

COULANDON

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'aménagement et de développement durables

Débattu le 16.09.2024

Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?.....	3
Les étapes suivies pour élaborer le PADD	4
La structure choisie pour présenter le PADD	5
Le rappel des grands souhaits de la commune pour se doter d'un PLU5	
Enjeu I : « Une commune liée à l'eau et la nature. ».....	8
Enjeu II : « Une commune à forte qualité paysagère et patrimoniale. »..	9
Enjeu III : « Une commune à multipolarité, concentrée et éclatée. ».....	10
Enjeu IV : « Une commune à fort maillage viaire. »	11
Enjeu I : « Une commune liée à l'eau et la nature. »	12
Enjeu II : « Une commune à forte qualité paysagère et patrimoniale. »	13
Enjeu III : « Une commune à multipolarité, concentrée et éclatée. ».....	14
Enjeu IV : « Une commune à fort maillage viaire. »	15
Le cadre guide du PADD :	16
Anticipation sur l'avenir : « Entre le maintien et la maîtrise de la progression démographique »	17
Les définitions.....	17
Les préconisations et les outils.....	18
Projection de besoin en logement et en foncier à 2035 :	20
L'utilisation des espaces interstitiels urbains existants.....	20
La consommation limitée d'espace hors de l'enveloppe urbaine existante.....	21

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

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. »

1. LE CADRE DE L'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 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.*

Le PADD respecte également d'autres législations en particulier l'engagement national pour l'environnement et sa mise en œuvre autour du Grenelle de l'environnement, mais également la loi relative à l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

Les étapes suivies pour élaborer le PADD

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

Un travail de terrain, de nombreux entretiens et des réunions de travail ont permis de réaliser le diagnostic territorial et l'état Initial de l'Environnement, premier document composant le PLU.

Le diagnostic territorial thématique met en exergue les premières bases nécessaires à la réalisation du PADD.

Diverses réunions ont permis d'échanger sur la définition des orientations et des objectifs du PADD. Elles ont permis de mettre en évidence les enjeux relatifs aux thèmes des réunions 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 (PADD).

Une réunion avec les élus a permis de restituer la synthèse thématique. Les élus ont pu exprimer leur point de vue sur les différentes orientations et objectifs en apportant leur vision pour la construction du projet stratégique politique.

Une réunion publique a été organisée afin de présenter le diagnostic et les orientations dégagées. Ces éléments ont été également présentés aux Personnes Publiques Associées et aux agriculteurs qui ont validés les principes du programme et du projet communal.

Ce travail collectif 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 tout au long de l'élaboration du PLU. Il se transforme à la fin de l'élaboration du PLU en document appelé « Rapport de présentation » qui croise le diagnostic et le PADD, créé un lien entre un état des lieux et un projet en apportant toutes les justifications nécessaires ainsi que l'évaluation environnementale.

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.

La structure choisie pour présenter le PADD

La loi précise que le PADD est un document simple et non technique qui présente le projet communal. Ce travail collaboratif des élus et des habitants doit être respecté pour leur démarche locale de construction d'un projet commun concerté.

Il ne doit comporter que quelques pages seulement et être accessible à tous les citoyens à travers des mots simples et non techniques. Il permet d'établir un débat clair en Conseil Municipal. Ce débat a lieu entre les élus et en présence d'habitants, et le document est validé.

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 par thèmes 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 cartes spatialisées.

Le document écrit est présenté d'une manière synthétique et pédagogique afin d'appréhender les différents points du projet stratégique ou ces actions opérationnelles. Il se structure en 5 chapitres qui déroulent le fil conducteur du projet, dont les 2 premiers chapitres exposent les préalables et les 3 derniers le projet. Il est développé dans un nombre de pages limité et accessible à tous pour sa lecture.

Les documents graphiques dans ce présent document s'organisent autour de cartes schématiques qui s'appuient sur les enjeux majeurs. Ces cartes sont ainsi établies par thème. La superposition de ces cartes et des thèmes permet d'esquisser la carte de synthèse ensemblière du PADD.

Ces cartes symbolisent dans l'espace communal des lignes de conduite regroupées autour de familles d'interventions. Elles exposent graphiquement et schématiquement les intentions de projet devenant ainsi des cartes du PADD qui viennent compléter le texte écrit du PADD autour des Enjeux, Orientations et Objectifs.

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

Ainsi l'action à court terme opérationnelle 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 rappel des grands souhaits de la commune pour se doter d'un PLU

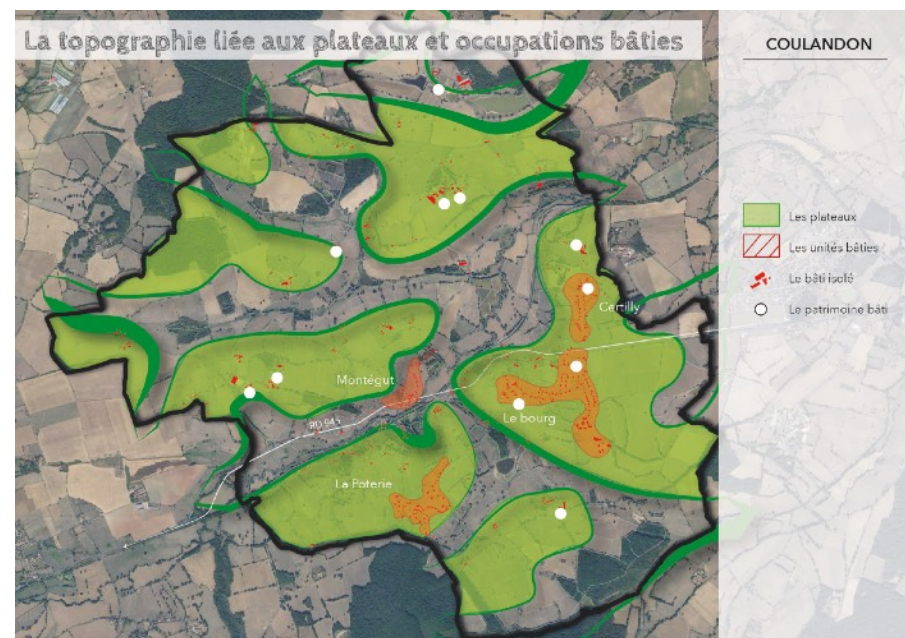
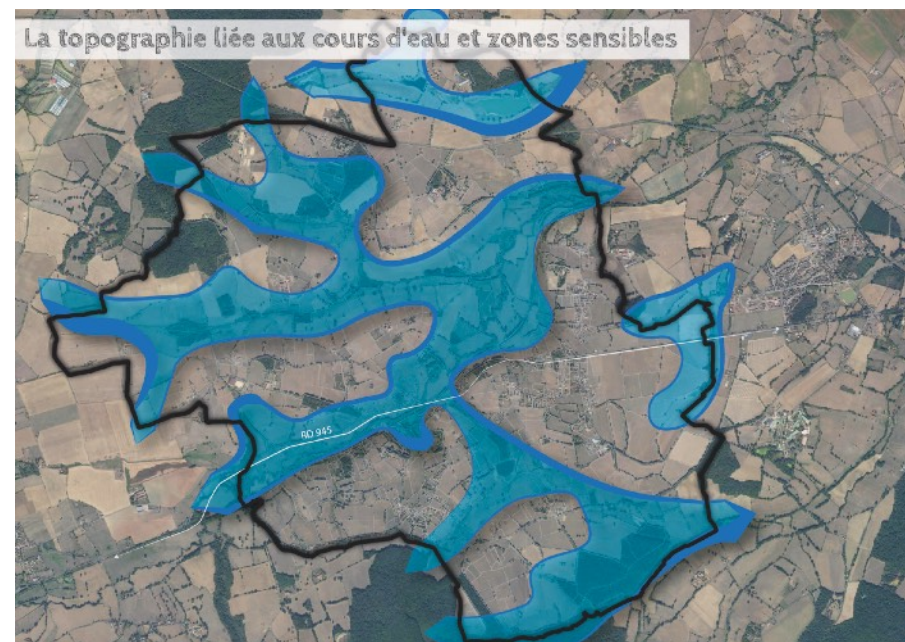
Le Maire et le Conseil municipal de Coulandon ont souhaité doter la Commune d'un PLU afin d'encadrer l'évolution du territoire dans les années à venir avec les souhaits suivants :

- **Conserver le caractère rural de la Commune.**
- **Maîtriser la construction à l'intérieur des zones bâties.**
- **Préserver l'activité agricole et les espaces naturels.**
- **Améliorer la qualité de vie et la sécurité des habitants.**
- **Disposer d'un règlement simplifié et facilement applicable.**

2. LES CONSTATS MAJEURS RETENUS PAR LA COMMUNE

Le diagnostic thématique établi en premier lieu permet de retenir des constats majeurs qui sont la base à la bonne gestion future de l'espace communal :

- Un cadre de vie de qualité marqué par le grand paysage.
- Une trame bleue fortement présente.
- Une trame verte qui se remarque à travers les forêts et les haies.
- Une commune marquée par plusieurs espaces agricoles.
- Une présence de multiples fermes et bâtis isolés.
- Une activité économique locale de proximité.
- Des équipements publics bien présents.
- Du commerce et des services existants.
- Une enveloppe urbaine claire.
- Des dents creuses existent dans l'enveloppe urbaine.
- L'image de village est aérée et peu dense.
- Les voiries principales sont dominantes.
- Les modes actifs se développent petit à petit.
- Les transports publics sont limités.



3. LES ENJEUX RETENUS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Les constats majeurs construits précédemment d'une manière concertée et participative dégagent en synthèse 4 enjeux clés à retenir :

- Enjeu I : « Une commune liée à l'eau et la nature. »
- Enjeu II : « Une commune à forte qualité paysagère et patrimoniale. »
- Enjeu III : « Une commune à multipolarité, concentrée et éclatée. »
- Enjeu IV : « Une commune à fort maillage viaire. »

Il s'agit donc de structurer le territoire communal pour répondre à ces enjeux et obtenir un développement urbain cohérent dans sa gestion de l'espace pour les années à venir.

La commune se situe dans un réseau de villes et villages au sein de l'Allier, région naturelle et historique. Elle est inscrite au projet de territoire du SCoT. Le PLU de Coulandon se doit d'être en cohérence avec les objectifs du SCoT.

Le PADD de la commune prévoit de poursuivre les coopérations intercommunales afin de se doter d'une vision de développement complémentaire sur l'ensemble du bassin de vie.

Elle fait partie d'une communauté de communes active. La complémentarité avec les communes périphériques de Coulandon est renforcée.

La commune est une commune rurale, son territoire est caractérisé par la présence de nombreux espaces agricoles, naturels et forestiers. Elle souhaite de ce fait maîtriser l'artificialisation des sols et limiter les extensions urbaines sur les espaces naturels et agricoles. Elle fonde donc son PADD sur les enjeux suivants :

Enjeu I : « Une commune liée à l'eau et la nature. »

Les continuités écologiques jouent un rôle primordial pour la survie de la faune. Elles permettent le déplacement des espèces sur le territoire, en toute sécurité. Elles sont aussi un réservoir de biodiversité.

Les objectifs nationaux veillent à la sauvegarde des continuités écologiques sur les territoires. La commune de Coulandon est marquée par une présence forte d'espaces naturels, forestiers et agricoles, reliés entre eux par des continuités écologiques.

Il est donc nécessaire d'intégrer et de sauvegarder les continuités écologiques du territoire.

Le territoire de Coulandon est marqué par la présence d'une trame verte et bleue dominante dans le paysage. Elle joue un rôle primordial dans la protection de l'environnement puisque c'est un réservoir de biodiversité sur la commune. Elle permet également la circulation des espèces entre les différents espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi entre ces espaces et le tissu urbanisé. La trame verte et bleue assure aussi la préservation et le développement de la biodiversité au sein de la tâche urbaine de la commune. Elle est identifiée comme garant de la préservation de l'environnement sur la commune.

Le PADD veille donc à maintenir, développer et renforcer la trame verte et bleue sur tout le territoire communal.

Pour cela une partie de la zone d'activités sera reclassée en zone agricole, celle-ci étant impactée par une zone humide.

La commune souhaite également l'amélioration de la qualité des eaux souterraines, la lutte contre la pollution de l'air, ainsi que la gestion des eaux pluviales et eaux usées.



Enjeu II : « Une commune à forte qualité paysagère et patrimoniale. »

L'environnement représenté par les cours d'eau, les espaces forestiers, naturels et agricoles est très présent sur le territoire de Coulandon. Réservoir de biodiversité, il offre à la commune un paysage de qualité. Le bâti relativement concentré, occupe une superficie minime du territoire.

En maîtrisant le développement du tissu urbanisé, la commune assure ainsi la protection de l'environnement. Coulandon s'engage à protéger les espaces naturels et paysagers sur son territoire.

L'agriculture à Coulandon est majoritairement composée de blé, orge, colza, de cultures diverses et de prairies destinées à l'élevage bovin. Elle recouvre une part importante du territoire communal et reste une activité économique considérable pour la commune. Les espaces agricoles abritent aussi une biodiversité importante, ils participent au maintien des continuités écologiques sur le territoire. Ces zones jouent un rôle important en même temps que l'agriculture pour la préservation de l'environnement.

Le PADD de Coulandon prévoit donc de maintenir et de sanctuariser ces espaces agricoles.

Commune rurale et agricole, elle a mis en évidence son patrimoine architectural et paysager (nombreux châteaux et maisons de maître). Caractérisée par son image de marque de qualité, la commune de Coulandon est un territoire attractif pour habiter tranquille.

Il est donc nécessaire de préserver l'identité rurale et agricole communale.

Grâce à ces nombreux attraits, la commune offre un territoire axé sur le développement du tourisme écologique. Sa situation géographique, son paysage architectural et naturel offrent à la commune un potentiel touristique.

Il s'agit donc de développer ce tourisme vert de qualité en proposant une offre de loisirs et des services connexes à la demande touristique et des visiteurs.



Enjeu III : « Une commune à multipolarité, concentrée et éclatée. »

Le territoire enregistre une faible décroissance démographique et un changement dans la part de catégorie de populations (la part des personnes âgées et des jeunes ménages va augmenter). Coulandon se doit d'offrir, sur son territoire, un minimum de services, dans la limite de ses capacités et en fonction des besoins de sa population actuelle et future.

La zone d'activités communale apparaît essentielle pour l'attractivité de Coulandon.

Le développement des activités économiques est nécessaire à la limitation des déplacements et doit permettre d'accompagner la croissance démographique.

L'extension de l'urbanisation de la commune s'est faite autour du noyau historique, formant ainsi une tâche urbaine relativement concentrée. Quelques maisons et fermes en lien avec l'activité agricole s'éparpillent sur le territoire communal. Le renouvellement du patrimoine bâti doit d'être favorisé et encouragé.

Le renouvellement du pôle bâti permet également de limiter la tâche urbaine, puisque c'est le principe de construire la ville sur elle-même.

Le PADD prévoit donc le renouvellement du pôle bâti afin d'éviter l'étalement urbain de la commune.

Selon le SCoT, la commune se doit de maîtriser son développement. L'arrivée de nouveaux habitants ne doit pas favoriser l'étalement urbain de la commune mais elle doit permettre d'engager prioritairement des opérations de renouvellement urbain.

La commune s'efforcera à diversifier son parc de logements. C'est pourquoi l'un des objectifs du PADD est de développer de nouvelles formes d'habiter, en privilégiant les formes de logements « intermédiaires » et en favorisant des modes d'habiter plus économes.

A travers son PADD, la commune s'engage à favoriser la mixité sociale dans les nouvelles constructions afin de diversifier l'offre en logements.

L'une des principales caractéristiques de la commune en matière d'habitat est son parc ancien. Or les normes de constructions ont évolué depuis ces années et des nouveaux objectifs nationaux ont été mis en place en lien avec le réchauffement climatique.

Il est donc nécessaire de réhabiliter le parc ancien afin de répondre aux enjeux concernant notamment les performances énergétiques et la sécurité du bâti.



Enjeu IV : « Une commune à fort maillage viaire. »

Actuellement, la place est donnée à la voiture. Un des objectifs nationaux concerne la réduction de l'utilisation de la voiture. Afin de privilégier les modes de transports alternatifs à la voiture, il est nécessaire de leur donner plus d'importance dans l'organisation de l'espace. Ainsi, à travers son PADD,

Coulandon souhaite développer les modes de déplacements doux et souhaite introduire les transports en commun. Cet effort permettra de limiter la place de la voiture et son utilisation.

La commune de Coulandon bénéficie d'une offre de stationnement adaptée et bien répartie dans l'espace. Cette offre, qui évoluera avec le développement de la commune, devra répondre aux besoins mais devra également prendre en compte l'objectif de diminution de l'utilisation de la voiture.

Dans son PADD, La commune s'engage donc à organiser le stationnement en ciblant notamment les secteurs stratégiques. L'absence de stationnement pour les deux roues devra également être résolue.

Malgré la part importante de voitures sur la commune, l'absence des transports en commun est mise en évidence. La commune n'est desservie par aucune ligne de transports régulière qui permet une transition vers le chemin de fer. Afin de répondre aux objectifs nationaux en faveur de la réduction de l'utilisation de la voiture, la commune s'engage à demander le renforcement des transports en commun sur son territoire. Des études à l'échelle du bassin de vie permettront de s'orienter vers des choix qui viseront à améliorer la performance des transports en commun avec les communes voisines et augmenter les liens des navettes avec les différents pôles urbains avoisinants.

L'organisation du village et la sécurisation des voies piétonnes permettent de se déplacer à pieds. Le territoire communal dispose de circuits de vélos cependant il n'existe pas de voies cyclables et de stationnement au niveau du centre-bourg. Le PADD doit être compatible avec les objectifs nationaux en faveur du développement des modes doux.

C'est pourquoi Coulandon s'engage à poursuivre le développement des modes doux.

Afin de favoriser les déplacements doux, la continuité des liaisons piétonnes et cyclables doit être respectée. Une attention particulière doit également être portée à la sécurité et l'accessibilité de cette trame.

Enfin, la commune souhaite que son réseau numérique soit développé afin de rejoindre le niveau départemental en termes de desserte de la population au nouveau monde du numérique favorisé par le télétravail.



LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Suite aux constats et aux enjeux, les orientations et objectifs sont représentés autour de schémas qui tentent de conserver une cohérence globale stratégique pour établir un fil conducteur entre le PADD et le plan de zonage et les OAP afin de maîtriser la bonne gestion de l'espace.

Enjeu I : « Une commune liée à l'eau et la nature. »

Orientation A : « La protection de la trame verte et bleue » :

- Objectif 1 : « Préserver les zones naturelles humides, les cours d'eau et les plans d'eau. »
- Objectif 2 : « Sauvegarder les espaces boisés : forêts, haies et arbres isolés. »



LA TRAME VERTE ET BLEUE

	Cours d'eau
	Plan d'eau
	Espace boisé classé
	Forêt
	Haie
	Arbre isolé





Enjeu II : « Une commune à forte qualité paysagère et patrimoniale. »

Orientation B : « La valorisation du patrimoine paysager et architectural » :

- Objectif 3 : « Préserver les vallons et valoriser les plateaux. »
- Objectif 4 : « Mettre en scène le bâti remarquable et patrimonial. »



LA TRAME PAYSAGERE

	Unité paysagère de plateau
	Unité bâtie
	Bâti patrimonial
	Zone de vallon




Enjeu III : « Une commune à multipolarité, concentrée et éclatée. »

Orientation C : « La maîtrise des petits et grands espaces bâtis » :

- Objectif 5 : « Limiter le développement urbain au bourg ainsi qu'aux hameaux de La Poterie et Certilly. Favoriser l'urbanisation des dents creuses. »
- Objectif 6 : « Maîtriser le bâti isolé et les exploitations agricoles. »



LA TRAME BATIE

	Polarité urbaine
	Bâti isolé
	Bâti remarquable

Enjeu IV : « Une commune à fort maillage viaire. »

Orientation D : « La facilitation des échanges intra et inter communale » :

- Objectif 7 : « Développer les modes actifs, de randonnées et de vélos. »
- Objectif 8 : « Sécuriser les voies primaires et leurs carrefours et valoriser l'ex voie ferrée. »



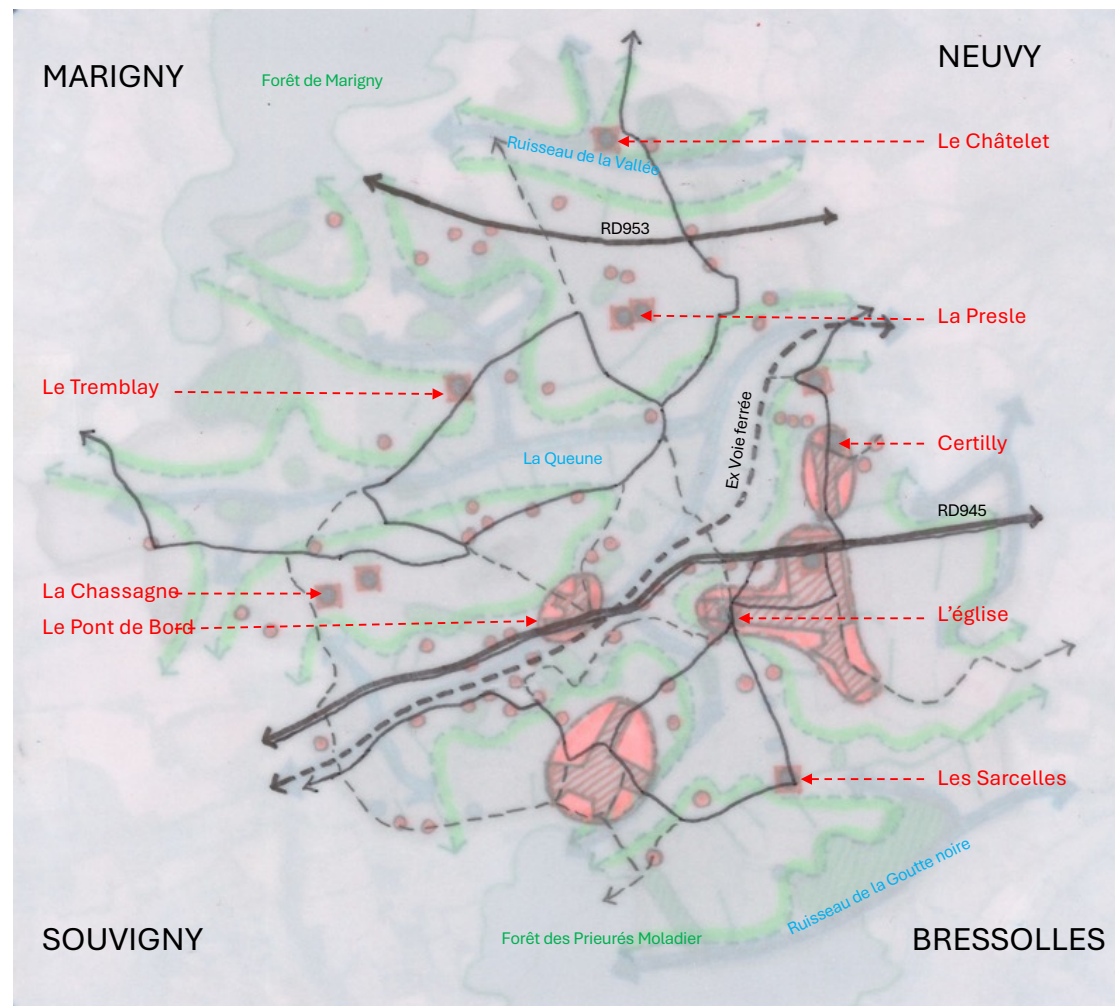
LA TRAME VIAIRE

	RD 945
	RD 953
	Ex voie ferrée
	Chemins de randonnées
	Voie tertiaire

Les 4 schémas de synthèse thématiques précédents du PADD peuvent se superposer afin d'offrir un cadre de plan guide, pour la bonne gestion de l'espace du point de vue stratégique, et servir de base au futur plan de zonage.

Le cadre guide du PADD :

- Préserver les zones naturelles.
- Sanctuariser les zones agricoles.
- Protéger le cadre paysager.
- Valoriser le patrimoine bâti.
- Développer les polarités urbaines.
- Maîtriser le bâti isolé.
- Mailler en modes doux l'espace interne.
- Sécuriser les axes structurants.



LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Anticipation sur l'avenir : « Entre le maintien et la maîtrise de la progression démographique »

L'élaboration d'un document d'urbanisme est l'occasion pour une collectivité de faire une prospective démographique et de déterminer ses besoins en nouveaux logements.

L'évaluation des besoins passe d'abord par une projection démographique. Ainsi, deux indicateurs sont à estimer à l'horizon du PLU, soit à 11 ans vers 2035 : la population et la taille des ménages.

Ces indicateurs démographiques, couplés à une analyse du parc de logements, vont permettre d'estimer le nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable (point mort) et pour accueillir de nouveaux habitants.

Les définitions

Ménage :

Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. Au niveau national, la taille moyenne des ménages a tendance à diminuer du fait de la moindre natalité, du vieillissement de la population et du phénomène de dé cohabitation.

Desserrement des ménages :

Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. A population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements. Une augmentation de la taille moyenne des ménages diminue le besoin en nouveaux logements.

Variation du nombre de résidences principales :

Un parc de logements est constitué de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants. Le statut des logements n'est pas figé dans le temps. A nombre de logements constant, les interactions entre ces 3 statuts font évoluer le nombre de résidences principales. Une augmentation du nombre de résidences principales diminue le besoin en nouveaux logements.

Renouvellement :

Cette notion correspond aux changements de statut d'occupation du parc de logements (démolitions, désaffectations, changements d'usage, fusions / divisions de logements). Selon les cas, le renouvellement peut augmenter ou diminuer le besoin en nouveaux logements.

Point mort :

Il s'agit du nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable. Ce nombre prend en compte le besoin induit par le desserrement des ménages ainsi que celui induit par le renouvellement du parc et la variation du nombre de résidences principales, de logements secondaires et de logements vacants.

Les préconisations et les outils

Analyser le passé pour prévoir le futur

La première étape pour la collectivité est de se fixer un objectif démographique raisonnable et cohérent. Pour cela, la collectivité utilise la méthode des scénarios. A partir de l'observation des tendances passées, tant en termes de solde migratoire que de solde naturel, différentes hypothèses de développement peuvent être étudiées (confirmation de la tendance passée, hypothèse haute de développement, hypothèse basse...). L'évolution de la taille des ménages sera analysée selon la même méthode.

Un objectif démographique à adapter en fonction de la capacité d'accueil de la collectivité...

Avant d'envisager toute croissance démographique, la collectivité se doit de s'interroger sur ses réelles capacités d'accueil. Les capacités en termes de traitement des eaux usées sont-elles suffisantes ? Les équipements sportifs, culturels et scolaires sont-ils satisfaisants ?

Et établir un projet politique de la commune

L'objectif démographique est aussi à moduler en fonction de la stratégie de développement de la collectivité. Cela peut notamment être le cas lorsqu'il s'agit de conforter une armature urbaine ou de valoriser des secteurs proches des transports en commun.

Des perspectives démographiques qui se traduisent en besoin de nouveaux logements.

Une fois l'objectif démographique à l'horizon du PLU défini, il est possible de calculer dans un premier temps le nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable, le « point mort ».

Ce point mort se calcule à partir des estimations de la future taille des ménages, du renouvellement du parc et de la variation du nombre de résidences principales du fait du changement de statut des résidences secondaires ou des logements vacants.

Le taux de renouvellement s'estime en observant les tendances passées tout en prenant en compte d'éventuels projets connus de la collectivité (par exemple démolition de logements vétustes). Le calcul de la variation du nombre de résidences principales s'estime également en observant les tendances passées mais intègre aussi la volonté politique de la collectivité de remettre des logements vacants sur le marché.

Dans un second temps, il convient de calculer les logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux résidents. L'arrivée de nouveaux habitants va se traduire par une augmentation du nombre de ménages. Un nouveau ménage induit un besoin d'une nouvelle résidence principale. Ainsi le besoin en logements pour les nouveaux habitants se calcule de la manière suivante : Habitants supplémentaires/Taille estimée des ménages.

Les données de base

Les points de départ de l'analyse selon les données publiques officielles de l'INSEE :

La population était de 466 habitants en 1968 et a atteint 648 en 2018, soit a augmenté de 182 de plus en 50 ans.

Le taux de croissance est passé de +0,8% en 1968 à -0,8% en 2018.

La taille des ménages a diminué depuis 1968, elle est passée de 3,5 à 2,4 en 2018 et 2,3 en 2021.

Le nombre de logements est passé de 162 logements en 1968 à 313 en 2008 soit une augmentation de 3 logements/an.

Les projections

Les estimations et les projections de la population, du logement et de la surface foncière :

▸ **Scénario 1 : Données population INSEE et poursuite de la tendance**

Le taux de croissance de la population relevé sur les 11 dernières années (2014/2024) de l'INSEE est négatif de -0,15%.

Si on poursuit la même tendance des 11 dernières années passées sur les 11 années à venir avec un même taux moyen de croissance, la population globale sera diminuée en 2035.

Ce scénario d'une commune qui continue à perdre des habitants ne peut être envisagé et accepté politiquement

▸ **Scénario 2 : Données acceptables et raisonnables**

Ce scénario retenu par la commune part du taux de croissance légèrement positif et jugé politiquement acceptable, et qui serait de 0,67 %.

La population globale atteindra 700 habitants en 2035, soit une augmentation de 50 habitants par rapport à 2024.

En poursuivant la même tendance de la taille des ménages constatée de 2,3 personnes, les besoins théoriques en logements seraient de 22 logements à horizon 2035, soit environ 2 logements/an.

Si on applique la densité de 10 logements/hectare identifiée dans le SCoT pour les extensions hors de l'enveloppe urbaine et dans l'enveloppe urbaine, les besoins théoriques en surface foncière seraient de 2,2 hectares.

						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
INSEE	Année					2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Augmentation
	Taux de croissance					-0,15%	660	660	656	652	648	644	640	637	645	648	-10
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				
Projection	Année	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035				Augmentation
	Taux de croissance																
		0,67%	650	654	659	663	668	672	677	681	686	690	695	700			50
Augmentation population	Ménages	Logement	10 logt/ha														
	50	2,3	22	2,2													
		2/an															

Projection de besoin en logement et 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., à l'image de la densité moyenne de la commune souhaitée par le SCoT et des opérations modèles réalisées.

La commune avait réalisé 3 logements par an les années d'avant ; elle réalisera, dans les 11 ans à venir, 2 logements par an en extension urbaine.

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

Ainsi la surface d'extension urbaine projetée de 2024 à 2035 restera compatible avec les orientations du SCoT en vigueur, soit une extension urbaine limitée et une densité urbaine maîtrisée.

L'utilisation des espaces interstitiels urbains existants

Une fine analyse du tissu fait apparaître une réceptivité mesurée dans le tissu urbain existant. La relative raréfaction de l'espace disponible à Coulandon ainsi que la structure des espaces résiduels (foncier morcelé), rendent difficile son utilisation, malgré la volonté communale de densifier les zones existantes dans les espaces limités par les enveloppes urbaines. 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 ceux-ci dans des proportions similaires avec une densité relative.

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 logements à 11 ans (2024/2035) d'environ 8 logements en dents creuses, en résorption de la vacance ou le renouvellement urbain avec une surface foncière d'environ 0,8 hectare. Ce qui répond aussi au desserrement des ménages.

Le présent projet de PADD propose donc de mobiliser en partie les espaces urbains non bâtis à l'intérieur des limites actuelles des zones urbaines, notamment à l'intérieur des limites de la tache de l'enveloppe urbaine, pour répondre en grande partie aux besoins démographiques et de logements d'ici à 11 ans.

Ces 8 logements sont les logements calculés en plus des premiers calculs ci-avant, ils répondent au niveau du point mort pour le maintien d'une population stable et le desserrement des ménages. Le 0,8 ha est identifié à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

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

Ainsi, le PADD de Coulandon propose de répondre aux besoins en futurs logements en prévoyant une part d'extension urbaine limitée. Toutes les zones d'urbanisation future inscrites dans le document d'urbanisme à réviser seront redonnées à l'agriculture et ne seront plus urbanisable à terme.

Il s'agira donc d'orienter le développement urbain au sein de la réelle enveloppe urbaine existante tout en répondant aux besoins d'environ 22 logements neufs supplémentaires d'ici 2035 mais en extension urbaine, soit 2 logements par an hors de l'enveloppe urbaine.

La municipalité souhaite donc un développement maîtrisé et mesuré de l'urbanisation grâce à une optimisation des surfaces extérieures à l'enveloppe urbaine à utiliser.

Le total de la zone d'extension urbaine respectera les objectifs fonciers du SCoT à limiter en extension urbaine.

Des secteurs stratégiques de la commune feront l'objet d'un développement urbain maîtrisé inscrit dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont les études vérifieront la réalité opérationnelle de développement de ces secteurs en matière de densification en lien avec la réalité du terrain.

Ces secteurs OAP répondront à un besoin globalisé total d'environ 22 logements neufs avec un besoin foncier cessible d'environ 2,2 hectares seulement respectant ainsi la densité de 10 logements par hectare sur la commune.

La commune suivra également les orientations du SCOT en vigueur en projetant un objectif de 22 logements hors de l'enveloppe urbaine et 8 logements dans l'enveloppe urbaine soit 30 logements au total:

- **80% en individuel (soit 24 logements individuels)**
- **20% en intermédiaire ou petit collectif (soit 6 logements collectifs).**

Permis les logements créés, 15% de logements sociaux doivent être produit (soit au moins 4 logements).

Soit une mobilisation de surface d'extension urbaine très limitée respectant la compatibilité avec le SCoT (pour habiter, pour travailler, pour se divertir).

Le projet communal de la commune de Coulandon expose ainsi clairement ses objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain à travers son PADD. En effet, 3,8 ha ont été consommés entre 2021 et 2031, le futur PLU ont consommera environ 2,2 ha.

Ce projet est débattu et validé par les habitants, les élus et présenté aux Partenaires Publics Associés.



JD Urbanisme

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

www.juliendallemagne.fr



PRO AND CO

proandco.urba@gmail.com

06 10 60 85 44

www.pro-and-co.fr



SYMBIOS

symbiosom@protonmail.com

06 59 69 00 73

<https://www.symbios-montavon.fr/>