

RÉVISION DU PLU DE VIRIAT

SÉMINAIRE ÉLUS : DU DIAGNOSTIC AU PADD

20 SEPTEMBRE 2023

SOMMAIRE

01

Où en sommes-nous dans la démarche ?

02

Des tendances passées à analyser pour projeter le territoire

Quelles tendances pour demain ?

03

Des enjeux démographiques et de développement au regard des objectifs de sobriété foncière

04

PLACE AUX ATELIERS !

01

Où en sommes-nous dans
la démarche ?

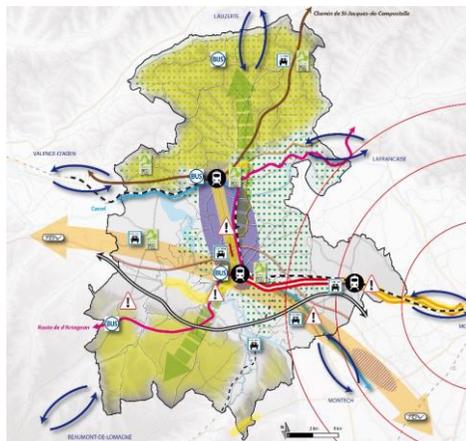
QU'EST-CE QU'UN PLU ?



Un **projet de territoire**, en l'occurrence communal, global et transversal, pour un horizon de 10/15 ans.



Un **outil réglementaire** qui définit les conditions de la constructibilité et encadre les projets d'aménagement et de construction.

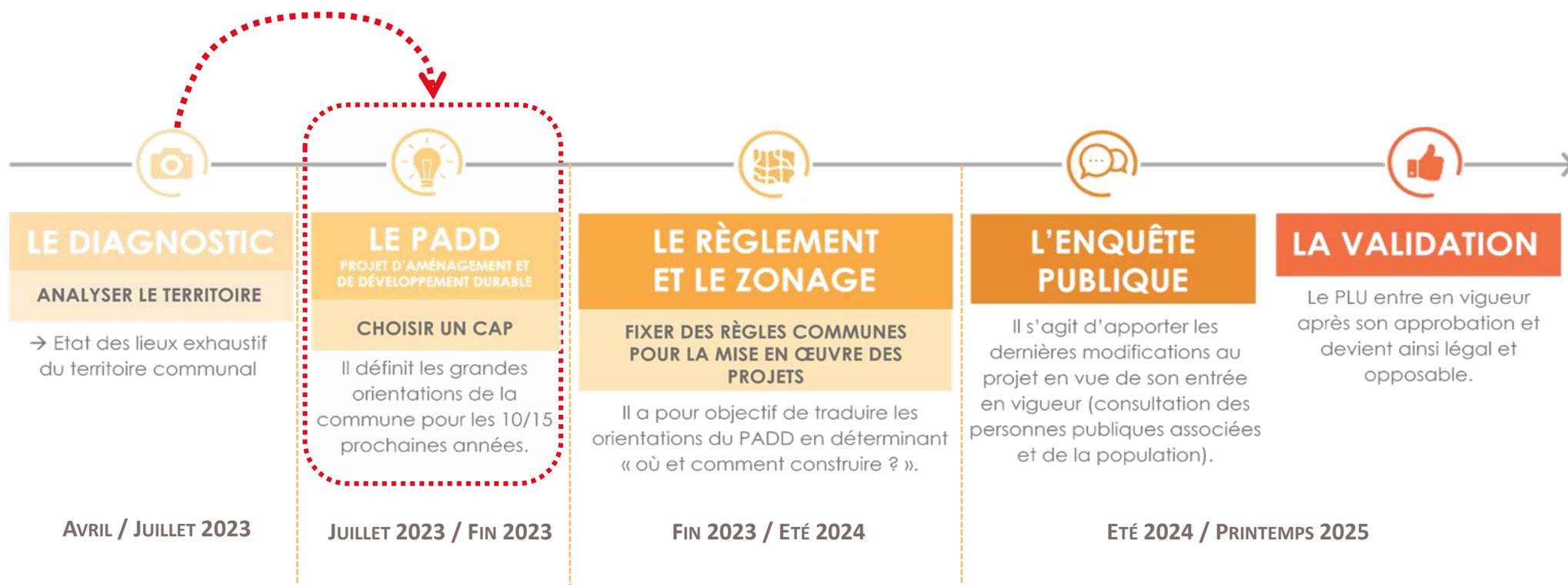


IL EST CONSTITUÉ DE DIFFÉRENTS DOCUMENTS :

- **Rapport de présentation** : état des lieux de la commune, tant sur ses espaces urbanisés que ses espaces naturels et agricoles et une justification des choix et partis-pris pendant l'élaboration du PLU.
- **PADD** : socle politique qui fixe les ambitions communales en matière d'urbanisme.
- **Zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation** : plusieurs outils réglementaires pour encadrer les projets de constructions et aménagements en définissant des interdictions, des conditions, des exigences, des orientations...

01

DU DIAGNOSTIC AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



QU'EST-CE QU'UN PADD ?

- Clé de voute du futur PLU révisé, il formalise un projet de territoire pour les années à venir (horizon 1^{er} janvier 2040) à travers de grands objectifs
- Il sert de guide à l'élaboration des règles d'urbanisme, la traduction réglementaire
- Il traduit les choix des élus et des habitants dans un document qui se veut fédérateur et prospectif sur de nombreux aspects du territoire



Article 151-5 du code de l'urbanisme

« Le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**»

⇒ Une nécessité de **projeter la commune**, selon différents scénarios d'évolution, croisant volontés politiques, capacités du territoire, et réponse aux objectifs réglementaires de plus large échelle

PLUSIEURS SCENARIOS D'EVOLUTION

- ⇒ Un appui sur le **fil de l'eau**, qui sert de trajectoire de référence
- ⇒ Echanger autour de **futurs possibles**, à traduire réglementairement, et à articuler avec le cadre réglementaire global
- ⇒ Une **évaluation environnementale** de chaque scénario, aide à la décision

UN PROJET DÉCLINÉ EN PLUSIEURS AXES

- ⇒ Un appui sur les **enjeux issus du diagnostic et de l'EIE, hiérarchisés**



Atouts / opportunités

- Une **population ancrée**, dont près de 60% réside à Viriat depuis plus de 10 ans ;
- Une **offre de proximité complète** notamment en termes de commerces, de services, de santé et d'équipements communautaires ;
- Une **bonne desserte routière**, mais des **linéaires modes doux très peu représentés** ;
- Un **grand nombre d'emplois** sur la commune ;
- Une **mixité des zones** sur le territoire : à la fois **commerciale et industrielle** ;
- Un **potentiel de densification des zones d'activités** existantes important ;
- Un paysage fortement marqué par des espaces **agro-naturels historiques de la plaine de Bresse** ;
- Un **réseau de haies** très développé, contribuant au fonctionnement écologique du territoire.
- Un **couvert forestier important** (18% du territoire) ;
- Un accroissement notable de la **production d'EnR** grâce au développement de **méthaniseurs**.

Points de vigilances

- Une population connaissant un **vieillessement progressif** avec une **augmentation des ménages de petite taille** et unipersonnels ;
- Une **sous-occupation** marquée de des grands logements ;
- Une **faible diversification** de l'offre de logements ;
- Une **vacance** de logements en légère hausse ;
- Une **absence d'aire de covoiturage** clairement identifiée et une **omniprésence de la voiture** sur le territoire ;
- Un mitage et un étalement urbain complexifiant la lisibilité du paysage ;
- Une **uniformisation progressive** des hameaux et des zones urbaines avec l'essor des lotissements **pavillonnaires** ;
- Des nuisances sonores et pollutions atmosphériques importantes (infrastructures routières, certains équipements)
- Une **raréfaction** de la **ressource en eau**

02

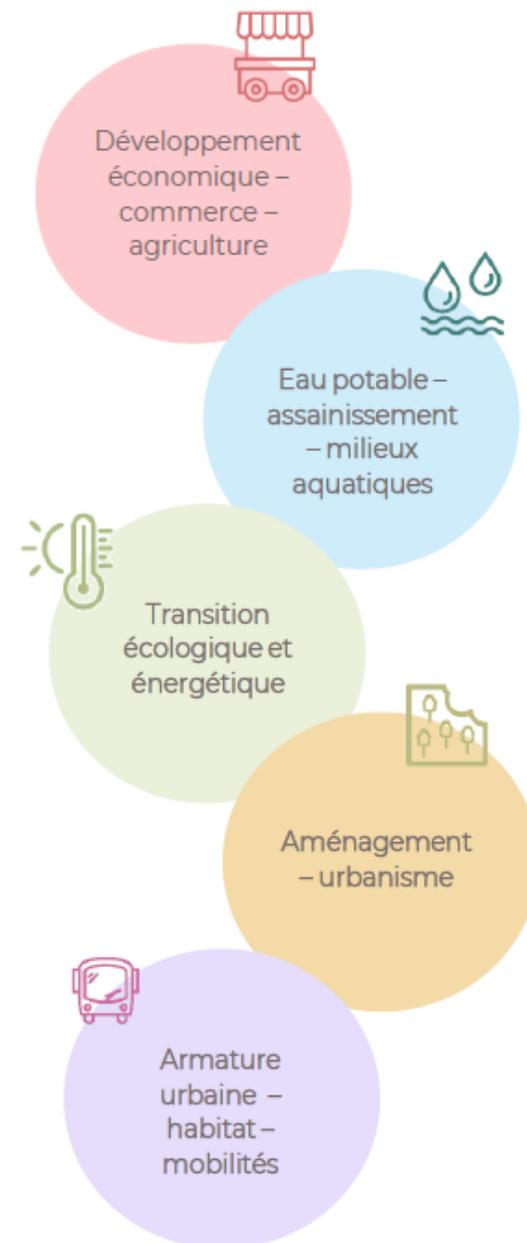
**Des tendances passées à
analyser pour projeter le
territoire**

*Quelles tendances pour
demain ?*

Le PADD, un projet politique pour répondre aux besoins en termes :

- De logement ;
- D'économie ;
- De mobilités ;
- De préservation de l'environnement et des ressources ;
- D'équipements et de commerce ;
- D'agriculture..
- Etc.

→ *Un objectif d'identifier où va le territoire, quels sont les besoins à anticiper, au regard de thématiques urbaines, rurales, naturelles.*



La **création de nouveaux logements** répond à plusieurs « besoins » :

Les besoins **exogènes** liés à **l'augmentation de la population**



- Solde naturel de la population (différence entre les naissances et les décès)



- Solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs de ménages)

Les besoins **endogènes** liés au **maintien de la population** (appelé également **Point Mort de la construction**).

Les 4 postes du Point Mort sont les suivants :



- Le desserrement des ménages : évolution de la taille moyenne des ménages



- La variation des résidences secondaires



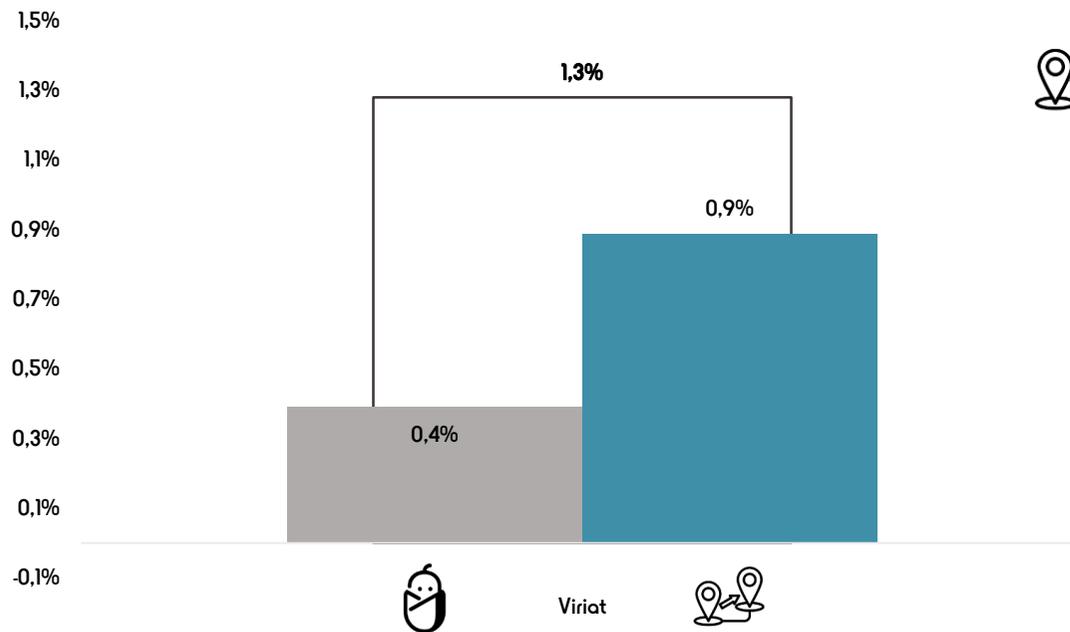
- La variation de la vacance



- Le renouvellement du parc de logements

Moteurs de la dynamique démographique entre 2008 et 2019

Source : INSEE RP 2019



□ Croissance annuelle moyenne... ■ ...liée au solde naturel ■ ...liée au solde migratoire



- Un solde naturel et migratoire **excédentaire**, à l'instar de Bourg-en-Bresse et de la CA du Bassin de Bourg-en-Bresse



- Un **solde migratoire élevé** sur le territoire communal et à l'échelle de l'agglomération,

= une population qui croit : + 860 habitants en 10 ans / 6 595 habitants en 2019

Enjeux soulevés :

→ Des enjeux de **maitrise du développement urbain** vers une plus grande sobriété foncière



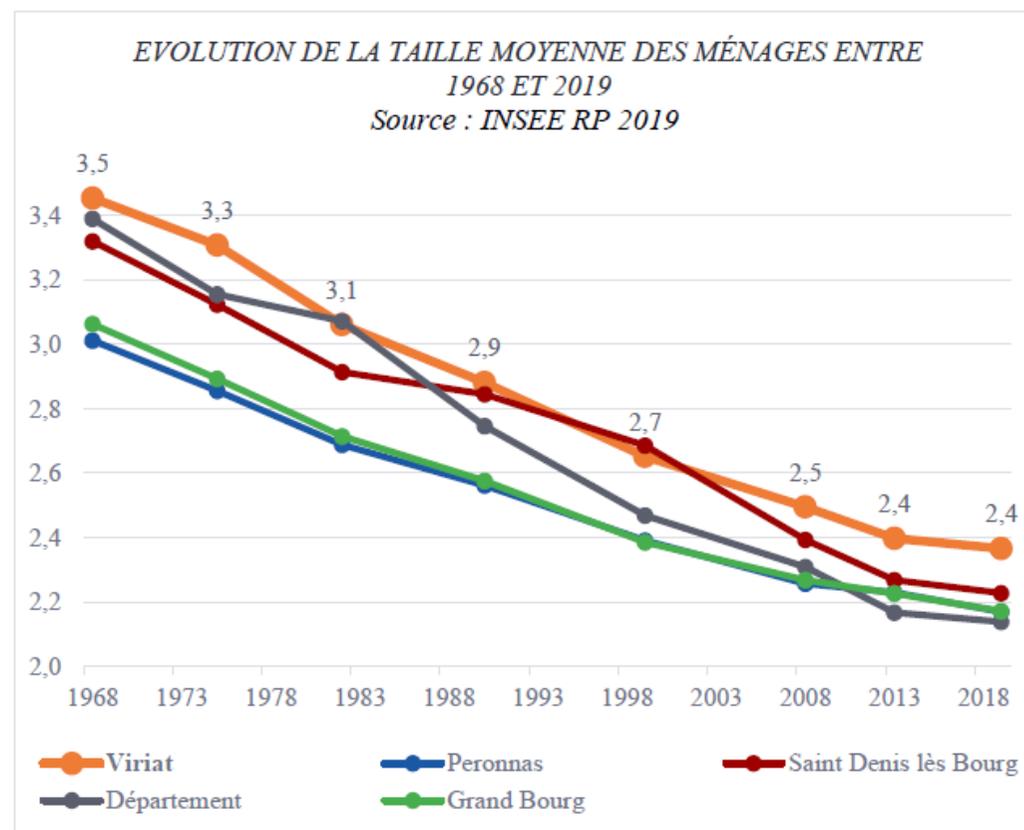
Le desserrement des ménages est lié à plusieurs phénomènes démographiques et sociologiques.

- Le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules),
- La décohabitation des jeunes,
- L'éclatement des ménages liés aux divorces et séparations.

- Un territoire légèrement plus **familial** que les territoires de comparaison
- Un rythme de desserrement qui s'observe à toutes les échelles
- A l'échelle de Viriat, **11 logements** sont nécessaires annuellement pour répondre aux besoins liés au desserrement des ménages

Enjeux soulevés :

→ Développement de l'offre de petits logements et de lieux de sociabilité





Les logements vacants

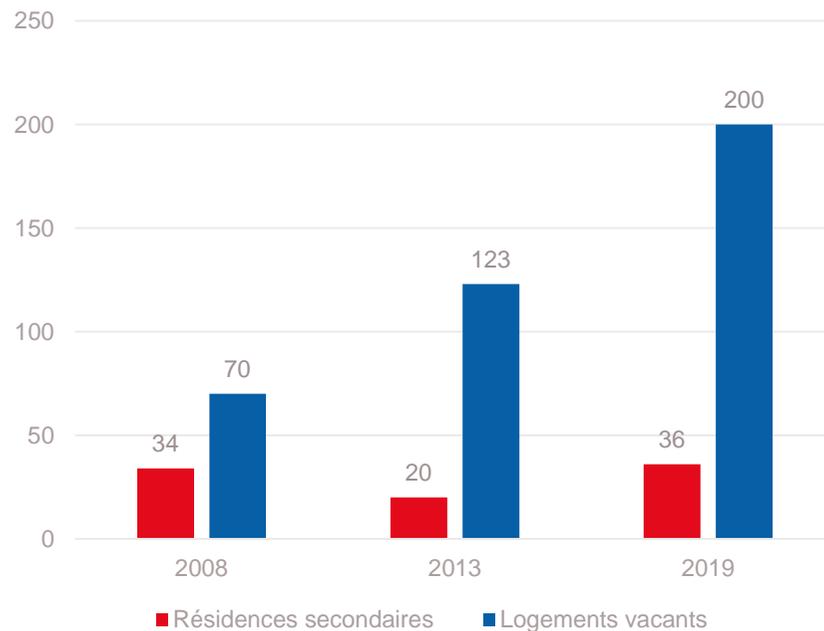
- Rôle important dans le marché : assurer la fluidité des échanges (5 à 7 % ; en deçà = tension du marché)
- La vacance observable à Viriat est croissante



Les résidences secondaires

- Marché autonome sur lequel on a peu de prise
- Certaines résidences secondaires sont des logements conservés au sein du patrimoine familial.

Dynamique des logements vacants et résidences secondaires (INSEE RP 2019)



- Une **vacance en hausse** (10% / an entre 2008 et 2019) : près de 130 logements vacants en plus en 10 ans ;
- Un faible poids des résidences secondaires.

Enjeux soulevés :

- Incitation à l'**entretien et la réhabilitation du parc de logements**
- Eviter une **concurrence entre la construction neuve et le parc existant**

02

LES BESOINS ENDOGÈNES : le renouvellement du parc de logement



Il s'agit du solde entre des **suppressions** (démolitions / changements d'usage) et des **créations de logements** (division de logements, changements d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Situation observée à Viriat :

Un **renouvellement du parc à l'équilibre** : la production de logements n'est pas venue compenser des disparitions de logements (par le biais de démolitions, renouvellement de centres-anciens, obsolescence du parc le plus ancien, logements transformés en locaux commerciaux...)

Enjeux soulevés :

- **Encadrement de la densification** selon les secteurs les plus propices
- Incitation à la **réhabilitation du parc** de logements
- Développement **d'une offre mieux adaptée** aux petits ménages

Entre 2008 et 2019 :

**Effet démographique
36 logements par an**

**Renouvellement
0 logement par an**

**Diminution de la taille
moyenne des ménages
+ 11 logements par an**

**Hausse du nombre de
logements vacants
+12 logements par an**

**Résidences secondaires
0 logements par an**

**Point
Mort :
23 lgts
par an**

**Construction
neuve**

**59 logements
par an entre
2008 et 2019**

ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES SOULEVÉS

- **Accompagnement du vieillissement** par la création d'une offre de logements et de services adaptée
- Développement de l'offre de **petits logements** et de lieux de sociabilité
- Amélioration de **l'attractivité économique et résidentielle** du territoire pour les jeunes actifs

ENJEUX LIÉS À L'HABITAT

- Incitation à **l'entretien et la réhabilitation du parc de logements**
- Développement d'une **offre mieux adaptée aux petits ménages**
- Encadrement de la **densification** selon les secteurs les plus propices

03

Des enjeux démographiques et de développement au regard des objectifs de sobriété foncière

CONSÉQUENCES DE L'ÉTALEMENT URBAIN

- **Réduction des surfaces agricoles et naturelles** essentielles dans l'approvisionnement alimentaire et la lutte contre le réchauffement climatique
- Augmentation des émissions de **gaz à effet de serre**
- Déclin de la **biodiversité**
- **Dépendance à la voiture** accrue, avec risque de fragilisation du budget des ménages
- **Imperméabilisation** des sols et dégradation du cycle de l'eau

TRANSITION ÉCOLOGIQUE À MENER DANS LA CONCEPTION DE LA VILLE

- **Plus économe** en ressources (foncières, énergétiques...)
- **Moins émettrice de gaz à effet de serre** (mobilités décarbonées, stockage du carbone...)
- **Agréable à vivre et inclusive**

A L'ÉCHELLE DE LA RÉGION (SRADDET 2020-2030)

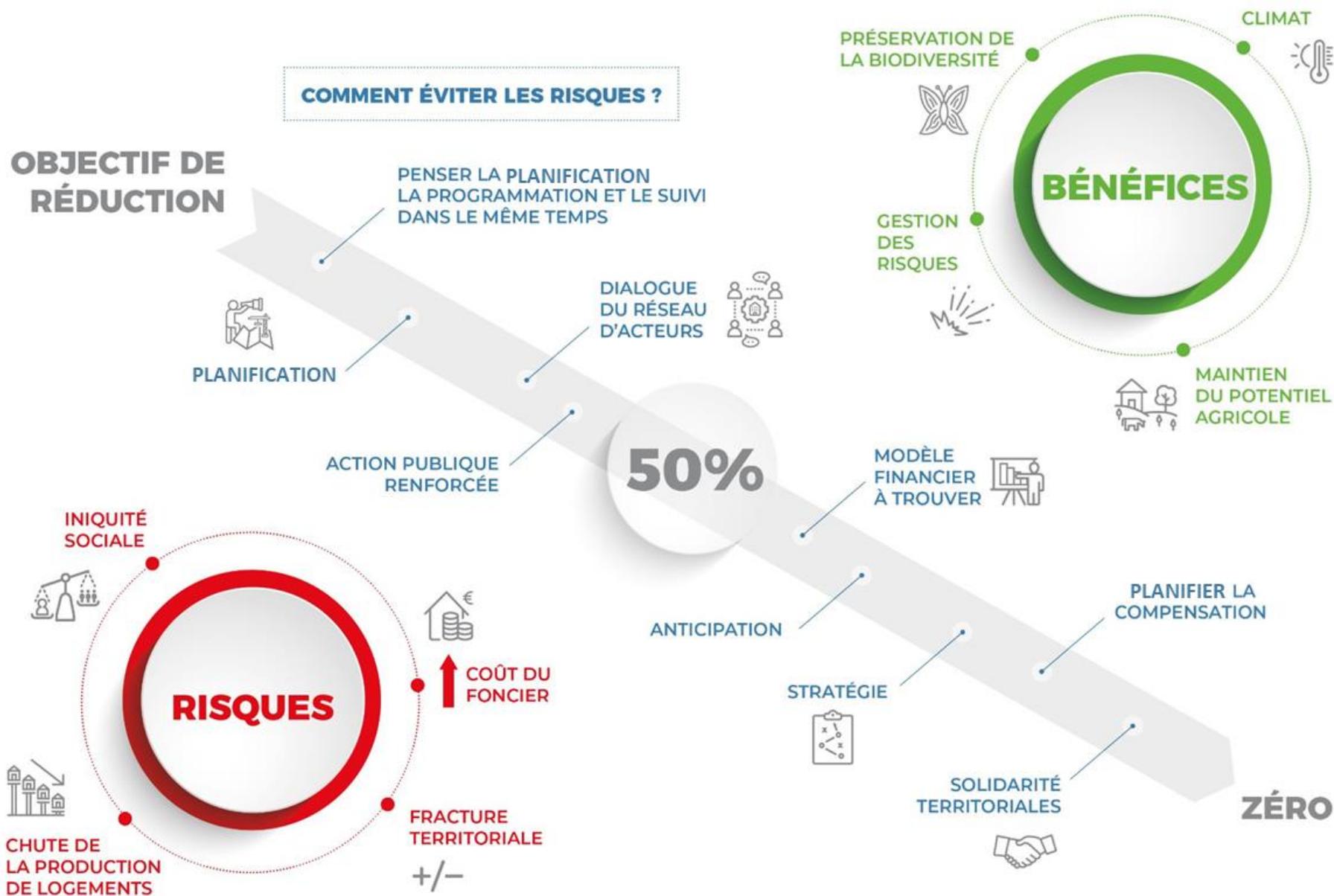
- Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces > **un objectif de réduction de la consommation d'ENAF de -56,7% de 2021 à 2031**
- Redynamiser les centres des villes moyennes
- Garantir la cohérence entre urbanisme et déplacements
- Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050

A L'ÉCHELLE DU BASSIN DE VIE (SCOT 2015-2035)

- Prioriser le développement en renouvellement urbain >> **produire 80% des nouveaux logements en densifiant les tissus existants**
- Répartir la production de logements de façon équilibrée pour accueillir les nouvelles populations >> **le cœur d'agglomération doit accueillir 18 800 habitants en 20 ans.** Pour Viriat, cela représente 62 logements/an à produire.
- Favoriser l'amélioration et la réhabilitation du bâti ancien et privé
- Favoriser les formes urbaines économes d'espaces
- Produire des logements en adéquation avec les besoins et les moyens des habitants

02

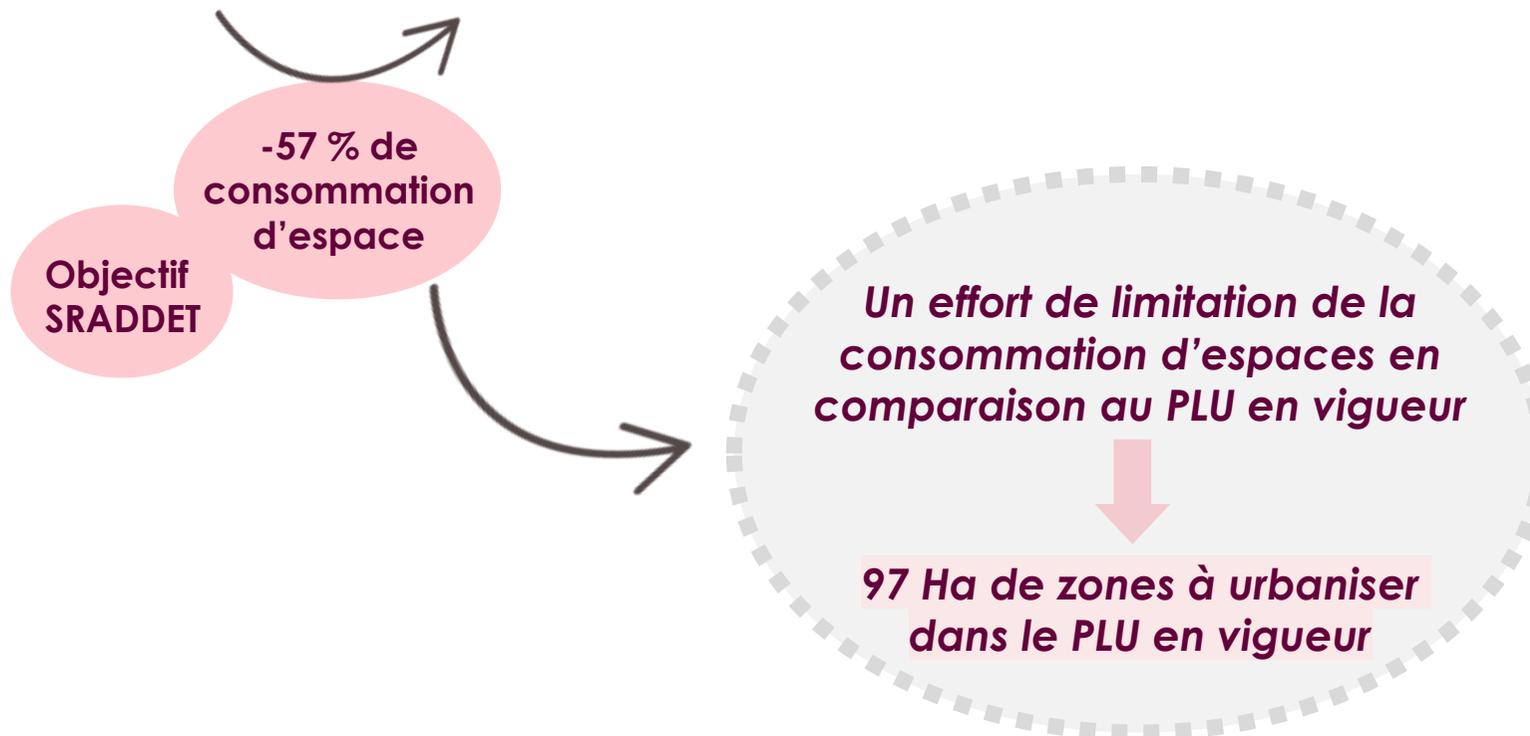
ANTICIPER LES BESOINS D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE



03

1ERS POINTS DE REPÈRES DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES POUR VIRIAT

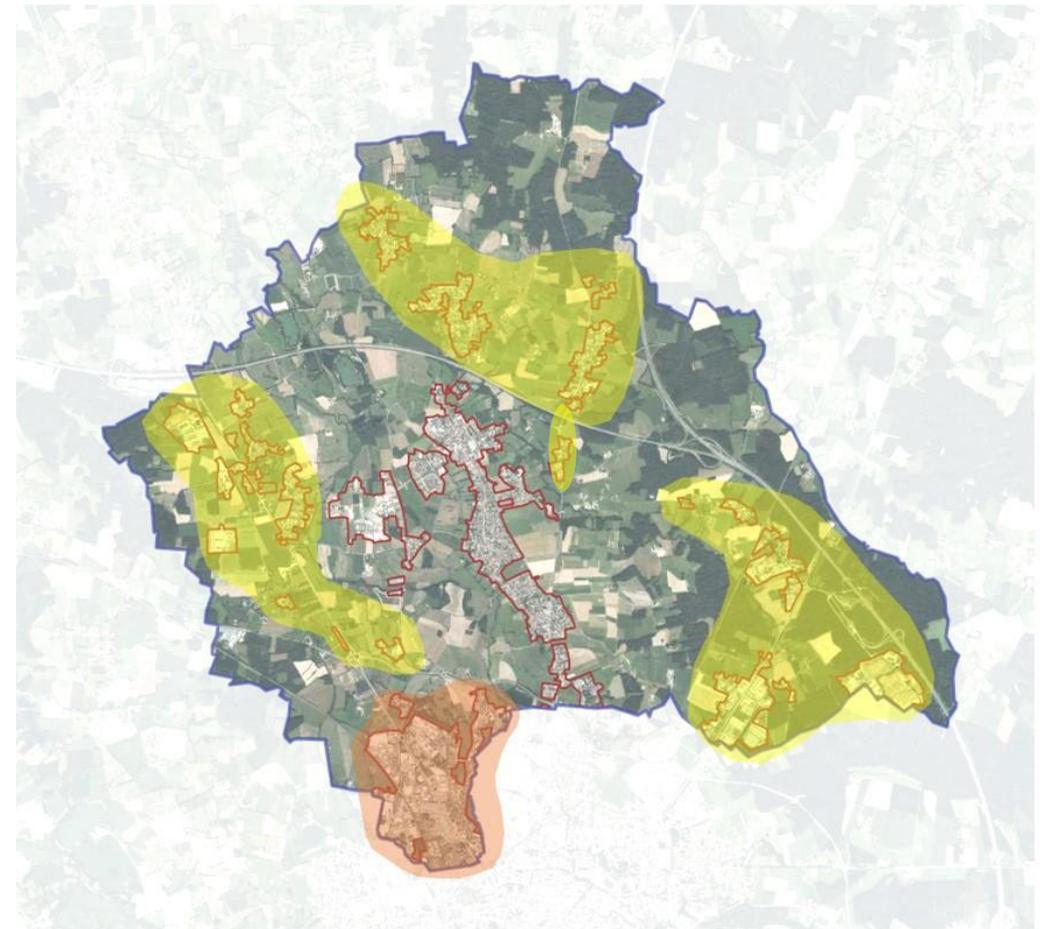
	2012 - 2021	2021 - 2030	2031 - 2040	CONSOMMATION EN EXTENSION POSSIBLE SUR 2021-2040
Total (57% Loi Climat)	124 Ha	54 Ha	? Ha	? Ha

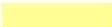


Des capacités de densification importantes à mobiliser au regard de la méthode éviter / réduire / compenser :

- Un potentiel décliné selon les différents tissus urbains de Viriat (hameaux, centralité historique, centralité de la Neuve) ;
- Un potentiel foncier de **+ de 40 hectares** (dents creuses) estimé au regard des différents tissus ;
- Une densité moyenne de **40 logements par hectare** (SCoT).
- Une projection à **+ 900 logements d'ici 2040**, selon la tendance passée de construction ;

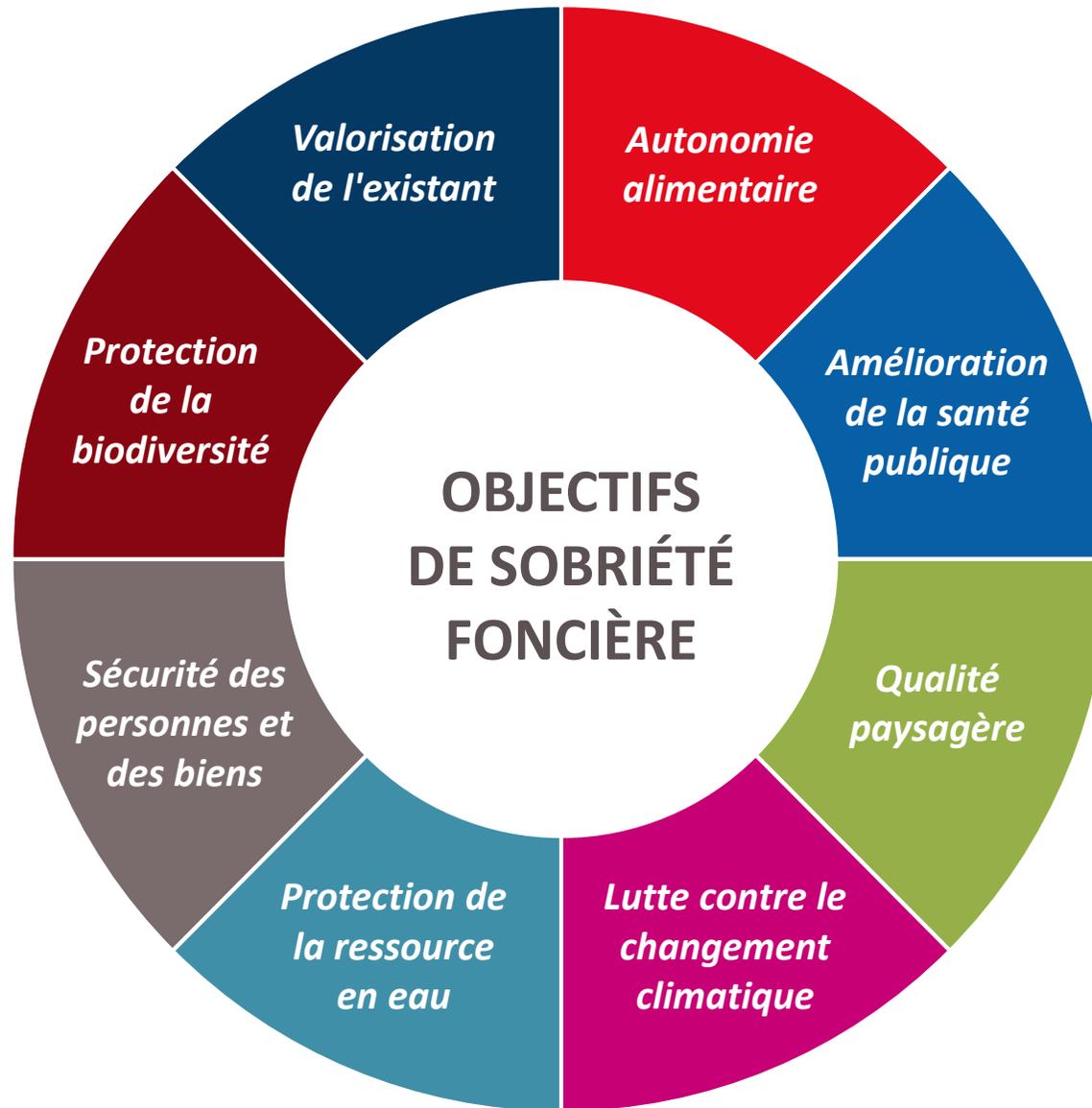
→ *Un potentiel foncier pouvant largement accueillir les besoins en logement : 22 hectares suffisent à accueillir 900 logements.*



 Seuil de déclenchement du potentiel foncier: dents creuses > 700 m²

 Seuil de déclenchement du potentiel foncier : dents creuses > 350 m²
(centralité dans le prolongement de Bourg-en-Bresse)

Le reste : > 450 m²



04

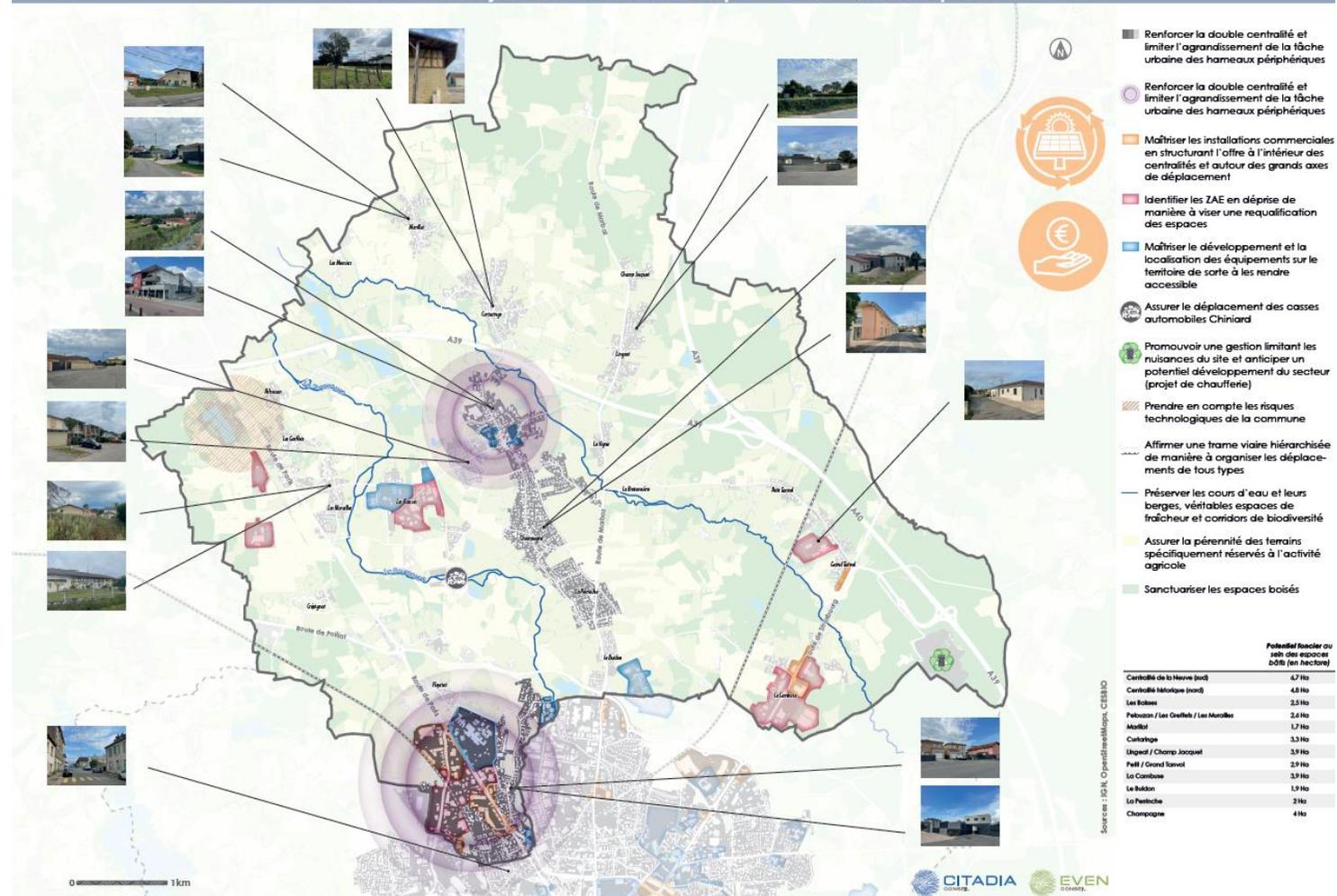
PLACE AUX ATELIERS !

Exercice 1

- Se positionner sur les enjeux ainsi définis et spatialisés
- Réfléchir à l'avenir des différentes fonctions urbaines (zones résidentielles, ZAE, zones d'équipements...) de Viriat

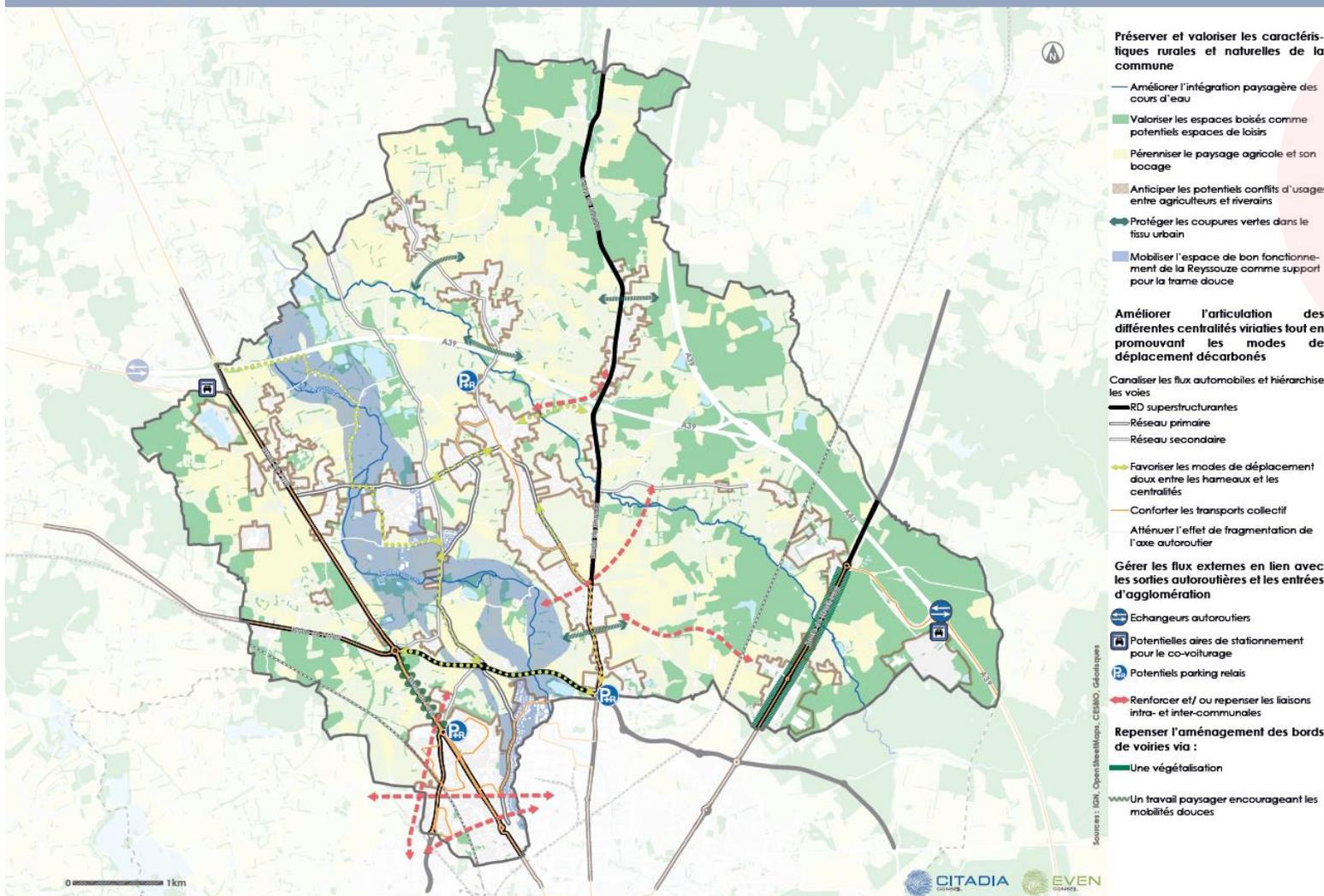
Carte 1 : Spatialisation des fonctions urbaines

Spatialisation des fonctions urbaines :
réfléchir aux enjeux de transformation / préservation de ces espaces



Carte 2 : Articulation et connexion des différentes centralités

Articulation et connexion des différentes centralités de Viriat



Exercice 2

- Se positionner sur les enjeux de connexions ainsi définis et spatialisés
- Questionner les flux et les connexions du territoire : que faut-il renforcer, améliorer, protéger ?