

Commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc



Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

DEBAT EN CONSEIL MUNICIPAL

10 Juin 2024

**AXE 1: PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS AFIN DE
CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE
AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

RAPPEL - LES CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

ENVIRONNEMENT

- Une urbanisation pouvant contraindre le maintien des continuités écologiques et le déplacement des espèces
- Des réservoirs de biodiversité associés aux étangs de la Dombes, aux boisements remarquables, aux zones humides
- Des effluents traités à la station d'épuration située sur le territoire communal présentant une capacité résiduelle suffisante mais quelques dysfonctionnements du système de collecte
- Une ressource en eau potable provenant en majorité des puits de la commune de Saint-Rémy
- Des risques d'inondation, de retrait et gonflement des argiles et de transport de matières dangereuses pouvant impacter l'urbanisation



RAPPEL- LES CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Un paysage marqué par des occupations du sol et des ambiances naturelles diversifiées et articulé autour de séquences paysagères variées
- Des espaces naturels d'étangs, de prairies agricoles et de boisements bien préservés sur l'ensemble du territoire
- Un patrimoine bâti diversifié avec des éléments remarquables et vernaculaires présents dans le bourg et les secteurs de hameaux, mais des éléments de petit patrimoine restreints
- Une urbanisation localisée entre prairies et milieux bocagers



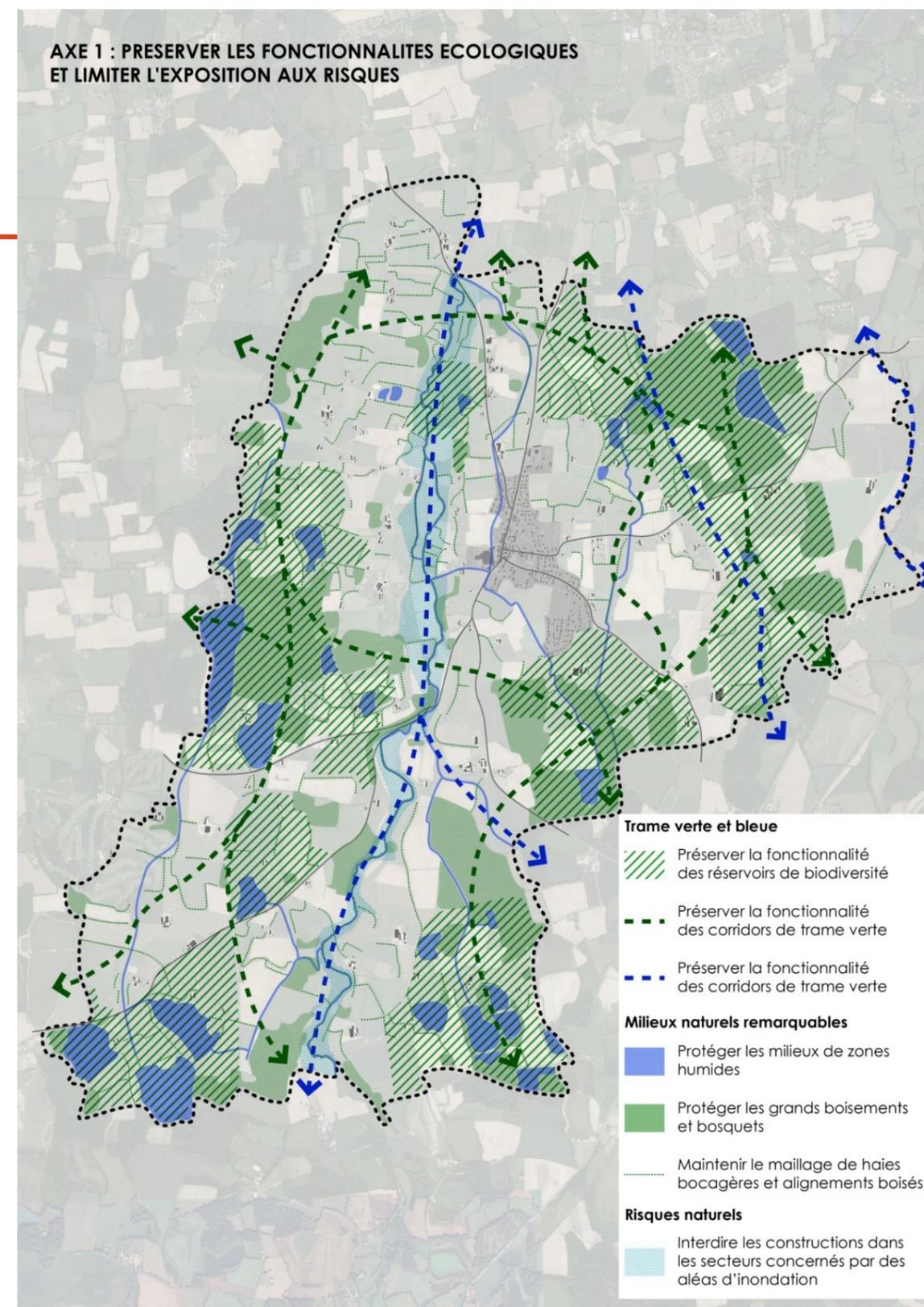
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 1. PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS AFIN DE CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

ORIENTATION 1. PRÉSERVER LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

Objectif 1 : Assurer la préservation des espaces naturels remarquables constituant les principaux réservoirs de biodiversité

- garantir la préservation des espaces naturels remarquables caractéristiques de la Dombes en intégrant leurs spécificités liées à l'exploitation cyclique des étangs ;
- préserver des étendues naturelles et maintenir l'activité agricole autour d'une dynamique commune liée aux pratiques culturelles dombistes de l'évolage et des assecs des étangs ;
- protéger le réseau hydrographique et les milieux qui y sont associés (ripisylves, zones humides, étangs) et poursuivre la restauration de leurs fonctionnalités ;
- affirmer l'importance des zones humides dans la dynamique environnementale du territoire ;
- affirmer l'importance des formations boisées de Saint-André-sur-Vieux-Jonc.



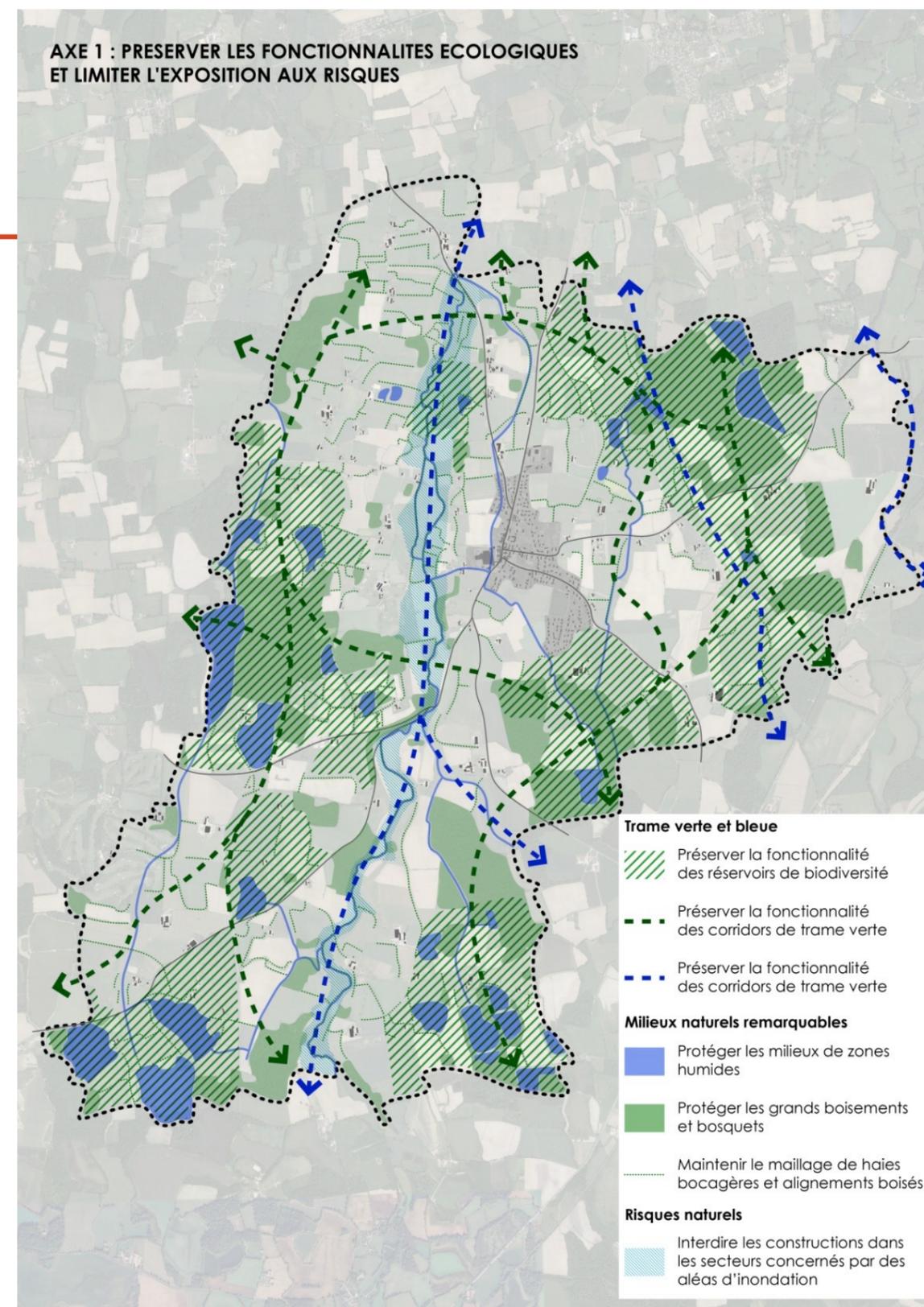
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 1. PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS AFIN DE CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

ORIENTATION 1. PRÉSERVER LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

Objectif 2 : Maintenir les continuités écologiques fonctionnelles

- mettre en valeur et protéger les espaces naturels couverts par les deux corridors d'importance régionale du SRADDET, mais également les étendues agro-naturelles positionnées en continuité
- maintenir les continuités écopaysagères de zones humides (étendues en lien avec les cours d'eau et les étangs) identifiées par le conservatoire des espaces naturels (CEN) et le département de l'Ain.
- préserver les fonctionnalités liées à la trame bleue en lien avec le ruisseau du Vieux-Jonc et la rivière de la Veyle ;
- veiller à ne pas interrompre les coupures vertes paysagères séparant les différents secteurs urbanisés de la commune
- renforcer la trame noire du territoire indispensable aux activités nocturnes de la faune en limitant la dispersion des constructions sur le territoire ;
- conserver et renforcer le réseau bocager traditionnel sur les secteurs agricoles indispensable au maintien de la biodiversité et qui participent également à la qualité paysagère du territoire ;
- préserver les arbres remarquables isolés, ainsi que leurs alignements ;



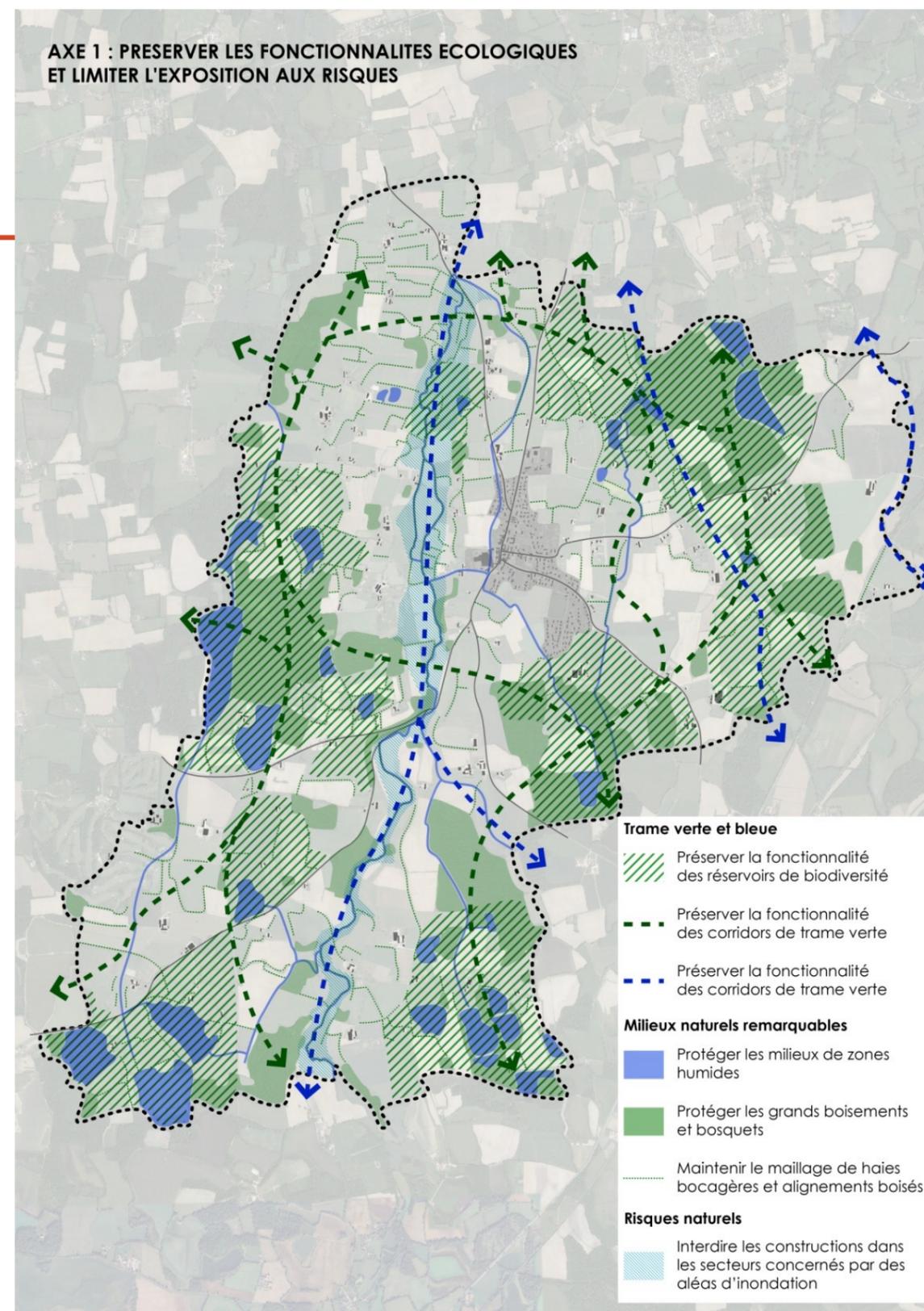
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 1. PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS AFIN DE CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

ORIENTATION 1. PRÉSERVER LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

Objectif 3 : Renforcer les espaces de nature dans l'urbain

- préserver les espaces verts dans l'espace urbain afin notamment de lutter contre les îlots de chaleur;
- favoriser et maintenir les continuités végétales ou coulées vertes entre les constructions ou groupements de constructions ;
- intégrer les besoins de renforcement de la perméabilité aux déplacements de la faune au sein des espaces bâtis (traitement des clôtures, des espaces paysagers, ...);
- renforcer la perception des ambiances végétales dans l'espace urbain en favorisant le développement des éléments de végétation visibles depuis l'espace public (alignements d'arbres et végétalisation de l'espace public, arbres de hautes tiges des jardins et parcs...) et en privilégiant des clôtures végétales.



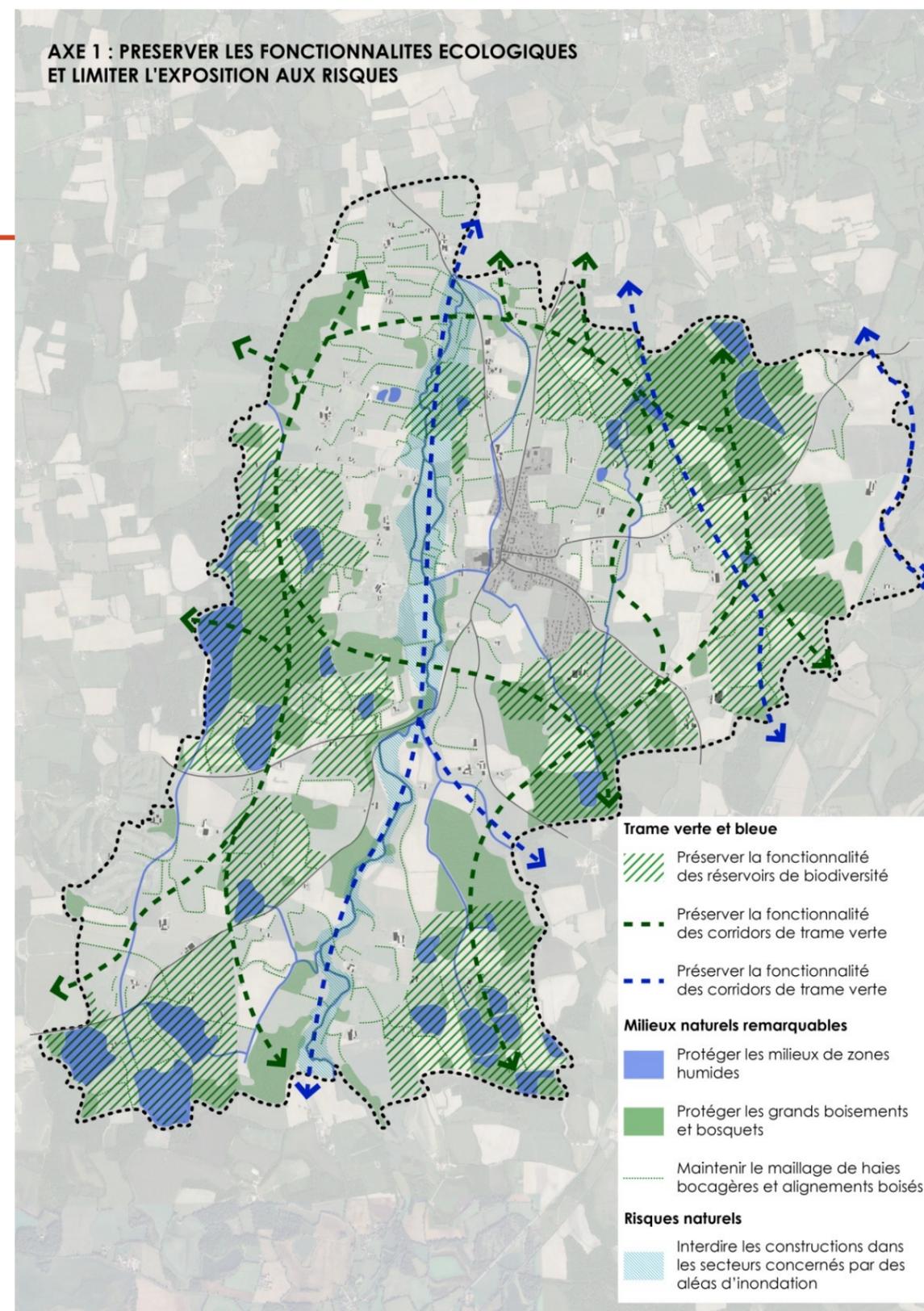
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 1. PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS AFIN DE CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

ORIENTATION 2. PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

Objectif 1 : Garantir la protection et la qualité de la ressource en eau

- préserver l'état écologique des cours d'eau et des zones humides ;
- veiller à l'adéquation des réseaux de collecte et des installations de traitement avec l'évolution de la démographie et le développement de l'urbanisation dans le cadre des zonages d'assainissement « eaux usées » et « eaux pluviales » ;
- limiter l'artificialisation des sols et mettre en œuvre des dispositions favorisant une meilleure gestion et valorisation de l'eau (utilisation de l'eau pluviale, équipements paysagers de gestion des eaux pluviales, renforcement des espaces de pleine terre). ;



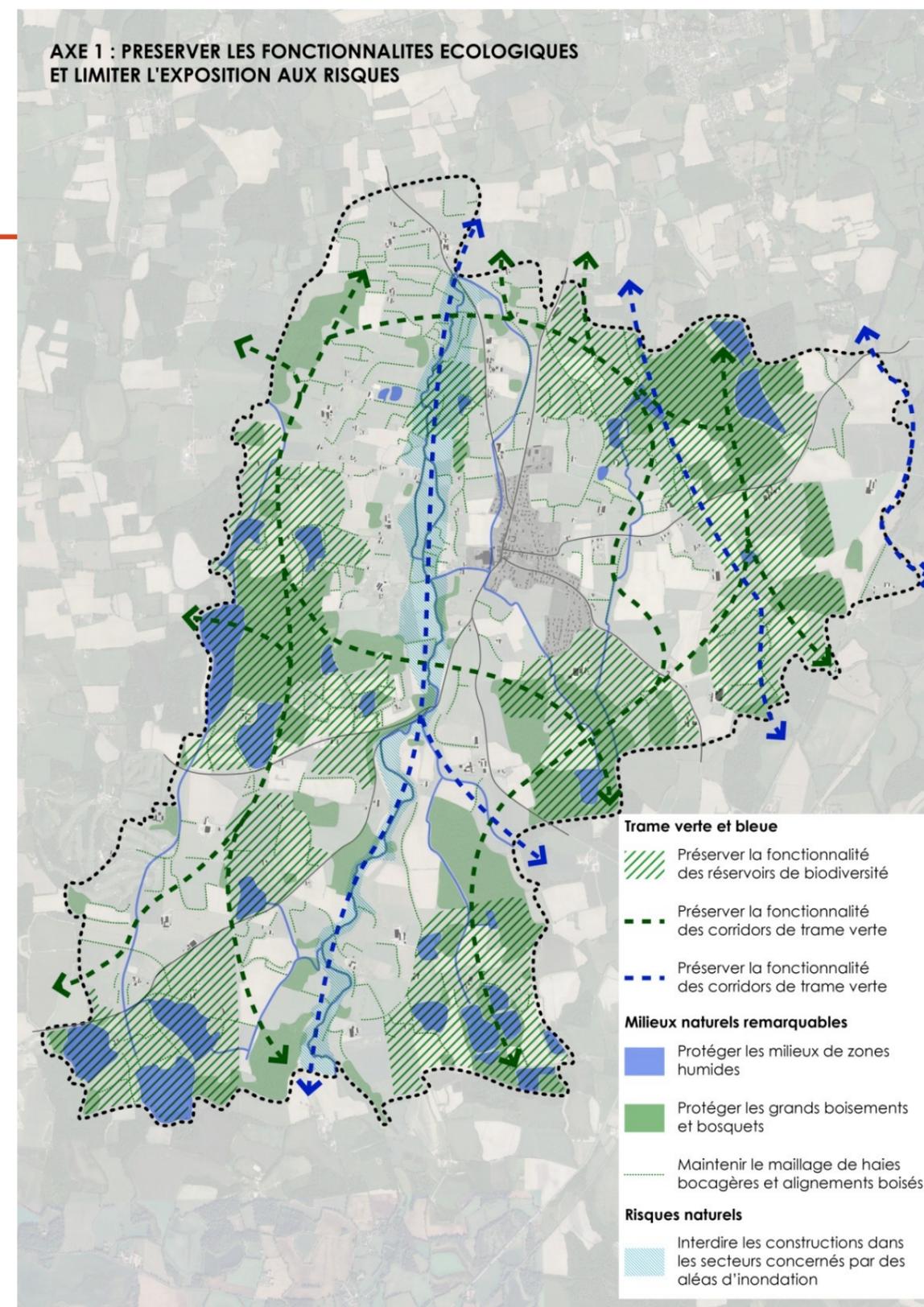
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 1. PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS AFIN DE CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

ORIENTATION 3. GARANTIR LA PRÉSERVATION DES BIENS ET DES PERSONNES

Objectif 1 : Prendre en compte les connaissances des aléas d'inondation

- interdire les nouvelles constructions dans les secteurs d'aléas d'inondations identifiés;
- limiter l'imperméabilisation des sols à proximité des secteurs d'aléas d'inondation identifiés;
- limiter les rejets pluviaux liés aux espaces urbains en imposant une gestion pluviale à l'échelle des opérations d'urbanisme et préserver des couloirs naturels d'écoulement des eaux pluviales.



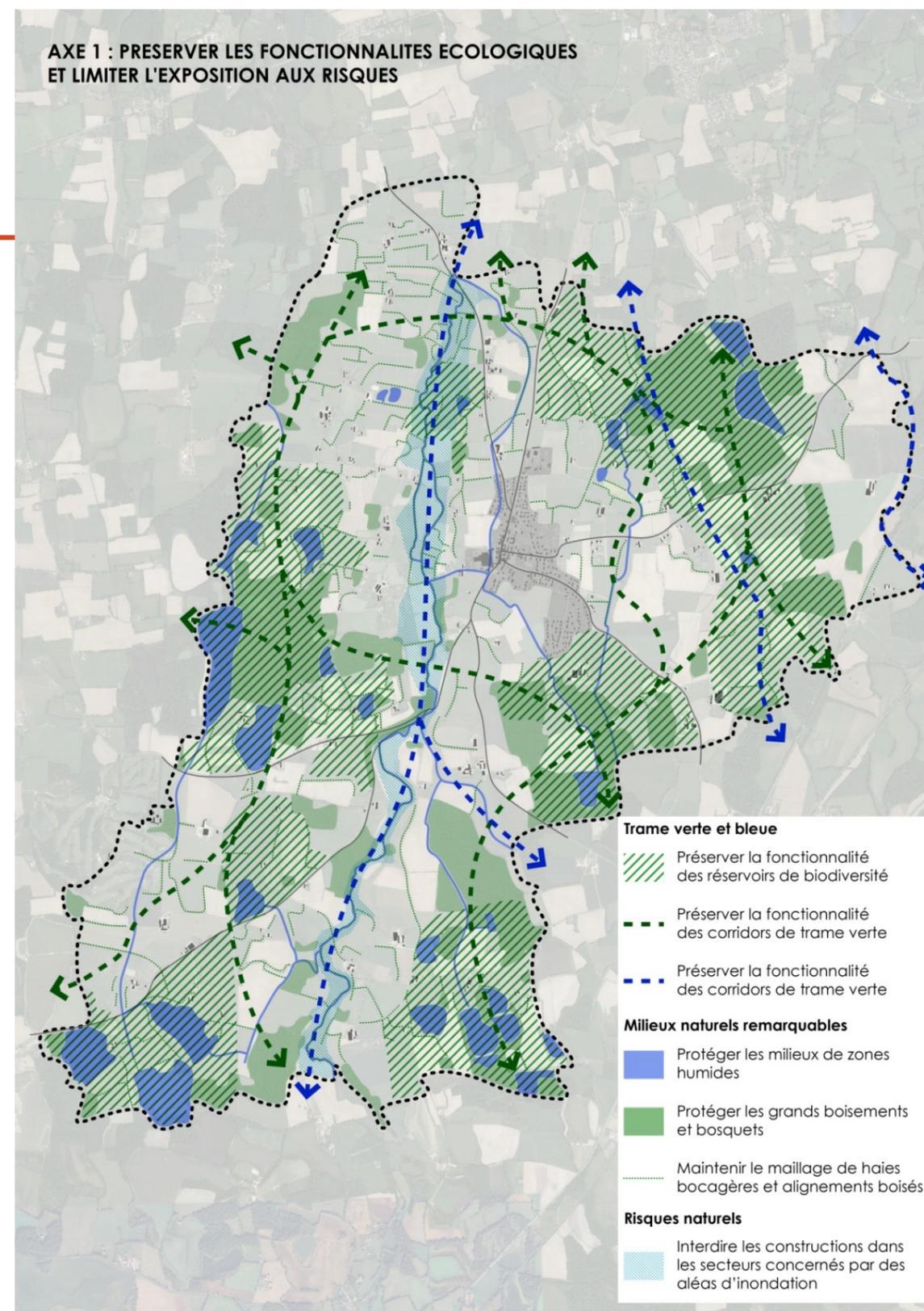
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 1. PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS AFIN DE CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

ORIENTATION 3. GARANTIR LA PRÉSERVATION DES BIENS ET DES PERSONNES

Objectif 2 : Limiter l'exposition de la population aux risques et aux pollutions

- prendre en compte les secteurs soumis aux zones d'influences des risques technologiques en lien avec les canalisations de transports de gaz ou de matière, dont la canalisation de transport d'éthylène (ETEL « Feyzin-Viriat 200 ») implantée sur les communes limitrophes de Péronnas et Servas ;
- assurer la compatibilité de l'urbanisation à proximité de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de l'entreprise « crystal ».



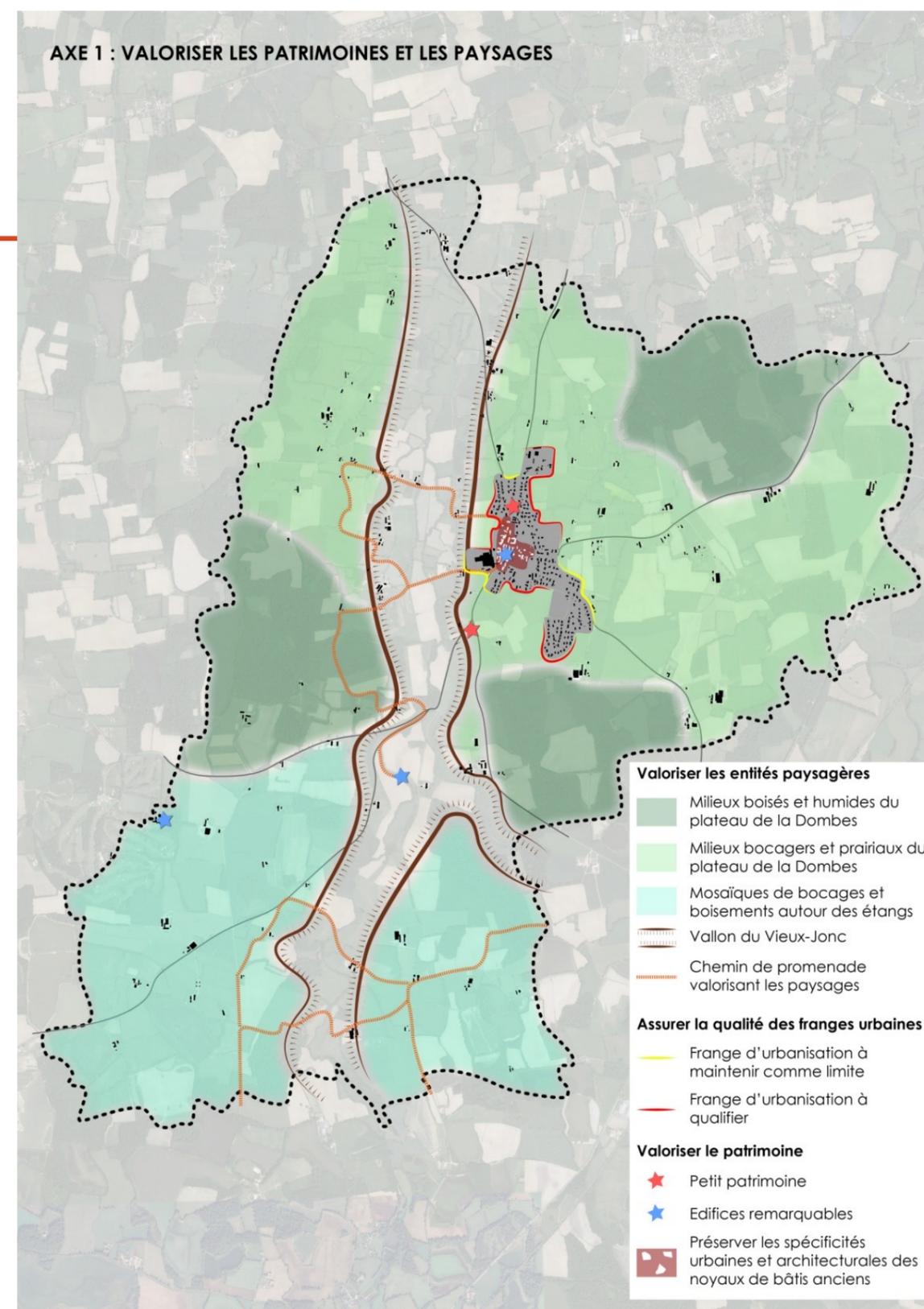
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 1. PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS AFIN DE CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

ORIENTATION 4. PRÉSERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BÂTI

Objectif 1 : Préserver les qualités paysagères du territoire et favoriser leur découverte

- conserver le caractère rural et naturel du territoire qui participe significativement au cadre de vie de qualité apprécié des habitants et des visiteurs;
- préserver et valoriser les éléments de paysage participant au caractère de la Dombes : zones humides, abords des étangs, alignements d'arbres le long des routes, boisements humides, haies et prairies bocagères, ripisylve des cours d'eau ;
- Valoriser la topographie et le paysage du vallon du Vieux-Jonc ;
- fixer les limites de l'urbanisation et assurer la qualité des franges entre les espaces agricoles, naturels et urbains en privilégiant l'aménagement de zones de transition végétalisées, supports de cheminements doux.
- renforcer le maillage de cheminements ruraux ainsi que de circuits de promenade et de randonnée, et garantir leur accès à la population.



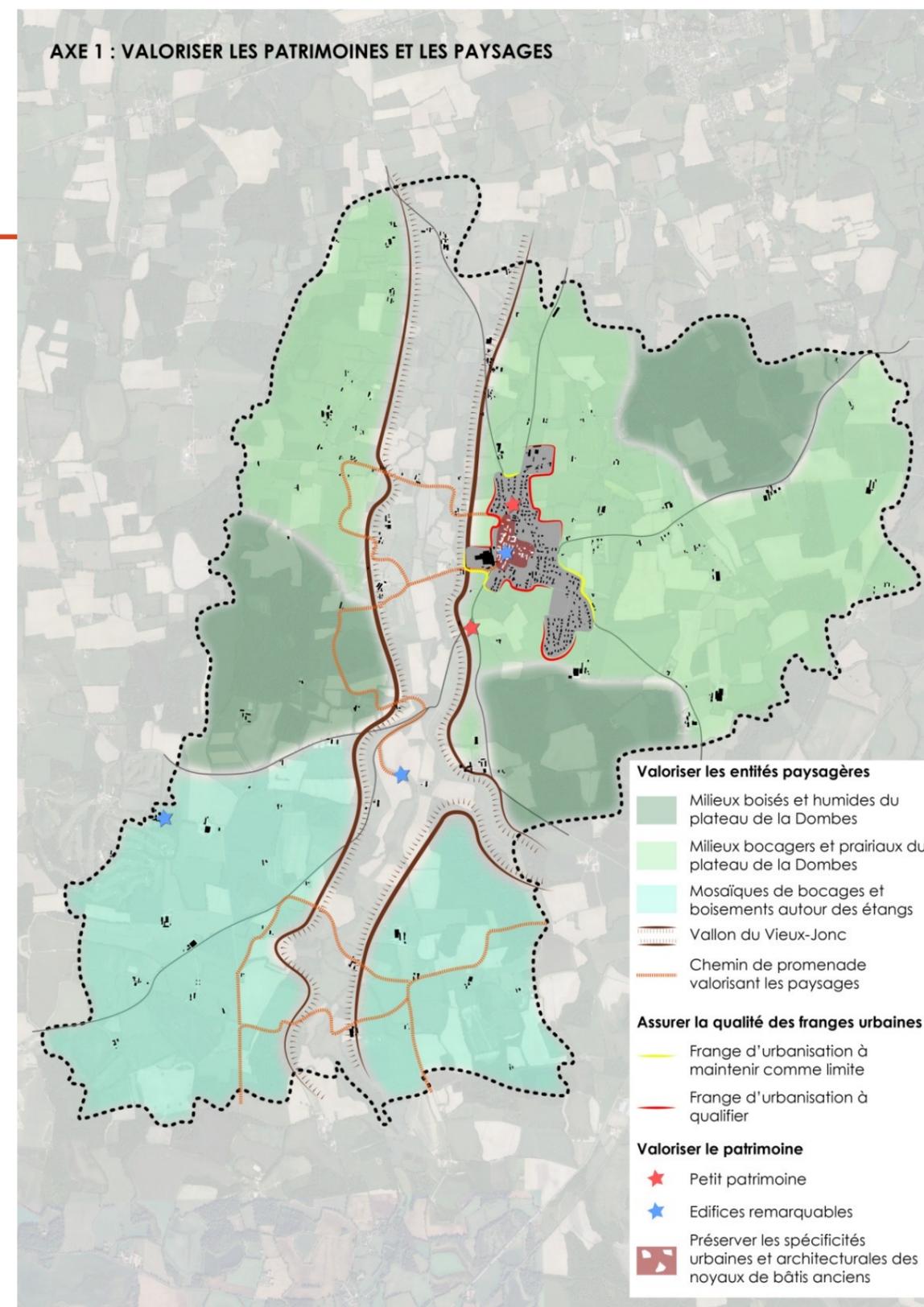
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 1. PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS AFIN DE CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

ORIENTATION 4. PRÉSERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BÂTI

Objectif 2 : Préserver le patrimoine bâti local, ordinaire et remarquable, vecteur d'identité

- préserver la qualité patrimoniale des constructions remarquables de la commune (église, anciens domaines, château, granges et fermes...) situées dans le bourg, dans les hameaux, voire isolées ;
- valoriser et préserver les caractéristiques architecturales des constructions bressanes ;
- maintenir les caractéristiques d'implantations, de volumétrie et d'aspect des constructions du noyau ancien du bourg qui font sa typicité ;
- inscrire les nouveaux projets de constructions situés à proximité du bâti patrimonial dans le respect de ses modes d'implantations, ses volumétries et aspects.
- mettre en valeur les éléments de petit patrimoine tels que les fontaines, les lavoirs, les croix ou les thous, traceurs de l'exploitation ancestrale des étangs.



**AXE 2: CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE À TRAVERS UN URBANISME
DURABLE**

LES CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

- Une croissance démographique constante depuis 1968, essentiellement liée au solde naturel
- Une population vieillissante depuis 1990
- Une population majoritairement familiale mais un desserrement des ménages qui s'accroît
- Un parc de logements récent qui s'est largement développé à partir des années 1970
- Une forte dynamique de construction et une production de logements qui ralentit depuis les années 2010
- Un parc de logements dominé par la maison individuelle de grande taille mais une part de logements collectifs qui ne cesse de s'accroître et qui permet de rééquilibrer l'offre en logements
- Une majorité de propriétaires occupants mais un parc locatif social qui s'accroît



LES CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

CONSTATS

MORPHOLOGIE ET PAYSAGE URBAIN

- Des secteurs historiques ayant conservé leur caractère originel mais auxquels se juxtaposent des formes urbaines modernes en rupture avec le caractère du bâti ancien
- Une enveloppe urbaine qui s'est étirée par extensions pavillonnaires successives
- Une consommation foncière modérée depuis les années 2000
- Une centralité lisible malgré l'étalement urbain
- Un développement urbain impactant la qualité des franges avec les espaces agricoles et naturels
- Un manque de qualité et d'intégration paysagère de certaines constructions et de leurs abords
- Une trame verte urbaine intégrée au tissu bâti



LES CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

FONCTIONNEMENT URBAIN

- Quatre axes de desserte majeurs (RD64, RD67, RD67A, RD67C) qui assurent l'accès la commune mais pouvant être des sources de nuisances sonores et de dégradation de la qualité de l'air
- Un réseau de desserte locale qui assure une desserte complète des secteurs résidentiels, de hameaux, d'activités et d'équipements
- Une multitude d'impasses et de voiries privées qui desservent les espaces pavillonnaires
- Un réseau de transport en commun limité et peu concurrentiel par rapport à la voiture individuelle
- Des aménagements modes doux discontinus dont les liaisons sont à améliorer
- Une offre en stationnement satisfaisante et qui répond aux besoins actuels
- Des équipements, commerces et services adaptés aux besoins de la commune
- Des espaces publics articulés autour des équipements et des commerces



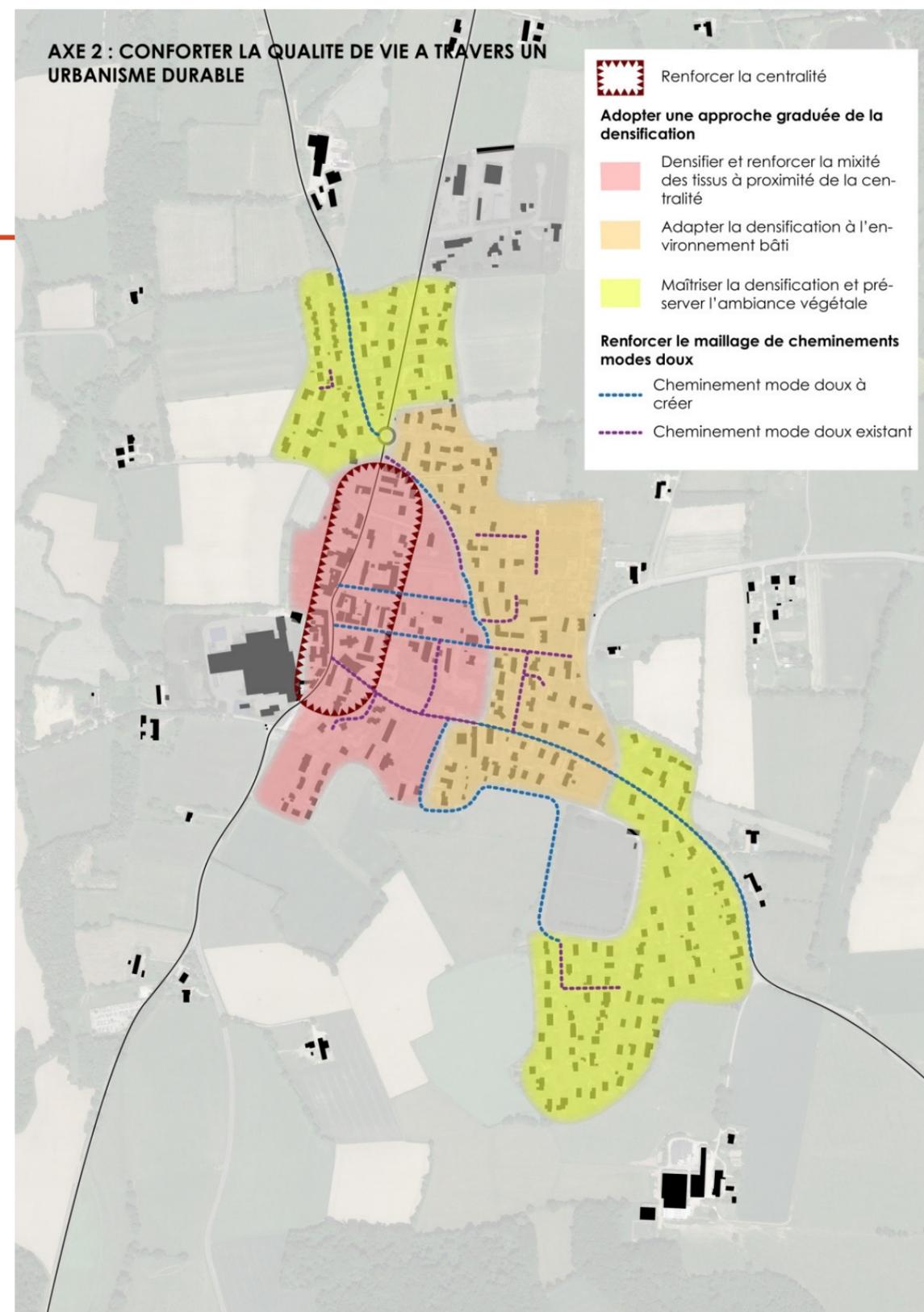
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 2. CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE À TRAVERS UN URBANISME DURABLE

ORIENTATION 1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Objectif 1 : Garantir un développement adapté au rôle de la commune à l'échelle supracommunale

- o dimensionner des capacités de constructions de logements permettant le renouvellement de la population en place ainsi qu'une croissance démographique compatible avec les objectifs du SCOT et du PLH ;
- o assurer l'accueil d'une nouvelle population tout en préservant le cadre de vie;
- o adopter un rythme d'accueil de nouveaux ménages cohérent avec la capacité des équipements et permettant leur maintien ;



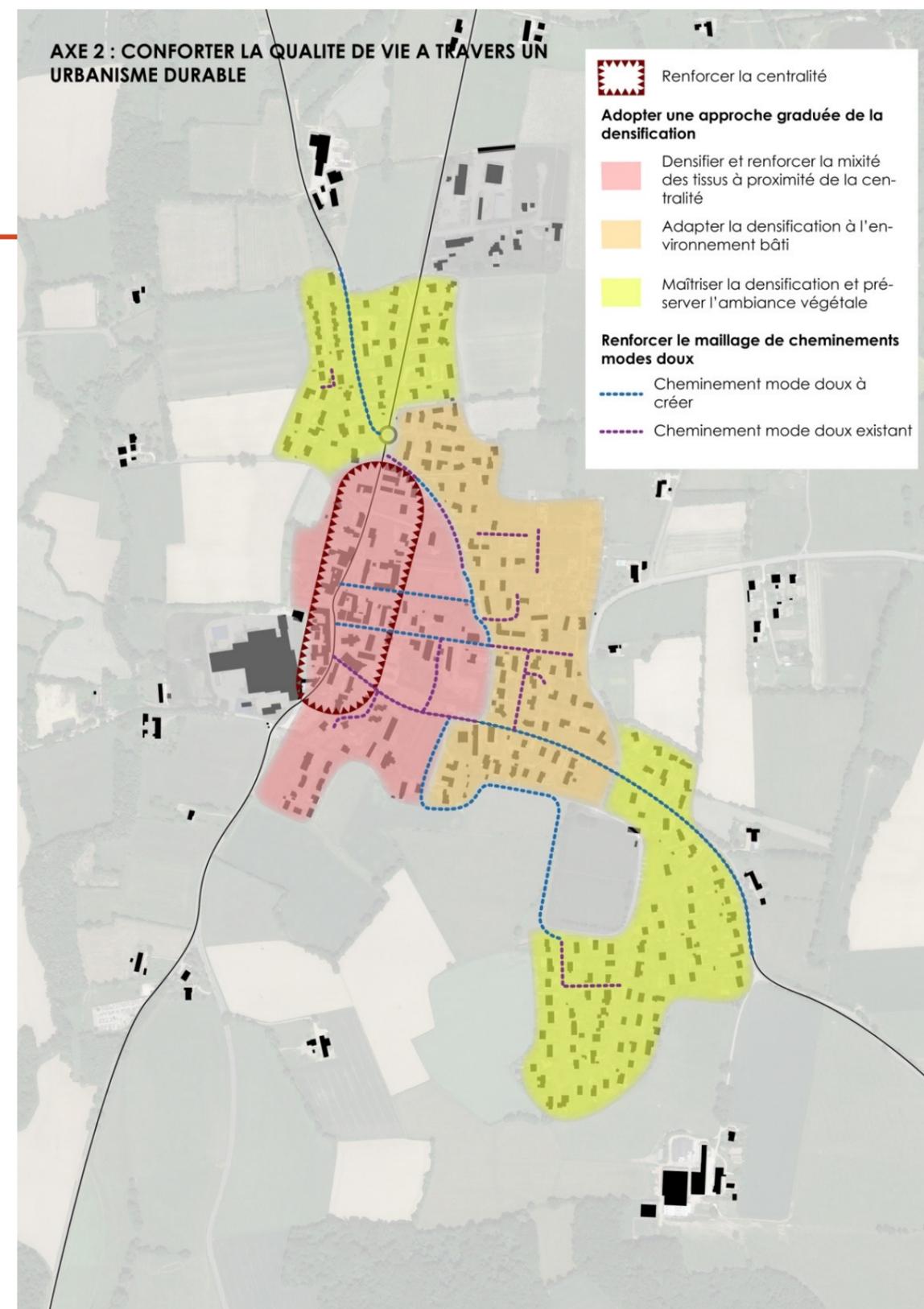
PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 2. CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE À TRAVERS UN URBANISME DURABLE

ORIENTATION 1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Objectif 2 : Concilier la densification de l'urbanisation avec la qualité du cadre de vie

- éviter tout mitage des espaces naturels et agricoles ;
- prioriser le développement urbain des quartiers déjà constitués, des dents creuses stratégiques et des unités foncières potentiellement divisibles au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ;
- densifier la production de logements à l'hectare dans les nouvelles opérations lorsque cela est possible et en cohérence avec l'environnement bâti existant ;
- prévoir les zones d'extension urbaine nécessaires au développement de la commune, dans une logique de continuité urbaine et de proximité avec les équipements publics ;
- encadrer les possibilités de densification en dents creuses et divisions parcellaires des parcelles déjà bâties dans un souci de maintien de la qualité du cadre de vie paysager et architectural ;



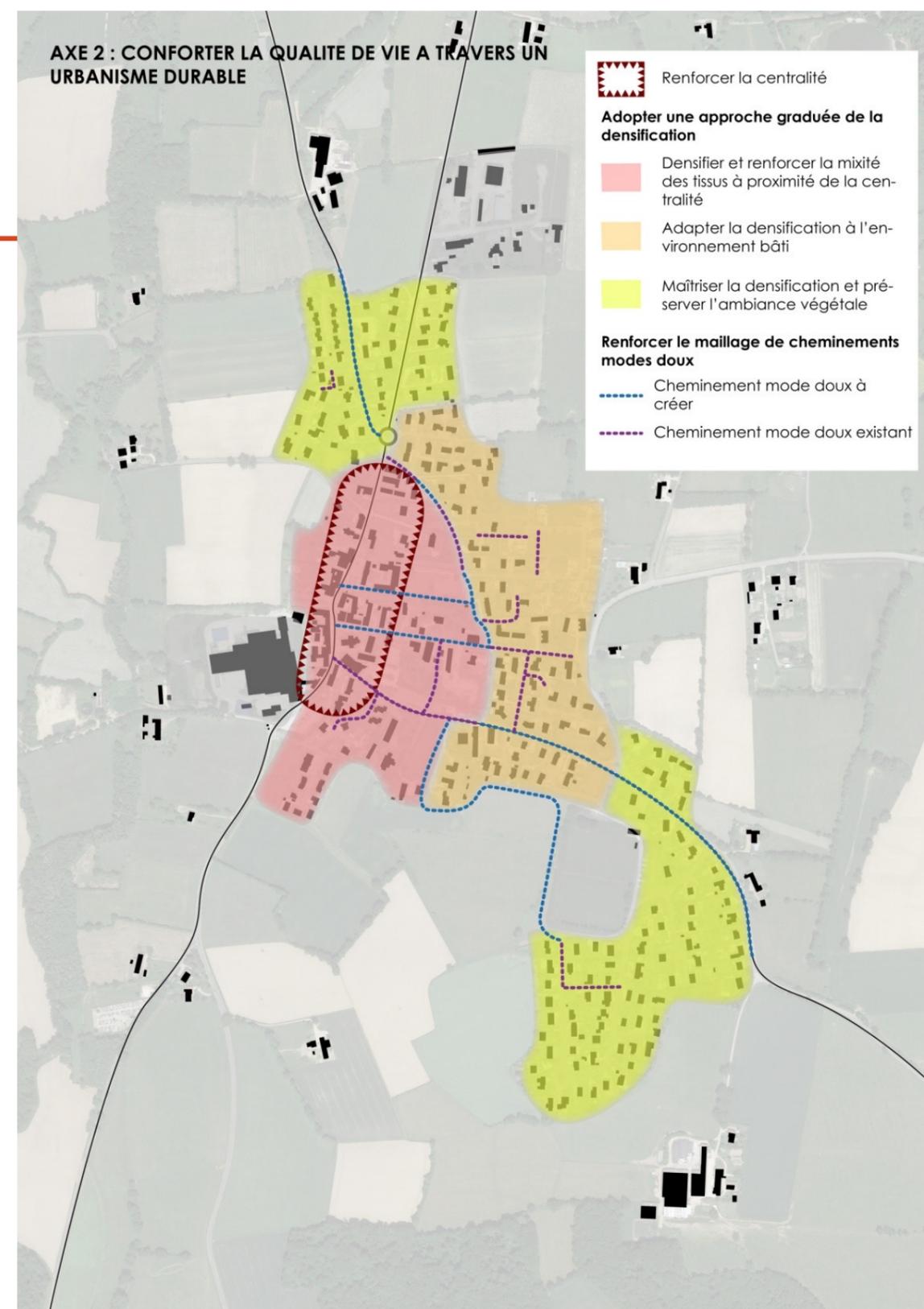
PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 2. CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE À TRAVERS UN URBANISME DURABLE

ORIENTATION 1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Objectif 3 : Proposer une offre de logements diversifiée répondant aux besoins de l'ensemble des ménages

- promouvoir des opérations proposant une offre de logements intergénérationnelle ;
- développer une offre de logements de taille adaptée et accessibles répondant au vieillissement de la population ;
- développer une offre en petits logements économiquement accessibles afin d'encourager le maintien des jeunes ;
- diversifier les formes et typologies d'habitat afin de proposer une offre complète et équilibrée ;
- poursuivre le développement d'une offre en logements sociaux et abordables.



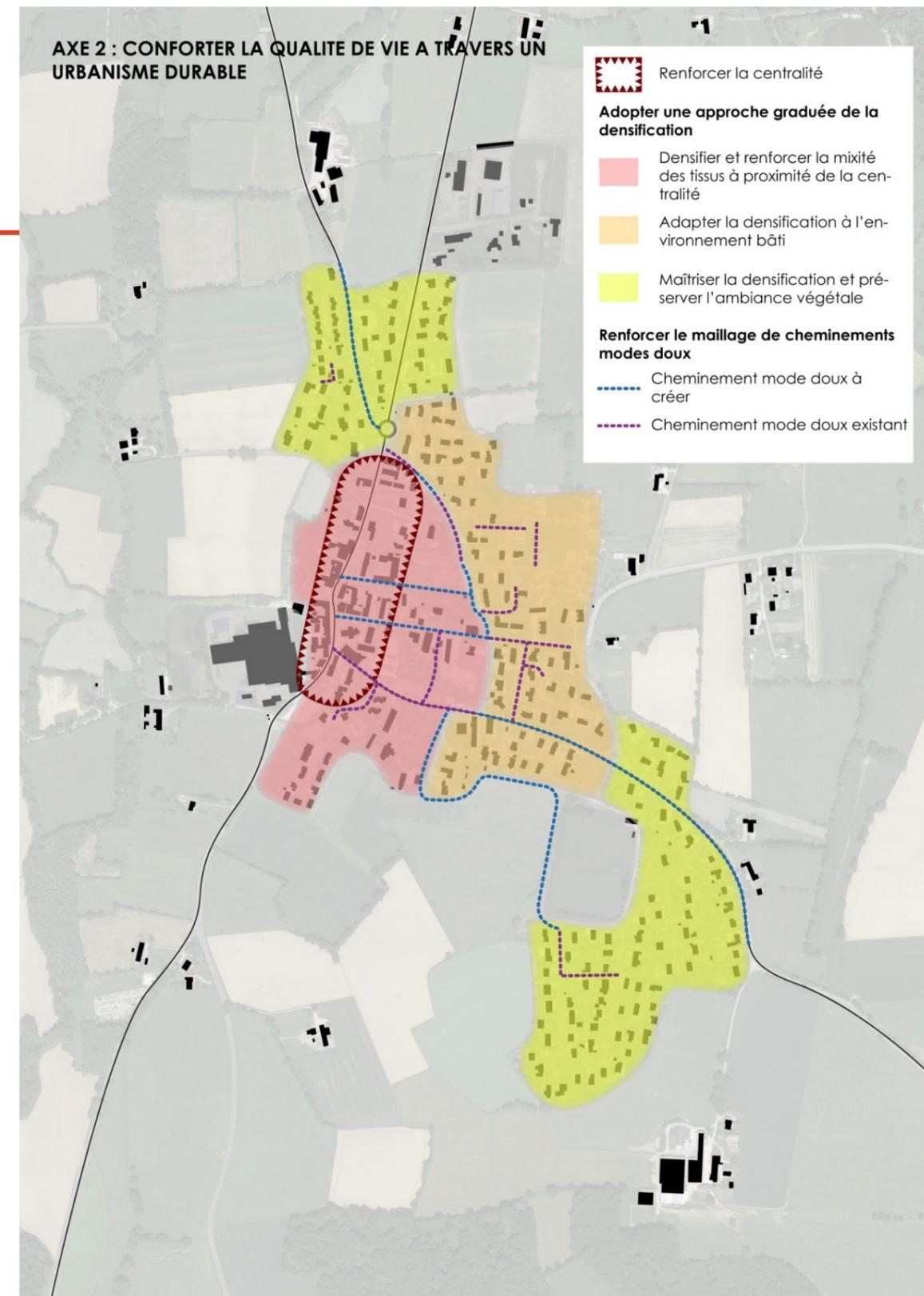
PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 2. CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE À TRAVERS UN URBANISME DURABLE

ORIENTATION 2. AFFIRMER LE DÉVELOPPEMENT D'UN HABITAT QUALITATIF FAVORISANT LE VIVRE-ENSEMBLE ET LE BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

Objectif 1 : Veiller à la qualité urbaine et architecturale des nouvelles opérations de logements

- valoriser la qualité du cadre de vie en veillant au traitement architectural des nouvelles opérations de logements et à leur fonctionnalité en matière d'habitabilité (surface, luminosité, parties communes, espaces extérieurs, stationnement, accessibilité, etc) ;
- assurer la conception de logements sobres et efficaces respectant les normes environnementales en vigueur ;
- veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions et à leur cohérence architecturale avec les constructions existantes ;
- encourager le développement d'espaces communs qualitatifs et suffisamment dimensionnés dans les nouvelles opérations.



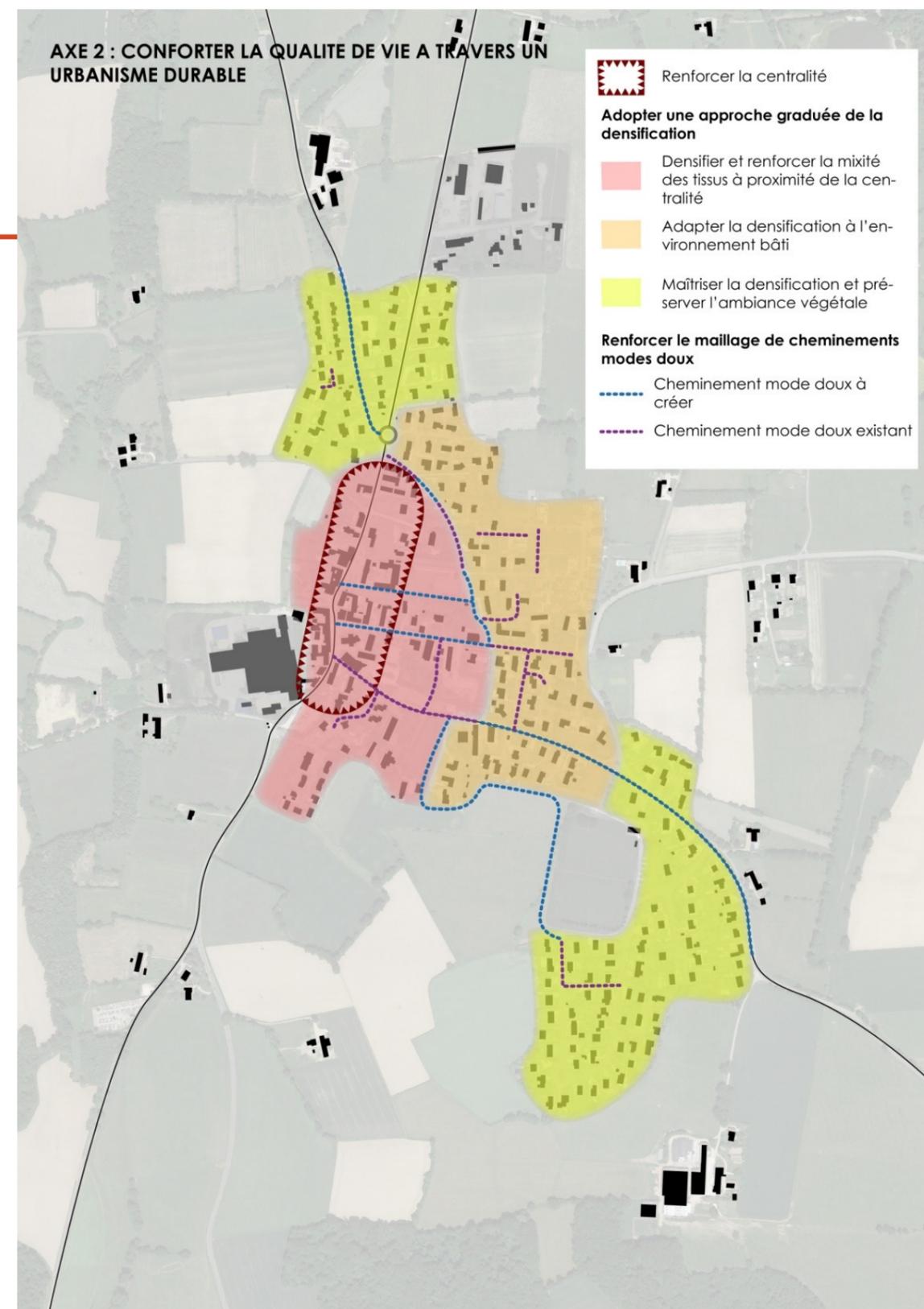
PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 2. CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE À TRAVERS UN URBANISME DURABLE

ORIENTATION 2. AFFIRMER LE DÉVELOPPEMENT D'UN HABITAT QUALITATIF FAVORISANT LE VIVRE-ENSEMBLE ET LE BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

Objectif 2 : Soutenir la sobriété énergétique

- o favoriser le développement et l'utilisation des énergies renouvelables en construction neuve comme en réhabilitation dans le respect du patrimoine architectural et/ou paysager.
- o encourager le bioclimatisme des nouvelles constructions en tenant compte de leur exposition et en favorisant des techniques et des dispositifs de constructions ayant recours à l'utilisation d'énergies et de matériaux renouvelables ;
- o favoriser les performances énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre en accord avec la mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Grand Bourg Agglomération ;



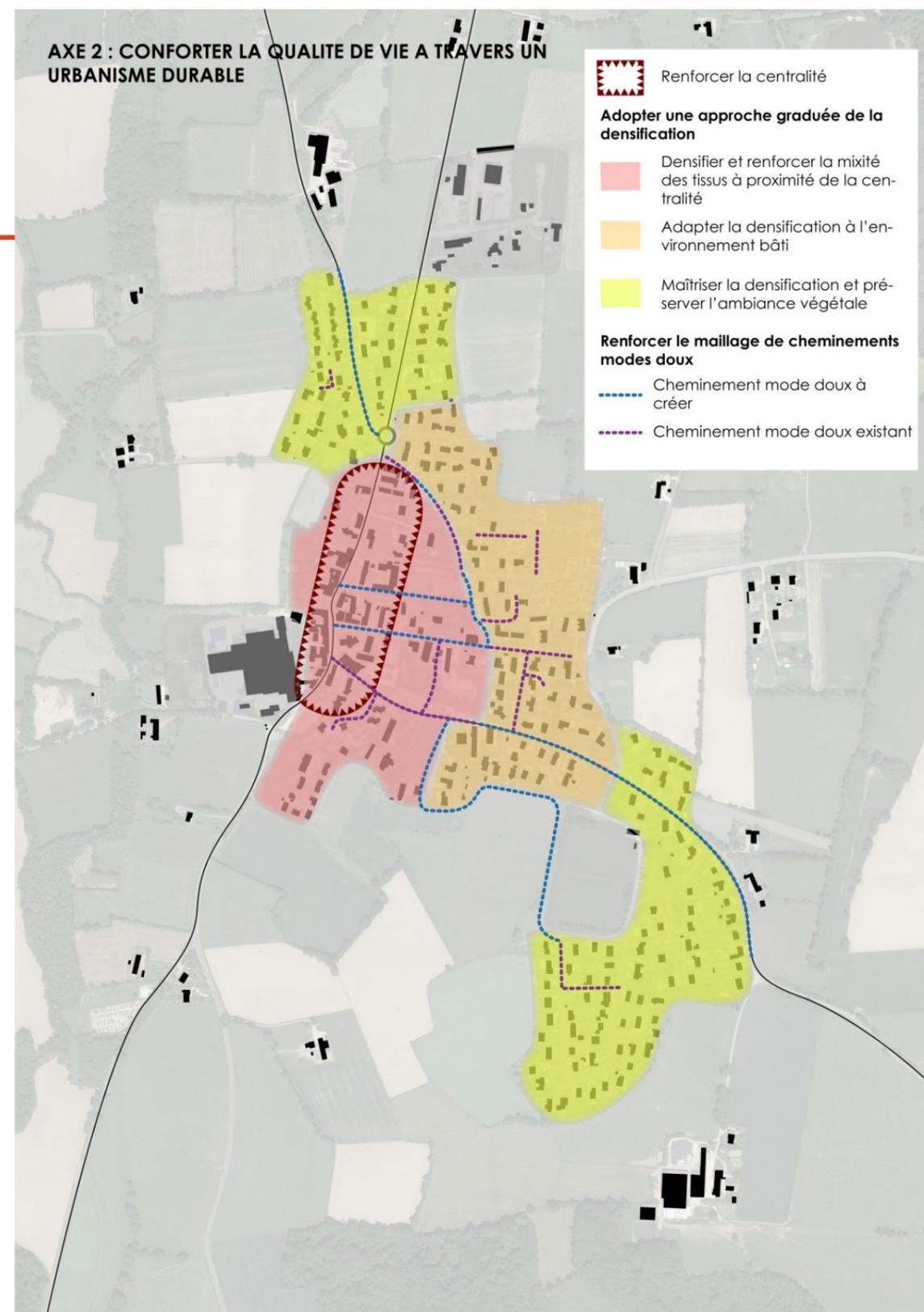
PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 2. CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE À TRAVERS UN URBANISME DURABLE

ORIENTATION 3. CONFORTER LE DYNAMISME DE LA VILLE LOCALE EN RENFORCANT LA CENTRALITÉ DU VILLAGE

Objectif 1 : Renforcer et connecter la centralité du village pour favoriser la vie de proximité

- o maintenir voire étoffer l'offre de services à la personne, commerces, équipements et espaces publics autour de la centralité de la rue de la Mairie ;
- o favoriser la mixité fonctionnelle des opérations de logements dans ou à proximité de la centralité de la rue de la Mairie en y intégrant des services et commerces ;
- o favoriser le maintien ou le développement d'équipements publics intégrés à une armature d'espaces publics ;



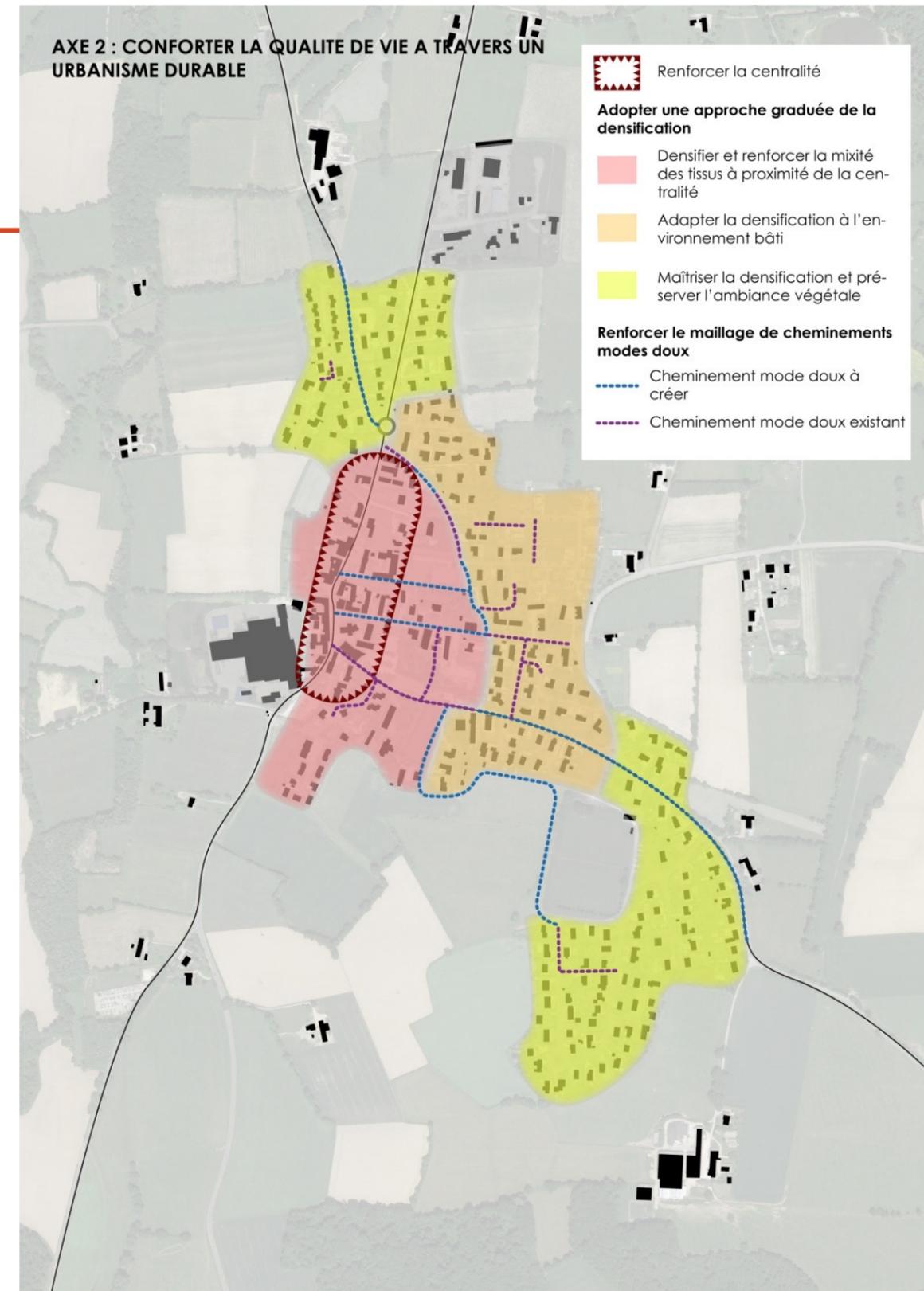
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 2. CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE À TRAVERS UN URBANISME DURABLE

ORIENTATION 4. FAVORISER LES NOUVELLES MOBILITES

Objectif 2 : Encourager le développement des mobilités alternatives

- Poursuivre le développement des offres de stationnement spécifiques (covoiturage, personnes à mobilité réduite, cycles...).
- Mailler le bourg d'une trame complète de cheminements modes doux entre les zones d'habitat, les équipements publics, la centralité de la rue de la Mairie.



**AXE 3: GARANTIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE LOCAL ET LA
POURSUITE DE SON DÉVELOPPEMENT**

LES CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Des actifs qui travaillent en majorité en dehors du territoire et qui impliquent d'importants déplacements domicile-travail
- Un tissu économique local porté principalement par le commerce, l'agriculture, l'industrie et les services publics
- Des commerces de proximité concentrés dans le centre du village
- Une zone d'activités disposant de disponibilités foncières
- Une population active dominée par les ouvriers, les professions intermédiaires et les employés
- Un territoire disposant d'attraits touristiques limités mais à mettre en valeur, notamment au niveau de la nature et du patrimoine
- Une activité agricole encore importante sur le territoire communal



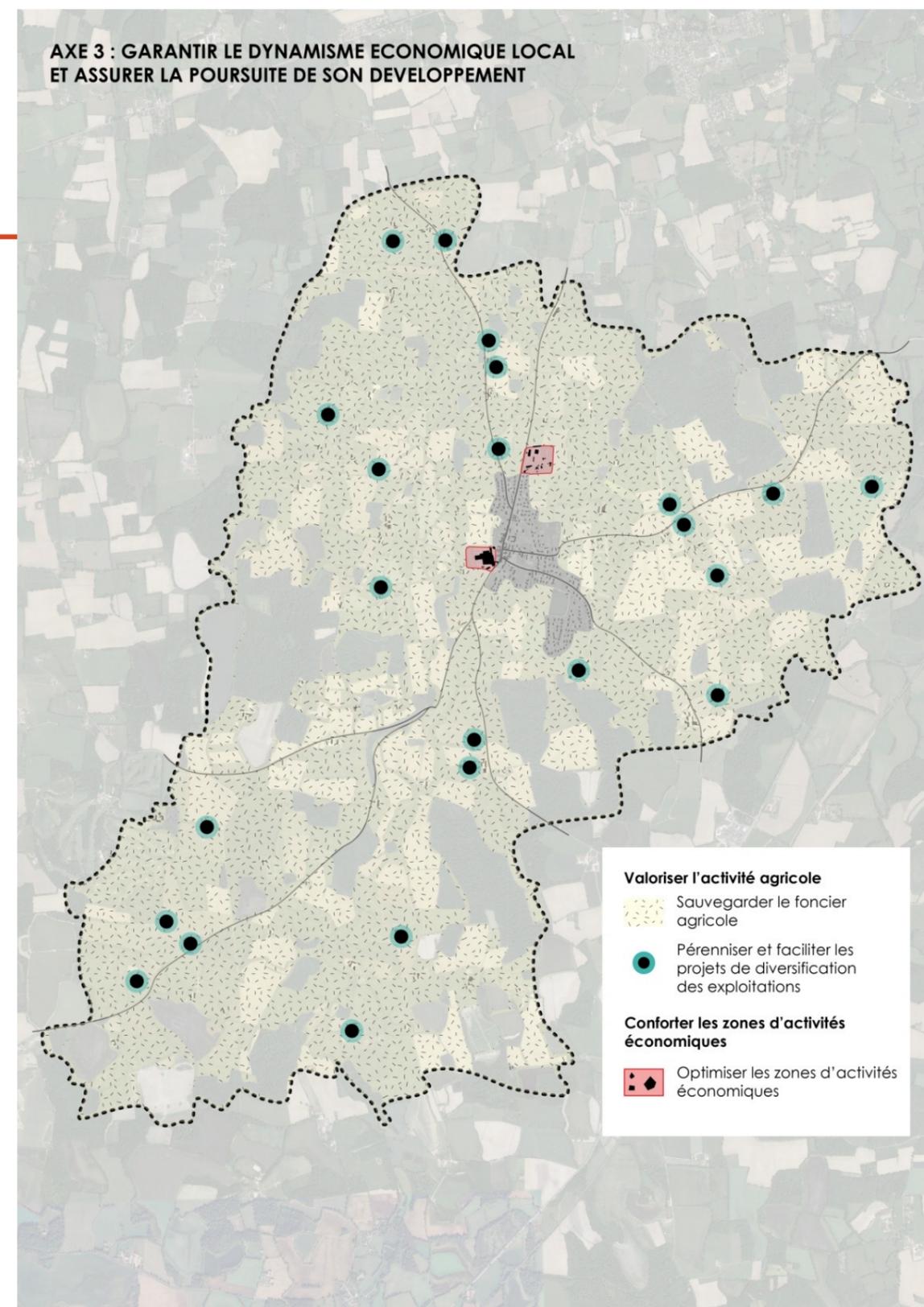
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 3. GARANTIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE LOCAL ET LA POURSUITE DE SON DÉVELOPPEMENT

ORIENTATION 1. ASSURER L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LE MAINTIEN DES ENTREPRISES LOCALES

Objectif 1 : Conforter la zone artisanale du Champ des Croix

- o étudier les possibilités de densification et encourager, si nécessaire, la mutualisation du foncier économique afin d'améliorer les possibilités et capacités d'accueil de la zone artisanale ;
- o éviter le mitage de la zone d'activités par des constructions résidentielles limitant les possibilités d'accueil de nouvelles entreprises et susceptibles de générer des conflits d'usage si elles sont revendues à des tiers ;
- o inciter à la végétalisation du foncier économique et veiller à la qualité des limites entre la zone artisanale et les espaces agricoles, naturels et résidentiels adjacents ;
- o favoriser l'aménagement de liaisons modes doux entre le cœur de village et la zone artisanale.
- o développer le réseau numérique et la desserte du haut débit au sein de la zone artisanale.



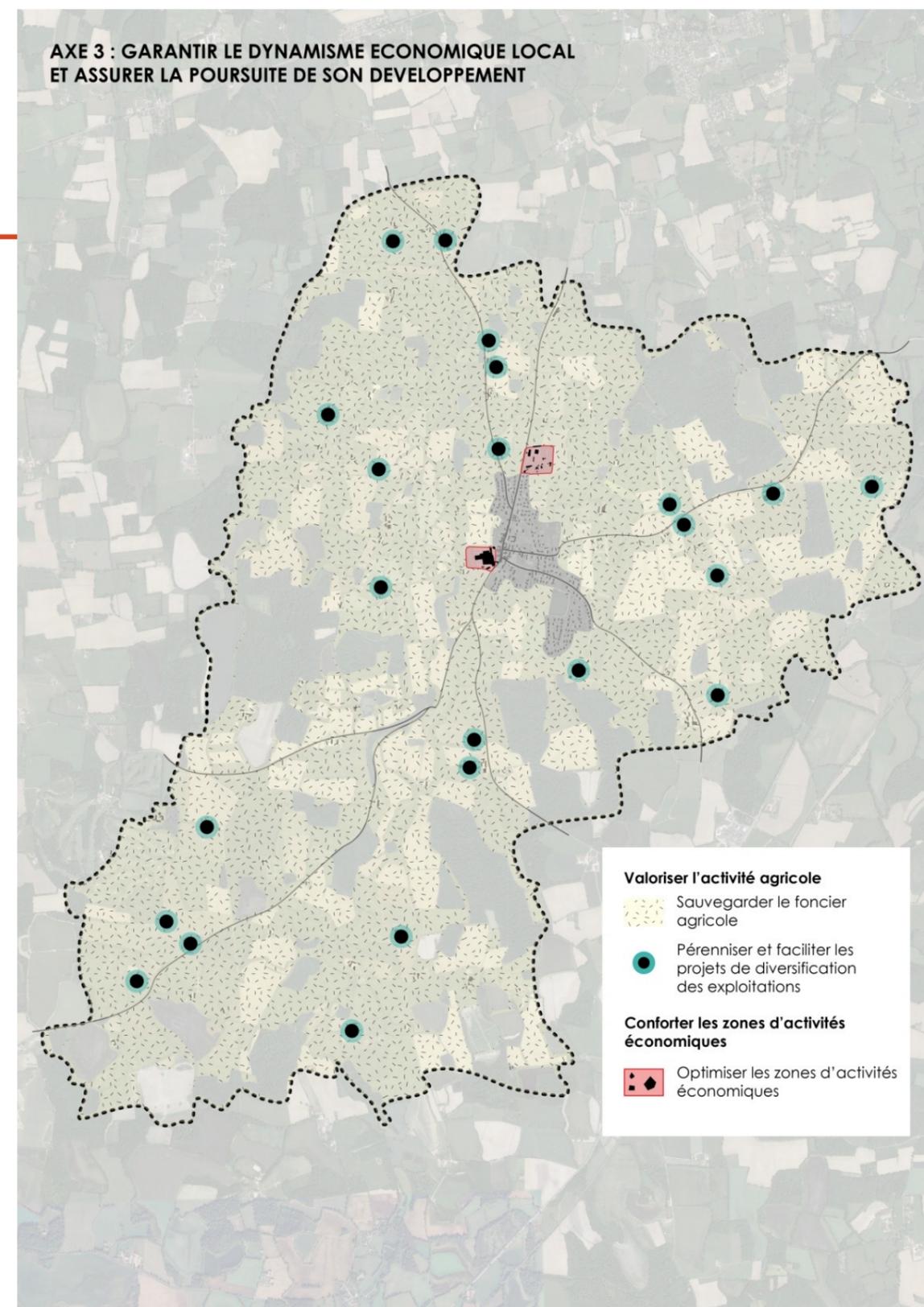
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 3. GARANTIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE LOCAL ET LA POURSUITE DE SON DÉVELOPPEMENT

ORIENTATION 1. ASSURER L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LE MAINTIEN DES ENTREPRISES LOCALES

Objectif 2 : Garantir les capacités de développement de l'usine crystal

- o garantir les possibilités d'extension de l'usine crystal en cohérence avec les orientations des documents de planification supracommunaux ;
- o atténuer l'impact paysager du site de l'usine et de ses espaces de stationnement sur l'entrée du bourg.



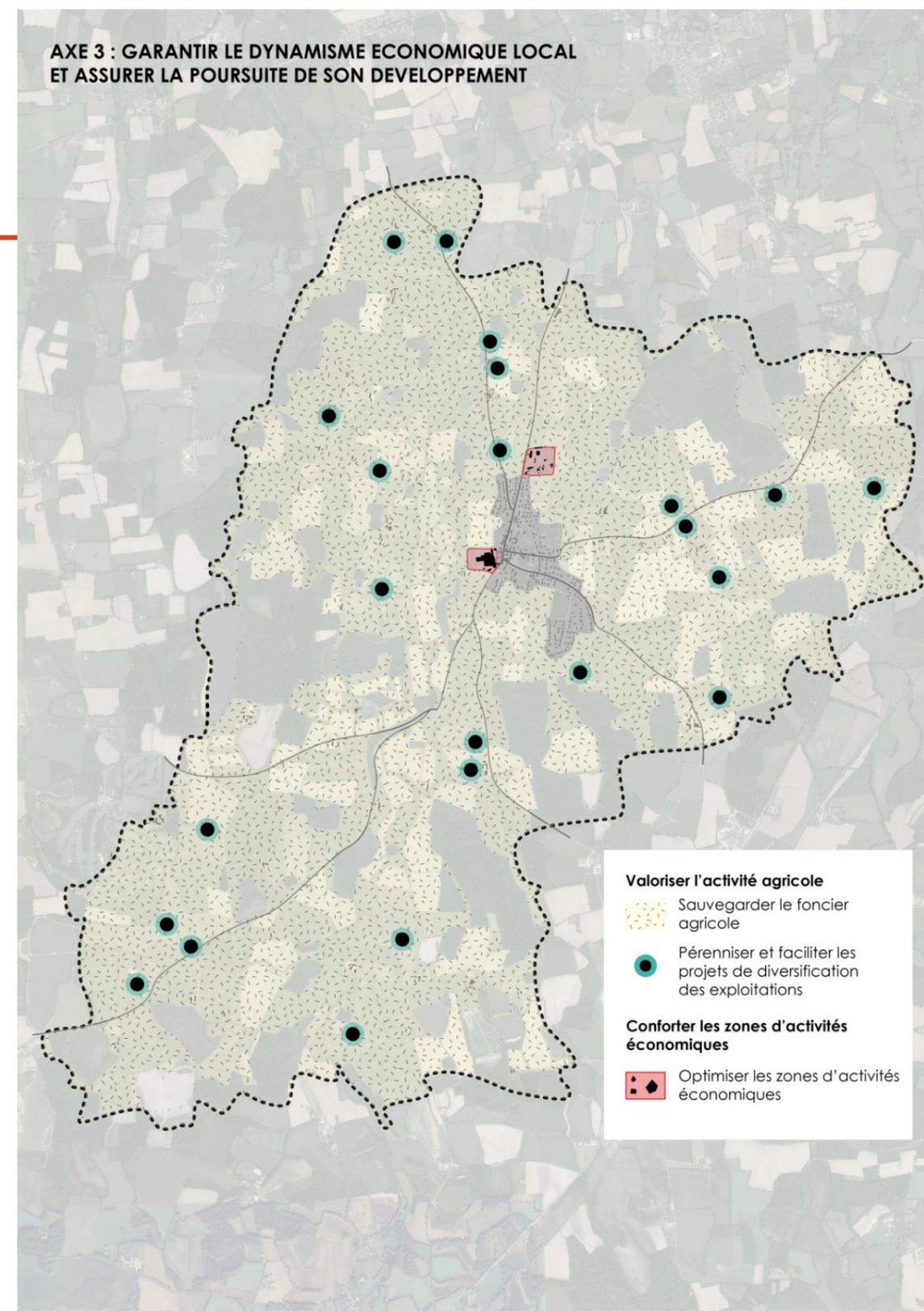
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 3. GARANTIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE LOCAL ET LA POURSUITE DE SON DÉVELOPPEMENT

ORIENTATION 2. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

Objectif 1 : Préserver le foncier et les conditions d'exercice de l'activité agricole

- protéger le potentiel agronomique et biologique des sols agraires en limitant les constructions non liées ou non nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole ;
- préserver les parcelles agricoles stratégiques.
- permettre la diversification des activités agricoles vers la commercialisation des produits et le développement du tourisme à la ferme lorsqu'elles constituent un prolongement direct de l'activité de production.
- veiller à maintenir les espaces de production en lien avec les labellisations en vigueur (AOP et IGP), notamment l'AOP « Volaille de Bresse » et l'AOP « Crème et Beurre de Bresse » ;
- prendre en compte les besoins et les spécificités locales liées aux productions avicoles et/ou piscicoles des exploitations.



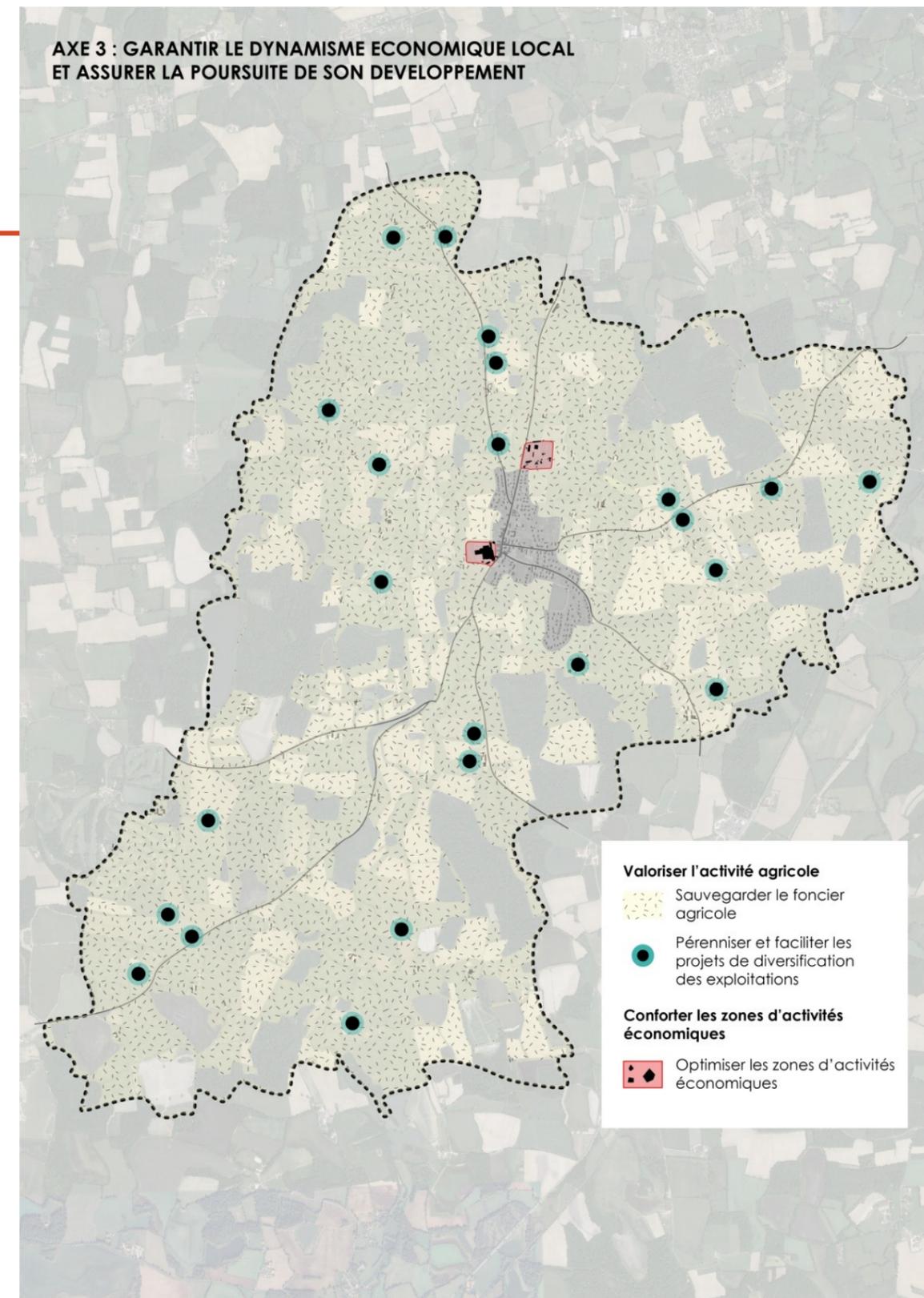
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 3. GARANTIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE LOCAL ET LA POURSUITE DE SON DÉVELOPPEMENT

ORIENTATION 3. DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE

Objectif 1 : Compléter l'offre en équipement touristique

- o permettre la réalisation de nouveaux projets d'équipements à vocation touristique
- o encourager le développement de structures d'accueil touristique.



OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES, RESIDENTIELS ET FONCIERS

LA METHODE DU « POINT MORT »

La méthode du « point mort » vise à évaluer les besoins en logements d'un territoire en prenant en compte un grand nombre de variables. Le « point mort » lui-même désigne le nombre de logements à produire pour continuer à loger une population équivalente

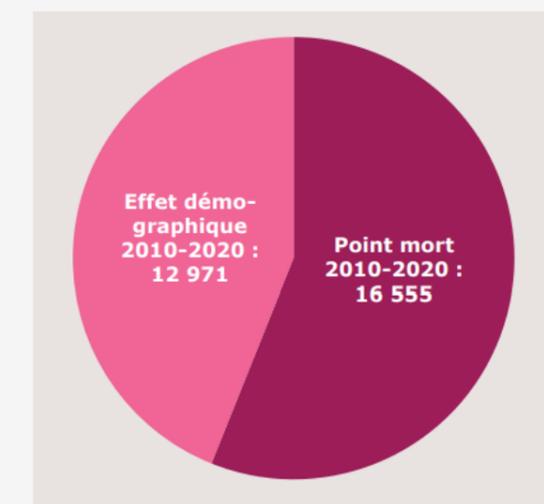
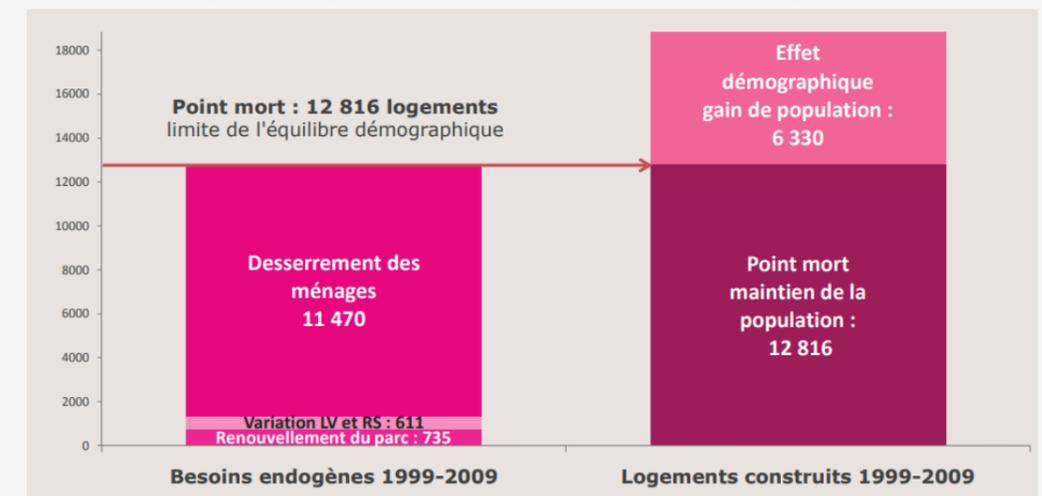
La méthode distingue :

- Les logements nécessaires afin de loger un niveau de population équivalent à l'actuel (point mort) en raison :

- **De la diminution de la taille des ménages** (quand la taille des ménages diminue il faut plus de résidences principales pour loger une population équivalente)
- **Des mouvements au sein du parc résidentiel** (quand des logements deviennent vacants ou résidences secondaires il faut compenser leur sortie du marché)
- **Du renouvellement du parc de logements** (remplacer les logements détruits)

- Les logements nécessaires afin d'accueillir de nouveaux ménages (effet démographique)

Exemple du point mort de Caen Métropole



HYPOTHESES RETENUES POUR LE CALCUL DU « POINT MORT » DE LA COMMUNE

Des variables de calcul provenant des objectifs chiffrés du SCOT et d'éléments du projet communal :



Rythme de réduction de la taille des ménages défini par le SCOT : **-0,017/an en moyenne**. Soit une taille moyenne de **2,1 personnes/ménages en 2037 contre 2,39 en 2020**.

(Les ménages sont de plus petite taille. A population équivalente ils seront plus nombreux en 2037 et nécessiteront plus de résidences principales pour se loger)

Hypothèse proposée d'évolution de la vacance = **passage de 8,2% à 5%**.

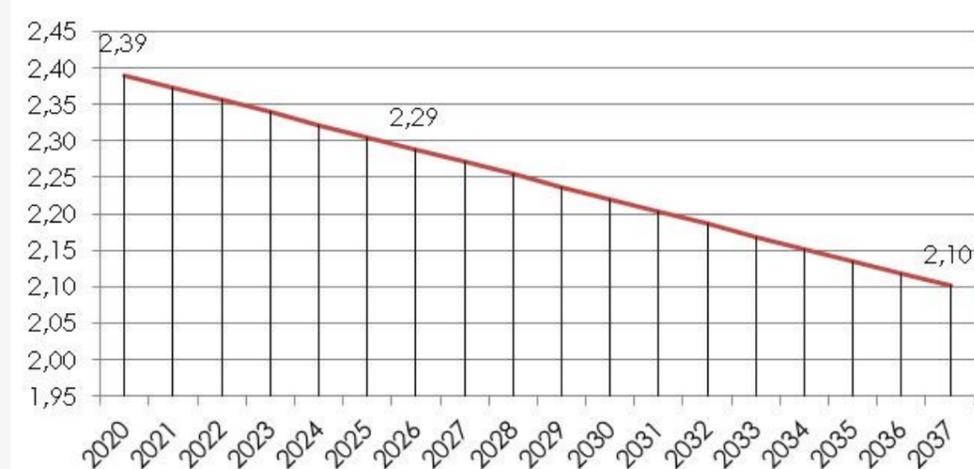
(Si la vacance diminue plus de logements seront disponibles sur le marché et il y aura besoin de produire moins de logements pour loger une population équivalente)



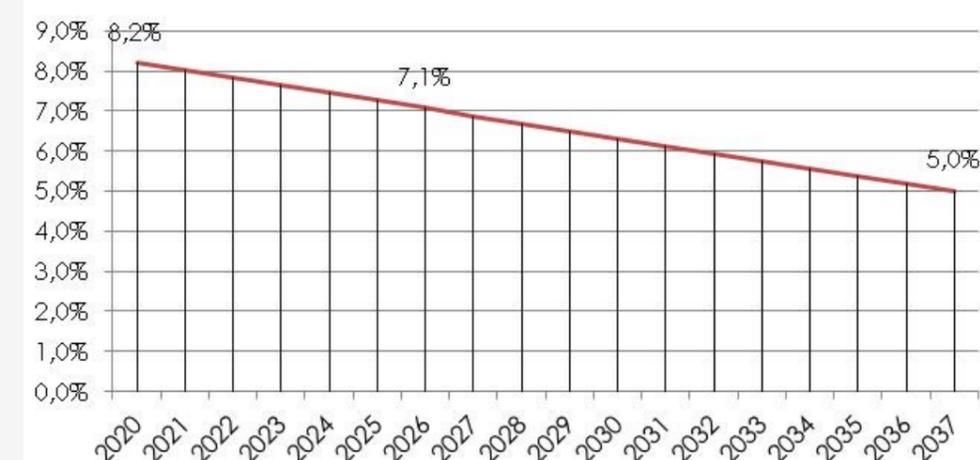
Hypothèse proposée d'évolution de la part de résidences secondaires = **maintien à 1,8%**

Il y aura donc 93,2% de résidences principales dans le parc en 2037 contre 90% en 2020

Rythme de réduction taille des ménages



Rythme de réduction de la vacance



CALCUL DU « POINT MORT »

Réduction de la taille des ménages :



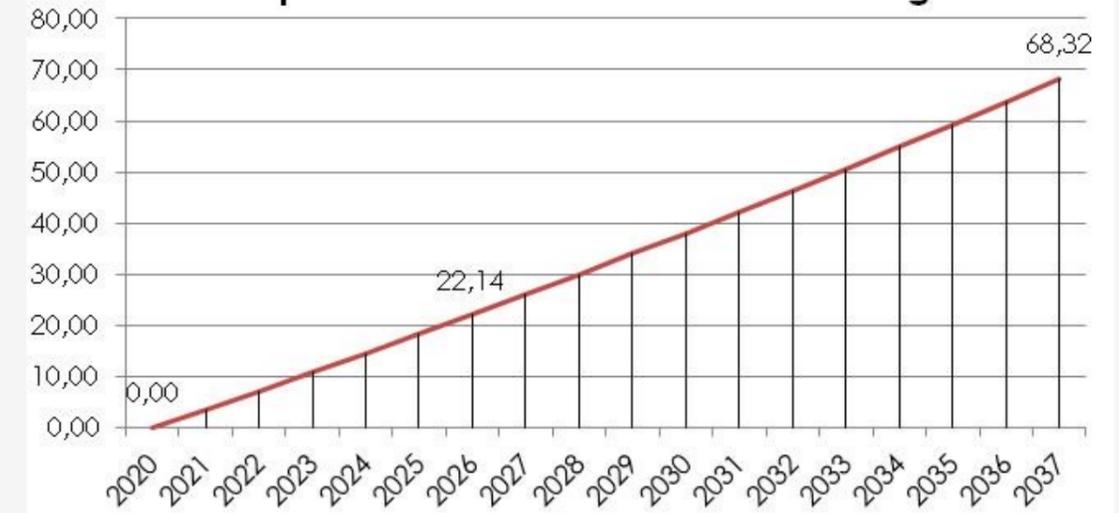
Il faudra **46 résidences principales supplémentaires en 2037 par rapport à 2026** pour loger une population équivalente.



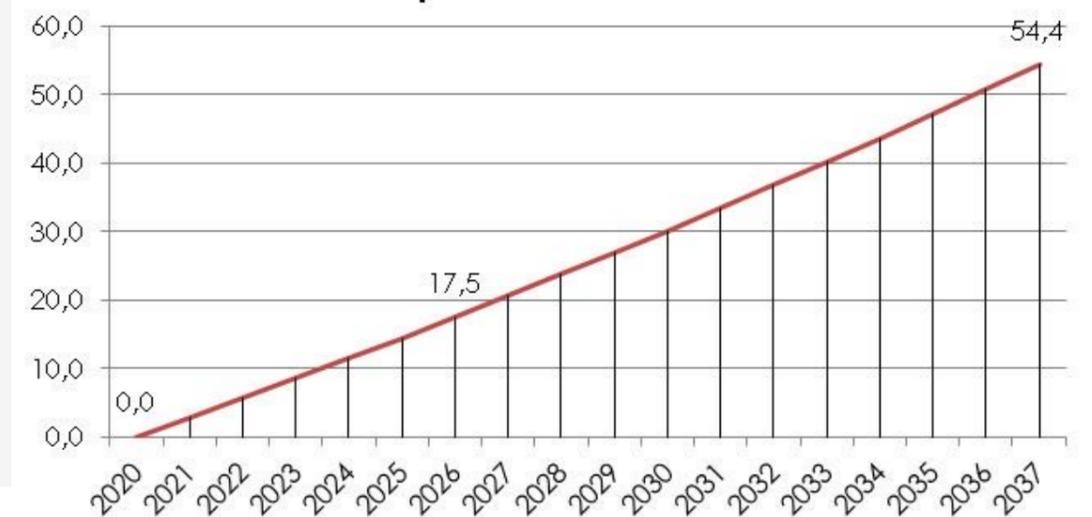
Avec la réduction du taux de vacance, ces 46 résidences principales représenteront en 2037 93,2% du parc de logements contre 90% en 2020.

Il faudra donc produire **36,9 logements neufs entre 2026 et 2037 (correspondant au « point mort »)** pour amener 46 résidences principales supplémentaires sur le marché en tenant compte de la réduction de la vacance.

Résidences principales à créer pour compenser le desserrement des ménages



Nombre de logements à produire pour atteindre le "point mort" de la commune



EFFET DEMOGRAPHIQUE



Rythme de croissance démographique défini par le SCOT : **0,45%/an en moyenne.**

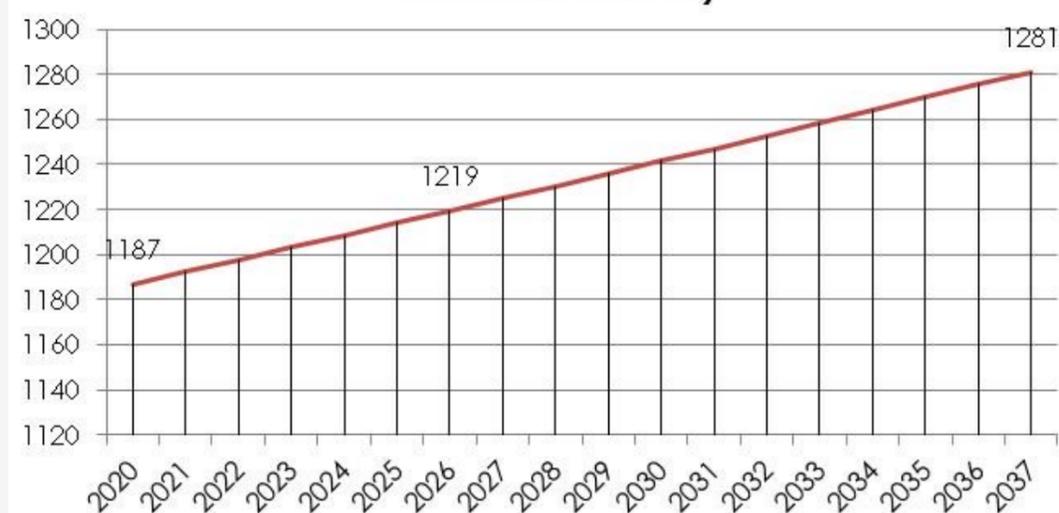
Il y aura donc 1281 habitants sur la commune en 2037, 62 de plus qu'en 2026



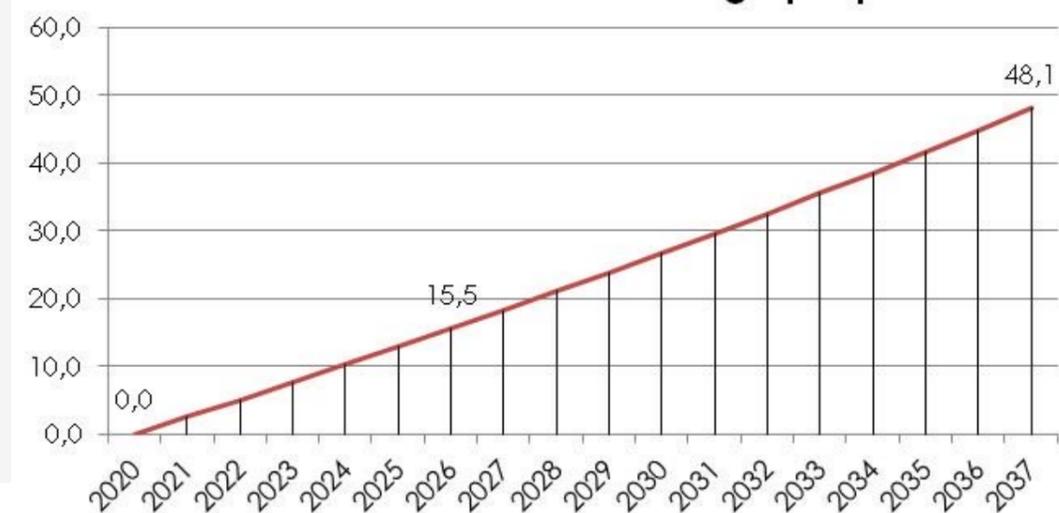
En tenant compte de la réduction de la taille des ménages, il faudra mettre sur le marché **30,6 résidences principales pour loger ces 62 habitants.**

En tenant compte de la diminution de la vacance, il faudra produire **32,5 logements pour mettre sur le marché ces 30,6 résidences principales**

Evolution démographique (rythme de croissance SCOT)



Nombre de logements à produire pour absorber la croissance démographique

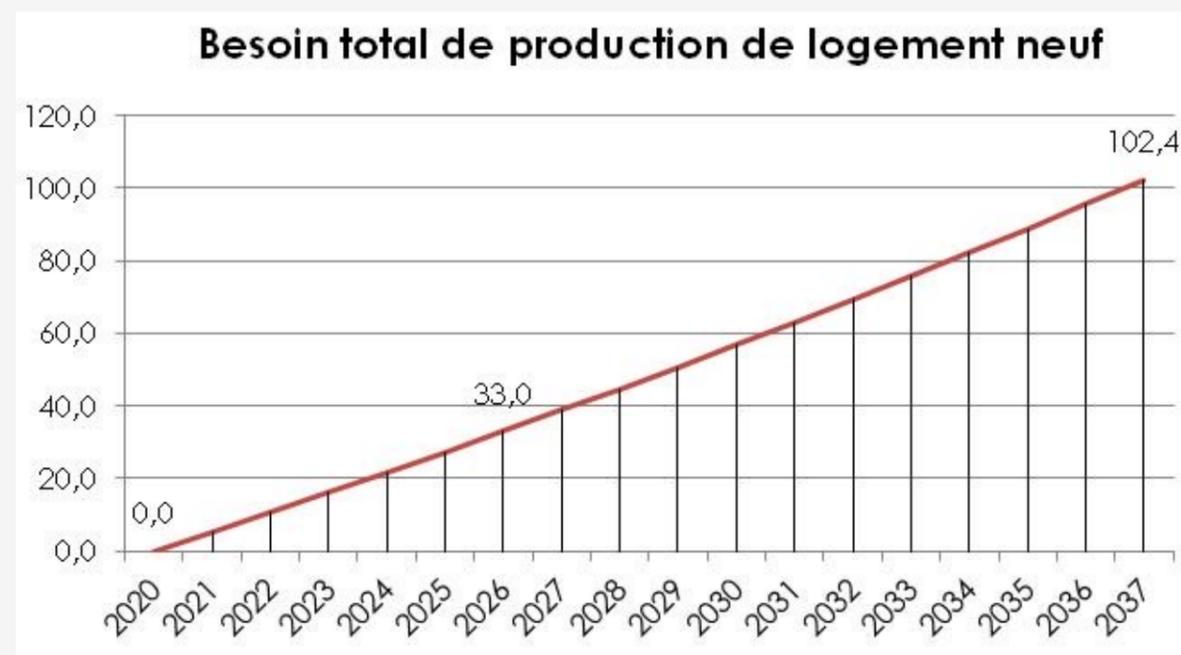


BESOIN EN LOGEMENT TOTAL

Le besoin total de production de logement neuf correspond à l'addition du point mort et de l'effet démographique soit :

32,5 (effet démographique) + 36,9 (point mort) =
69,4

Il faudra donc que la commune puisse mobiliser un foncier suffisant pour produire 69,4 (arrondi à 70) logements neufs



BESOIN FONCIER

Le SCOT fixe une **densité cible de 18 logements/ha** pour les nouvelles opérations.

La production de 70 logements neufs mobiliserait donc théoriquement **3,85 ha de foncier à répartir entre densification et extension.**

Au titre du ZAN la commune dispose de **4,725 ha mobilisables** (moins la consommation intervenant entre 2021 et l'arrêt du PLU) en extension de l'enveloppe urbaine.

2011-2021

7 ha consommés

2021-2031

-50% par rapport à la période précédente (application de la loi sans prise en compte du projet de SRADDET)

**Enveloppe maximale :
3,5 ha
soit 3500 m²/an**

2031-2041

-50% par rapport à la période précédente

**Enveloppe maximale :
1,75 ha
Soit 1750 m²/an**

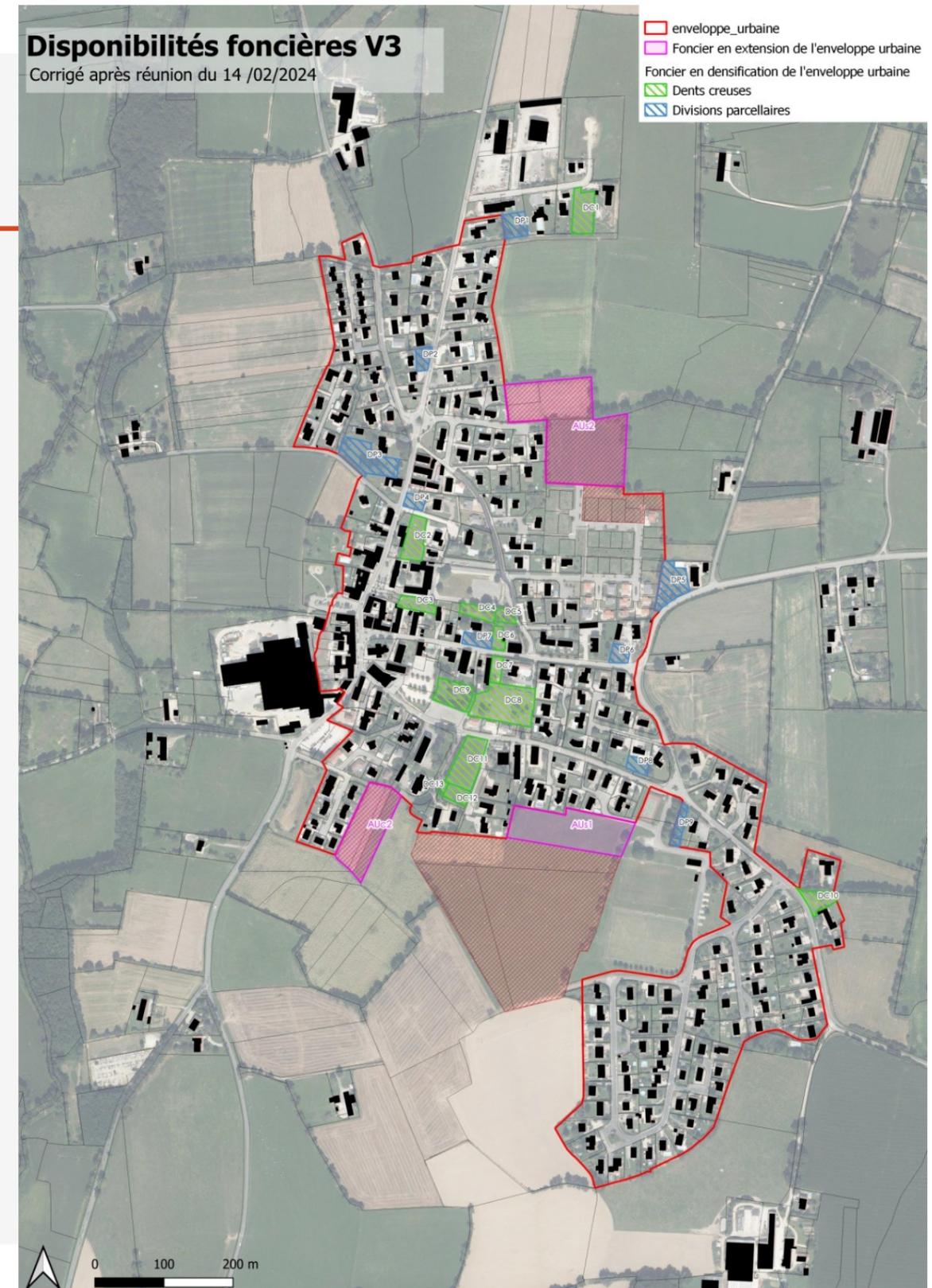
ADEQUATION DU BESOIN AVEC LE POTENTIEL FONCIER IDENTIFIE

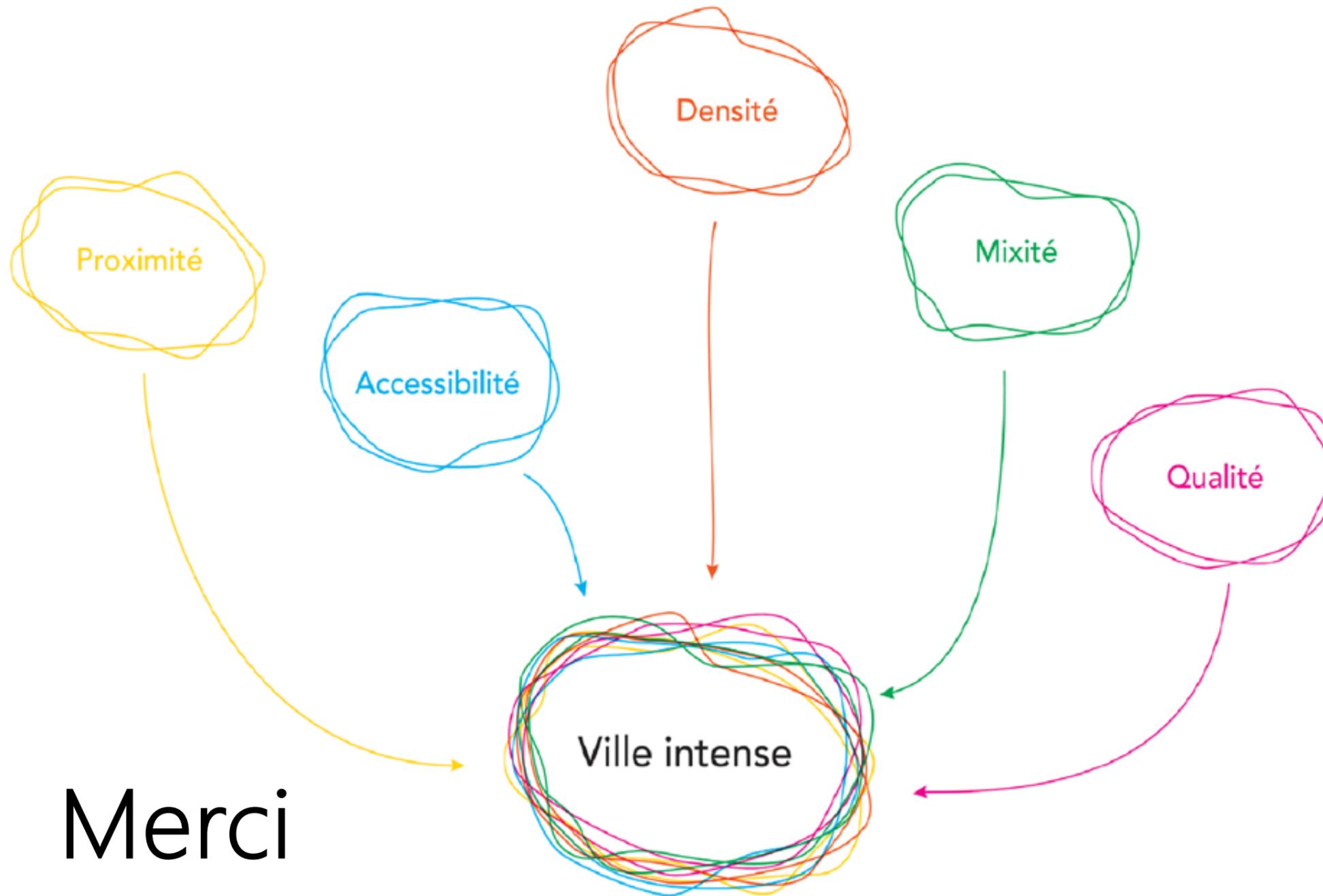
POTENTIEL DENTS CREUSES				
TYPE	NOM	SURFACE M ²	SURFACE HA	POTENTIEL DE LOGEMENT (HYPOTHESE 18 LOGEMENTS/HA)
Dent creuse	DC10	1143	0,114	2
Dent creuse	DC11/DC12/DC13	3623	0,362	7
Dent creuse	DC4/DC5/DC6	2045	0,205	4
TOTAL DENTS CREUSES		6811	0,681	12

POTENTIEL DIVISIONS PARCELLAIRES				
TYPE	NOM	SURFACE M ²	SURFACE HA	POTENTIEL DE LOGEMENT (HYPOTHESE 18 LOGEMENTS/HA)
Division parcellaire	DP3	1652	0,165	3
Division parcellaire	DP4	576	0,058	1
Division parcellaire	DP6	677	0,068	1
Division parcellaire	DP8	687	0,069	1
Division parcellaire	DP2	679	0,068	1
Division parcellaire	DP9	537	0,054	1
Division parcellaire	DP10	1124	0,112	2
TOTAL DIVISIONS PARCELLAIRES		5932	0,593	11

POTENTIEL TOTAL DANS L'ENVELOPPE URBAINE (DENTS CREUSES + DIVISIONS PARCELLAIRES)				
TOTAL ENVELOPPE URBAINE		12743	1,274	23

POTENTIEL HORS ENVELOPPE URBAINE				
ZONE PLU	NOM	SURFACE M ²	SURFACE HA	POTENTIEL DE LOGEMENT (HYPOTHESE 18 LOGEMENTS/HA)
AUs	AUs2	18095	1,810	33
AUc	AUc2	6576	0,658	12
AUs	AUs1	8814	0,881	16
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE		33485	3,349	60





Merci