

Plan Local d'Urbanisme SAINT-MARCEL Indre (36)

3

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du conseil communautaire en date du 18 octobre 2018

Le Président,
Vincent MILLAN





Sommaire...

PRÉAMBULE.....	p4
-----------------------	-----------

I- LE PROJET DE TERRITOIREp7

- | | |
|---|-----|
| 1. Pérenniser le potentiel économique du territoire en renforçant son accessibilité | p8 |
| 2. Maintenir l'attractivité du territoire par une offre de logement adaptée à la demande..... | p10 |

II- ORIENTATIONS ET ACTIONS THÉMATIQUES.....p12

- | | |
|--|-----|
| 1. L'activité économique | p12 |
| 2. Tourisme et loisirs..... | p14 |
| 3. Transports et déplacements | p16 |
| 4. Aménagements et équipements..... | p18 |
| 5. Urbanisme et habitat..... | p20 |
| 6. Environnement, paysage et patrimoine..... | p22 |
| 7. Énergies renouvelables et développement durable | p24 |

III- OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE p25

- | | |
|---|-----|
| 1. Prospective de développement | p25 |
| 2. Maîtrise de la consommation d'espace | p26 |
| 3. Lutte contre l'étalement urbain | p27 |
| 4. Calcul théorique des surfaces à ouvrir à l'urbanisation..... | p28 |

Préambule

Le PADD n'est pas un projet politique de réalisation sur le mandat, mais une impulsion, une vision du territoire à horizon 2030. Certaines actions pourront être mises en oeuvre à court terme, d'autres à moyen et long terme, en fonction des opportunités et des évolutions du territoire.

L'idée du PADD est d'avoir une vision prospective et spatialisée de l'évolution de la commune, de la mobilisation foncière, des finances publiques, des opportunités... Autant de facteurs qui rendent les actions du PADD opérationnelles. C'est une vision d'ensemble nécessaire au développement harmonieux et raisonné du territoire.

Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) a rendu obligatoire la rédaction d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le cadre de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme.

Ce document découle du diagnostic territorial réalisé dans la première phase d'élaboration du P.L.U., où les enjeux ont émergé.

Le PADD est **l'expression des réflexions des élus du territoire**. Il fait le lien entre les enjeux du diagnostic et les règlements (graphiques et écrit).

«Découlant du diagnostic et influençant le zonage, le P.A.D.D. est véritablement la clé de voûte du P.L.U.i»

Il justifie sur le long terme les choix d'aménagement communaux.

Ce document **établit les axes d'aménagement qui répondent aux grands enjeux de développement.**

Cadre réglementaire du PADD :

La loi laisse libre les élus dans l'élaboration et l'énonciation des enjeux communaux et de leurs axes de développement, dans le respect du cadre supra-communal.

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, le PADD détermine les principes et objectifs mentionnés aux a) à c) et f) de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, le PADD détermine les principes mentionnés aux articles R.1214-1 du code des transports et vise à assurer les objectifs fixés à l'article L.1214-2 du même code.

Loi Grenelle II (n°2010-788 du 12 juillet 2010)

Le PADD peut afficher :

- un équilibre entre un développement urbain raisonné et le développement rural;
- une utilisation économe et équilibrée de l'espace;
- une diversité des offres de service et mixité sociale.
- une prise en compte des risques naturels, notamment les mouvements de terrain et le ruissellement
- un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, une maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de sources renouvelables et l'amélioration des performances énergétiques ;
- une restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- une diversité des fonctions rurales ;
- une satisfaction des besoins en matière d'activités touristiques et d'équipement commercial ;
- une mise en valeur des entrées de ville ;
- une préservation des ressources naturelles et de la biodiversité (trame verte et bleue, corridors écologiques) ;

- une préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- un développement des communications électroniques ;
- une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;
- une préservation de l'activité agricole

Loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) devra chiffrer les objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il devra, également, intégrer une politique du paysage dans les orientations générales pour une meilleure prise en compte de la biodiversité.

1. Le projet de territoire

0

LES GRANDS DÉFIS

2 GRANDS DÉFIS INTERDÉPENDANTS :

Le projet de territoire est structuré autour de 2 grands défis, déclinés en orientations stratégiques.

Ces défis ne sont pas indépendants et isolés les uns des autres.

En effet, bon nombre d'enjeux sont transversaux par nature (par exemple l'environnement, le cadre de vie ou encore l'activité agricole). C'est pourquoi chaque défi est susceptible d'être rattaché à un autre.

DÉFI 1 :

Pérenniser le potentiel économique du territoire en renforçant son accessibilité

DÉFI 2 :

Maintenir l'attractivité du territoire par une offre de logement adaptée à la demande

1. Le projet de territoire

1

DÉFI 1 : PÉRENNISER LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE EN RENFORÇANT SON ACCESSIBILITÉ

L'objectif premier de la commune est de pérenniser son potentiel économique autour de ses pôles d'activités et touristiques, en renforçant son accessibilité.

Il est question dans ce premier défi de renforcer l'accessibilité du territoire en s'appuyant sur la proximité immédiate de l'A20 et en œuvrant à une meilleure connexion intra-territoriale en favorisant les modes de déplacements durables.

La seconde stratégie est de structurer et d'accroître le potentiel des pôles d'activités et touristiques du territoire pour renforcer son rôle économique.

C'est pourquoi le PLU met notamment en place des règles d'urbanisme permettant :

- De renforcer le positionnement économique du territoire et d'accentuer l'offre proposée. La zone économique existante des Varennes sera confortée par la prise en compte de projets privés d'agrandissement et l'installation de nouvelles entreprises sera anticipée.

- De structurer l'économie du tourisme. Il est question ici de structurer et d'accroître cette offre par la protection et la valorisation des sites existants et par l'installation d'activités et de projets privés d'hébergement touristiques.

- De permettre au territoire de mettre en avant ses richesses naturelles et patrimoniales, support du développement pour les activités touristiques.

- De mettre en réseau les sites touristiques du territoire et le centre bourg en s'appuyant sur la voie verte existante et par la création de liaisons douces.

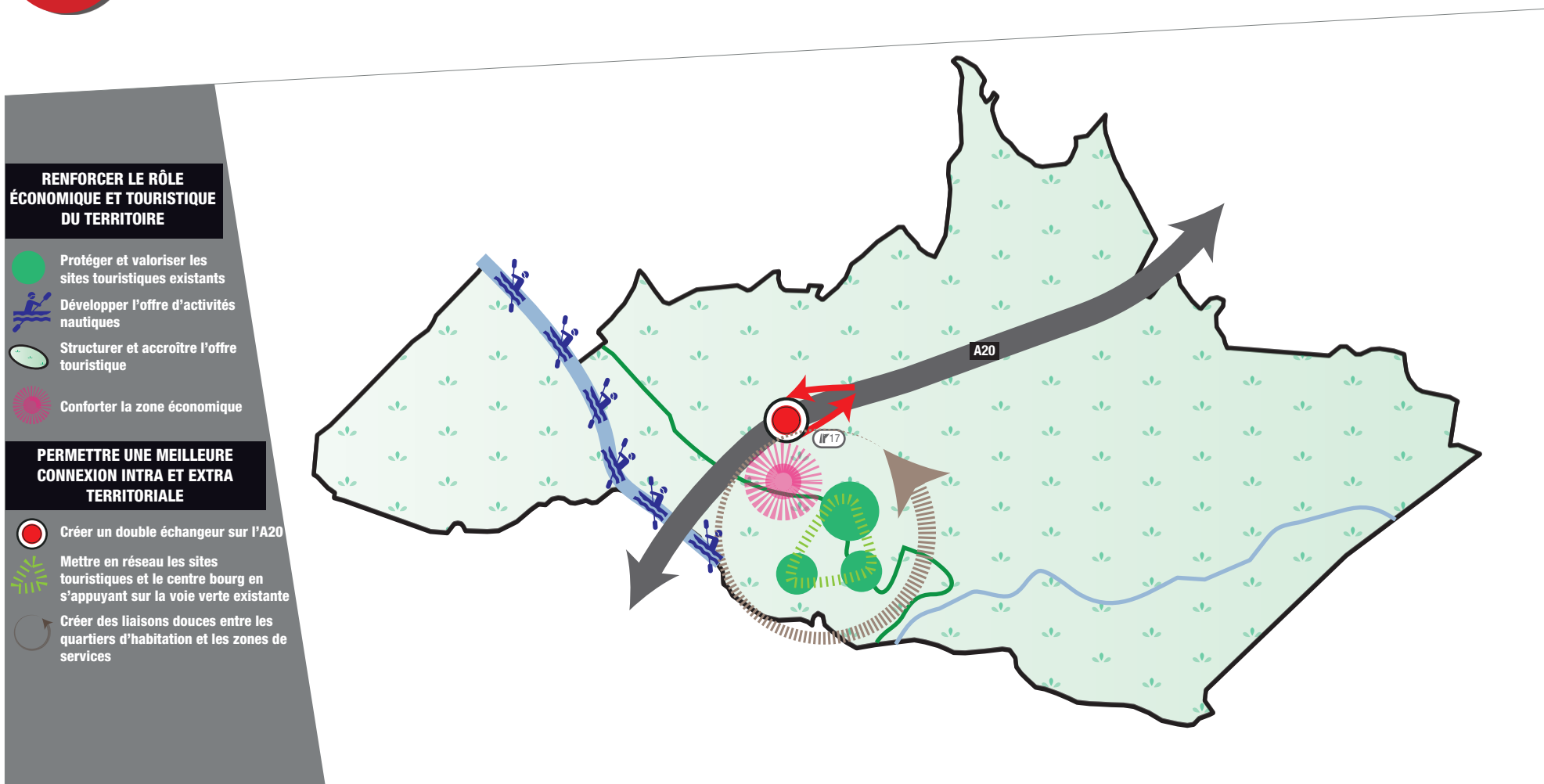
- De permettre un maillage extra-territorial plus optimal, en œuvrant à la création d'un double échangeur sur l'A20, facilitant l'accès aux pôles d'emplois proches.

- D'encourager une meilleure connexion entre les quartiers d'habitation, les zones de services et de commerces et les équipements publics par la création de liaisons douces.

1. Le projet de territoire

1

DÉFI 1 : PÉRENNISER LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE EN RENFORÇANT SON ACCESSIBILITÉ



1. Le projet de territoire

2

DÉFI 2 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE PAR UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTÉE À LA DEMANDE

Il s'agit dans ce défi de maintenir la population sur le territoire en luttant contre la vacance en centre bourg, tout en identifiant des zones de développement en continuité urbaine pour l'accueil de nouveaux habitants.

Le maintien de la population passe d'abord par la rénovation du vacant en centre bourg, en mettant en place des moyens d'actions pour adapter un logement ancien devenu inadapté aux nouveaux modes d'habiter.

La seconde stratégie est d'accueillir la population en priorité à proximité du bourg, centre névralgique du territoire, pour répondre au mieux aux attentes et besoins des habitants.

Pour cela le PLUi met notamment en place une série de mesures permettant :

- D'œuvrer à une rénovation du vacant par la mise en place d'une politique volontariste, en proposant des programmes de réhabilitation permettant d'adapter les anciens logements aux nouveaux besoins, tout en gardant l'attractivité du territoire.

- De répartir les besoins en logements sur les différentes zones de développement, en continuité urbaine, dans le respect des sites et paysages environnants.

- De garantir une mixité sociale, en prévoyant une diversification de l'offre pour l'accueil de population éclectique.

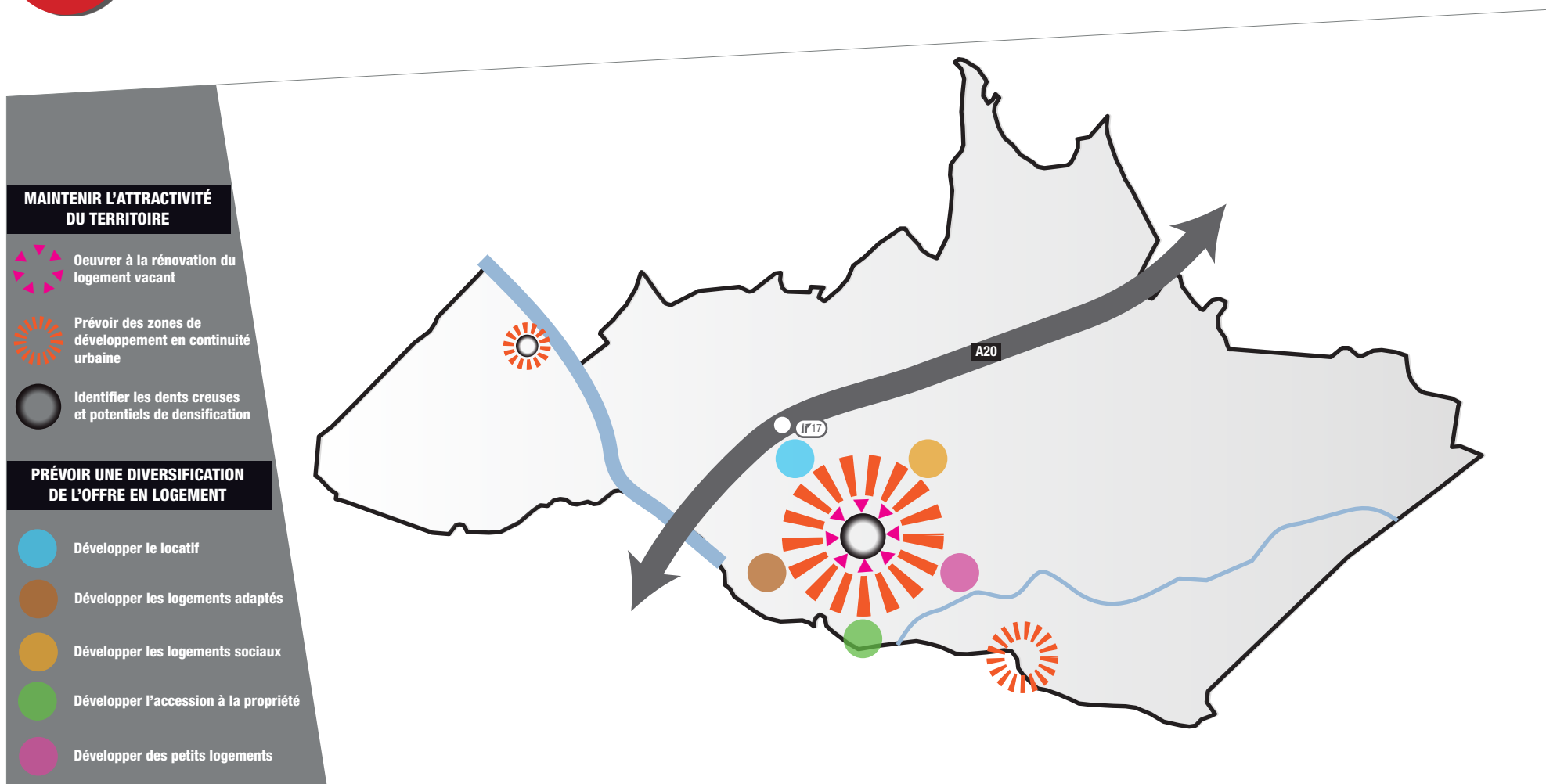
- De prendre en compte le vieillissement de la population, en proposant une offre en logements adaptés répondant aux attentes des seniors.

- D'identifier les dents creuses et potentiels de densification pour lutter contre le desserrement du tissu urbain et ainsi limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

1. Le projet de territoire

2

DÉFI 2 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE PAR UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTÉE À LA DEMANDE



2. Orientations et actions

1

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

ORIENTATION

GÉRER ET DÉVELOPPER LA SPHÈRE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

ACTION 1

ACTION 2

ACTION 3

ACTION 4

Concentrer les activités économiques au sein de la zone d'activités des Varennes

Soutenir les projets industriels sur la commune

Favoriser le développement de l'activité agricole

▶ **MAINTENIR LES ENTREPRISES ET ACTIVITÉS COMMERCIALES EXISTANTES ET PERMETTRE LEUR DÉVELOPPEMENT.**

Comment ?

- En s'appuyant principalement sur la zone existante des Varennes, adaptée à l'équipement commercial ;
- Prendre en compte les projets privés d'évolutions et d'agrandissement ;
- Permettre l'implantation de petits commerces dans le bourg.

▶ **OFFRIR DES POTENTIALITÉS D'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES.**

Comment ?

- Conforter la zone économique d'intérêt communautaire des Varennes ;
- Favoriser la reprise des friches sur les Varennes ;
- Offrir la possibilité d'implantation de nouvelles industries ;
- Réfléchir au réemploi de l'ancienne carrière.

▶ **PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES EXISTANTES**

Comment ?

- Favoriser la mixité entre activités et habitat en zone urbaine, tout en tenant compte des nuisances éventuelles (bruits, odeurs, risques technologiques, circulation de véhicules).

▶ **MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET PERMETTRE SON DÉVELOPPEMENT**

Comment ?

- Permettre aux exploitants agricoles de se développer et de se diversifier ;
- Permettre la reconversion de bâtis agricoles n'étant plus adaptés à l'activité ;
- Préserver les espaces agricoles, en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario établi.

2. Orientations et actions



1

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE


ORIENTATION

GÉRER ET DÉVELOPPER LA SPHÈRE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

ACTION 1

-  S'appuyer sur la zone des Varennes pour l'implantation de grands commerces
-  Permettre l'implantation de petits commerces dans le centre bourg

ACTION 2

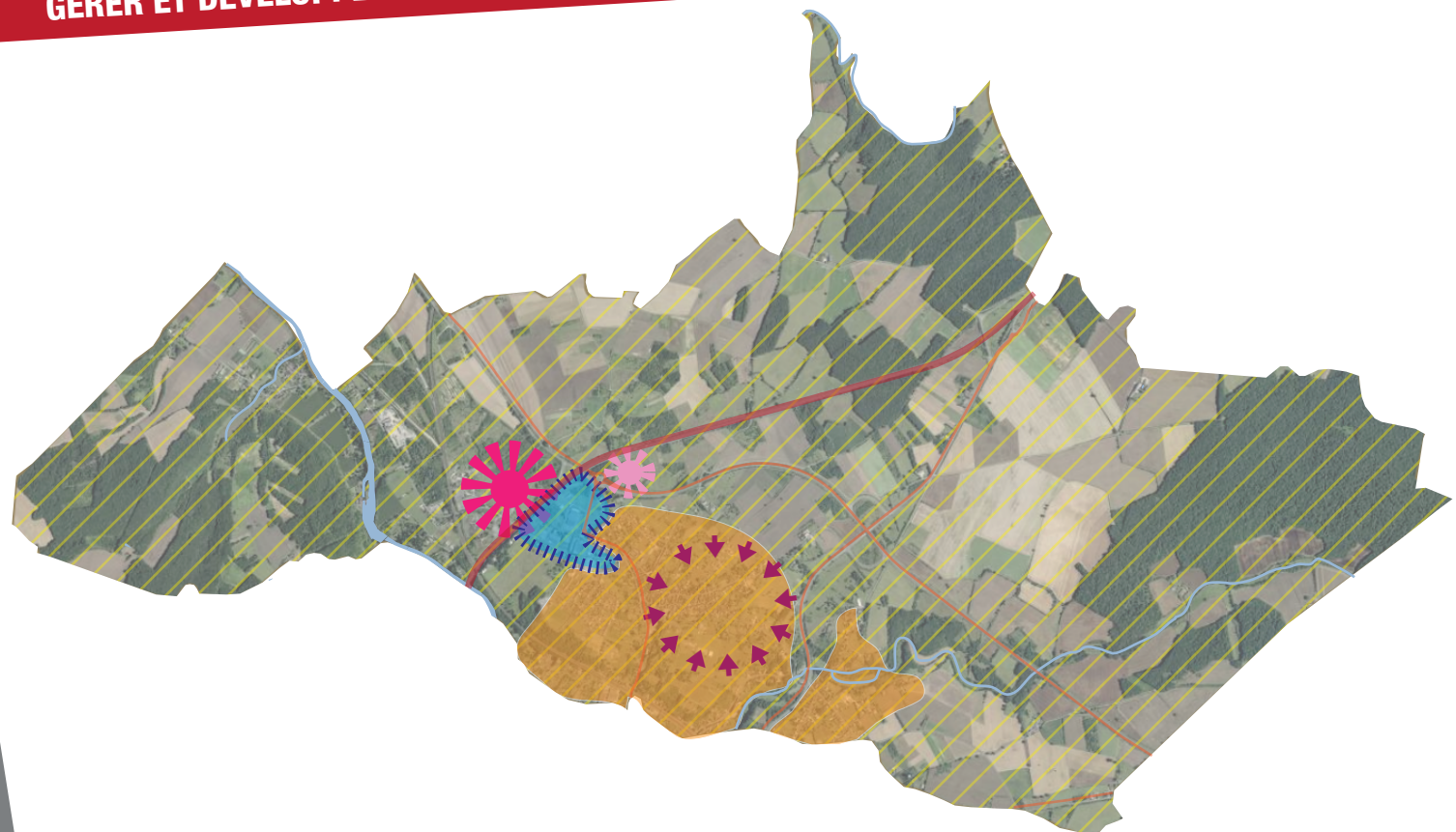
-  Conforter la zone économique des Varennes
-  Offrir la possibilité d'implantation de nouvelles industries
-  Réfléchir au réemploi de l'ancienne carrière

ACTION 3

-  Favoriser la mixité entre activités et habitat en zone urbaine

ACTION 4

-  Permettre aux exploitants agricoles de se développer et de se diversifier et préserver les espaces agricoles



2. Orientations et actions

2

TOURISME ET LOISIRS

ORIENTATION

UNE OFFRE À STRUCTURER ET À ÉTOFFER

Une offre touristique variée autour de la qualité du **PATRIMOINE HISTORIQUE CULTUREL** et **NATUREL**.

Capitaliser sur le potentiel touristique du territoire et développer les loisirs



Musée d'Argentomagus

ACTION 1

► **CONFORTER ET VALORISER LES SITES EXISTANTS**

Comment ?

- Protéger les sites existants et offrir des possibilités de valorisation ;
- Créer une liaison douce entre la grotte de la Garenne, le théâtre, le musée et l'amphitéâtre ;
- S'appuyer sur la voie verte existante et la connecter au bourg via les berges de la Creuse ;

ACTION 2

► **DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS**

Comment ?

- Avoir une réflexion sur la création d'une aire de camping-car ;
- Offrir la possibilité de développement d'activités nautiques le long de la Creuse ;

ACTION 3

► **ENCOURAGER L'OFFRE D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES**

Comment ?

- Autoriser les projets d'hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, etc.).

2. Orientations et actions




2

TOURISME ET LOISIRS



ORIENTATION

UNE OFFRE À STRUCTURER ET À ÉTOFFER

ACTION 1

-  Protéger les sites existants
-  Création de liaisons douces
-  S'appuyer sur la voie verte existante et la connecter au bourg via les berges de la Creuse

ACTION 2

-  Avoir une réflexion sur la création d'une aire de camping-car
-  Offrir la possibilité de développement d'activités nautiques le long de la Creuse

ACTION 3

-  Autoriser les projets d'hébergements touristiques



2. Orientations et actions

3

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

ORIENTATION

VERS UNE DÉMARCHE DURABLE DES DÉPLACEMENTS

ACTION 1

► **MENER UNE RÉFLEXION GLOBALE SUR L'AMÉLIORATION DES DÉPLACEMENTS INTRA ET EXTRA TERRITORIAUX**

Comment ?

- Œuvrer à la création d'un double échangeur sur l'A20 au niveau de la sortie 17 ;
- Matérialiser une aire de co-voiturage sur la commune ;
- Mettre en place des bornes de recharge pour véhicules électriques pour compléter l'offre présente.

ACTION 2

► **SÉCURISER ET GÉRER LES DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT SUR LE TERRITOIRE**

Comment ?

- Sécuriser certaines portions de routes (Avenue de Verdun, franchissement de la RD 927...);
- Prévoir des aires de stationnements suffisantes dans les nouvelles opérations ;
- Mener une réflexion globale sur l'urbanisation dans la bande des 100 m de l'A20.

ACTION 3

► **FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX**

Comment ?

- Sécuriser les cheminements piétons ;
- Interconnecter les quartiers d'habitation et les zones de services et de commerces par des liaisons douces.

Faciliter l'accès au pôle d'emploi castelroussin

Prendre en compte les risques et nuisances induits par les grands axes

2. Orientations et actions


3

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

ORIENTATION


VERS UNE DÉMARCHE DURABLE DES DÉPLACEMENTS


ACTION 1

 Oeuvrer à la création d'un double échangeur

P Matérialiser une aire de co-voiturage

ACTION 2

 Sécuriser certaines portions de routes

 Mener une réflexion globale sur l'urbanisation dans la bande des 100 m de l'A20

ACTION 3

 Interconnecter les quartiers



2. Orientations et actions

4

AMÉNAGEMENT ET ÉQUIPEMENTS

ORIENTATION

DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS ET LES ESPACES PUBLICS

ACTION 1

► **CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS ET ANTICIPER LEURS AGRANDISSEMENTS**

Comment ?

- Prévoir l'extension du nouveau cimetière ;
- Prévoir l'agrandissement potentiel de la STEP.

ACTION 2

► **ANTICIPER LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX**

Comment ?

- Prévoir un emplacement pour les services techniques mutualisés des communes d'Argenton-sur-Creuse, du Pêchereau et de Saint-Marcel ;
- Prévoir le développement du numérique dans les futurs projets de constructions ;
- Prévoir la création de bassins de rétention dans les futures opérations d'aménagement.

ACTION 3

► **DÉVELOPPER LES LIEUX DE RENCONTRE**

Comment ?

- Prévoir l'aménagement d'espaces publics sur le bourg : coeur de village, aire en face de l'ancien cimetière à réaménager, création au Nord ou au Sud du lotissement Sud du bourg.

ACTION 4

► **PRÉVOIR DES STATIONNEMENTS DANS LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT**

Comment ?

- En anticipant les besoins en stationnement public dans les orientations d'aménagement et de programmation, aussi bien en ouverture à l'urbanisation que dans le cas de renouvellement urbain.

Assurer les besoins présents et anticiper les besoins futurs

2. Orientations et actions

4

AMÉNAGEMENT ET ÉQUIPEMENTS

ORIENTATION

DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS ET LES ESPACES PUBLICS

ACTION 1

 Prévoir l'extension des équipements existants

ACTION 2

 Prévoir un emplacement pour les services techniques mutualisés

ACTION 3

 Prévoir l'aménagement d'espaces publics



2. Orientations et actions

5

URBANISME ET HABITAT

ORIENTATION

MAINTENIR LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE ET PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

ACTION 1

▶ **MAÎTRISER L'URBANISATION ET DONNER PRIORITÉ AU RÉINVESTISSEMENT DES TISSUS URBAINS EXISTANTS**

Comment ?

- Identifier les dents creuses pouvant être mobilisées et comblées et les potentiels de densification sur les parcelles bâties de grande taille ;
- Encadrer le développement par l'utilisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Lutter contre la vacance, en particulier dans les rues de Lorette, de Verdun, du Parlement et de leurs abords, et éventuellement prévoir un renouvellement urbain à long terme.

ACTION 2

▶ **RENFORCER LA COHÉSION URBAINE ET ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR DES SITES STRATÉGIQUES**

Comment ?

- Prioriser le développement autour du bourg. Néanmoins permettre une évolution modérée de Saint-Marin ;
- Identifier des zones de développement en continuité urbaine dans le respect des sites et paysages environnants ;
- Prioriser les sites à proximité des voiries et réseaux existants.

ACTION 3

▶ **ENCOURAGER LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE**

Comment ?

- Permettre la création de logements adaptés sur le territoire ;
- Imposer une mixité de produit au sein des futures opérations d'aménagement (accession à la propriété, locatif, logement social...);
- Création d'une zone d'habitat spécifique au niveau des Roches.

ACTION 4

▶ **PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE, ÉCO-CONSTRUCTION ET ÉCO-RÉNOVATION**

Comment ?

- Autoriser et encourager les installations utilisant les énergies renouvelables, dans la mesure où elles ne dégradent pas les qualités esthétiques des bâtiments ;
- Encourager les travaux de rénovation du bâti ancien et lutter contre les «passoires» énergétiques.

Exploiter les potentiels de densification des noyaux urbains

Limiter le prélèvement foncier sur le monde agricole

Proposer une offre diversifiée afin de répondre à une demande éclectique

2. Orientations et actions

5

URBANISME ET HABITAT

ORIENTATION

MAINTENIR LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE ET PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

ACTION 1

- Identifier les dents creuses et potentiels de densification
- ▨ Lutter contre la vacance

ACTION 2

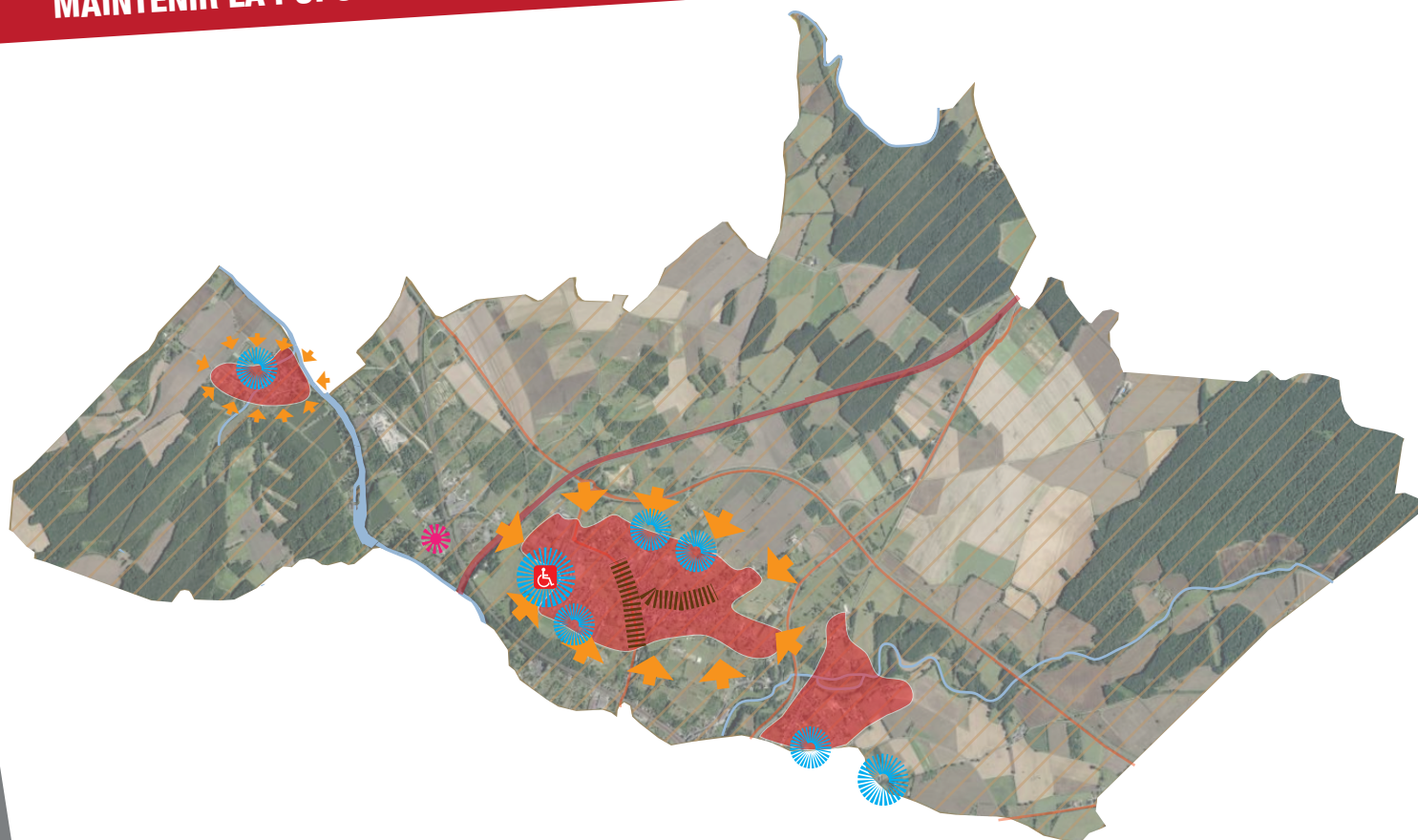
- ★ Prioriser le développement autour du bourg et sur Saint-Marin
- ☀ Identification des zones de développement en continuité urbaine

ACTION 3

- ♿ Permettre la création de logements adaptés sur le territoire
- ✿ Création d'une zone d'habitat spécifique

ACTION 4

- ▨ Promouvoir un habitat durable, éco-construction et éco-rénovation



2. Orientations et actions

6

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

ORIENTATION

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

ACTION 1

▶ **PRÉSERVER LES RICHESSES NATURELLES DU TERRITOIRE**

Comment ?

- Protéger le réseau hydrographique et la ressource en eau ;
- Mettre en place une protection stricte des sites écologiques fragiles (Natura 2000, ZNIEFF) ;
- Préserver les boisements significatifs.

ACTION 2

▶ **ASSURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

Comment ?

- Décliner, à échelle locale, la Trame Verte et Bleue ;
- Éviter les zones de conflits potentiels. A défaut, prévoir des compensations.

ACTION 3

▶ **PRÉSERVER LE CADRE DE VIE**

Comment ?

- Identifier et protéger les marqueurs paysagers tels que les arbres remarquables, les linéaires végétaux, etc. ;
- Identifier et protéger les espaces de jardins œuvrant au cadre de vie : aération du bâti, espace tampon en limite urbaine ;
- Reconnaissance du patrimoine historique et d'intérêt architectural (lavoir, croix, chapelles, etc.) ;
- Garantir l'intégration des bâtiments de grands volumes au sein des paysages dans lesquels ils s'inscrivent.

ACTION 4

▶ **RÉDUIRE L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES AUX RISQUES ET NUISANCES**

Comment ?

- Prendre en compte les périmètres de protection des captages, les plans de prévention des risques inondations et autres éléments permettant de limiter les risques pour les personnes ;
- Limiter les conflits d'usages entre activités (agricoles, industrielles) et les tiers.

Protéger le patrimoine naturel, historique et architectural exceptionnel

Éviter la fragmentation des corridors par l'urbanisation nouvelle

Limiter les nuisances visuelles des constructions

2. Orientations et actions

6

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

ORIENTATION

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

ACTION 1

- Protéger le réseau hydrographique
- Protéger les sites écologiques
- Bois Préserver les boisements significatifs

ACTION 2

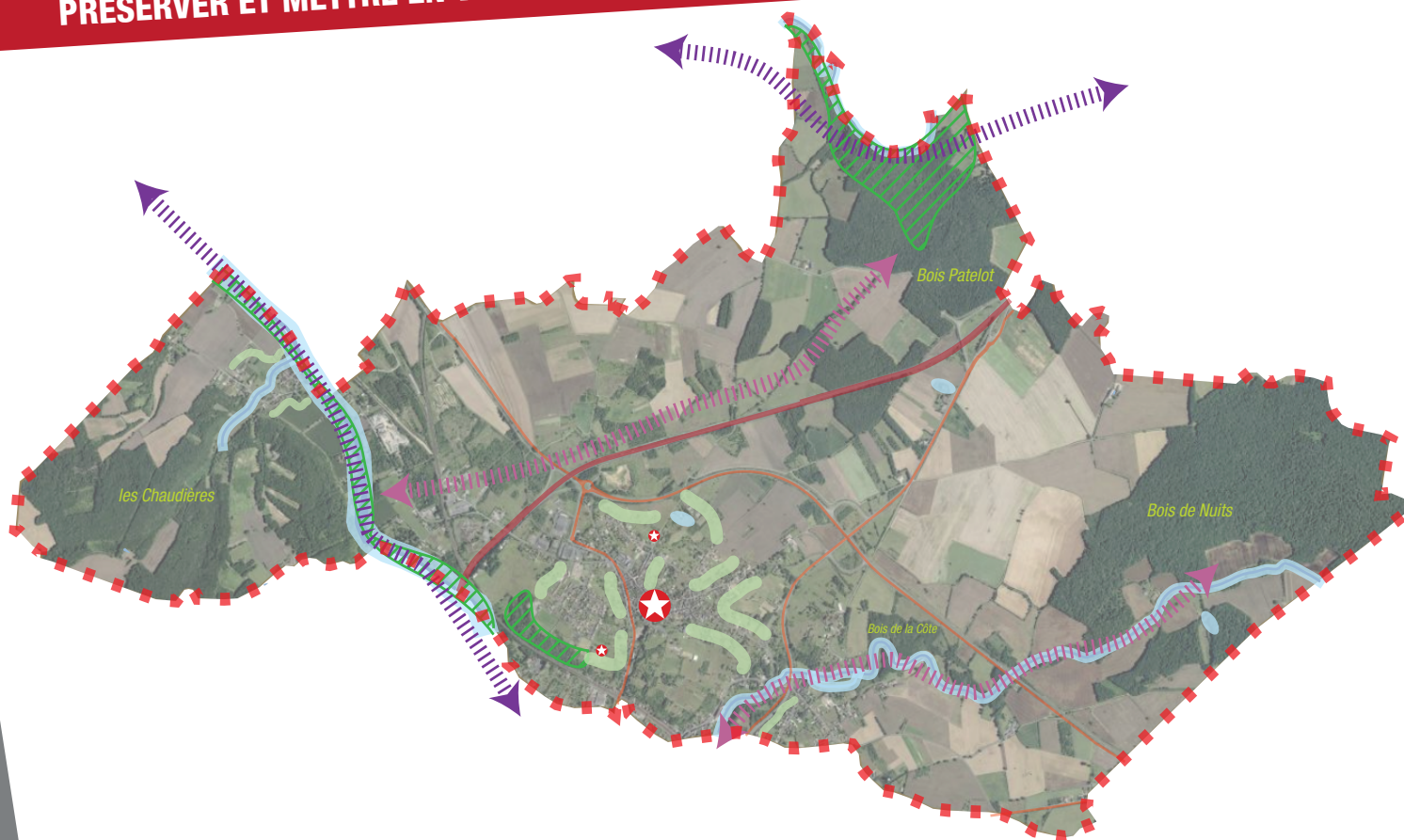
- Continuités principales à protéger
- Continuités secondaires à conforter

ACTION 3

- Identifier et protéger les espaces de jardins
- Reconnaissance du patrimoine historique et d'intérêt architectural

ACTION 4

- Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances



2. Orientations et actions

7

ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

ORIENTATION

TOURNER LE TERRITOIRE VERS LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LES PRATIQUES DURABLES

ACTION 1

► **PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES**

Comment ?

- Identifier les sites d'implantation de champs photovoltaïques.

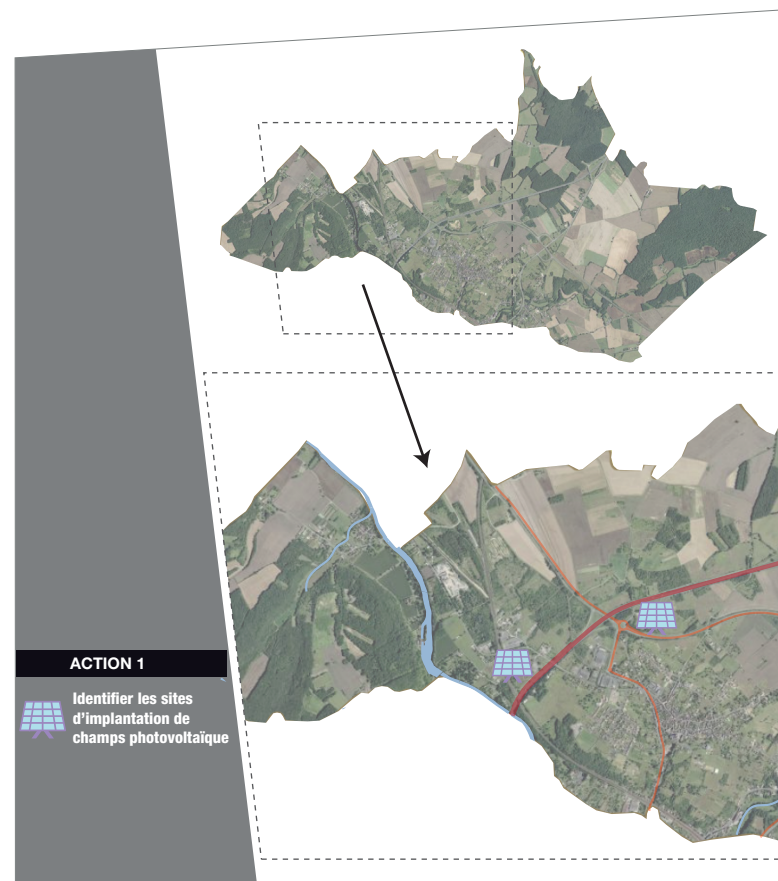
ACTION 2

► **CONCILIER DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PRÉSERVATION DES MILIEUX**

Comment ?

- Favoriser les infiltrations d'eaux à la parcelle pour toute construction ;
- Favoriser l'utilisation de revêtements perméables au sein des nouvelles zones de développement.

Répondre aux besoins en matière d'énergies renouvelables



3. Objectifs chiffrés

1

PROSPECTIVE DE DÉVELOPPEMENT

ORIENTATION

RENFORCER LA POPULATION COMMUNALE

Mise en place d'une prospective:
- 52 habitants entre 1999 et 2013, volonté communale de retrouver sa population de 1999 pour les 14 prochaines années

Pour les 14 prochaines années :
+ 52 hab.

(rattraper sur les 14 prochaines années la diminution des 14 dernières années)

ACTION 1

▶ **METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE D'ACCUEIL MAÎTRISÉE ET DURABLE**

Comment ?

- En basant la prospective sur les dynamiques passées, tout en restant un minimum ambitieux par rapport au fil de l'eau, pour tenter de rattraper la population ;
- En estimant le besoin en logement en fonction de l'objectif d'accueil ;

ACTION 2

▶ **TRADUIRE L'OBJECTIF D'ACCUEIL DE POPULATION EN NOMBRE DE LOGEMENT**

Comment ?

- En s'appuyant sur les chiffres de l'INSEE sur la période 1999-2013 pour estimer le besoin en logement pour les 14 prochaines années.

ACTION 3

▶ **PRENDRE EN COMPTE LA VARIATION DU LOGEMENT VACANT DANS LA PROSPECTIVE**

Comment ?

- En retranchant du besoin la variation de logements vacants sur la période d'analyse permettant ainsi de s'assurer de ne pas sur-produire de la vacance ;
- Cette prise en compte s'accompagne par un objectif de la commune de diminuer le stock de logement vacant existant de 10 %.

3. Objectifs chiffrés

2

MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

ORIENTATION

RATIONALISER LE BESOIN EN FONCIER

ACTION 1

ACTION 2

ACTION 3

▶ **PRÉVOIR DES SURFACES DÉDIÉES À L'HABITAT COHÉRENTES AVEC LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE**

▶ **PRIORISER LES ESPACES DE DENSIFICATION**

▶ **IDENTIFIER LES BESOINS EN TERME D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

1300 m² :
taille moyenne
de parcelle
sur les 10
dernières années,
augmenté de 20
% VRD = 1560 m²

Pour le calcul des besoins en foncier :

800 à 1 000 m²

(taille moyenne brute de parcelle par logement)

Comment ?

- En analysant la taille moyenne de parcelle des constructions sur les dernières années ;
- En prévoyant une réduction de la taille moyenne prise en compte pour le calcul des surfaces à ouvrir à l'urbanisation ;
- En faisant la différence entre surface brute et surface nette (comprenant environ 20 % de VRD supplémentaire).

Comment ?

- En identifiant les dents creuses à l'intérieure de l'enveloppe urbaine ;
- En analysant la mobilité des dents creuses (application d'un coefficient de rétention foncière) ;
- En retranchant de la prospective l'estimation réelle de potentiel constructible en dents creuses.

Comment ?

- Évaluer le besoin économique en partenariat avec la CdC (la ZAE des Varennes semble répondre aux besoins actuels et futurs) ;
- En estimant le besoin d'équipements publics (prévoir l'extension des équipements existants si nécessaire).

3. Objectifs chiffrés

3

LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

ORIENTATION

RENFORCER LES CENTRALITÉS ET AVOIR UNE PLANIFICATION DANS LE TEMPS

Une centralité :
le bourg

Une centralité
secondaire :
Saint-Marin

Densité minimale :

15 log/ha

pour toute opération de plus d'1 hectare

ACTION 1

▶ LUTTER CONTRE LE MITAGE ET RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT AUTOUR DU BOURG

Comment ?

- En priorisant l'ouverture à l'urbanisation sur le bourg de Saint-Marcel ; permettre néanmoins le développement de la centralité secondaire de Saint-Marin ;
- En ne développant pas l'habitat sur le reste du territoire. Néanmoins permettre une évolution mesurée des habitations existantes (annexes et extensions).

ACTION 2

▶ DÉTERMINER UN PHASAGE DE L'URBANISATION EN FONCTION DES BESOINS

Comment ?

- En différenciant les zones à urbaniser à court et moyen terme des zones à urbaniser à long terme (réserve foncière) ;
- En établissant un planning de programmation des équipements et réseaux.

ACTION 3

▶ METTRE EN PLACE DES PRINCIPES DE DENSITÉS DANS LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Comment ?

- Appliquer des principes de densité dans les OAP en prenant en compte les spécificités des zones ;
- Imposer une densité minimale de 15 logements à l'hectare dans toute opération d'aménagement d'ensemble de plus d'1 hectare.

3. Objectifs chiffrés

4

CALCUL THÉORIQUE DES SURFACES À OUVRIR À L'URBANISATION

	1999 - 2013	Horizon 2030
Évolution de la population	- 52	+ 52
Évolution du nombre résidences principales et secondaires	+ 69	+ 138
Évolution du nombre de logements vacants	+ 43	- 12
Prise en compte du potentiel de logement en densification	/	- 30
Production estimée en extension	/	+ 96
Taille moyenne des parcelles urbanisées	1300 m ²	800 à 1000 m ²
Voiries, réseaux et divers (+20 %)	1560 m ²	
Consommation d'espace estimée	11,8 ha	<u>7,7 ha à 9,6 ha</u>