

PLAN LOCAL D'URBANISME

GUEUGNON

REVISION GENERALE

PADD *PIECE N°2*

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2015 Le Maire, Dominique LOTTE		
Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2016 A Gueugnon, le 20 OCT 2016 Le Maire, Dominique LOTTE		

SOMMAIRE

Préambulepage 3

Axe 1 : Renforcer l'attractivité du territoire et en maîtriser le développement.....page 4

Axe 2 : Valoriser les paysages et protéger l'environnement.....page 9

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les grandes orientations stratégiques sur le devenir de la commune de Gueugnon, dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Il conforte la volonté de renforcer la notion de "ville équilibrée", de « ville à la campagne » où il fait bon vivre ensemble dans une ville dynamique qui valorise son environnement.

Ce projet développe également une double ambition : être ouvert à l'accueil de nouvelles populations tout en préservant la qualité reconnue de son environnement et en maîtrisant l'étalement urbain.

Il reprend les trois directives majeures prescrites dans les Lois Grenelle :

- l'utilisation économe de l'espace
- une politique de l'habitat adaptée
- la préservation de la Biodiversité

Pour cette conformité, en particulier avec la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et la loi ALUR du 24 mars 2014, le PADD de Gueugnon se veut volontaire pour :

- reconquérir le cœur urbain de l'agglomération
- assurer un développement urbain maîtrisé et harmonieux
- assurer sa fonction de pôle au sein de la Communauté de Communes du Pays de Gueugnon et au-delà
- pérenniser son dynamisme économique et commercial, en rapport avec le DAC du SCoT Charolais Brionnais
- prendre en compte le schéma d'aménagement économique qui va être élaboré par le Pays Charolais Brionnais
- faciliter les parcours résidentiels
- lutter contre la vacance et l'insalubrité
- proposer des logements conventionnés de différents types
- assurer la mixité fonctionnelle pour diminuer les déplacements
- préserver les espaces naturels et agricoles
- protéger les parties boisées remarquables
- lutter contre le changement climatique et s'adapter

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable de Gueugnon

I LE PROJET

Le projet municipal défini a pour objectif de conforter Gueugnon comme ville équilibrée. Il s'agit de faire émerger un projet de territoire permettant d'affirmer Gueugnon comme une ville dynamique qui valorise et protège son environnement.

Afin d'atteindre ce projet, deux orientations ont été arrêtées :

- renforcer notre attractivité et maîtriser notre développement,
- valoriser nos paysages et protéger notre environnement.

Le projet de ville répond à une nécessité d'actualisation du Plan Local d'Urbanisme, pour prendre en compte également les documents supra communaux :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne
- Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux Arroux Bourbince en cours d'élaboration
- Le SCoT du Charolais Brionnais.

Axe 1 : Renforcer l'attractivité du territoire et en maîtriser le développement

Affirmer la vocation économique de la commune

✓ En favorisant une économie de proximité, avec ses six pôles d'activités économiques et commerciales dispersés sur la Commune (Zone d'activités des Fontaines, Zone d'activités de Chazey, entreprise RAVE, zone d'activités commerciales des Vavres, zone d'activités de la Terre des Mottes, APERAM), en permettant une mixité de l'occupation des sols et en offrant des possibilités d'installations d'artisans sur la commune. Il faut favoriser la mixité fonctionnelle et le rapprochement des sites économiques et des lieux d'habitat.

✓ En inscrivant ces zones d'activités comme des sites majeurs du développement économique du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Gueugnon. Le développement du site des Vavres par exemple est un projet d'intérêt communautaire qui vise à conforter le dynamisme économique de la CCPG et à répondre aux demandes d'installations.

✓ En assurant les potentialités de développement des établissements APERAM. Premier employeur de la commune, cette société appartenant au groupe Arcelor Mittal représente un poids économique majeur. Le PLU devra pérenniser l'équilibre

actuel entre activités industrielles et habitat tout en assurant leur développement respectif.

✓ En travaillant sur le maintien et la modernisation des commerces, de l'artisanat et des services, garants d'un dynamisme économique et d'un véritable lien social. Pour cela, divers outils pourront être mis en place comme par exemple une OCMACS (Opération collective de Modernisation de l'Artisanat, du Commerce et des Services).

✓ En développant l'économie touristique, sportive et de loisirs sur Gueugnon, notamment en mettant en valeur la Rigole l'Arroux et ses berges, en créant une véritable relation entre ces deux cours d'eau et la ville, en confortant le niveau d'équipement sportif et associatif, en travaillant sur l'ouverture de la ville sur son territoire (Arroux, la plaine et ses zones humides, les boisements...).

✓ En développant la couverture numérique du territoire, tant pour les zones d'activités que pour les particuliers afin de favoriser entre autre le télétravail mais également participer au cadre de vie des habitants.

✓ En assurant la pérennité de l'exploitation des gravières présente sur le territoire. Le futur plan de zonage prendra en compte le plan d'exploitation de la carrière et assurera ainsi l'équilibre entre exploitation des granulats, activité agricole et développement urbain. Cette exploitation future des carrières sera conforme au schéma départemental des carrières.

Assurer une dynamique démographique afin que Gueugnon constitue le « cœur urbain » de la Communauté de Communes mais également un pôle majeur du Pays Charolais Brionnais voire du département.

Etant donné la présence d'activités et d'entreprises sur Gueugnon et la relative proximité d'autres pôles économiques (Digoin 16 km, Bourbon Lancy 25 km, Montceau les Mines 25 km...), la demande en matière de logements est forte sur le secteur. Afin de répondre à cette demande tout en garantissant un développement urbain équilibré, la commune prévoit une évolution démographique d'environ 6.5% (0.32%/an) sur l'ensemble du territoire d'ici 15 ans et ainsi accueillir 8000 habitants sur l'agglomération en 2030.

Il s'agira de programmer et de réguler l'ouverture à l'urbanisation des futures zones d'urbanisation (1AU et 2AU) afin de maîtriser à la fois l'arrivée de nouveaux ménages, satisfaire les besoins des nouveaux arrivants mais également des personnes déjà installées sur la commune (importance des parcours résidentiels).

Promouvoir un urbanisme durable.

Au regard du fonctionnement de la Communauté de Communes et du Pays du Charolais Brionnais, Gueugnon fait partie des pôles urbains du secteur, voire du département.

Le projet municipal a pour objectif d'affirmer la place de Gueugnon en tant que pôle urbain et économique. Cette volonté vise à conforter la population à proximité des

équipements, des services, des loisirs, des administrations, des commerces et des emplois. Elle doit aussi jouer son rôle de centralité au profit des bourgs, village et hameaux composant la Communauté de Communes.

Le projet municipal devra à la fois agir sur les dents creuses¹ et la vacance (celle-ci ayant enregistré une forte augmentation entre 1999 et 2009) tout en maintenant son identité. C'est la raison pour laquelle un travail de fond sera effectué par l'intermédiaire du zonage et du règlement pour maintenir le patrimoine architectural qui retrace le passé industriel de la commune. On pense ainsi au centre bourg actuellement en pleine requalification, mais également à la trame urbaine composant les cités ouvrières (Les Gachères, Cité Nouvelle...).

Enfin, la commune devra réfléchir à l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation, en rapport avec son projet urbain, et en liaison directe avec l'enveloppe urbaine actuelle.

Le diagnostic a fait ressortir un parc de logements relativement ancien. D'ailleurs, l'augmentation de la vacance s'explique en partie par cette vétusté relative. En effet, la typologie du parc ne correspond plus aux besoins de la population et l'on commence à observer une certaine inadéquation entre l'offre et la demande.

De ce fait, il peut être opportun d'intervenir sur la qualité de ce parc par le biais d'actions telles que la démarche « Habiter Mieux », voire l'élaboration d'un PIG (Programme d'Intérêt Général) ou d'une OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat). Ces opérations pourraient s'avérer bénéfiques en matière d'amélioration des performances énergétiques des logements.

La mise en place d'outils fiscaux pour inciter les propriétaires à mettre sur le marché le foncier constructible non bâti ou les logements vacants peut également être envisagée pour détendre le marché de l'immobilier.

Dans les zones d'extensions de l'urbanisation, il s'agira de contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver les paysages, l'environnement et les espaces agricoles présents sur Gueugnon. Cette urbanisation permettra de limiter les extensions de réseaux et d'optimiser ceux déjà présents sur la commune.

Ces dernières années, la commune s'est étendue sur la rive est de l'Arroux par le biais d'opérations d'ensemble mais surtout par un urbanisme diffus que l'on retrouve à l'ouest sur Mercully, mais également au nord vers les Essanleys. Cette urbanisation a été consommatrice d'espaces agricoles. Compte tenu des objectifs fixés par les lois Grenelles, Urbanisme et Habitat, Solidarité Rénovation Urbaine, Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche..., il convient de diversifier les formes d'habitat et de densifier les secteurs proches des commerces, services et centre de vie en prescrivant un principe de densité dans les futures zones d'urbanisation inscrites en 1AU.

L'extension urbaine future devra également éviter les erreurs du passé. En effet, l'urbanisation pavillonnaire des trois dernières décennies apparaît comme désordonnée sans une véritable réflexion sur l'insertion du bâti à son environnement ni sur le véritable impact de cette urbanisation sur l'activité agricole.

Ce principe d'aménagement vient rompre avec l'équilibre observé entre :

¹ Dent creuse : Terrain constructible au sein de l'enveloppe bâtie, vierge de toute construction.

- le tissu ancien, le relief et l'environnement immédiat
- la rationalisation passée de l'utilisation de l'espace (cités ouvrières, centre bourg...)

Afin de conserver l'identité de la commune, les futures extensions urbaines devront retrouver cet équilibre et s'adapter à leur environnement.

De par sa situation à flanc de coteau pour la partie est, et en fond de vallée pour la partie ouest, la ville s'offre au regard de tous. Il est donc essentiel qu'elle conserve cette harmonie avec son site d'implantation

Ce parti pris aboutira à un projet moins consommateur d'espaces naturels ou agricoles et ainsi il sera conforme aux préconisations des Lois Grenelle de l'Environnement.

Par ailleurs, afin d'optimiser les zones d'urbanisation futures et leur insertion dans l'environnement, il conviendra d'en organiser le fonctionnement grâce à la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les zones classées en 1AU (principe de voirie, espaces verts à protéger ou à créer, création de cheminements doux et veiller à la connexion avec le reste du territoire...).

Le règlement écrit devra prendre en compte les évolutions liées aux constructions durables et ainsi permettre de réduire la facture énergétique des ménages sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

Favoriser la mixité sociale et générationnelle.

En poursuivant la réalisation de logements conventionnés notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble, comme cela a pu être fait au niveau du quartier des Fontaines ou de la Fourrier (maisons de village, petits collectifs, ...).

En proposant des formes d'habitat diversifiées permettant à la fois d'accueillir des jeunes ménages sur Gueugnon, leur offrant un parcours résidentiel sur la commune (terrains et logements plus petits notamment) mais en offrant aux personnes âgées la possibilité de vivre sur la commune dans des logements plus adaptés à leurs besoins et proches des services.

Préserver la trame urbaine ancienne, élément patrimonial remarquable retraçant l'histoire de la commune.

Gueugnon est une commune qui s'est développée en rapport direct avec l'activité des forges. Les traces de ce passé industriel glorieux sont omniprésentes et se matérialisent par une architecture ouvrière encore bien conservée. De ce fait, la commune envisagera peut être de préserver un certain nombre d'éléments du patrimoine vernaculaire par l'intermédiaire de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, des principes de préservation seront mis en place par l'intermédiaire du règlement mais également par des prescriptions propres à ces éléments identifiés afin de ne pas porter atteinte à leurs caractéristiques remarquables (Château du Breuil, Château d'Aux, Tour de la Fourrier...).

Concernant les cités ouvrières, la commune compte travailler sur le zonage mais surtout sur une réglementation adaptée qui garantira la pérennité et l'identité de cette organisation urbaine (hauteurs, volumétries, aspects extérieurs, ...).

Prendre en compte les risques et les nuisances présentes sur la commune

Gueugnon offre un cadre de vie remarquable, véritable atout pour accueillir de nouveaux habitants sur son territoire mais il existe plusieurs nuisances ou risques qu'il convient de prendre en compte dans la définition des zones d'urbanisation future :

- Le risque inondation (AZI de l'Arroux),
- La protection des captages d'eau potable
- Les nuisances sonores et les risques liés au transport de matières dangereuses (départementales 60, 25 et 994)
- Les risques liés au mouvement de terrain induits par le retrait gonflement des argiles
- Les risques liés à la sismicité
- La prise en compte des risques technologiques liés à la présence d'APERAM
- La prise en compte des lignes électriques, des canalisations de transport de gaz, des sols pollués

Favoriser d'autres modes de déplacements vers les pôles générateurs (emplois, commerces, services, loisirs...)

Le développement urbain sur Gueugnon a eu pour conséquence d'éloigner les habitants des pôles d'emplois et des services ou des équipements présents dans le centre-ville, favorisant ainsi l'usage quasi-systématique de la voiture. Pour preuve le développement très étalé du tissu pavillonnaire de Mercully.

Le projet municipal a donc pour objectif de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des futures zones d'habitat et d'activités (1AU) sous réserve qu'elles soient équipées systématiquement d'une trame douce raccordée et/ou raccordable à la trame douce existante.

Des cheminements doux ont été identifiés sur Gueugnon, il s'agit de poursuivre le maillage sur le territoire afin de relier les quartiers entre-eux mais également pour rejoindre les équipements publics, les espaces de respirations présents dans le tissu bâti ou aux franges de l'espace urbain. Actuellement, les réflexions et travaux portent sur la réappropriation des rives de l'Arroux et de la Rigole et leur aménagement en véritable espace de vie et de lien social.

Les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation devront prévoir des cheminements doux et dans la mesure du possible se connecter sur le réseau déjà existant aux abords du projet. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation devra permettre de créer ce maillage.

Le fait de rapprocher les habitants du centre-ville permettra de réduire l'usage de la voiture pour les déplacements quotidiens. Le règlement du PLU devra accompagner ces déplacements doux en imposant le stationnement des deux-roues aux abords des pôles générateurs de déplacements, dans les constructions à usage d'habitation mais également en prévoyant des emplacements dans les constructions à usage d'activités ou les administrations.

Certaines entrées de ville à requalifier, d'autres à conforter au niveau de la qualité architecturale et paysagère. Faire de Gueugnon une ville accessible à tous.

Les entrées de ville constituent la première image que l'on peut avoir du territoire. Gueugnon abrite plusieurs axes de circulation dont deux majeurs, la RD 60 et la RD 994. A noter la RD 25 qui dessert APERAM et supportant de fait un trafic poids lourds conséquent. Ces routes traversent la commune du nord au sud (D994, D25) et d'est en ouest (D60).

L'analyse du territoire a permis de constater que les différentes entrées présentes un esthétisme très hétérogène. Les entrées est et ouest depuis la RD60 possèdent de formidables atouts mettant en valeur la commune. Qu'il s'agisse de cônes de vue, d'une végétation abondante, d'aménagements urbains..., elles participent à la qualité du cadre de vie de la commune. Toutefois, ces entrées de ville n'ont pas le rôle de véritable accès principal.

Les entrées de dimension extra territoriale se situent le long de la D994. Or, cet axe présente une qualité paysagère médiocre, entachée par le manque d'aménagement qualitatif au niveau des points d'accès à la zone d'activités. De plus, la trame urbaine est assez floue, mêlant habitat et bâtiments économiques ce qui nuit à la bonne lecture du paysage urbain et à la bonne perception de la commune. On recense également de nombreux panneaux publicitaires qui viennent altérer la qualité paysagère des lieux, ainsi que la présence du transformateur électrique qui, de par sa stature et sa volumétrie donne un aspect industriel peu flatteur à l'entrée nord. Ces différents secteurs desservent la prestance identitaire de la commune.

L'élaboration du PLU est l'occasion d'avoir une réflexion sur ces zones particulières et de réfléchir sur les aménagements urbains, paysagers et d'agir sur l'accessibilité. Ainsi, des réflexions quand à la requalification de ces entrées de ville (suppression des panneaux publicitaires, aménagements routiers, sécurisation de certaines intersections, affirmation paysagères) pourront être menées dans les années à venir et le PLU devra adapter une réglementation visant à faciliter ces projets.

Certains axes structurants sont uniquement aménagés pour la voiture, et, à l'instar de la D60 et la D994, matérialisent de véritables barrières. Des réflexions devront être menées pour partager la voirie avec les cheminements doux et atténuer ces fractures urbaines.

Axe 2 : Valoriser les paysages et protéger l'environnement

Préserver les fenêtres visuelles et les caractéristiques paysagères de Gueugnon.

Le paysage constitue un élément fortement identitaire et participe activement au cadre de vie, mais aussi à l'attractivité du territoire.

Plusieurs entités paysagères sont présentes sur la commune et cette variété participe à l'image de « ville à la campagne » du territoire.

- ✓ Maintenir ces caractéristiques paysagères et préserver les fenêtres visuelles les plus symboliques (vue sur et depuis les hauteurs du territoire, ouvertures visuelles sur le lointain, vues dominantes sur la ville depuis la RD60 à l'ouest, la butte des Essanley au nord, fenêtre visuelle du Château du Breuil vers la plaine de l'Arroux, couloirs visuels ...).
- ✓ Maintenir l'identité territoriale de la commune liée à l'eau et aux sports nautiques en valorisant ces aménagements.
- ✓ Préserver les vues remarquables et ouvertes (éviter les haies hautes au sein du tissu urbain créant un écran opaque, préserver tant que possible les ouvertures visuelles identifiées lors du diagnostic territorial ...).

Préserver les caractéristiques du bâti local (clôtures, toitures, couleurs des enduits, architecture ouvrière...)

- ✓ En proposant un règlement graphique et écrit adapté, afin de préserver à la fois les caractéristiques du bâti ancien mais également d'accompagner le traitement des abords et des façades des constructions nouvelles pour que le bâti s'intègre dans son environnement.

Préserver le patrimoine rural bâti et naturel.

- ✓ En identifiant au titre de la loi paysage les éléments remarquables présents sur le territoire et rappelant le caractère rural et l'identité industrielle de la commune (les domaines et les fermes, les puits, les murets, les granges, les pigeonniers, la Cité Nouvelle, Les Gachères, le quai de l'Europe...).
- ✓ Gueugnon possède un tissu bocager très développé qui est un des éléments piliers du paysage communal. En plus de donner de la perspective et de la dimension au finage, cet ensemble bocager fait partie de la trame verte de la commune et matérialise un biotope complexe abritant de nombreuses espèces animales et végétales. Préserver ce réseau bocager sur la commune, maintiendra la richesse du ses paysage et de sa biodiversité.

Préserver la ressource en eau sur la commune (prise d'eau de l'Arroux, réservoirs de stockage, réseau hydrographique...)

La commune a une relation importante avec l'eau du fait de sa proximité avec la rivière l'Arroux mais également la Rigole, les gravières transformées en retenues d'eau, le réseau hydrographique secondaire (ruisseau de l'Embouche, ruisseau Beaulon, ruisseau du Gorat...). L'eau est également présente par l'intermédiaire des captages et la prise d'eau de l'Arroux qui assurent l'alimentation en eau potable de la ville. Les périmètres de protection afférents seront donc pris en compte et protégés par le PLU.

La ville de Gueugnon prévoit, afin de sécuriser et mieux préserver sa ressource en eau, l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Approvisionnement en Eau Potable.

Le PLU prendra également en compte le SDAGE et le SAGE avec en particulier la réduction des pollutions (assainissement, industries, agriculture...) et le maintien voire la restauration des continuités écologiques sur le tracé de l'Arroux.

Valoriser la filière agricole.

Gueugnon se caractérise par la présence de nombreux espaces agricoles, et d'une activité dynamique fortement axée sur l'élevage. Le territoire communal est entièrement recouvert par des espaces bocagers alternant grandes prairies et petits pâturages.

Ces paysages sont marqués par une trame bocagère omniprésente assurant une transition entre l'espace urbain et les espaces boisés, et qui souligne également les lignes de crête du relief.

La volonté de la municipalité est de préserver cette identité de ville à la campagne avec notamment le maintien d'un tissu économique agricole sur son territoire, facteur d'entretien des paysages et fonctionnalité écologique.

Certains espaces agricoles devront être protégés de toute construction afin de préserver les paysages et les corridors écologiques identifiés sur Gueugnon.

De plus, le diagnostic agricole a fait ressortir une certaine fragilité de quelques exploitations étant donné le rapprochement progressif ces dernières années du tissu pavillonnaire vers les bâtiments agricoles. C'est particulièrement le cas sur Mercully et vers le sud de la commune. Certaines exploitations se retrouvent également fortement pénalisées par la consommation des pâturages, leur principal outil. La révision du PLU est l'occasion de revoir les dysfonctionnements observés (classement inadéquat des terres agricoles, règlement inapproprié...), mais également de recenser les exploitations les plus fragilisées par le développement urbain de Gueugnon. Le document devra s'efforcer de trouver un juste équilibre entre pérennité voire développement des exploitations agricoles et potentiel d'extension urbaine.

Renforcer la présence et la qualité végétale en milieu urbain, en espaces publics et privés

- Développer, mailler et mettre en valeur les espaces de respiration, en veillant aux valeurs esthétiques et d'usage des sites (fond de jardins, bassin d'orage, parcs arborés, vallées...)
- Le PLU sera un bon outil pour favoriser le développement des essences locales, gérer les eaux pluviales à la parcelle, freiner l'imperméabilisation des sols, Ainsi, cet outil de planification permettra de veiller à la qualité environnementale des mises en valeur végétales : biodiversité, méthodes d'entretien, consommations d'eau, gestion des déchets végétaux,...
- Promouvoir les relations entre ville et campagne, par le maintien des coupures vertes présentes sur Gueugnon (Parc urbain du Château d'Aux, Arboretum, quai de l'Europe et ripisylve de l'Arroux, principaux alignements d'arbres...).

- Diversifier la composition des haies et arbres au sein du tissu urbain: éviter des haies monospécifiques, de même tailles et exotiques, ainsi que les espèces exogènes (conifères, lauriers, thuyas,...).
- Préserver les boisements et les plantations d'arbres présents dans le tissu bâti (alignements Place du Général de Gaulle et Avenue de la Déportation, ripisylve du Ruisseau du Reuil boulevard Jean Mermoz, parcs urbains, fond de jardins des cité ouvrières et jardins familiaux...)
Cette végétation contribue à la qualité du cadre de vie, autant d'un point de vue paysager qu'écologique. « L'arbre dans la ville » est aussi facteur de qualité urbaine, qu'il s'agisse des ambiances arborées des jardins de certains quartiers résidentiels, des alignements d'arbres dans les rues et sur les places, des arbres des parcs publics ou privés mais aussi de bosquets. Cette végétation permet également de maintenir une certaine continuité des corridors écologiques secondaires, corridors écologiques fonctionnels et très bien conservés sur le territoire gueugnonnais.

Préserver la Trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue, instaurée en 2009 par le Grenelle de l'environnement, est un outil d'aménagement du territoire qui a pour objectif d'enrayer le déclin de la biodiversité. Elle comprend l'ensemble des éléments de la mosaïque naturelle regroupant les espaces naturels majeurs (les réservoirs de biodiversité avec les espaces à forte perméabilité pour la faune) et les corridors écologiques qui les relient. On distingue : la trame verte qui est constituée des milieux terrestres (agricoles, forestiers...), et la trame bleue qui regroupe les espaces aquatiques (plan d'eau et cours d'eau) et zones humides associées.

Un outil d'aménagement multifonctionnel pour :

Connaitre son territoire, enrayer le déclin de la biodiversité, éviter l'isolement et le cloisonnement des populations et des milieux naturels, favoriser la circulation de la faune et le maintien d'espaces naturels permettant l'accomplissement des cycles biologiques complets de la faune et de la flore, améliorer la qualité des cours d'eau, assurer un cadre de vie de qualité, lutter contre les conséquences de l'étalement urbain, éviter les risques de perte d'identité du territoire...

Le territoire communal :

- des massifs forestiers discontinus et répartis sur l'ensemble du territoire, qui matérialisent quelques limites communales (bois du Breuil, bois d'Orgeon, bois des Essanley...) mais qui contribuent surtout à matérialiser des corridors écologiques efficaces et qui présente une richesse environnementale certaine.
- Une trame bocagère omniprésente, qui subit toutefois quelques atteintes lors de coupes « sauvages » ou d'extension de la trame urbaine
- Un cours d'eau principal, l'Arroux, alimenté par quelques rus dévalant les coteaux par l'intermédiaire d'un réseau dit « en peigne ». Cette rivière constitue un couloir naturel majeur, mais peu aménagée et sans relations avec la ville. Par contre, elle matérialise un corridor écologique de qualité à préserver. Une politique d'aménagement est actuellement menée par la commune afin de recréer un

véritable lien entre la ville et la rivière (aménagement d'espaces publics, aménagements paysagers, mise en place de liaisons douces,...)

- un étalement urbain marqué sur les quartiers hauts par des opérations d'ensemble et sur Mercully par un tissu pavillonnaire diffus. Cette organisation et ce développement urbain ont été fortement consommateurs d'espaces agricoles et naturels.
- des corridors écologiques Nord Sud qui commencent à être fragilisés par l'urbanisation galopante de Mercully, deux axes routiers majeurs que sont la RD 60 et la RD 994 qui matérialisent de véritables obstacles pour la libre circulation de la faune locale (points noirs).

Préserver les réservoirs de biodiversité à forte valeur écologique

- Espaces boisés avec feuillus : Bois des Essanley, bois du Breuil, bois d'Orgeon...
- Les parcs périurbains (Château d'Aux, arboretum, Maison du Bourg...)
- Cours d'eau : Arroux, Rigole, ruisseaux...et leurs ripisylves
- Zones humides de la vallée alluviale

Veiller à la cohérence et l'intégrité des continuités naturelles

- Préserver et restaurer les corridors écologiques reliant les réservoirs et espaces naturels majeurs de la commune ou se prolongeant sur les communes voisines
- Préserver les cours d'eau et leurs abords en s'appuyant par exemple sur le zonage de l'AZI de l'Arroux ainsi que sur la « mémoire collective ».
- Maintenir et préserver les espaces de nature ordinaire contribuant aussi à la qualité paysagère : espaces agricoles (prairies, bocages...) et zones humides (anciennes gravières, étangs...)
- Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain en imposant des continuités écologiques par l'intermédiaire des orientations d'aménagement. Pour cela, la commune s'aidera du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) en cours de finalisation.
- Préserver et imposer la trame végétale présente aux entrées de ville dans les secteurs diffus afin de créer ou maintenir une transition de qualité entre l'espace naturel et l'espace urbain grâce à la présence des haies ou d'alignements d'arbres (la loi paysage L123-5-1-7 ou espaces boisés classés). Cette politique est à mener particulièrement au niveau des entrées Nord et Sud le long de la RD 994 où l'équilibre des transitions paysagères entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles n'est pas toujours atteint.

II SCENARIO DEMOGRAPHIQUE, ESTIMATION DES BESOINS FONCIERS

Comme le montre le tableau ci-dessous, la population de Gueugnon est en constante diminution sur les trois dernières périodes intercensitaires. Toutefois, les élus souhaitent inverser cette tendance et redonner à leur territoire une certaine attractivité synonyme de :

- Développement économique
- Amélioration du cadre de vie
- Rajeunissement de la population
- Développement urbain
- ...

Ainsi, le projet de territoire exposé ci-avant passe avant tout par une évolution démographique positive et ambitieuse. Ces estimations en matière de démographie et d'évolution du parc de logements se traduisent inexorablement par une consommation du foncier.

Les élus se sont voulus rationnels et en adéquation avec la réalité de leur territoire et se sont attachés à dégager des superficies constructibles en rapport avec les besoins réels et avec un impact moindre sur l'activité agricole.

De plus, les élus ont suivi les prescriptions du SCoT qui prévoit la construction de 843 logements d'ici 2040, dont 542 à Gueugnon.

	Valeur	Variation	Var.ann.
Population en 1982	10 456		
Population en 1990	9 697	-7,26%	-0,94%
Population en 1999	8 564	-11,68%	-1,37%
Population en 2010 (valeur 2014)	7 512	-12,28%	-1,18%
Population en 2030	8 000	+6,50%	+0,32%
Variation moyenne annuelle de 1982 à 2014			-1,03%

HYPOTHESES D'AMENAGEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Stabilisation du phénomène de desserrement entre 2015 et 2030

Entre 1982 et 2010, le phénomène de desserrement du parc immobilier (diminution de la taille des ménages) a été fortement ressenti au sein de la commune. Il a baissé régulièrement pour atteindre environs 2.07 personnes par ménage en 2010.

Au niveau national, le taux d'occupation est de 2,29 en 2010.

Au niveau départemental, le taux d'occupation atteint 2,19 en 2010.

Au niveau communal il est de 2.07 en 2010 (7 512 habitants / 3 632 résidences principales).

Compte tenu du phénomène général de diminution de la taille des ménages en France, il est fort probable que le phénomène de desserrement du parc immobilier perdure dans les 15 ans à venir. Etant donné la forte baisse enregistrée par la commune depuis 30 ans et la volonté communale de contenir l'exode de la

population, ce phénomène de desserrement ne devrait plus être très important d'ici à 2030.

Le phénomène de décohabitation a une incidence très importante sur la consommation de logements.

Selon les estimations communales et l'évolution observée, le nombre de personnes par ménage devrait évoluer pour atteindre en 2030 la valeur de 2 personnes par ménage. La commune fait donc la simulation suivante :

- Le taux d'occupation diminue pour atteindre 2 habitants par logement en 2030.

$$7\,512 \text{ (population des résidences principales en 2010)} / 2 = 3\,756$$

$$3\,756 - 3\,632 \text{ (résidences principales en 2010)} = 124$$

Logiquement, 124 résidences principales sont nécessaires à l'horizon 2025 pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.

Résidences secondaires

Bien qu'ayant connu une évolution en dent de scie, force est de constater que le nombre de résidences secondaires a augmenté depuis 1982. Cette dynamique s'explique en grande partie par l'attractivité touristique de la région (proximité du Morvan, activités nautiques, randonnées, identité régionale...). Le nombre de résidences secondaires est ainsi passé de 51 en 1982 à 76 en 2010 avec un pic atteint au début des années 2000 avec 98 unités (soit le double par rapport à 1982).

Bien qu'une demande effective soit observable sur le secteur, celle-ci s'avère assez fluctuante. Nous nous baserons donc sur l'hypothèse d'un maintien du nombre actuel de résidences secondaires, ce qui ne dégagera de fait aucun nouveau logement.

Arrivée d'une nouvelle population

Il est nécessaire de rajouter à ces chiffres l'arrivée de 490 nouveaux habitants si la commune se fixe comme objectif 8 000 administrés à l'horizon 2025 (chiffres INSEE retenus : population légale du recensement intermédiaire de 2010).

$$(8\,000 \text{ population 2030} - 7\,512 \text{ population 2010}) = 488$$

Avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2:

$$488 / 2 = 244 \text{ logements}$$

Logements vacants

Avec une valeur de 9.4 % du parc total en 2010, le pourcentage de logements vacants est assez important et bien au-dessus de la valeur idéale estimée qui s'établit aux alentours de 6%.

Cette vacance est essentiellement recensée en centre-ville car de nombreux logements ne sont plus conformes aux attentes des locataires, tant en matière de typologie que d'agencement ou de confort (vacance structurelle). La ville a déjà entrepris une politique de reconquête de ce parc vacant (OPAH par exemple), mais celle-ci s'avère insuffisante.

On considère qu'un pourcentage de 6% est nécessaire pour assurer une bonne rotation de la population. Un des objectifs de ce PLU sera donc de réhabiliter et reconquérir une partie de ces logements et les remettre dans le circuit des résidences principales. Ainsi, à l'horizon 2030, les élus envisagent un taux de vacance proche des 6%.

On fait l'hypothèse suivante avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2:

3 632 (résidences principales en 2010) + 124 (desserrement) + 244 (nouveaux arrivants) - 0 (résidences secondaires) = 4 000

Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6%, les 4 000 logements ne représentent que 94 % du parc total d'où :

$4\,000 / 0,94 = 4\,255$ logements

$4\,255 \times 0,06 = 255$ logements

$255 - 386$ (logements vacants 2010) = - 131

On recense donc un surplus de **131 logements vacants**. La commune dispose donc d'un potentiel de 131 logements disponibles pour atteindre ses objectifs démographiques. Toutefois, cette vacance peut être qualifiée de structurelle étant donné que la majorité des logements sont inoccupés parce qu'ils ne correspondent pas à la demande effective des locataires (isolation, typologie...). Sur les 15 prochaines années, on se basera donc sur l'hypothèse que la politique communale permettra de mobiliser environ 40% de ces logements vacants et de les réhabiliter en résidences principales, soit 52 unités.

Récapitulatif

HYPOTHESE A 2 PERSONNES PAR MENAGE	
124	Desserrement
244	Nouveaux arrivants
-52	Logements vacants
0	Résidences Secondaires
316	TOTAL

Il doit donc être construit 316 logements d'ici 2030 pour que la commune atteigne 8 000 habitants, soit un rythme de construction d'environ 21 à 22 logements par an.

Pour rappel, le SCoT a fixé comme objectif la construction de 22 logements par an.

Besoins en terrains pour permettre l'augmentation de la population

L'estimation des besoins en matière de surfaces constructibles repose sur les besoins effectifs de la commune mais doit être en conformité avec le SCoT qui prévoit une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

Tout d'abord, sur les 316 logements à créer d'ici 2030, 110 sont d'ores et déjà programmés par l'intermédiaire de la requalification des sites des collèges du Vieux Fresne et du 8 mai.

Il reste donc à prévoir un potentiel constructible de l'ordre de 206 logements. Avec une densité de 20 logements à l'hectare, conformément aux prescriptions du SCoT, la commune doit se munir d'un potentiel constructible de l'ordre de 10.3 hectare.

D'autre part, l'opérationnalité de chaque secteur est conditionnée par la maîtrise des sols et donc la volonté des propriétaires. Dès lors, il est nécessaire de réserver au nouveau plan de zonage des secteurs susceptibles d'accueillir les extensions à vocation d'habitat d'une superficie équivalente à 1,2 fois les surfaces définies précédemment **soit environ 12.4 ha.**

Pour la création de 316 logements, la commune prévoit de consommer

- **1.9 hectare : requalification du site du Vieux Fresne = 80 logements**
- **1.5 hectare : requalification du site du 8 mai = 30 logements**
- **12.4 hectares : création des 206 logements restants**

Au total, 15.8 hectares sont nécessaires pour la création de 316 logements, ce qui représente une moyenne de 20 logements à l'hectare, soit un chiffre en parfaite adéquation avec les prescriptions du SCoT