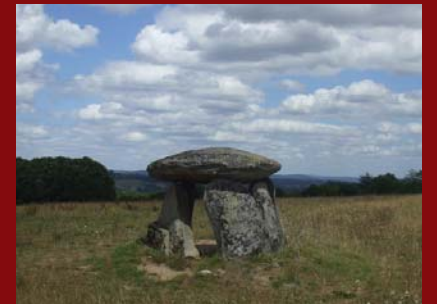
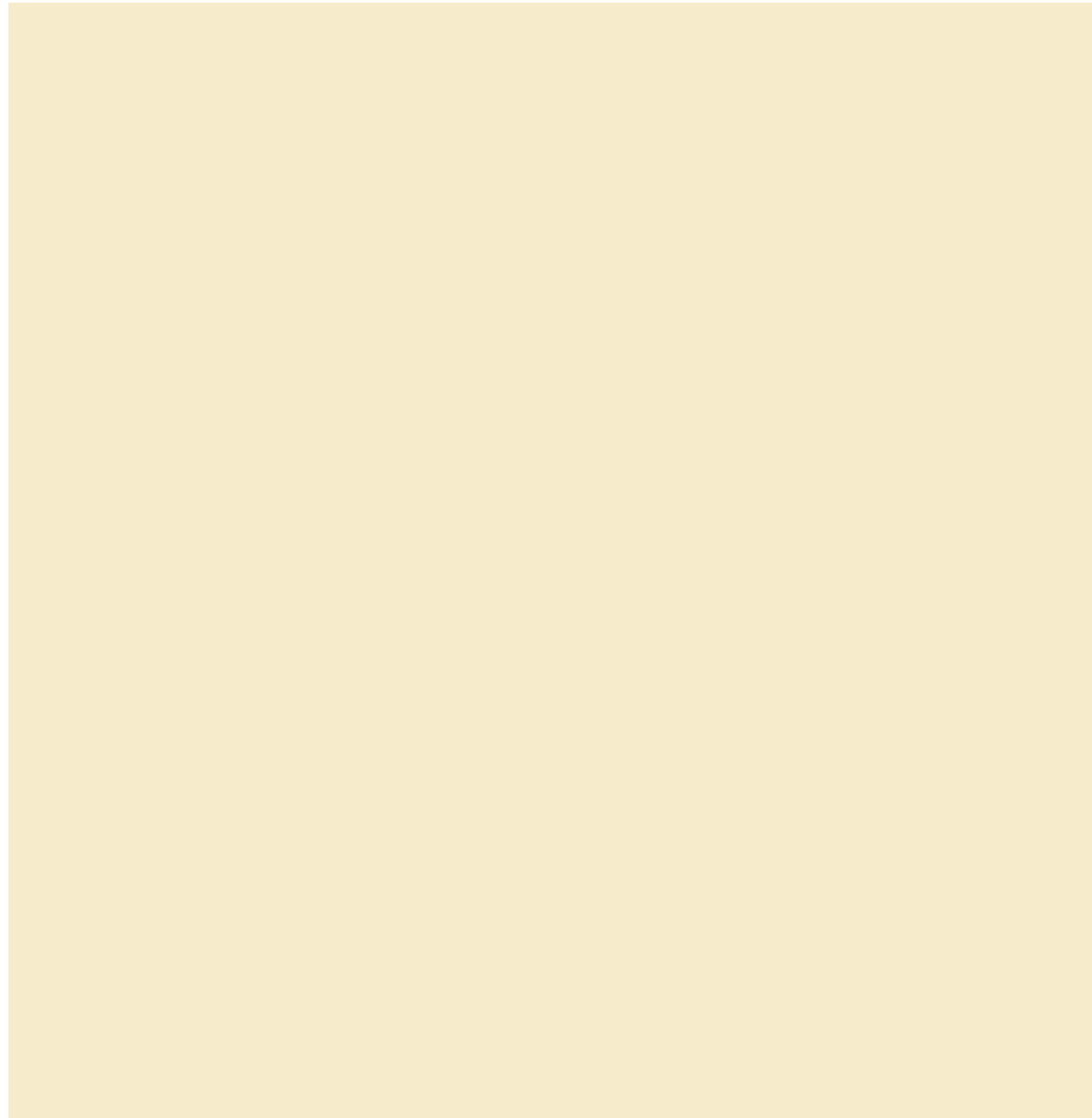


Carte communale



RAPPORT DE PRÉSENTATION - VOLET III



VOLET III

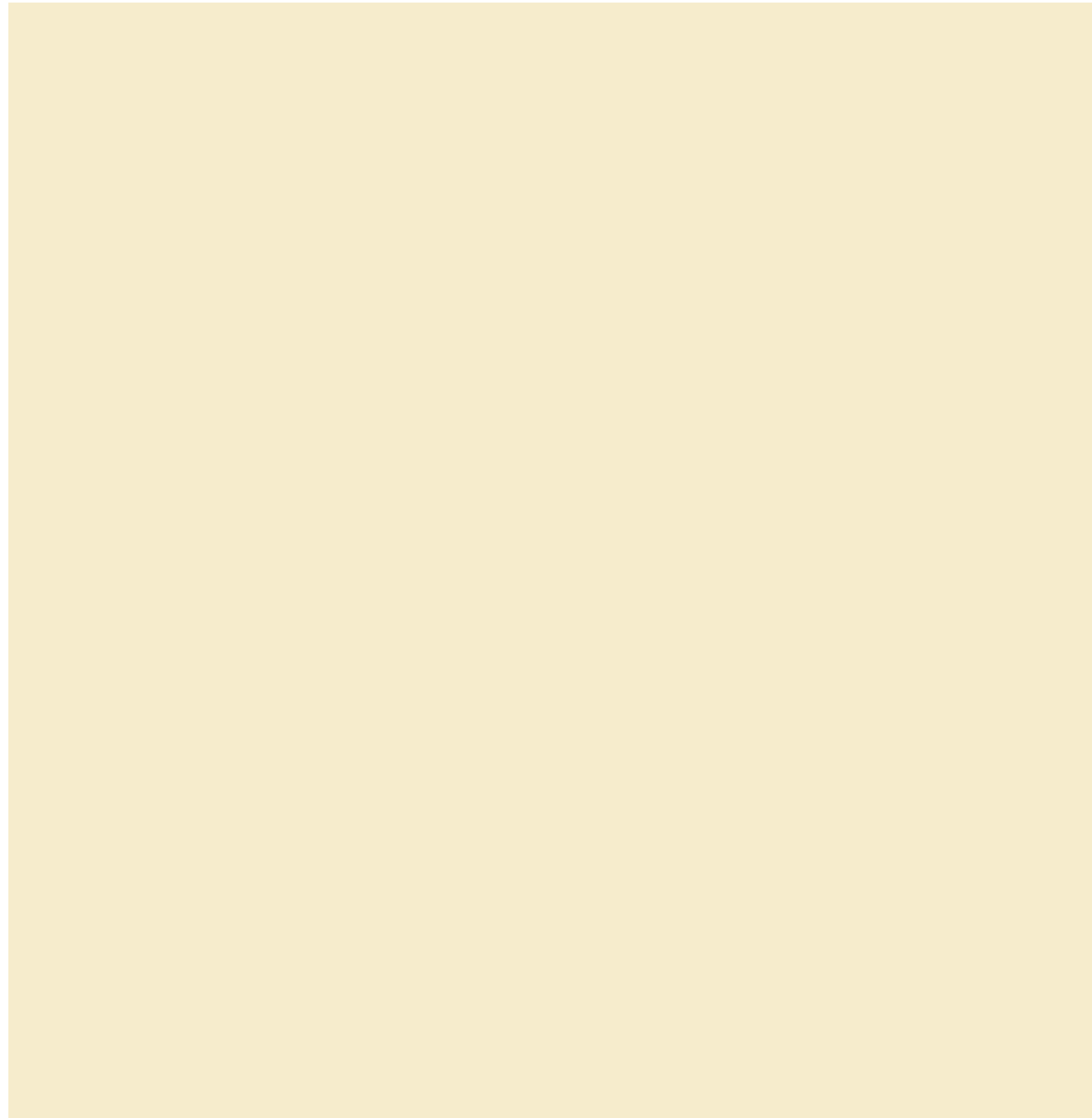
DES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES AUX CHOIX DE DÉVELOPPEMENT MUNICIPAUX

Ce document a été rédigé par :

Elise HENROT

Gwenaëlle ORY.

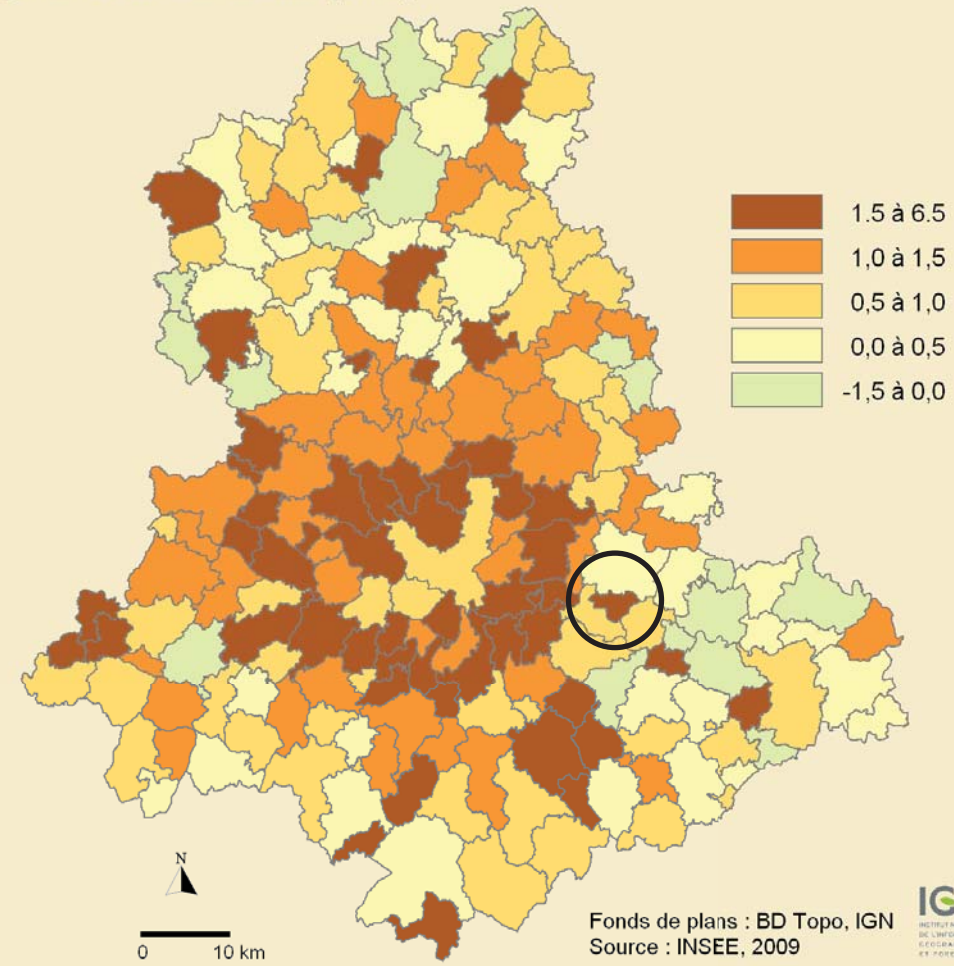
Conformément au *Code de la propriété intellectuelle* qui n'autorise, aux termes du paragraphe 3 de l'article L. 122-5 et « sous réserve que soient indiqués clairement le nom de l'auteur et la source », que « les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées », *Géoscope* considère que la présente note méthodologique constitue une œuvre originale qui ne saurait être transposée à d'autres productions sans son accord.



SOMMAIRE Volet III

Des projections démographiques aux besoins en constructions	193
<i>Résider à Eybouleuf : tendances récentes.....</i>	<i>193</i>
<i>Projections démographiques : le modèle OMPHALE appliqué à la commune</i>	<i>194</i>
1. <i>La structure par âge des populations.....</i>	<i>194</i>
2. <i>Les projections démographiques</i>	<i>194</i>
3. <i>Les soldes naturel et migratoire.....</i>	<i>195</i>
4. <i>Le phénomène de décohabitation.....</i>	<i>195</i>
<i>Hypothèses d'évolution démographique pour les 10 prochaines années</i>	<i>196</i>
5. <i>Hypothèses basées sur les données du recensement.....</i>	<i>196</i>
6. <i>Hypothèse intégrant la dynamique « présenteielle » : l'évolution récente des nouveaux logements.....</i>	<i>197</i>
Scénarios et choix municipaux.....	198
<i>Scénarios de développement.....</i>	<i>198</i>
1. <i>Critères d'arbitrage pour qualifier les secteurs d'habitats au rang de zones de développement urbain</i>	<i>199</i>
2. <i>Scénario 1 : Promotion des espaces de proximité au sein du bourg et de son extension vers Les Vignes/ La Valette.....</i>	<i>203</i>
3. <i>Scénario 2 : Développement du bourg et de trois secteurs d'habitat dotés d'une bonne accessibilité</i>	<i>203</i>
<i>Choix municipaux.....</i>	<i>204</i>
4. <i>Validation d'une hypothèse d'évolution démographique.....</i>	<i>204</i>
5. <i>Scénario issu de la concertation.....</i>	<i>204</i>

Taux d'évolution annuel moyen du parc de logements de 1999 à 2007 (en %)



Principales sources

- D. Clerc, C. Chalon, G. Magnin, H. Vouillot, Pour un nouvel urbanisme – La ville au cœur du développement durable, 2008
- Conseil National de l'Habitat (CNH), Rapport du Groupe de Travail « Mobilisation de terrains pour la construction », 2007
- INSEE, Recensements de la population, 2010
- L'espace rural limousin cesse de perdre des habitants, Focal INSEE Limousin, 2009
- Projections régionales de population à l'horizon 2030, fortes croissances au Sud et à l'Ouest, INSEE Première n°1111, 2006
- Horizon 2030 : légère hausse de la population limousine, Focal INSEE Limousin n°42, 2007
- Limousin horizon 2030 : projection de population, Dossier INSEE Limousin n°10, 2007
- L'année économique et sociale 2007, INSEE Limousin, 2008
- Dir. Ch. Terrier, Mobilité touristique et population présente, 2006
- Projections régionales de population à l'horizon 2030, fortes croissances au Sud et à l'Ouest, INSEE Première n°1111, 2006
- Sitadel, 2013

DES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES AUX BESOINS EN CONSTRUCTIONS

Résider à Eybouleuf : tendances récentes

Pour apprécier l'évolution de la construction à Eybouleuf, deux indicateurs sont ici utilisés : les données statistiques fournies par l'INSEE et celles du Commissariat Général au Développement Durable.

La carte ci-contre représente l'évolution du parc de logements des communes de Haute Vienne entre 1999 et 2007 (les données plus récentes ne sont pas encore accessibles).

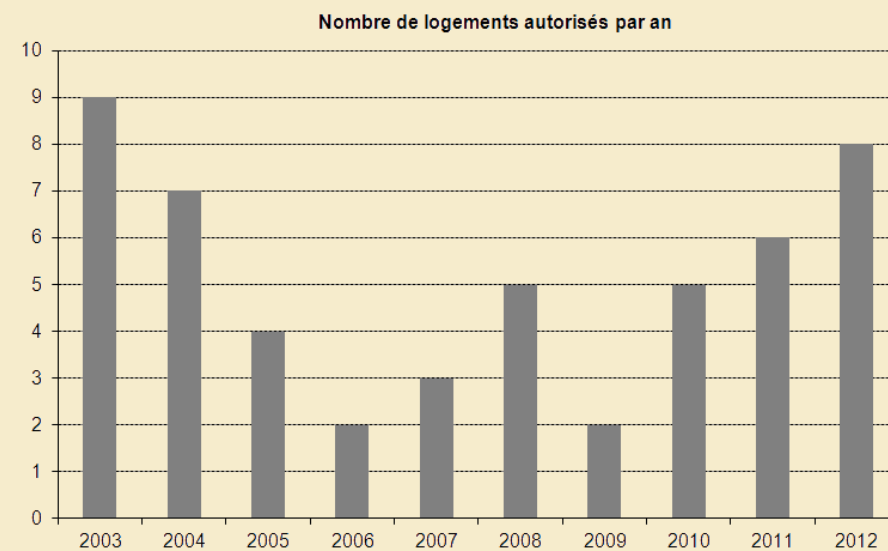
Eybouleuf se situe dans l'espace où la croissance est la plus forte, comprise entre 1,5 et 6,5 % par an.

Plus encore que la plupart des communes situées en troisième couronne de l'agglomération de Limoges, Eybouleuf profite du processus de périurbanisation et voit sa population augmenter fortement depuis quelques années (20 habitants en plus chaque année entre 2006 et 2009, 10 habitants supplémentaires entre 2009 et 2010).

Dans l'ensemble, Eybouleuf s'inscrit dans un contexte géographique assez propice à une croissance du nombre de logements (construction neuve et réhabilitation/rénovation), que l'inéluctable raréfaction des énergies fossiles pourrait toutefois fragiliser.

Dans le détail, le graphique ci-contre permet d'apprécier l'évolution des permis de construire accordés pour des projets de logements individuels (nouvelles constructions et réhabilitations) entre 2003 et 2012 sur la commune.

Sur cette période, le nombre moyen de logements autorisés se situe entre 4 et 5 nouveaux logements par an ; néanmoins, si l'on ne prend pas en compte les années 2006 à 2009, la moyenne atteint presque 7 logements par an. On peut alors considérer que sur la décennie 2003-2012, les nouvelles constructions sont assez nombreuses sur la commune, conclusions à nuancer par le ralentissement observé des permis accordés autour des années 2006 à 2009.



Source : SOeS, Sit@del2, 2012

Projections démographiques : le modèle OMPHALE appliqué à la commune

L'INSEE a élaboré un outil pour établir des projections démographiques : le modèle OMPHALE. Cet outil prend en compte l'évolution de la structure démographique ainsi que l'évolution sociologique des comportements démographiques. Le modèle est développé pour des projections à l'échelle départementale et régionale. Des projections pour les communes dont la population dépasse 50 000 habitants peuvent être proposées. Ainsi, l'extrapolation pour la petite commune étudiée, la fiabilité des estimations de l'évolution démographique reste relativement incertaine.

Quatre principales sources de données, développées ci-après, permettent de guider l'analyse.

1. La structure par âge des populations

Le tableau ci-contre présente l'âge moyen et la structure par âge des populations du Limousin et de la France en 2005 et l'hypothèse en 2030 suivant le scénario central de projection issu du modèle OMPHALE.

La structure par âges de la population d'Eybouleuf est très atypique : le nombre de moins de 20 ans est très largement supérieur aux taux régionaux, départementaux ou des communes voisines. La proportion de jeunes est sensiblement plus élevée qu'au niveau national. Nous considérerons néanmoins, par prudence, que la structure de la population d'Eybouleuf est comparable à celle de la France, ce qui était vrai jusqu'en 1999, le net rajeunissement de la population de la commune étant notable à la fin de la première décennie 2000.

	2005 (scénario central)					2030 (scénario central)				
	Age moyen	Structure par âge en %				Age moyen	Structure par âge en %			
		- 20	20-59	+ 60	dont + 80		- 20	20-59	+ 60	dont + 80
Eybouleuf		30,6	53	16,4			-	-	-	
Haute Vienne		21,3	53,5	22,5	6,3		20,3	51,1	32,1	9,2
Limousin	43,5	20,5	52,0	27,6	7,0	46,5	19,0	45,0	36,0	9,5
Aire urbaine de Limoges	-	22,3	56	21,9	5,2	-	21,5	57,2	28,2	8,5
Espace rural limousin	-	18,5	47,6	33,9		-	15,3	40,2	44,5	
France	39,0	24,9	54,3	20,8	4,5	42,6	22,6	48,1	29,3	7,2

Sources : Modèle OMPHALE base 2005, INSEE, in INSEE Première n°1111 – in Focal INSEE Limousin n°42. • Données 2006 officielles

2. Les projections démographiques

Le tableau ci-après présente les projections démographiques du scénario central établies suivant le modèle OMPHALE 2005, à l'échelle départementale et régionale, sur la base des soldes naturel et migratoire.

Il ressort de ce tableau un contraste fort entre l'évolution nationale et locale :

- la population française devrait poursuivre son accroissement lors des 20 prochaines années en combinant des soldes naturels et migratoires positifs ;
- pour la région Limousin, l'évolution globale pourrait être positive, mais

	Taux global	Taux annuel moyen		Solde annuel moyen 2005-2030	
	2005-2030	2005-2015	2015-2030	Naturel	Migratoire
Haute Vienne	+7,6	+0,4	+0,2	-0,16%	+0,47%
Limousin	+2,0	+0,1	+0,0	-0,35%	+0,43%
Aire urbaine de Limoges	+13,8	+0,6	+0,5	+0,11%	+0,44%
Espace rural limousin	-7,9	-0,3	-0,4	-0,95%	+0,63%
France	+10,7	+0,5	+0,4	+0,24%	+0,15%

Source : Modèle OMPHALE base 2005, in Focal Insee 42, Limousin horizon 2030, in Les dossiers INSEE Limousin.

nettement moins prononcée. Cette évolution sera très fortement tributaire de son attractivité. En effet, le solde naturel, handicapé par la structure par âge actuelle, restera négatif ;

- à l'échelle de la Haute-Vienne, pour laquelle il est apparu qu'elle présentait actuellement une structure démographique plus jeune que la région, l'évolution (celle d'une croissance démographique globale reposant sur un solde migratoire largement positif qui compenserait un solde naturel toujours négatif) devrait s'atténuer à partir de 2015 ;
- pour l'espace rural du Limousin, la situation devrait être celle d'un recul démographique global. En effet, malgré une plus forte attractivité (solde migratoire de 0,63%/an), le poids du bilan naturel déficitaire (-0,95%/an) devrait prolonger à la période 2015-2030 la phase de décroissance de population engagée dans la période actuelle.

3. Les soldes naturel et migratoire

L'évolution récente des soldes naturel et migratoire révélée par le tableau ci-contre permet d'apprécier la spécificité communale.

La commune, là encore, connaît une évolution atypique et incomparable avec ses voisines ou la région Limousin. L'accroissement depuis 10 ans est extrêmement élevé, du fait d'un solde naturel positif (ce qui est exceptionnel dans les territoires ruraux limousins) et d'un solde migratoire très fort.

Evolution démographique récente (1999-2009)	Taux annuel moyen	Solde annuel moyen en %	
		Naturel	Migratoire
Eybouleuf	3,42	0,73	2,70
Haute Vienne	0,6	-0,1	0,7
Limousin	0,4	-0,3	0,7

Source : INSEE, recensement de la population, 2009

Il faut alors demeurer particulièrement prudent : les apports migratoires qui ont pu renforcer, lors de la dernière période intercensitaire, un solde naturel positif, sont très volatiles : ils peuvent s'infléchir voire s'inverser brutalement.

4. Le phénomène de décohabitation

Enfin, les études menées sur l'évolution du phénomène de décohabitation entre 1990 et 1999 indiquent que l'accroissement du nombre des ménages est essentiellement imputable au vieillissement de la population plus qu'à l'évolution sociologique des modes de cohabitation. Un cinquième seulement de la baisse du nombre de personnes par ménage s'explique par l'évolution des modes de cohabitation, les quatre autres cinquièmes sont imputables à la déformation de la pyramide des âges. En tenant compte de cette analyse, le nombre de ménages à l'échelle de la France métropolitaine augmenterait de 0,7 %/an entre 1999 et 2030. En Limousin, il n'augmenterait que de 0,1%/an du fait de la structure par âge de la population déjà bien avancée dans la dynamique de vieillissement.

Le phénomène de décohabitation étant en grande partie lié à la structure par âge de la population, la valeur de +0,7%/an estimée à l'échelle de la Région sera retenue.

Hypothèses d'évolution démographique pour les 10 prochaines années

5. Hypothèses basées sur les données du recensement

Bien que la carte communale n'ait pas de limite de validité, les hypothèses d'évolution démographique portent sur une période de dix ans. Il devient beaucoup plus aléatoire de travailler sur une période plus longue, en particulier lorsqu'on adapte des modèles établis pour des échantillons importants de population à commune de petite taille telle qu'Eybouleuf.

Au regard de l'analyse des comportements démographiques et sociologiques présentée précédemment et en gardant à l'esprit toutes les incertitudes qui pèsent sur un exercice de projections démographiques relatives à un petit territoire, plusieurs hypothèses d'évolution sont proposées pour les dix ans à venir. Elles sont basées sur les combinaisons suivantes :

- Hypothèse 1 – OMPHALE France : Évolution conforme à la projection globale à l'échelle de la France entre 2015 et 2030, soit 0%/an ;
- Hypothèse 2 – OMPHALE Espace rural limousin : évolution conforme à la projection à l'échelle de Espace rural limousin entre 2015 et 2030 soit -0,4%/an ;
- Hypothèse 3 – Evolution locale 1999-2009 : évolution du solde naturel conforme à celle observée à Eybouleuf entre 1999 et 2009 (+0,73%/an) et un solde migratoire identique à celui qu'a connu Eybouleuf entre 1999 et 2009 (+2,70%/an) ;
- Hypothèse 4 – Evolution locale 1999-2009 atténuée : évolution du solde naturel conforme à celle observée à Eybouleuf entre 1999 et 2009 (+0,73%/an) et un solde migratoire à moitié moins important que celui qu'a connu Eybouleuf entre 1999 et 2009 (+1,35%/an).

Pour établir le nombre de ménages supplémentaires que la commune est susceptible d'accueillir dans les 10 prochaines années, la population initiale et le nombre de ménages considérés sont ceux du recensement annuel officiel de 2010, soit 408 habitants et 144 ménages . Le mode de calcul retenu a intégré l'évolution du nombre de ménages liée à la décohabitation pour la France (+0,7%/an).

Le tableau ci-après présente le taux d'évolution globale de la population et les conséquences en population et en nombre de ménages pour chaque hypothèse d'évolution.

Les besoins en logement, pour les 10 ans à venir, qui découlent des hypothèses d'évolution démographique présentées ci-avant, seraient les suivants :

- hypothèse 1 : 7 logements, soit 1 nouveau logement tous les ans,
- hypothèse 2 : solde négatif, aucun nouveau logement par an,
- hypothèse 3 : 60 logements, soit 6 nouveaux logements par an,
- hypothèse 4 : 35 logements, soit 3 nouveaux logements par an.

	Taux d'évolution globale (pop.)	Population 10 prochaines années	Ménages 10 prochaines années	Ménages supplémentaires
Hypothèse 1	+4,1	425	151	+7
Hypothèse 2	-3,0	396	141	-3
Hypothèse 3	+40,1	572	204	+60
Hypothèse 4	+22,9	501	179	+35

Ainsi, compte tenu des différentes estimations de l'évolution de la population, les besoins en logements nouveaux, sans prendre en compte le bâti vacant, vont de 0 logement à 60.

6. Hypothèse intégrant la dynamique « présente » : l'évolution récente des nouveaux logements

Ces projections relatives aux besoins en logements sont conformes aux valeurs moyennes (4 à 5 nouveaux logements par an en moyenne entre 2003 et 2012) issues de l'analyse sur l'évolution des autorisations pour la création de nouveaux logements, si l'on prend en compte la période de ralentissement 2006-2009 (cf. A. *Résider à Eybouleuf : tendances récentes*). Or, on peut considérer qu'elle sous-estime potentiellement les évolutions futures. En effet, elles ne s'appuient que sur les créations susceptibles d'être réalisées par les résidents permanents dont le nombre est estimé sur la base du bilan naturel et du solde migratoire. Or, ce mode de calcul ignore les multi-résidents* qui réhabilitent des logements dont ils ont hérité ou qu'ils ont acquis voire qui construisent du neuf et qui, n'étant pas déclarés en résidence principale, ne contribuent pas à l'élaboration de la projection. Ce dernier point est fondamental car, avec le développement de la mobilité, la population « présente » en un lieu donné à un moment donné peut être notablement différente de la population « résidente », ce qui peut se traduire par une dynamique échappant largement aux données démographiques conventionnelles mobilisées pour établir des projections démographiques et constructives.

La juste estimation de la mobilité dans le cadre d'une démarche intégrant la dynamique « présente » tendrait à valider l'hypothèse la plus haute (hypothèse 3), soit une cinquantaine de nouveaux logements à l'échéance de 10 ans, réhabilitations de bâtiments anciens incluses.

Dans le contexte où les futures constructions ne relèveraient que de l'initiative privée qui fait une large part à la maison pavillonnaire individuelle, le choix consiste à proposer des « opportunités de construction », plutôt que de transcrire le nombre de logements en surface totale à rendre constructible, soit 1 parcelle pour 1 logement. Mais il convient de tenir compte, d'une part, du bâti vacant* présent sur la commune (11 selon la population légale 2008, soit 7 %), d'autre part, d'éventuelles opérations programmées, notamment sur les secteurs où la commune instaurerait un droit de préemption (ZAD ou DPU) pour constituer une alternative au mode dominant d'habitat. Dans ce dernier cas, les choix de la municipalité pourraient se porter sur des modèles de construction plus denses, par exemple de type « logement individuel collectif ». Auquel cas chaque parcelle estimée serait susceptible d'accueillir un nombre de ménages plus important que la valeur 1 utilisée comme base du raisonnement.

SCÉNARIOS ET CHOIX MUNICIPAUX

Scénarios de développement

Les principes relatifs à la définition des zones constructibles et non constructibles, esquissés dans les scénarios ci-après, sont formulés de sorte à répondre au mieux, dans les limites du champ d'action de la carte communale, aux enjeux de développement formulés dans le diagnostic-état des lieux de la commune (cf. tableau page 14).

Il faut rappeler que la carte communale doit en outre respecter les dispositions des lois et documents supra communaux qui s'imposent à la commune, et notamment le SDAGE, le SAGE et le SCoT dont quelques-unes des dispositions/orientations/prescriptions sont rappelées dans les tableaux ci-après.

SDAGE Loire Bretagne Mesures clés 2010-2015 secteur Vienne amont		
Thèmes	N°de la mesure	Mesure
Pollutions d'origine agricole		
	08D2	Equiper les exploitations agricoles pour maîtriser les pollutions par les pesticides
	8E30	<ul style="list-style-type: none"> • améliorer les pratiques agricoles • faire évoluer les systèmes de production (agriculture biologique, systèmes fourragers économes en intrants)
Zones humides		
	14C1 14C2 14D1	Gérer, entretenir et restaurer les zones humides : <ul style="list-style-type: none"> • mettre en place des conventions de gestion-contractualisation (dont MAE Zones humides) • acquérir des zones humides • restaurer les fonctionnalités des zones humides

SAGE Vienne (2013)		
Thème E : gestion des paysages et des espèces	Objectif 20 : maintenir et améliorer la biodiversité du bassin de la Vienne	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer dans les PLU les boisements reconnus pour leur intérêt naturel ou récréatif (disposition 73)
	Objectif 22 : préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel, architecturale et paysager	<ul style="list-style-type: none"> • Développer des projets pour l'amélioration de la qualité des paysages (Chartes architecturales) (disposition 80)

Document d'Orientations Générales - SCoT Limoges		
Axe 2: la dynamique démographique	Orientation 1 : préserver un cadre de vie agréable	<ul style="list-style-type: none"> Préserver le capital paysager du territoire
	Orientations 3 : encadrer et accompagner le développement en définissant les capacités foncières nécessaires	<ul style="list-style-type: none"> Combiner développement de l'urbanisation et déploiement des activités agricoles
Axe 3: le développement du territoire	Orientation 1 : déterminer les principes d'une urbanisation maîtrisée	<ul style="list-style-type: none"> Affirmer le rôle de chaque territoire au sein de l'armature urbaine Orienter le développement de l'urbanisation à vocation d'habitat sur des secteurs ciblés
	Orientation 2 : proposer un mode de développement économe et durable	<ul style="list-style-type: none"> Tendre vers les principes de densification adaptés aux différents profils territoriaux Avoir une politique économe de développement du territoire en réduisant le rythme de consommation d'espaces

1. Critères d'arbitrage pour qualifier les secteurs d'habitats au rang de zones de développement urbain

De nombreux autres critères entrent en ligne de compte pour satisfaire aux politiques publiques de développement durable. Un certain nombre de ces critères sont présentés page suivante pour éclairer le choix de l'équipe municipale. Les contenus de ces critères sont les suivants :

Type d'espace bâti : en fonction de leur morphologie, leur densité, leurs usages passés ou actuel, les secteurs construits sont considérés comme :

- village : noyau bâti qui comprend au minimum une agglomération définie comme une unité de peuplement caractérisée par des limites morphologiques et une densité d'occupation du sol relativement plus élevée que l'espace alentour. En sus de ces deux caractéristiques, les villages, petites agglomérations rurales, sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris des équipements ou lieux collectifs domestiques, administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ou ces lieux ne fonctionnent plus comme animateurs de la vie sociale, compte tenu de l'évolution des modes de vie ;
- hameau : forme de groupement plus ou moins élémentaire des habitations rurales, qui se place entre le village et la construction isolée dans la hiérarchie des formes d'habitat. Il se différencie du village le plus petit notamment par l'absence de tout bâtiment ou espace d'usage social ou collectif. Un four, un puits ou un lavoir collectif en situation centrale peut toutefois agrémenter un espace public et encourager leur usage en qualité de lieu de rencontre ;
- écart : il regroupe plusieurs types de secteurs construits qui présentent comme point commun de ne pas constituer de noyau bâti. Sous ce terme sont ainsi rassemblés :
 - des constructions ponctuelles, le plus souvent des pavillons contemporains,
 - des exploitations agricoles à bâtiments dissociés plus ou moins isolées et réhabilitées ou non au profit d'une vocation résidentielle et, le cas échéant, leurs extensions contemporaines liées aux partages fonciers,
 - des aménagements volontaristes de type lotissement ;
- en fonction des dynamiques d'évolution, sont également distingués les secteurs de développement diffus où quelques constructions sont réparties de façon plus ou moins aléatoire sur un vaste espace (en fonction du nombre de constructions, le secteur peut être qualifié de plus ou moins dense), et les secteurs de développement linéaire où les maisons s'égrènent le long des axes de communication.

Secteur d'habitat	Critères à arbitrer									Zone de développement urbain : conseils Géoscope
	L.110 CU : économie d'espace, réduction des consommations d'énergie, économie des ressources fossiles, protection des milieux naturels et des paysages, préservation de la biodiversité, sécurité et la salubrité publiques, rationalisation de la demande de déplacements									
	Type d'espace bâti	Vocation	Accessibilité	Exposition	Intérêt patrimonial	servitudes prescriptions	Aléas	Assainissement / AEP	Orientations stratégiques (finalités DD/CU - SDAGE - SAGE...) Opportunités	
Le Bourg	Bourg	Diversifiée	Optimale	Adret	Fort	Bât. agri - MH - EL7 - RD19	Barrage - RG Argiles- DECI partielle	Ass. collectif AEP suffisante	Compatibilité Bâti ancien vacant à valoriser	Qualification recommandée
Pouyol	Hameau	Résidentielle	Satisfaisante	Adret	Modéré	RD7 - MH	Barrage	Ass. autonome AEP suffisante	Recentrage de l'urbanisation autour du centre bourg	Vigilance
Les Vignes/ Valette	Développement linéaire	Résidentielle	Satisfaisante	Adret	Faible	RD7 - RD19 - MH	Barrage - RG Argiles- DECI absente	Ass. collectif AEP suffisante	Stopper le développement linéaire	Vigilance
L'Etang	Développement linéaire	Mixte résidentielle/ agricole	Satisfaisante	Adret	Faible	Bât. agri - MH - RD19	Barrage - RG Argiles- DECI partielle	Ass. autonome AEP suffisante	Stopper le développement linéaire	Déconseillée
Les Barrières	Extension récente	Résidentielle	Satisfaisante	Adret	Faible	RD7	Barrage	Ass. autonome AEP suffisante	Recentrage de l'urbanisation autour du centre bourg. Réduire la dispersion de l'habitat	Vigilance
La Garde	Hameau	Mixte résidentielle/ agricole	Moindre	Adret	Modéré	Bât. agri	Barrage - cavité - DECI partielle	Ass. autonome AEP suffisante	Recentrage de l'urbanisation autour du centre bourg. Réduire la dispersion de l'habitat	Vigilance
Veyvialle	Ecart	Agricole	Moindre	Adret	Modéré	Bât. agri	Barrage- DECI partielle	Ass. autonome AEP suffisante	Usage agricole à préserver	Fortement déconseillée
La Roche	Ecart	Résidentielle	Moindre	Adret	Faible		Barrage - RG Argiles - DECI absente	Ass. autonome AEP suffisante	Développement diffus	Fortement déconseillée

Vocation : vocation dominante du secteur construit : agricole, résidentielle, diversifiée, mixte agricole/résidentielle, industrielle, commerciale...

Accessibilité : critère évaluant la plus ou moins grande facilité des personnes à se rendre au bourg ou dans les pôles d'emplois et de services (pôles ES) avec un mode de transport non motorisé ou des transports en commun existants ou à venir.

Exposition : possibilités globales d'implanter des constructions de façon à ce qu'elles soient protégées des vents dominants, qu'elles bénéficient des apports solaires gratuits, qu'elles ne subissent pas l'ombre portée par des plantations résineuses...

Intérêt patrimonial (naturel et culturel) : protection réglementaire ou simple reconnaissance locale du caractère patrimonial d'un lieu, que celui-ci renferme une richesse « naturelle » (qualité d'un écosystème) ou « culturelle » (paysage, édifice remarquable ou vernaculaire, petit patrimoine bâti...).

Servitudes / prescriptions : servitudes d'utilité publique (EL7 : servitude d'alignement) / facteurs conditionnant la constructibilité d'un terrain qui s'impose au document d'urbanisme tels que les périmètres de recul réciproques entre bâtiments agricoles et maisons d'habitation (bât. agri), le recul des constructions en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (L.111-1-4), la lutte contre le bruit (bruit),...

Aléas : évènement naturel ou technologique potentiellement dangereux dont la probabilité d'occurrence est indépendante de l'occupation des sols :

- DECI : Défense Extérieure Contre l'Incendie, aléa feu de bâtiment,
- Barrage : onde de submersion du risque de rupture de barrage,
- RG Argiles : aléa géologique lié au retrait et gonflement des argiles.

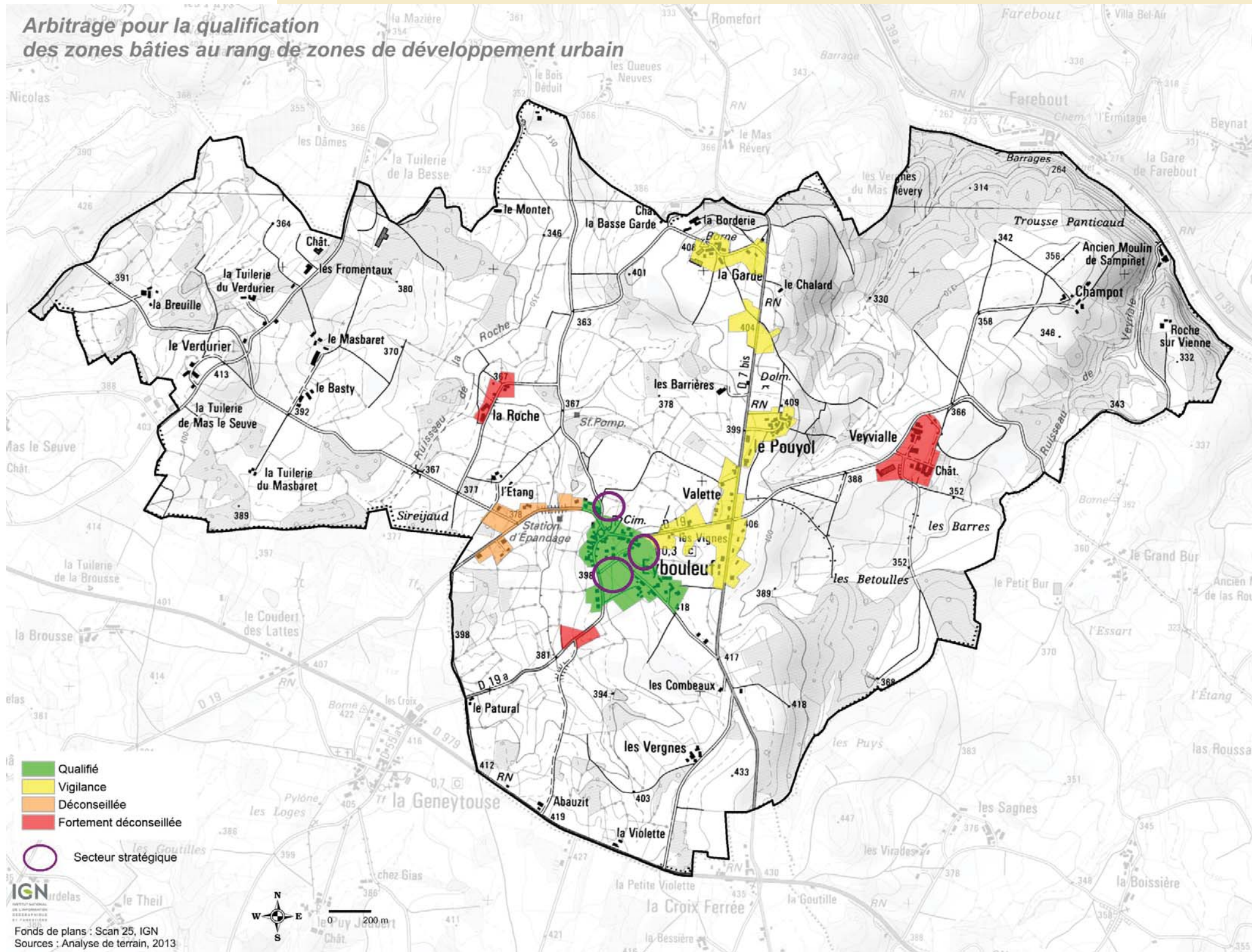
Assainissement / AEP : nature du système de collecte et de traitement des eaux usées domestiques, autonome ou collectif / capacité actuelle du réseau d'alimentation en eau potable suivant qu'il est satisfaisant, limité en cas de nouvelles constructions, ou encore qu'il présente déjà des insuffisances.

Orientations stratégiques : appréciation au regard de réglementations ou de documents de portée supra communale (SDAGE, SAGE, SCoT, Plan de Déplacement Urbain (PDU), Programme Local de l'Habitat (PLH)...

L'analyse globale de l'ensemble de ces critères permet d'apprécier la pertinence pour chaque secteur bâti d'accéder au rang de secteur favorable pour le développement de l'urbanisation. Toutefois, il convient ensuite d'être particulièrement vigilant en termes de cumul lors du choix des zones constructibles dans la mesure où ces dernières obligent la municipalité à satisfaire les demandes des pétitionnaires.

A partir de ces éléments, la commune dispose de marges de manœuvre qui lui permettent d'orienter le développement de son territoire.

Les scénarios de développement proposés ci-après permettent ainsi de donner des pistes de réflexion à la commune qui devra faire le choix des localisations des différentes zones. Ces choix s'effectuent, dans un premier temps, à l'échelle de grands secteurs et de noyaux bâtis. C'est à partir de la définition des secteurs clés de développement que le plan de zonage sera alors mis au point à l'échelle de la parcelle.



2. Scénario 1 : Promotion des espaces de proximité au sein du bourg et de son extension vers Les Vignes/ La Valette

Ce scénario propose de concentrer l'urbanisation exclusivement au niveau du bourg et de s'appuyer sur une intervention publique volontariste à travers la réservation de terrains au profit d'aménagements cohérents dans le cadre d'une politique de maîtrise foncière (acquisition foncière négociée, mise en œuvre de procédures de type DPU, ZAD...). La localisation des terrains proposés pour une telle action (cf. carte page ci-contre : secteurs stratégiques) apparaît stratégique pour faire face aux difficultés liées à l'étalement spatial, à l'entrée en scène de la question énergétique et climatique, tout en confortant la très ancienne vocation du bourg comme lieu central de rencontre entre les habitants.

Des enjeux existent cependant sur ces secteurs stratégiques, en particulier :

- la proximité immédiate de zones humides à l'ouest du bourg;
- la présence de bâtiments agricoles dont l'utilisation est avérée au sud de celui-ci;
- l'imbrication au sein du tissu résidentiel d'un très large espace agricole exploité.

Ainsi, pour la collectivité, ce scénario présente à priori de forts avantages pour la promotion d'espaces de proximité. Il permet notamment d'envisager la réalisation d'opérations d'aménagement sous maîtrise publique tenant compte des problématiques de l'urbanisme et de l'habitat durables.

Cependant, les fortes contraintes qui pèsent sur le bourg impliquent des arbitrages à opérer dans le cadre d'une indispensable concertation avec les services de l'Etat.

3. Scénario 2 : Développement du bourg et de trois secteurs d'habitat dotés d'une bonne accessibilité

Ce deuxième scénario s'appuie sur le premier en offrant cependant quelques possibilités de construction en dehors du bourg et de ses extensions. Si ce dernier est toujours conforté dans sa vocation d'espace de proximité, il s'agit dans ce scénario de proposer en outre une densification de trois secteurs urbains situés à *Pouyol, les Barrières* et *la Garde*, ceux-ci ayant connu une pression foncière assez forte depuis les années 1950. Ils permettent une fréquentation plus ou moins satisfaisante du bourg et présentent aujourd'hui une vocation résidentielle affirmée et des contraintes limitées au regard des enjeux :

- sociaux : relative proximité du bourg de *Pouyol* et *les Barrières*. Ce paramètre de rationalisation de la demande en transports, affiché dans l'article L.110 du Code de l'urbanisme, s'avère éminemment sensible notamment pour les ménages aux revenus modestes ;
- physiques : localisations tirant parti d'espaces vallonnés à faible pente favorablement exposés à l'abri des vents d'Ouest dominants, dotées d'un éventail de parcelles susceptibles d'offrir des sites favorables d'un point de vue bioclimatique ;
- écologiques : éloignement relatif vis-à-vis des secteurs aux enjeux patrimoniaux forts (zones humides, monuments historiques, éléments d'intérêt architectural fort...);
- paysagers : covisibilités réduites vis-à-vis de bâti ou de paysages remarquables ;
- urbanistiques : noyaux bâtis dont la densification est susceptible de voir des usages sociaux confortés autour d'espaces centraux (anticipation d'éventuel aménagement public avec recherche d'une maîtrise foncière par usage du droit de préemption) ou de favoriser la fréquentation du bourg ;
- techniques : renforcement éventuel des réseaux limité.

Dans ce scénario, les autres secteurs d'habitat n'ont pas vocation à recevoir des constructions neuves :

- d'abord en application d'un raisonnement global de type « urbanisme des réseaux » suivant lequel la localisation et le renforcement ou le développement stratégiques des réseaux conditionnent en amont le choix des zones constructibles afin de limiter la ponction sur les finances communales. La plus grande vigilance doit être en effet de mise lors du choix des zones constructibles dans la mesure où ces dernières obligent la municipalité à satisfaire la demande des pétitionnaires. Ces derniers multiplient en effet les requêtes auprès de la collectivité pour obtenir quantité de services d'autant plus coûteux que la densité est faible et la construction isolée : revêtements de chaussée impeccables, ramassage scolaire en porte-à-porte, intervention des secours efficace, etc. A cela s'ajoutent également des « effets de seuil » qui, même lorsqu'il s'agit de développer un noyau bâti, peuvent faire basculer une situation d'équilibre et conduire la municipalité à engager des investissements hors de proportion avec les finances communales. Ainsi la présence des réseaux ne constitue-t-elle pas un argument suffisant pour définir un terrain comme constructible.
- ensuite, dans le cadre d'une approche géographique, parce qu'ils présentent voire cumulent plusieurs facteurs dissuasifs au regard des orientations définies dans le Code de l'urbanisme : habitat non aggloméré (partout sauf bourg, hameaux élémentaires), moindre accessibilité vis-à-vis du bourg ou des axes qui peuvent être considérés comme structurants pour la commune, vocation agricole encore nettement affirmée, écarts.

Choix municipaux

4. Validation d'une hypothèse d'évolution démographique

Quelques éléments de réflexion permettent d'éclairer ce choix :

- de prime abord, le constat général d'un manque de logements en France plaide en faveur du choix de l'hypothèse la plus favorable ;
- néanmoins, la satisfaction de ce besoin global en logements doit nécessairement être raisonné au regard du contexte communal afin de préserver la qualité de vie des résidents actuels : effets de seuil susceptibles de conditionner le calibrage d'un équipement (renforcement du réseau AEP...), existence de logements vacants susceptibles d'absorber une partie de la demande, etc. ;
- la satisfaction de ce besoin en logements doit également être raisonné car la fiabilité d'un exercice de projection démographique appliquée à une petite commune reste limitée.

La municipalité décide d'arbitrer en faveur des valeurs calculées dans l'hypothèse 4, soit environ 35 nouveaux logements à l'échéance de 10 ans.

5. Scénario issu de la concertation

La municipalité opte pour un développement basé sur le scénario 2 qui propose une densification des trois secteurs urbains de *Pouyol, les Barrières et la Garde*, où la pression foncière est forte, auxquels elle ajoute les secteurs : des *Vergnes* où la pression foncière est également forte avec de nombreuses constructions récentes autorisées, le secteur des *Fromentaux* pour lequel un CU positif a été accordé par les services de l'Etat au moment d'un partage foncier et le secteur de la Roche suite aux échanges avec les Personnes Publiques associées à l'élaboration (cf. compte rendu n°4 de la réunion du 14 mai 2014).