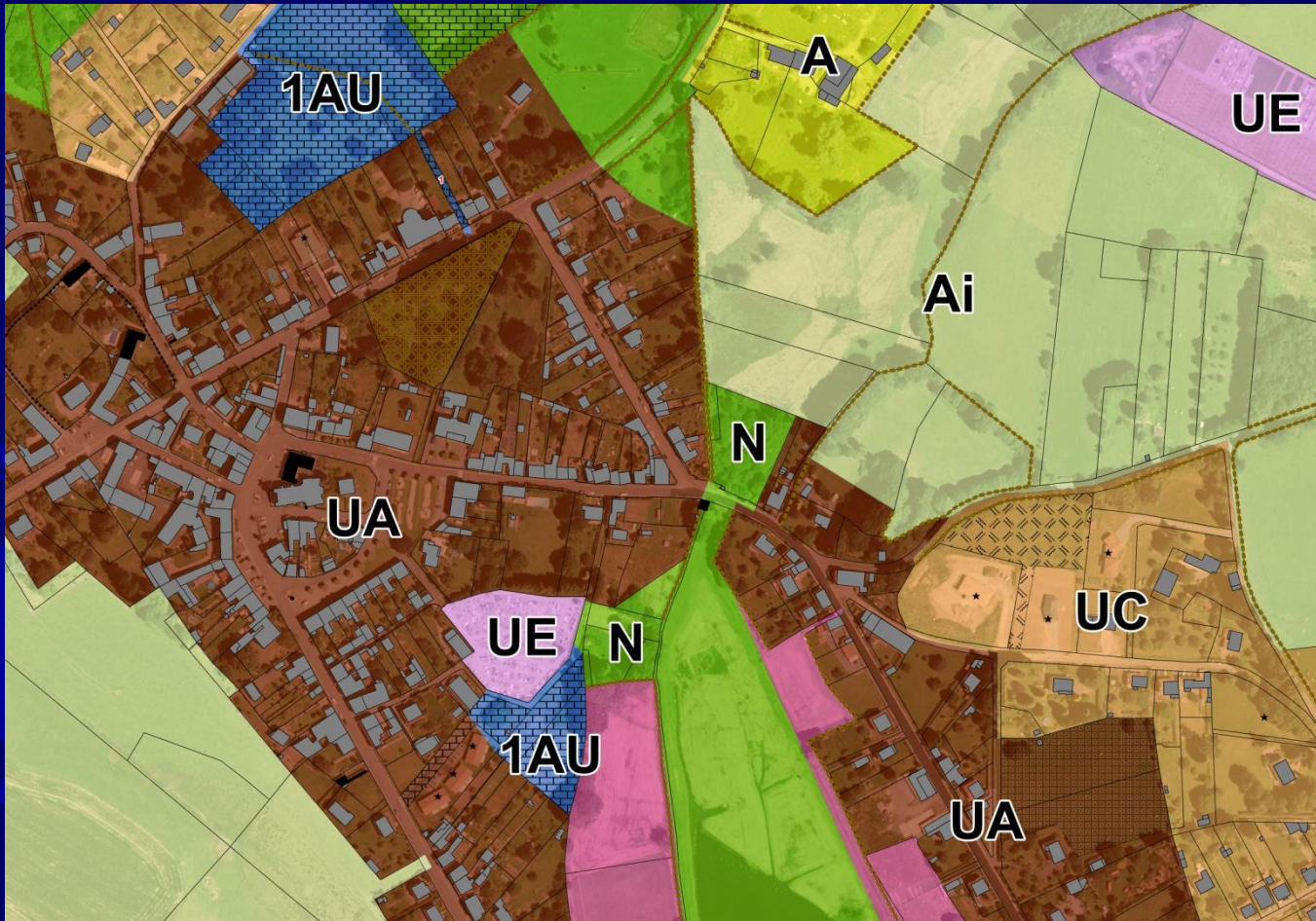


Habitat participatif, logement social et collectivités locales

Intégrer l'habitat participatif dans les
projets de territoire : exemple du PLU



1. Rapport de présentation
2. PADD
3. OAP
4. Plan de zonage
5. Règlement
6. Annexes

COMMUNE DE SAINT LÉONARD DE NOBLAT (87)

Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRÉSENTATION - VOLET I



ATELIERS d'ARCHITECTURE
Sophie BERTRAND
&
Magdelaine LOUNIS - de VENDÔMOIS

JULIEN BARZANNE
Expertise naturaliste

Février 2016 - M15-06

1. Rapport de présentation

2. PADD

3. OAP

4. Plan de zonage

5. Règlement

6. Annexes

Principales sources

- Recensement de la population 2012, INSEE
- Historique des recensements de la population, INSEE

2. Elements sociologiques

Alors que la taille des ménages poursuit sa pente descendante (2,25 occupants par résidence principale en 1999, plus que 2,1 en 2012), le nombre de ménages constitués d'une personne seule ne cesse de croître atteignant un niveau élevé : 32,8% en 1999, 38,3% en 2012 contre 34,5% au niveau national, 37,8% en Limousin la même année.

Si la part des familles monoparentales a sensiblement baissé depuis 1999 (de 11,9% à 11,1% en 2012), c'est également le cas des familles avec enfants : ils étaient 532 en 1999 (soit près de 39% de la population), ils ne sont plus que 434 (soit à peine 34% en 2012).

54,1% des 2 203 ménages fiscaux miaulétous sont imposables, soit 10 points de moins que les français et 5 de moins que les habitants du département en moyenne. En comparaison aux populations métropolitaine, régionale, départementale et intercommunale, les miaulétous sont relativement moins riches : la médiane des revenus par unité de consommation de Saint Léonard est plus faible que celle des échelons cités plus haut, alors que le taux de pauvreté est légèrement supérieur, sauf pour ce qui concerne les populations plus âgées. Ainsi, si les revenus issus des retraites sont plutôt plus important à Saint Léonard (37,5% contre 26,4% en France), le nombre de personnes âgées vivant sous le seuil de pauvreté y est plutôt plus faible (précisons ici que le taux de pauvreté des plus de 75 ans sur le territoire de la communauté de communes de Noblat s'élève à 15,5%) ; en d'autres termes, les retraités sont nombreux à Saint Léonard mais plutôt plus riches que la moyenne des retraités en France, en Limousin et en Haute-Vienne.

Les inégalités sont également plutôt moins marqués à Saint Léonard qu'aux échelons supérieurs.

Si la baisse démographique s'est ralentie entre les deux derniers recensements, la proportion d'actifs ayant un emploi a marqué un recul notable, passant de 63% à 61% des 15-64 ans alors que la part des chômeurs atteint presque 9% (contre 6,8% cinq ans plus tôt). Néanmoins ces tendances ne sont pas spécifiques à la commune, puisqu'observables à tous les échelons et correspondent vraisemblablement aux conséquences dommageables de la crise économique des années 2008 et suivantes.

Mais en affinant l'observation, on constate que **la situation des jeunes hommes au regard de l'emploi s'est le plus dégradée** : la part des actifs de 15 à 24 ans ayant un emploi a baissé de 13%, ce qui témoigne de la difficulté des jeunes miaulétous à entrer sur le marché du travail, plus qu'ailleurs (au niveau du département par exemple).

On peut noter également que **la population miaulétouse est moins diplômée** que la population française : plus de 45% de la population est d'un niveau inférieur ou égal au brevet des collèges (30% au niveau national) ; 22,7% des habitants sont titulaires d'un CAP ou d'un BEP (23,8% au niveau national) ; seulement 14,1% d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel (16,6% au niveau national) ; 10,5% d'un diplôme de l'enseignement supérieur court (12,6% au niveau national) ; et 7,2% d'un diplôme de l'enseignement supérieur long (contre 13,8% au niveau national et 9,4% au niveau régional). Il paraît logique de faire l'hypothèse que les jeunes diplômés ne s'installent donc pas sur la commune au terme de leurs études, et vont chercher des emplois plus adaptés à leurs compétences hors du territoire.

Mais parallèlement, on peut observer que si les taux de scolarisation par tranche d'âge se maintiennent entre 2007 et 2012, celui des jeunes de 18 à 30 ans reste faible : 38,1% pour les 18-24 ans (contre 52,1% au niveau national), 3,4% pour les 25-29 ans (contre 7,4% au niveau national). La proportion faible de diplômés de l'enseignement supérieur dans la population miaulétouse est aussi liée à un faible taux de scolarisation des plus de 18 ans qu'à un exode des jeunes diplômés. Cette conclusion doit être rapprochée du constat de la dégradation des conditions des jeunes au regard de l'emploi : statistiquement, **le diplôme est plus que jamais un atout pour trouver un emploi** (Le taux de chômage des non diplômés est trois fois supérieur à celui des diplômés d'études supérieures soit 17% contre 6%).

Notons enfin qu'en 2012, seuls 6 jeunes âgés entre 25 et 29 ans font encore des études : uniquement des jeunes femmes...

1. Rapport de présentation

2. PADD

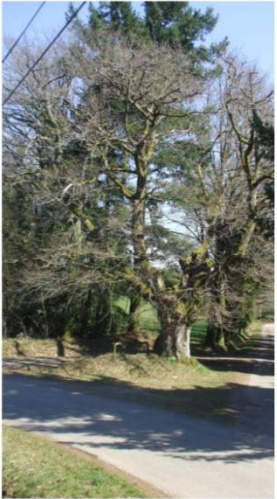
3. OAP

4. Plan de zonage

5. Règlement

6. Annexes

PLU DE LA JONCHERE-SAINT-MAURICE



**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**



1. Rapport de présentation

2. PADD

3. OAP

4. Plan de zonage

5. Règlement

6. Annexes

SOMMAIRE

I. ORIENTATIONS GENERALES	7
A. ASSURER UNE MIXITE SOCIALE, GENERATIONNELLE ET FONCTIONNELLE.....	7
B. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT SPATIAL ET RENFORCER LES SOCIABILITES	13
C. ANTICIPER LA CRISE ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE	15
D. CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA SPHERE PRESENTIELLE.....	18
E. CONSIDERER LA SENSIBILITE DES MILIEUX NATURELS ET PRESERVER LE CADRE DE VIE	21
II. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	26
A. PRINCIPES POUR LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE	26
B. OBJECTIFS CHIFFRES.....	28

1. Rapport de présentation

2. PADD

3. OAP

4. Plan de zonage

5. Règlement

6. Annexes

I. ORIENTATIONS GENERALES

A. ASSURER UNE MIXITE SOCIALE, GENERATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

1. Politique de l'habitat

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose d'accompagner **l'accueil d'une population diversifiée et l'intégration des populations modestes** par la mise en œuvre d'une politique de développement maîtrisé de l'habitat orientée vers les objectifs suivants :

- **réinvestir les logements vacants** en encourageant notamment les efforts de réhabilitation : la part de bâti vacant est la valeur qui enregistre la plus forte progression du parc de logements depuis le recensement de 1999 ;
- **combler une offre de logements** (en encourageant la réhabilitation des grands volumes en appartements de taille réduite) qui apparaît comme déficitaire dans la catégorie **des petits logements locatifs** adaptés en particulier à de jeunes actifs ou des personnes âgées seules ;
- **renforcer les liens sociaux** en repensant la place des espaces publics ;
- **promouvoir un habitat à faible poids écologique** et donc aux charges (de chauffage en particulier) moindres. La RT 2012, applicable sur toute construction neuve à partir de janvier 2013 a ainsi pour objectif de diviser par trois la consommation énergétique des bâtiments : la facture annuelle du chauffage représente actuellement 900 € en moyenne par ménage, certes avec de grandes disparités. Elle pèse lourdement sur le pouvoir d'achat, en particulier sur les ménages les plus modestes, soit une majorité de la population de La Jonchère Saint Maurice. Avec la hausse du prix des énergies, ces dépenses tendent à augmenter, pénalisant de plus en plus la commune ;
- **favoriser le développement du logement social** en proposant une mixité sociale dans la mesure où (subventions) le permettent.

1. Rapport de présentation

2. PADD

3. OAP

4. Plan de zonage

5. Règlement

6. Annexes



PLU DE LA JONCHERE-SAINT-MAURICE

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**



1. Rapport de présentation
2. PADD
- 3. OAP**
4. Plan de zonage
5. Règlement
6. Annexes



1. Rapport de présentation
2. PADD
- 3. OAP**
4. Plan de zonage
5. Règlement
6. Annexes



1. Rapport de présentation
2. PADD
- 3. OAP**
4. Plan de zonage
5. Règlement
6. Annexes



1. Rapport de présentation
2. PADD
- 3. OAP**
4. Plan de zonage
5. Règlement
6. Annexes

B. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Les principaux objectifs de cette opération sont :

- de **préserver la vitalité du bourg** par une densification de sa population, en permettant l'accueil des nouveaux arrivants à proximité des services et commerces, et par conséquent de contribuer à resserrer ou recréer des liens sociaux et de consolider la fréquentation des commerces et services du bourg ;
- **d'accueillir une population diversifiée** : l'opération se compose de logements de types intermédiaires et doit permettre d'accompagner le rajeunissement de la population de la commune, en proposant de petits logements en location pour des couples en début de parcours résidentiel (logements locatifs à loyer modéré) et de créer les conditions d'une mixité sociale (accession aidée à la propriété) par une offre de logements de tailles moyennes sur des petites parcelles, d'entretien aisé.
- de **faciliter la mise en œuvre de moyens de chauffage collectifs** (par exemple par un réseau de chaleur à plaquettes).

Les terrains étant la propriété de la commune, la municipalité est ouverte à une expérience de partenariat avec une structure qui rassemble un collectif d'habitants souhaitant mettre en œuvre un projet d'habitat participatif en autopromotion. La municipalité communiquera en ce sens auprès de structures relais susceptibles de toucher des coopératives d'habitants intéressées, telles que *La Coordin'action Nationale de l'Habitat Participatif* ou la *Fédération Française des Coopératives d'Habitants*.

1. Rapport de présentation

2. PADD

3. OAP

4. Plan de zonage

5. Règlement

6. Annexes

D. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement devra être réalisé sous forme d'une opération globale.

Les principes généraux consistent d'abord à tirer parti d'éléments qui structurent le site :

- conserver les chemins existants et les raccrocher à un parcours piétonnier sur l'ensemble du site permettant de rejoindre le cœur du village ;
- mutualiser l'accès des véhicules motorisés avec celui des logements adaptés ;
- conserver les éléments boisés qui bordent ces cheminements doux, en particulier en limite sud-est de l'emprise.

Ces principes visent à renforcer un paysage urbain de qualité, par des constructions respectueuses de l'architecture du village, organisées en bandes ou en alignement en bord de voies de circulation de façon à créer une impression de rue de village et à préserver l'intimité des jardins en fond de terrain.

Enfin, ils privilégient le respect de l'environnement naturel : densification de l'habitat et modération de la consommation d'espace ; imperméabilisation des sols limités au maximum (chaussées réduites et drainantes, aires de stationnement et espaces publics munis de revêtements perméables, systèmes de récupération des eaux pluviales...).



Formaliser l'accès au plan d'eau par un cheminement piétonnier



Planter les constructions en s'adaptant à la pente



1. Rapport de présentation

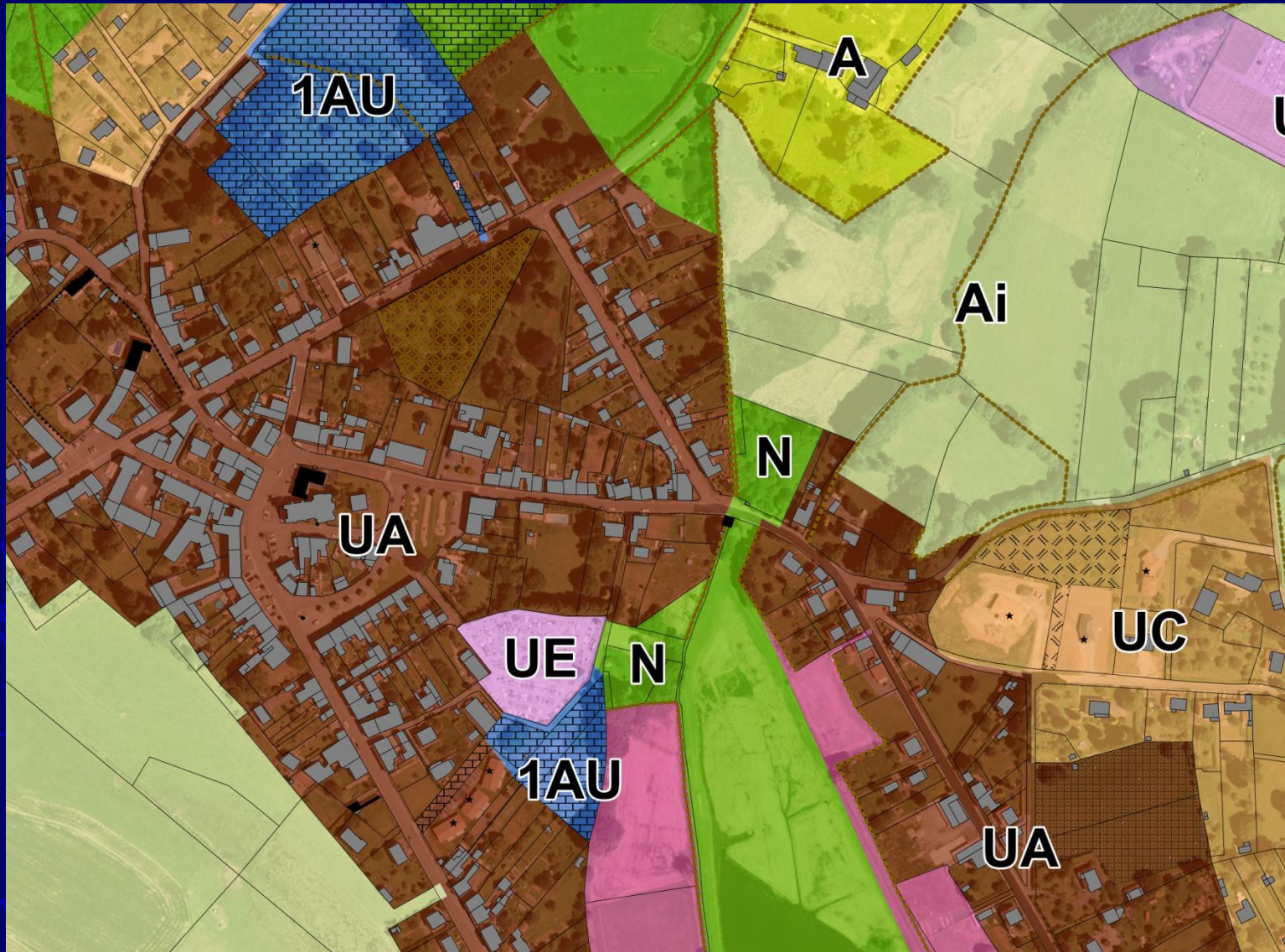
2. PADD

3. OAP

4. Plan de zonage

5. Règlement

6. Annexes



1. Rapport de présentation
2. PADD
3. OAP
4. Plan de zonage
5. Règlement
6. Annexes

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AU

Caractère de la zone

Zone non équipée réservée à l'urbanisation future pour l'usage mixte : résidentiel, équipements et activités (publics, commerciaux, artisanaux...) compatibles avec la proximité d'habitations. Le développement de l'urbanisation devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque zone 1AU du règlement graphique.

Objectif du règlement

Planifier l'extension de l'urbanisation future pour :

- inciter à la construction d'une plus grande diversité des formes de logement (individuel, intermédiaire, collectif...), source d'économie d'espace et de mixité sociale et générationnelle ;
- promouvoir un aménagement à faible poids écologique ;
- encourager les déplacements doux ;
- organiser les espaces publics et les liaisons des nouveaux quartiers avec la structure urbaine existante pour favoriser le lien social.

L'urbanisation de chaque périmètre des zones 1AU doit se faire lors d'une opération d'aménagement d'ensemble dont les principes sont précisés dans le document du PLU intitulé *Orientations d'Aménagement et de Programmation*. Ces opérations peuvent faire l'objet d'un phasage dans le temps pour chaque périmètre.

1. Rapport de présentation

2. PADD

3. OAP

4. Plan de zonage

5. Règlement

6. Annexes

COMMUNE DE LA JONCHERE SAINT MAURICE (87)

Plan Local d'Urbanisme



VOLET 3 • JUSTIFICATIONS ET INCIDENCES

1. Rapport de présentation

2. PADD

3. OAP

4. Plan de zonage

5. Règlement

6. Annexes

II. EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que la justification des motifs de la délimitation des zones, des règles des OAP est établie au regard des finalités du cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable. Celui-ci s'articule autour de 5 finalités qui sont :

- finalité I - lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
- finalité II - préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
- finalité III - épanouissement de tous les êtres humains
- finalité IV - cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations
- finalité V - dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables

En réponse à ces finalités, des objectifs ont été retenus pour le PLU :

Objectifs	Finalités				
	I	II	III	IV	V
Mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle	••		•	••	
Développement économique			•	••	••
Consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels	•	•		•	••
Ressource en eau et partage des usages			•	••	••
Milieux écologiques, qualité de l'eau et des sols	•	••	•	••	•
Qualité des paysages (vues et covisibilités) et des entrées d'agglomération, sites et patrimoine			•		
Consommation de matières et d'énergie	••	•	•	•	••
Santé publique, risques et nuisances	•	•	•	•	••

• : finalité concernée par le domaine d'action ; •• : finalité très concernée par le domaine d'action

L'explication des choix retenus pour établir le PADD et les OAP, ainsi que la justification des motifs de la délimitation des zones, des règles des OAP sont sous-tendues par chacun de ces objectifs. Elles sont détaillées et précisées ci-après.

1. Encourager les sociabilités par une mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle

1. Rapport de présentation

2. PADD

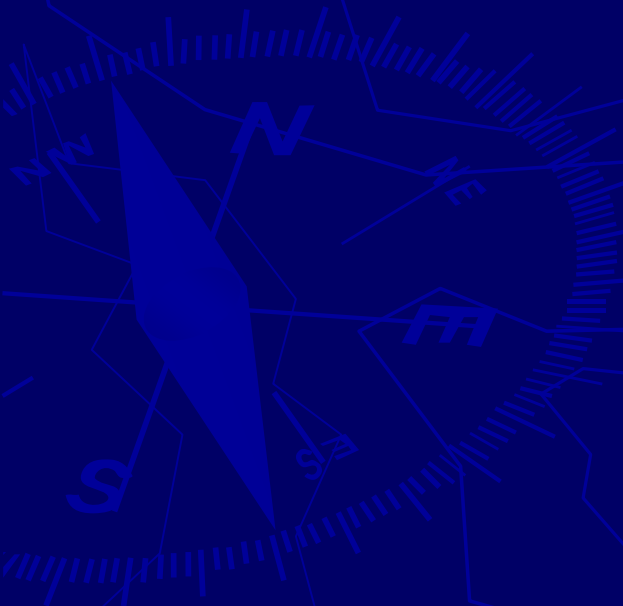
3. OAP

4. Plan de zonage

5. Règlement

6. Annexes

Autres exemples d'OAP





Autres exemples d'OAP

Aménagement d'un cœur d'îlot



- | | | |
|---|--|--|
| Emprise de l'OAP | Espace public (place, square, jeux d'enfants...) | Arbre isolé à conserver |
| Dominante habitat intermédiaire ou en bande | Jardins partagés | Liaison à usage mixte |
| Réhabilitation | Espaces verts publics | Liaison réservée aux circulations douces |
| Future extension de l'école | Jardins privés | |

Autres exemples d'OAP

Aménagement d'un cœur d'îlot



- | | | |
|---|--|--|
| Emprise de l'OAP | Espace public (place, square, jeux d'enfants...) | Arbre isolé à conserver |
| Dominante habitat intermédiaire ou en bande | Jardins partagés | Liaison à usage mixte |
| Réhabilitation | Espaces verts publics | Liaison réservée aux circulations douces |
| Future extension de l'école | Jardins privés | |

Autres exemples d'OAP

Aménagement d'un cœur d'îlot



Autres exemples d'OAP

Extension en frange de bourg



Autres exemples d'OAP

Extension en frange de bourg



Autres exemples d'OAP

Extension en frange de bourg

Merci pour votre attention

