriture des Plans Locaux d'urbanisme ainsi que les outils à disposition des collectivités.

Le Plan Local d'Urbanisme devra notamment intégrer la recodification du Code de l'urbanisme, les nouvelles destinations et sous-destinations ainsi que la nouvelle nomenclature des PLU pour que l'urbanisme de projet soit favorisé par l'élaboration d'un règlement plus simple, plus clair et plus souple.

Les étapes suivies pour élaborer le PADD

Le PADD est alimenté par une réflexion partagée par les élus, les Personnes Publiques Associées et les habitants comme les agriculteurs de la commune.

Un travail de terrain, des entretiens et des réunions de travail permet de réaliser un diagnostic territorial et un Etat Initial de l'Environnement, premier document composant le PLU.

Le diagnostic territorial et thématique met en exergue les premières pistes des réflexions nécessaires à la réalisation du PADD.

Diverses réunions ont permis d'échanger sur la définition des orientations du PADD avec le groupe de travail.

Ces réunions ont permis de mettre en évidence les enjeux relatifs aux thèmes des échanges et de faire émerger les grands axes de la stratégie de la commune en matière de développement à traduire dans le projet politique de la commune.

Les élus ont pu exprimer leur point de vue sur les différentes orientations en apportant leur vision pour la construction du projet stratégique politique.

Une réunion de débat a été organisée afin de présenter le diagnostic et les orientations dégagées du PADD. Ces éléments seront également présentés aux Personnes Publiques Associées, et aux habitants.

Ce travail collectif et partagé est à la base du PADD. Les différents enjeux identifiés tout au long de cette procédure sont transcrits à terme en projet de développement, dans une volonté politique d'aménagement concertée du territoire communal lié à son développement et dans un souci permanent de bonne gestion de l'espace.

Le Diagnostic territorial se poursuit dans son enrichissement en données techniques. Il se transforme à la fin de l'élaboration du PLU en document appelé « Rapport de présentation » qui croise le diagnostic et le PADD.

Le PADD et ses schémas seront les documents principaux qui servent à l'élaboration du reste des documents du PLU comme le Rapport de présentation, le Règlement, le Zonage, les OAP et les Annexes.

II- LA STRUCTURE CHOISIE POUR PRÉSENTER LE PADD

La loi précise que le PADD est un document simple, court et non technique qui présente le projet communal.

Il ne doit comporter que quelques pages seulement et être accessible à tous les citoyens. Il permet d'établir un débat clair en Conseil Municipal autour du projet communal.

Le PADD est un document construit sur la base d'un diagnostic thématique territorial balayant tous les aspects de l'urbanisme et de l'environnement, laissant en conclusion des enjeux croisant et hiérarchisant les thèmes définis d'une manière participative et donnant la ligne politique à suivre. Il ouvre sur des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par les élus de la commune offrant les directions stratégiques, et enfin exprimant un ensemble d'objectifs à atteindre dans le temps autour d'éléments de base de programme, en cohérence et en compatibilité avec les documents d'urbanisme supra- communaux et schématisés autour de diverses actions inspirant des projets sectoriels.

Le document écrit est présenté d'une manière synthétique et pédagogique afin d'appréhender les différents points du projet stratégique. Il se structure en chapitres qui déroulent le fil conducteur du projet, dont les premiers exposent les préalables et les derniers le projet. Il est développé dans un nombre de pages limité et accessible à tous pour sa lecture.

Les documents graphiques du présent document s'organisent autour de cartes schématiques qui s'appuient sur les enjeux majeurs.

Ces cartes symbolisent dans l'espace communal des orientations indicatives stratégiques.

Le cadre thématique choisi pour établir les enjeux

Les 5 thématiques choisies par la commune sont :

- Le territoire.
- Le social.
- L'économie.
- L'environnement.
- Les déplacements.

Cette logique de projet d'aménagement se résume donc autour de ces quelques mots clés synergiques organisés de la manière suivante et fondés sur la notion incontournable du Développement Durable.

La structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ainsi le point de départ du projet s'appuie sur la notion de territoire et sa place dans une échelle macro territoriale en lien avec la Communauté de communes et les communes limitrophes.

Le cœur du projet se base sur le triptyque du Développement Durable, soit la relation entre le social et l'économique tout en plaçant au centre l'aspect environnemental.

La résultante du projet étant la gestion de l'espace communal et son fonctionnement interne afin d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants.

Les thématiques ciblées permettent de se lier à 5 cadres d'enjeux :

- Le premier enjeu lié au territoire s'appuie sur l'armature urbaine et son organisation.
- Le deuxième enjeu lié à l'environnement s'appuie sur les milieux naturels et leur préservation.
- Le troisième enjeu lié au social s'appuie sur la démographie et sa croissance, et sur l'habitat et la demande.
- Le quatrième enjeu lié à l'économique s'appuie sur les activités et leur développement, et sur les équipements et les besoins.
- Le cinquième enjeu lié aux déplacements s'appuie sur les déplacements et leur fonctionnement.

Ces enjeux concilient la nature avec l'Homme, soit l'environnement et le social. Ils donnent la possibilité à l'Homme de vivre en travaillant à côté de son lieu de résidence en lui offrant les services pour le divertir, et donnant de ce fait une place à l'économie et à l'emploi local. C'est ainsi que l'environnement, le social et l'économie deviennent étroitement liés et complémentaires et non concurrentiels, et peuvent garantir à l'habitant actuel et futur un cadre de vie agréable où il fait bon vivre.

Ces 3 piliers des enjeux complémentaires forment le Développement Durable qui permet de préparer l'avenir des enfants de demain tout en leur conservant les richesses naturelles de leur terre, héritage des ancêtres.

Le PLU peut ainsi s'appuyer sur cette base fondamentale pour avoir une maîtrise élargie du territoire et une maîtrise de l'urbanisation, deux enjeux complémentaires (territoire, déplacements) et transversaux aux 3 enjeux piliers (social, environnement, économie).

Il permet d'avoir une vision de « développement » d'un territoire dans un temps lointain et en même temps une vision d'« aménagement » d'une commune dans un temps proche.

Ainsi l'action à court terme ne peut se déconnecter d'une vision stratégique à long terme. Ce que l'on pourra faire dans le présent n'obérera pas le futur et respectera le passé.

Le PADD respecte les principes de la notion-clé du Développement Durable

Le développement durable est une notion déjà ancienne et de portée universelle, il offre :

Un mode de développement :

- qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".

Un engagement à promouvoir des modes de développement respectueux :

- de l'environnement, de la solidarité sociale et de l'épanouissement culturel.

Une nécessité et une chance à saisir :

- plus qu'un choix, le développement durable est un impératif ... pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, et environnementales.

Une notion reprise par les lois :

- de respect du code de l'urbanisme et de l'environnement.

III- LES 5 PRINCIPES RETENUS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT POUR LA PHILOSOPHIE DU PROJET COMMUNAL A 2035

3.1- LE TERRITOIRE

SAINT-PAL-DE-CHALENCON, une commune à rendre attractive au sein d'un territoire à organisation multipolaire qui renforce la proximité.



LE POSITIONNEMENT

La commune affirme sa place au sein du territoire local pour contribuer au renforcement de l'attractivité et au rayonnement du pays Jeune Loire.

LA VOLONTE

C'est pour asseoir les activités économiques et touristiques communales, contributeurs à l'espace territorial intercommunal.

LE CHOIX

L'attractivité :

- Pour les habitants afin de vivre agréablement avec un bon niveau de vie et de services avec un accès facilité à l'emploi.
- Pour les acteurs économiques afin de travailler dans de bonnes conditions par un accès optimisé aux services locaux et aux marchés économiques régionaux.
- Pour les touristes afin de renforcer la notoriété et la visibilité du village ainsi que son niveau de services culturels, sportifs et de loisirs, également ciblé pour les habitants.

LES ORIENTATIONS

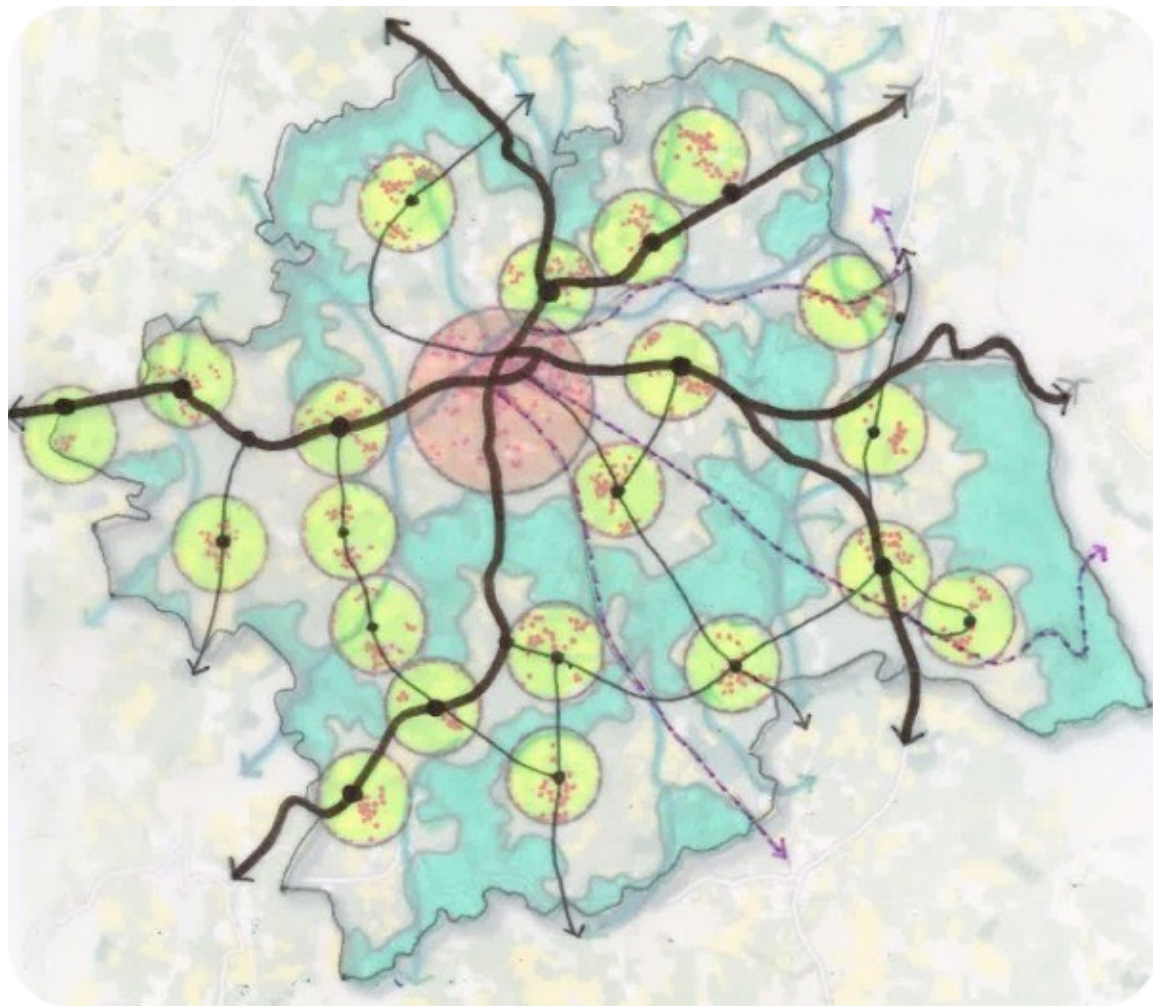
Le Territoire et l'attractivité :

- Mettre en valeur la diversité des paysages et points de vue (forêts, plateaux, crêts, cours d'eau, ...) pour faciliter et encourager la découverte des patrimoines naturels et paysagers.
- Valoriser le patrimoine historique et vernaculaire.
- Rester en cohérence avec les objectifs du Scot et du territoire intercommunal.
- Se mettre en réseau avec les communes limitrophes ciblées autour du tourisme et communiquer autour de la qualité du cadre de vie.

La structure générale

Un territoire offrant un équilibre entre nature, agriculture, bourg et hameaux, parfaitement connecté au niveau fonctionnel.

- Préserver les zones naturelles.
- Sanctuariser les zones agricoles.
- Développer la polarité urbaine.
- Maîtriser les hameaux et le bâti isolé.
- Valoriser le patrimoine bâti et paysager.
- Renforcer le maillage de l'espace interne.



3.2- L'ENVIRONNEMENT



SAINT-PAL-DE-CHALENCON, une commune à rendre exemplaire au sein d'un cadre naturel et agricole exceptionnel.

LE POSITIONNEMENT

La commune tient à être exemplaire dans sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement en respectant la nature, l'agriculture et les paysages identitaires.

LA VOLONTE

C'est conduire la commune vers l'exemplarité en matière d'environnement et de protection de la nature comme aussi l'agriculture.

LE CHOIX

L'exemplarité :

- Pour rester authentique par son paysage, ses sites remarquables, ses qualités agricoles et son patrimoine bâti.
- Pour être responsable de son environnement et soucieux du bien vivre des populations.
- Pour offrir une récréativité autour d'expériences et des pratiques mémorables (loisirs, sports, culture, nature).

LES ORIENTATIONS

L'Environnement et l'exemplarité :

- Valoriser la trame verte et bleue qui est en plus de ses fonctions écologiques, soit support de la valorisation du paysage et de la découverte émerveillant des espaces naturels.
- Protéger l'espace agricole et le fonctionnement des exploitations en privilégiant l'utilisation d'espaces hors de l'enveloppe urbaine.
- Eviter les paysages fermés et conserver les ouvertures visuelles sur le grand paysage.
- Tenir compte des risques naturels et préserver les ressources en lien avec le changement climatique.
- Eviter les friches forestières par une meilleure gestion de ces espaces.
- Préserver des aires de respiration dans le tissu urbain synonyme de qualité du cadre de vie.
- Préserver les ressources en eau et maîtriser la question de l'assainissement collectif levier du développement urbain.

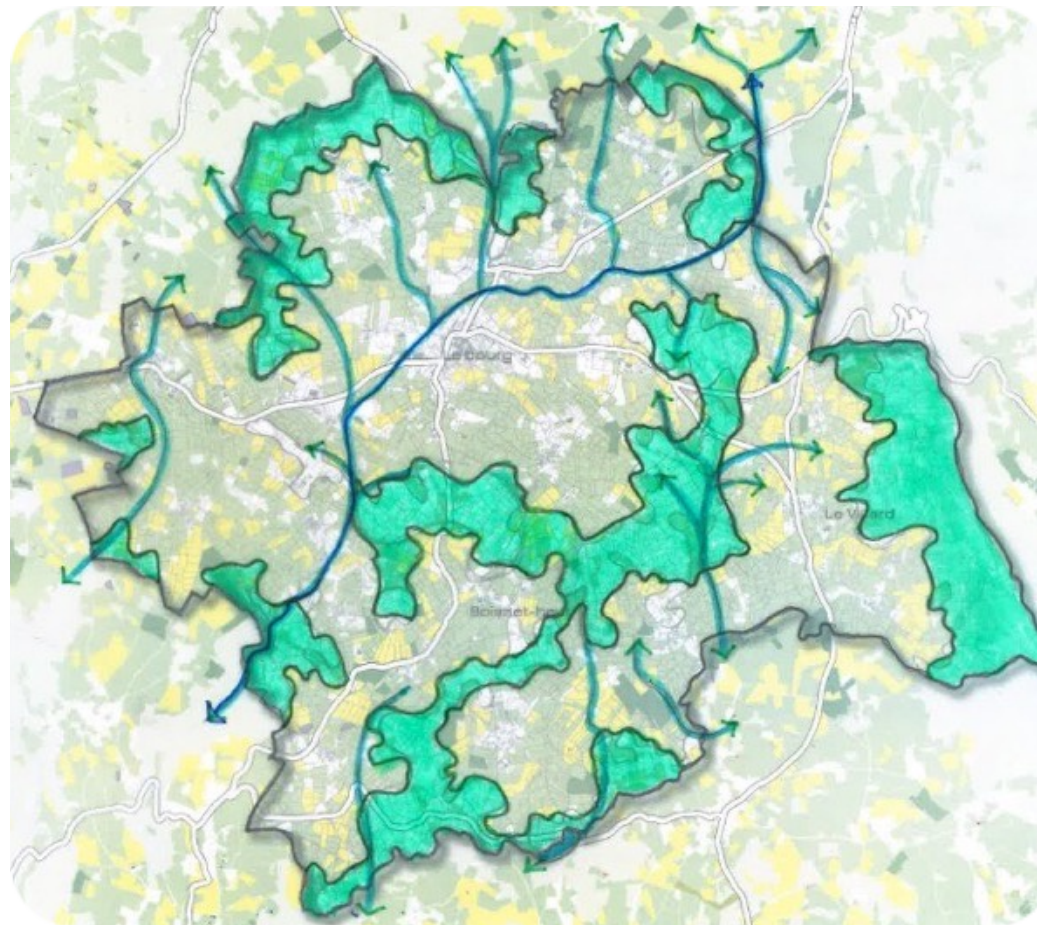
La trame verte et bleue

Constats

- Un réseau hydraulique dense au Nord.
- Une forte présence d'espace boisé et une dominante de terre agricole.

Orientations

- Préserver les zones naturelles humides et les cours d'eau.
- Sauvegarder les espaces boisés autour des forêts, des haies et des arbres isolés.



3.2- LE SOCIAL

SAINT-PAL-DE-CHALENCON, une commune à maintenir solidaire depuis les temps de son histoire sociale.



LE POSITIONNEMENT

La commune se veut être un territoire d'ouverture, de projection et de lieu où foisonnent les initiatives et les solidarités.

LA VOLONTE

C'est mettre en synergie l'ensemble des polarités ou hameaux qui composent la commune pour une solidarité sociale et une qualité de vie.

LE CHOIX

La solidarité :

- Pour associer le rural et l'urbain et offrir un cadre de vie de qualité où les liens sociaux sont solidaires.
- Pour rester généreux et accueillant ce qui fidélise les personnes en faveur d'une mixité générationnelle et sociale.
- Pour demeurer ouverte et multiculturelle comme espace de rencontre et de convivialité entre les habitants et visiteurs aux modes de vie et de travail différents.

LES ORIENTATIONS

Le social et la solidarité :

- Favoriser une gestion économe de l'espace tout en respectant les morphologies traditionnelles, l'intimité et la convivialité en prenant compte de l'identité des lieux et le vocabulaire architectural traditionnel pour éviter la banalisation.
- Encourager la réhabilitation du bâti vacant et utiliser les espaces en dent creuse en priorité en les densifiant.
- Limiter les zones d'extension urbaine hors de l'enveloppe urbaine.
- Accroître uniquement le Bourg en réhabilitant le bâti et en résorbant la vacance et en limitant les résidences secondaires.
- Diversifier l'offre de logements et privilégier une architecture adaptée.
- Ne pas étendre les hameaux.

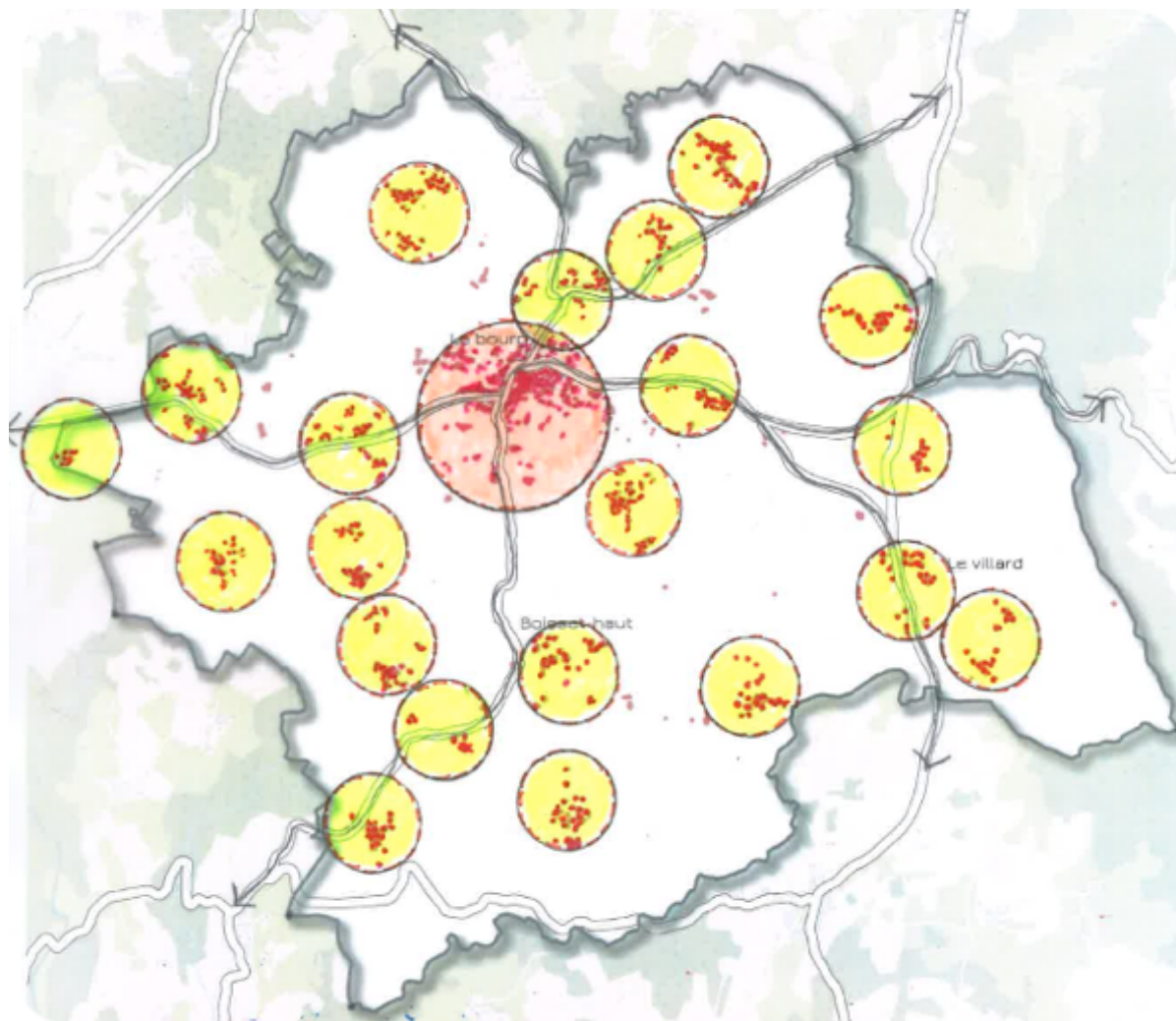
La trame bâtie

Constats

- Un bourg au centre nord du territoire.
- Une vingtaine de hameaux disséminés sur le territoire.

Orientations

- Limiter le développement urbain aux enveloppes des polarités bâties et les dents creuses.
- Maîtriser le bâti isolé et les exploitations agricoles.



3.3- L'ÉCONOMIE

SAINT-PAL-DE-CHALENCON, une commune à conserver dans son dynamisme économique et notamment agricole.



LE POSITIONNEMENT

La commune souhaite rester fondée sur un village et des hameaux qui affirment son identité d'accueil résidentiel en lien avec son histoire de terre rurale agricole.

LA VOLONTE

C'est conforter le rayonnement de la dynamique de la commune dans ses fonctions économiques notamment agricoles ou touristiques.

LE CHOIX

Le dynamisme :

- Pour être inséré dans les flux économiques et réseaux touristiques de l'espace intercommunal, départemental et régional.
- Pour être autonome par une croissance maîtrisée mais assumée qui maintient le poids de renouvellement de la population.
- Pour être créateur de synergies dynamiques tant en interne qu'avec l'extérieur.

LES ORIENTATIONS

Le social et la solidarité :

- Diversifier et rénover l'offre d'hébergements ou de services qui sont l'atout.
- Valoriser l'espace rural et agricole (terres de bonne qualité agronomique et facilement mécanisable) afin de faire connaître le terroir et les productions locales pour mieux consommer et véhiculer une culture de qualité.
- Favoriser l'installation de nouvelles entreprises artisanales afin d'assurer la mixité des fonctions et utiliser les forces vives de proximité.
- Développer et protéger l'armature commerciale de proximité, le restaurant et le commerce local.
- Conforter le camping et les activités de tourisme et de loisirs.
- Diversifier mes activités agricoles vers le tourisme rural.
- Permettre le développement de l'activité agricole tout en veillant à une bonne intégration paysagère des projets.
- Protéger les hameaux à vocation agricole en interdisant les constructions nouvelles d'habitations.
- Affirmer la place de Bourg relai qui structure les pôles d'emplois majeurs selon le SCOT.
- Aménager un espace d'activités économiques selon les objectifs intercommunaux.

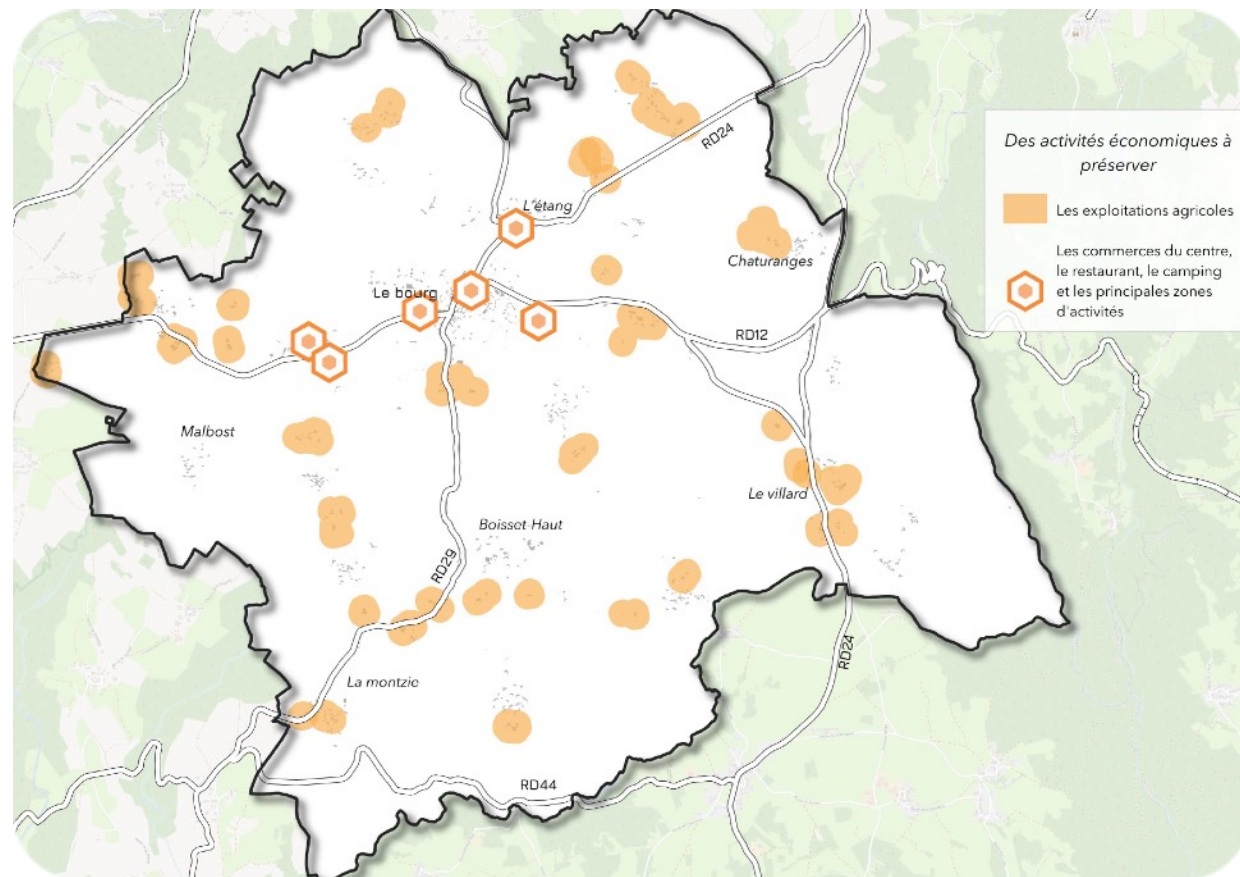
La trame d'activités

Constats

- Des espaces économiques bien intégrés.
- Des hameaux agricoles spécifiques.

Orientations

- Protéger les exploitations agricoles.
- Permettre le développement touristique, commercial et industriel du territoire.



3.4- LES DÉPLACEMENTS

SAINT-PAL-DE-CHALENCON, une commune qui se veut interconnectée et développée autour d'un réseau interne dense.



LE POSITIONNEMENT

La commune tire parti de son identité qui marie espace rural et espace urbain facilement accessibles.

LA VOLONTE

C'est profiter des axes majeurs de déplacements à proximité tout en restant éloigné des bruits des villes et des nuisances.

LE CHOIX

L'accessibilité

- Pour relever le défi d'une mobilité rurale innovante et durable en lien avec la mobilité intermodale régionale.
- Pour optimiser l'offre de transports en commun et étoffer l'offre alternative à l'usage individuel de la voiture pour les déplacements quotidiens.
- Pour accompagner le développement de nouvelles pratiques de déplacements (parking relais, aire de co-voiturage, dépose et reprise d'autostop, parking vélos).

LES ORIENTATIONS

Les Déplacements et l'accessibilité :

- Développer des nouvelles pratiques de déplacements (Parc relais, point de dépose et reprise de co-voiturage et d'autostop, parc deux roues).
- Résoudre les problèmes spécifiques de stationnement en aménageant des espaces publics sécurisant les piétons.
- Améliorer l'aménagement des espaces et équipements publics en développant leur accessibilité PMR.
- Renforcer le réseau de transports communs et le réseau de télécommunications numériques.
- Se placer en territoire innovant et interconnecté.

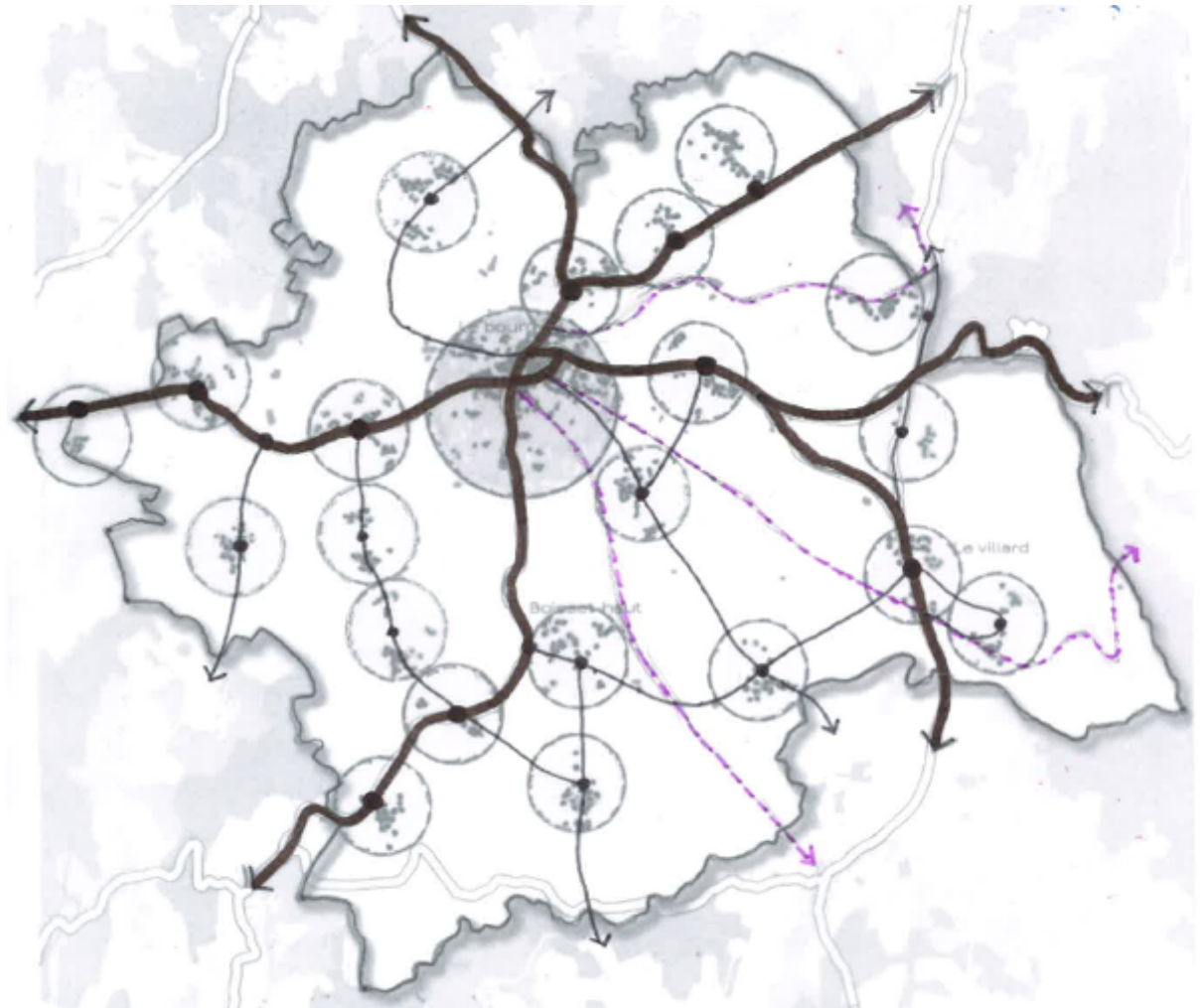
La trame viaire

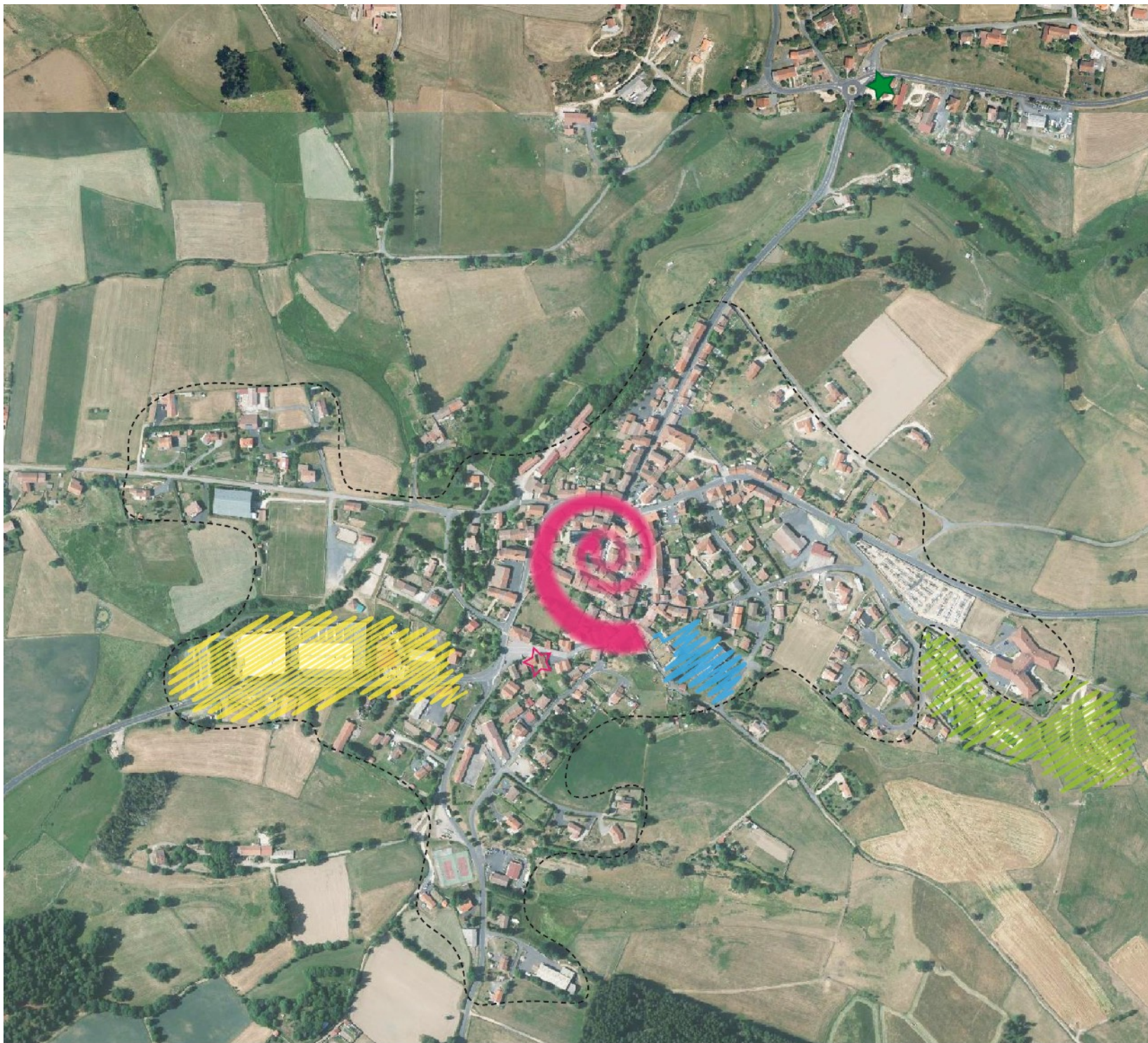
Constats

- Un réseau viaire en forme d'étoile rayonnante à partir du bourg.
- Un réseau de maillage entre hameau.

Orientations

- Développer les modes actifs, de randonnées et de vélos.
- Sécuriser les voies primaires et leur rapport avec les zones bâties.





SAINT-PAL-DE-CHALENCON

Synthèse des orientations du PADD
sur le bourg

Une petite cité de caractère à préserver



Redynamiser le centre médiéval par la mobilisation des logements vacants, développement des commerces et la préservation du patrimoine



Réaliser une opération de renouvellement urbain sur l'ancienne maison de retraite



Une salle des fêtes enclavée, à déménager

Développer l'offre touristique



Conservier l'unique restaurant du village



Maintenir le camping et sa piscine municipale

Renforcer l'offre économique



Afin de ne pas faire de Saint-Pal de Chalencon une commune dortoir

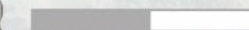
Protéger les espaces agricoles et naturels



Limiter l'étalement urbain en densifiant raisonnablement l'enveloppe du bourg



0 100 200 m



IV- LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Anticipation sur l'avenir : « pour la maîtrise de la croissance démographique »

L'hypothèse d'un scénario « raisonnable » de développement maîtrisé est celle qui a été privilégiée par la commune.

Il s'agit d'un scénario au sein duquel le processus d'urbanisation en matière de production de logements se voudrait effectivement maîtrisé.

Le taux de variation annuelle moyen serait alors équivalent à environ 0.5%.

Projection démographique à 2035 :

L'inventaire officiel INSEE de 2023 estime la population de la commune à 1020 habitants.

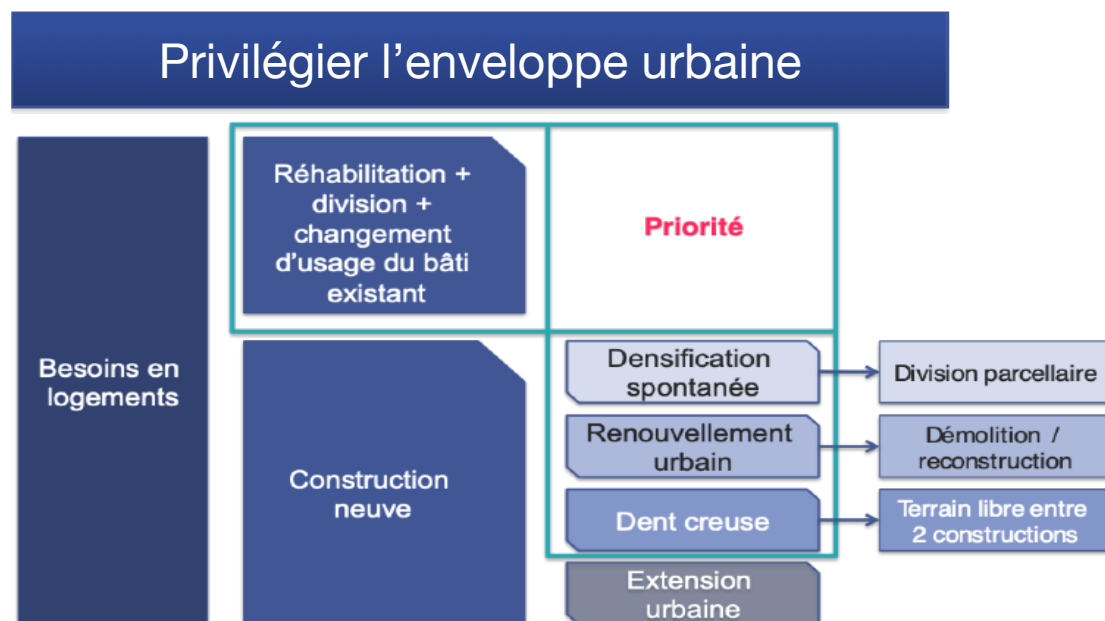
La population communale serait alors estimée à environ 1110 habitants en 2035, soit un gain démographique d'environ 90 habitants avec un taux de croissance de 0.5% à 12 ans (2023-2035), soit une augmentation annuelle de 7,5 habitants (environ trois familles supplémentaires par an).

Projection de besoin en logements à 2035 :

Considérant un nombre de personnes par ménage de 2.2 personnes en 2023, et prenant en compte le phénomène de décohabitation, il sera considéré ce même nombre de 2.2 personnes par ménage à horizon 2030.

Il s'agirait donc de produire pour 90 habitants supplémentaires environ 40 logements supplémentaires d'ici 2035, soit environ 3 logements par an.

Il s'agit alors de produire environ 40 logements nouveaux à créer dans l'enveloppe urbaine, en dent creuse, en réhabilitation et dans une extension urbaine limitée jusqu'en 2035.



Projection de besoin en foncier à 2035 :

La densité devrait s'adapter selon les divers secteurs et zones de la commune. La maîtrise de la croissance de la population passe avant tout par la maîtrise du développement urbain conditionné par une véritable stratégie en matière d'aménagement induisant des choix en matière d'espaces mobilisables, de formes urbaines et de niveaux d'équipement.

A l'image de la densité moyenne de la commune et des opérations modèles réalisées sur la commune la densité moyenne retenue est de 14 logements par hectare selon le SCOT.

Cette orientation pourra ainsi garantir la cohérence de l'image de la commune avec une morphologie urbaine adaptée à l'harmonie d'ensemble de la commune et son image de patrimoine architectural de qualité.

Objectifs du document d'urbanisme :

Identifier l'enveloppe urbaine et mobiliser prioritairement les espaces disponibles en son sein pour la réalisation de nouveaux logements.

L'utilisation des espaces interstitiels urbains existants

Une fine analyse du tissu fait apparaître une réceptivité dans le tissu urbain existant (parcelles en zone U mais non bâties).

La relative raréfaction de l'espace disponible ainsi que la structure des espaces résiduels (foncier morcelé), rendent plus difficile son utilisation, malgré la volonté communale de densifier les zones U existantes.

Cependant, grâce à l'assouplissement des règles de construction, et notamment au sein du règlement du PLU, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre l'utilisation de celui-ci dans des proportions similaires avec plus de densité.

Ce seront donc ces espaces qui pourront être utilisés pour la construction de logements au sein même de l'enveloppe urbaine, mais avec une capacité mesurée de production de 16 logements (en 12 ans) en renouvellement urbain soit le 40% des besoins de logements.

Le présent projet de PADD propose de mobiliser les espaces urbains non bâtis à l'intérieur des limites actuelles des zones urbaines notamment à l'intérieur des limites de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins démographiques et de logements en résidence principale d'ici à 12 ans.

La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine existante

Environ 1,7 hectares

Total des zones à urbaniser, pour de l'habitat, hors de l'enveloppe urbaine existante.

Les secteurs stratégiques feront l'objet d'un projet urbain inscrit dans les OAP

Environ 1,7 hectares

Développement économique autour des activités artisanales endogènes existantes en les valorisant (hors de l'enveloppe urbaine).

Environ 3,4 hectares

Mobilisation de surface d'urbanisation future (habitat+économie) hors de l'enveloppe urbaine.

24 logements supplémentaires

À construire en dehors de l'enveloppe urbaine existante

Soit 60% des besoins en logements

14 logements/hectare

Densité minimale globale

(conformément au SCOT Jeune Loire)

Un développement maîtrisé

Et mesuré de l'urbanisation grâce à une optimisation des surfaces utilisées.



JD Urbanisme

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

www.juliendallemagne.fr



Julien Bouniol

julien.bouniol@lilo.org

06-77-51-84-73

www.jbouniol.fr

Accompagner vers *un urbanisme*
durable & participatif

Débatu le 05.05.23 - 22