PBR
Urbanisme
Projet urbain
Environnement

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

DIAGNOSTIC, ENJEUX, ORIENTATIONS

Chamoux-sur-Gelon, vue depuis l'Arclusaz vers le sud-est

1/ DIAGNOSTIC (rappels)
2/ ENVIRONNEMENT
3/ BILANS ET POTENTIELS
4/ ENJEUX LOCAUX
5/ ENJEUX GÉNÉRAUX
6/ PROCHAINES ÉTAPES

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

1/ DIAGNOSTIC (RAPPEL) POPULATION (1)

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	585	518	600	639	678	814	892
Densité moyenne (hab/km²)	55,0	48,7	56,4	60,1	63,8	76,6	83,9

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique,

dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2012	%	2007	%
Ensemble	**892**	**100,0**	**814**	**100,0**
0 à 14 ans	193	21,6	156	19,1
15 à 29 ans	121	13,6	141	17,3
30 à 44 ans	206	23,1	168	20,7
45 à 59 ans	175	19,6	160	19,6
60 à 74 ans	125	14,0	107	13,1
75 ans ou plus	73	8,1	82	10,1

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Données INSEE

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

585 habitants en 1975, 910 en 2015
Croissance rapide entre 2000 et 2012

ÂGES

Tendance au vieillissement
Les jeunes et les plus de 75 ans sont sous représentés (manque de services correspondants)

TAILLE DES MÉNAGES

Stable depuis 15 ans à 2,3 occupants par résidence principale (les constructions neuves ont compensé le vieillissement et la décohabitation)
« Point mort »? Peu significatif si le rythme de production de logements se maintient

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

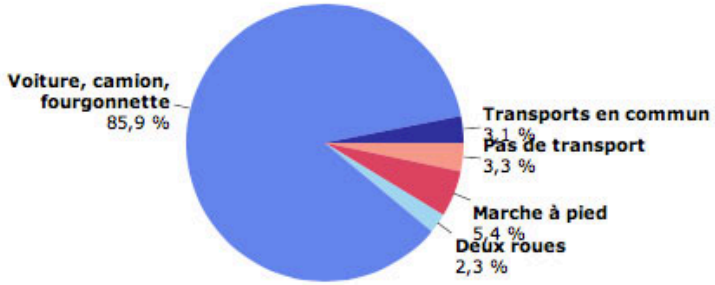
1/ DIAGNOSTIC (RAPPEL) POPULATION (2)

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2012	2007
Ensemble	**550**	**510**
Actifs en %	***76,5***	***72,4***
actifs ayant un emploi en %	*69,9*	*68,7*
chômeurs en %	*6,7*	*3,6*
Inactifs en %	***23,5***	***27,6***
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	*6,3*	*8,8*
retraités ou préretraités en %	*9,9*	*9,6*
autres inactifs en %	*7,2*	*9,2*

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012



Données INSEE

(en 2012)

EMPLOI

Salariés très majoritaires (78,5%)
Indépendants : 9%
Employeurs : 7%
Agriculture : 17% (mais peu de salariés)

CHÔMAGE

En forte hausse depuis 2005 (de 3,6 à 6,7% entre 2005 et 2012) mais encore inférieur à la moyenne départementale ou nationale

TAUX D'EMPLOI

255 emplois salariés sur la commune
Environ 300 emplois locaux pour 386 actifs (taux d'emploi de 78%)

LOCALISATION DES EMPLOIS

20,8% de la population active travaille sur la commune (en baisse) ; dépendance à l'automobile

NIVEAU DE RICHESSE

Revenu moyen similaire à la moyenne départementale. La solvabilité des ménages est plutôt inférieure à la moyenne.

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

1/ DIAGNOSTIC (RAPPEL) – LOGEMENT

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2012	%	2007	%
Ensemble	**473**	**100,0**	**449**	**100,0**
Résidences principales	*382*	*80,8*	*347*	*77,2*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*45*	*9,6*	*34*	*7,5*
Logements vacants	*45*	*9,6*	*69*	*15,3*
Maisons	*335*	*70,9*	*324*	*72,1*
Appartements	*138*	*29,1*	*124*	*27,7*

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2012	%	2007	%
Ensemble	**382**	**100,0**	**347**	**100,0**
1 pièce	*5*	*1,3*	*3*	*0,8*
2 pièces	*36*	*9,4*	*38*	*11,0*
3 pièces	*66*	*17,1*	*73*	*21,2*
4 pièces	*101*	*26,5*	*106*	*30,5*
5 pièces ou plus	*175*	*45,7*	*126*	*36,4*

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Données INSEE

PARC DE LOGEMENTS, STRUCTURE ET ÉVOLUTION

9,6% de résidences secondaires (en hausse),
9,6% de logements vacants (en baisse, mais cela reste élevé)
25% de logements produits entre 1999 et 2009 : pic de croissance

STATUT D'OCCUPATION

Propriétaires : 66,5% (taux relativement bas)
Locataires HLM : 15,8% (taux élevé)
7 ans d'ancienneté en moyenne pour les locataires sociaux

TAILLE DES LOGEMENTS

Petits logements (1 et 2 pièces) : 11%, c'est peu et cela évolue peu
Grands logements (4, 5 pièces et plus) : 72%, c'est beaucoup et cela augmente
4,5 pièces par logements en moyenne : faible taux d'occupation de grands logements ?

CONFORT DES LOGEMENTS

26% de « tout électrique »

PBR
Urbanisme
Projet urbain
Environnement

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

1/ DIAGNOSTIC (RAPPEL) – HABITAT

Le bourg – photo PBR juillet 2015

Des formes d'habitat contrastées

1/ maisons de village, dans le bourg et les hameaux : habitat compact, dense, pas toujours confortable ou adapté aux exigences modernes

2/ « villas » et pavillons individuels, isolées, sur des parcelles de plus en plus petites (400m2)

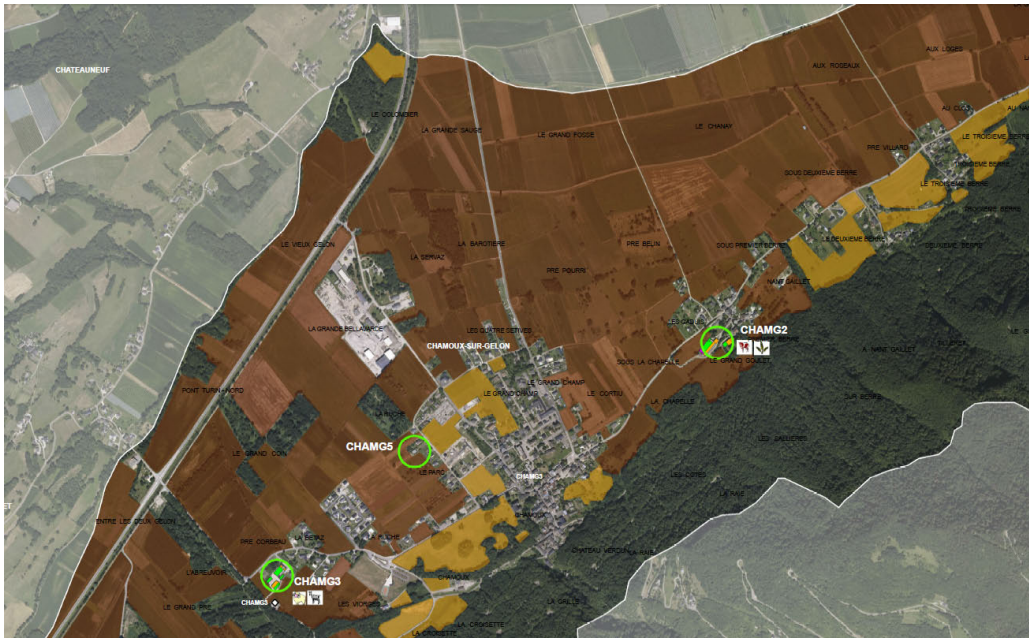
3/ immeubles collectifs modernes, dans le nouveau centre du bourg, à proximité des équipements publics ; logements locatifs sociaux (pas de promotion privée)

Peu d'habitat diffus ancien
Pas d'habitat individuel groupé ni intermédiaire

PBR
Urbanisme
Projet urbain
Environnement

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

1/ DIAGNOSTIC (RAPPEL) – ACTIVITÉS



Agriculture, extrait de la carte de synthèse Chambre d'agriculture

AGRICULTURE

Des exploitations professionnelles de moins en moins nombreuses
Deux installations d'élevage importantes
Des surfaces agricoles insuffisantes pour le fonctionnement des exploitations
Des sites d'exploitation déjà contraints, à protéger
Objectifs :
- protéger les sièges d'exploitation existants
- préserver les parcelles de proximité
- préserver les grands tènements homogènes
- préserver les terres de bonne qualité

COMMERCES

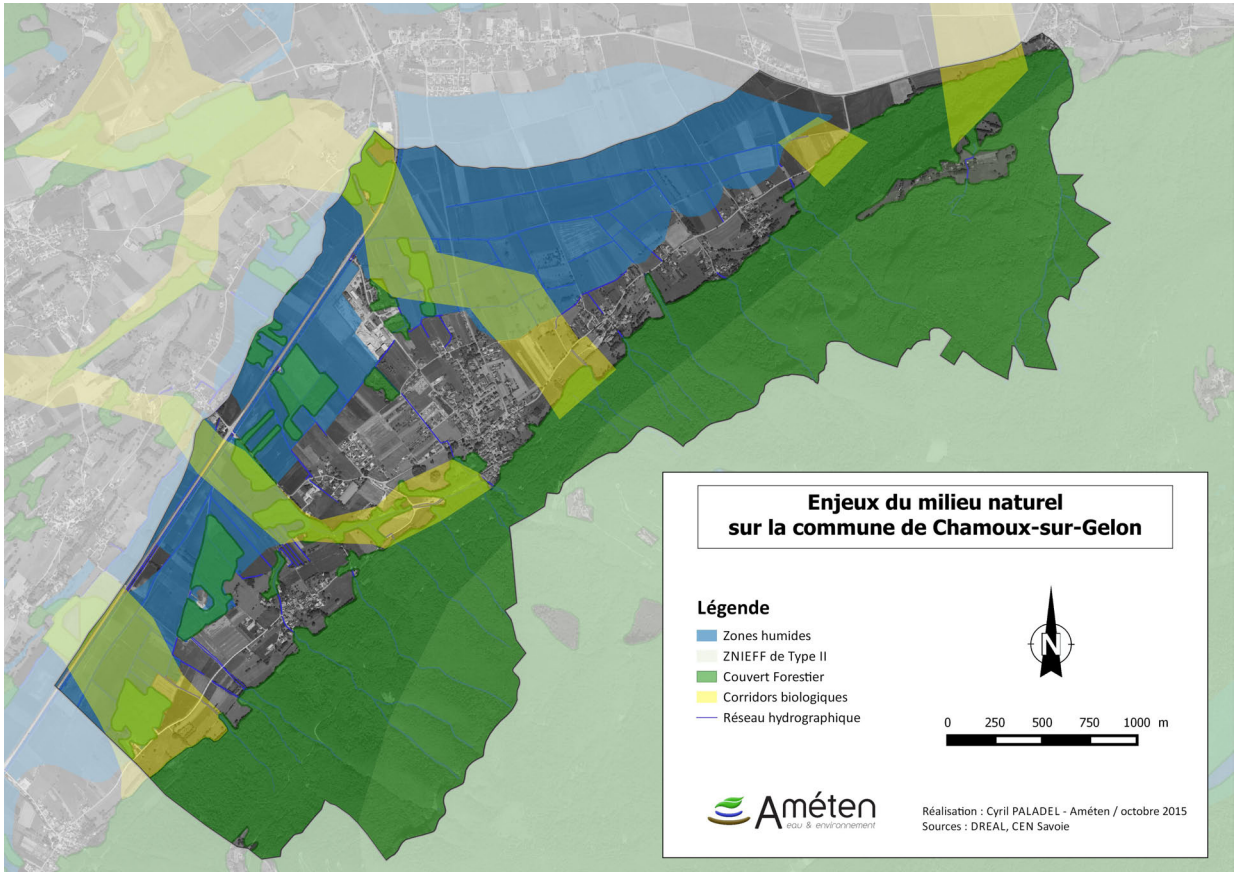
Des commerces locaux qui résistent encore dans le centre bourg

ARTISANAT

Une zone d'activités non saturée

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

2/ ENVIRONNEMENT – MILIEUX NATURELS



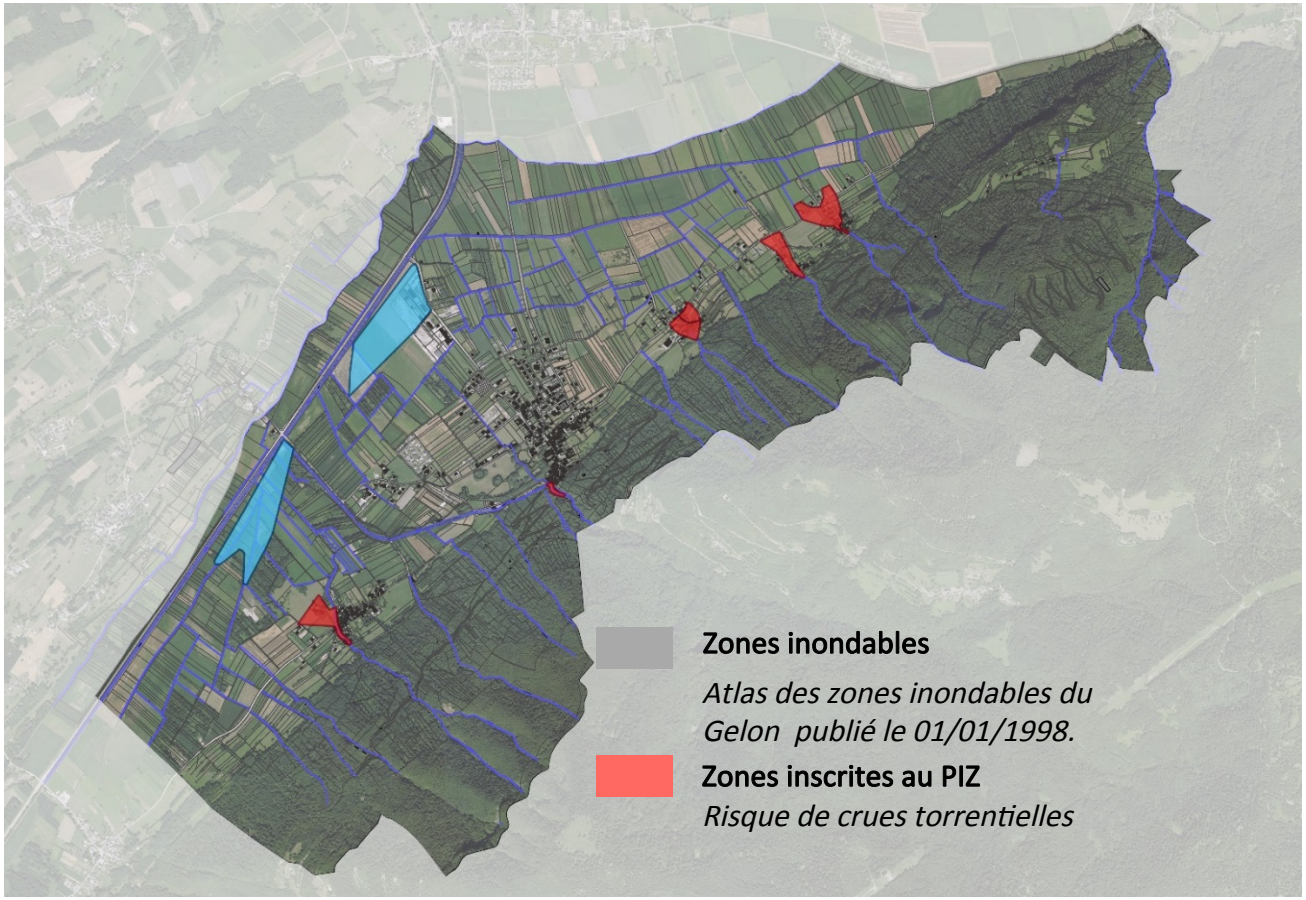
Enjeux des milieux naturels, carte de synthèse

Un grand ensemble de zones humides (marais de la Plaine du Gelon)

Site abritant des espèces (faune/flore) d'intérêt patrimonial ainsi que des Habitats d'intérêt patrimonial européen

Un grand corridor biologique identifié dans le SRCE et le SCOT ; d'autres corridors écologiques qui suivent les cours d'eau et les continuités boisées

2/ ENVIRONNEMENT – RISQUES NATURELS



Synthèse des risques naturels

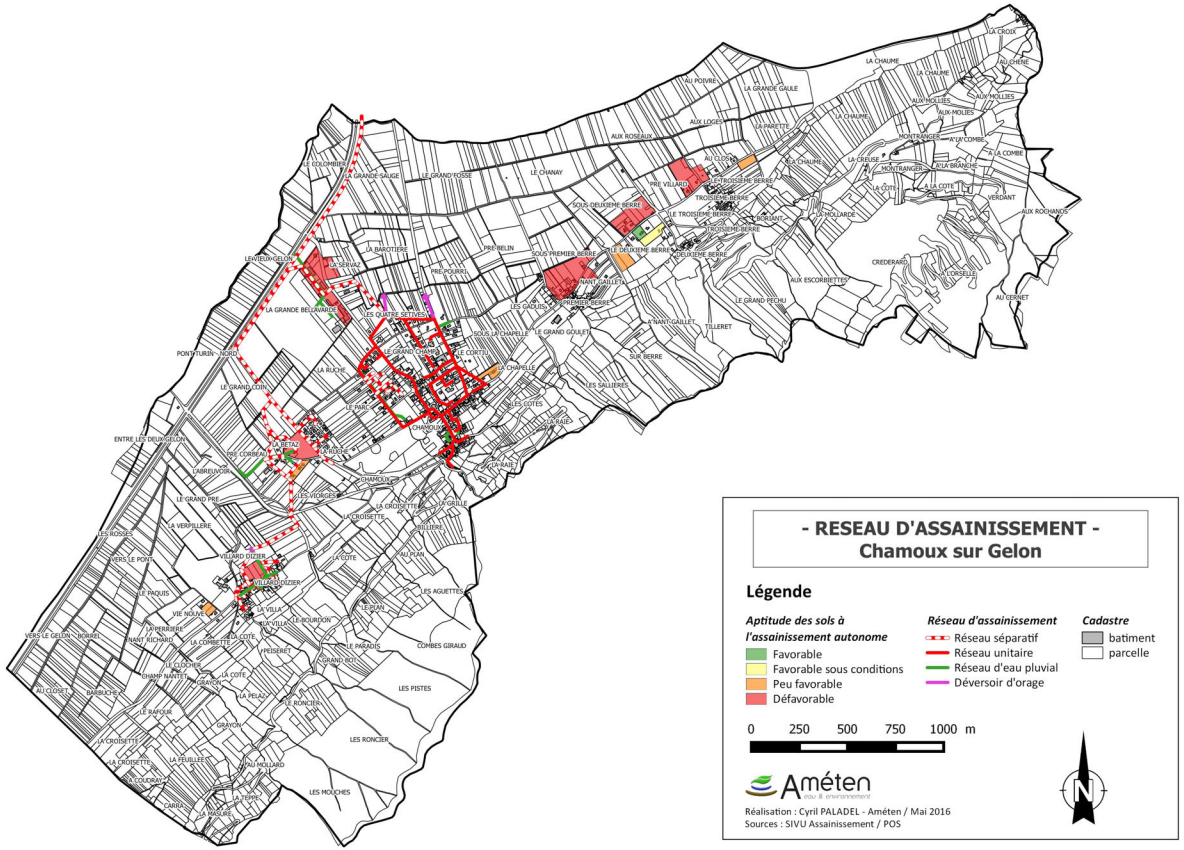
Divers types d'aléas et de risques naturels : zones inondables, crues torrentielles…

Un PIZ (Plan d'indexation en Z) déjà reporté dans le POS de 2001

PBR
Urbanisme
Projet urbain
Environnement

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

2/ ENVIRONNEMENT – RÉSEAUX



Réseaux EU mis à jour

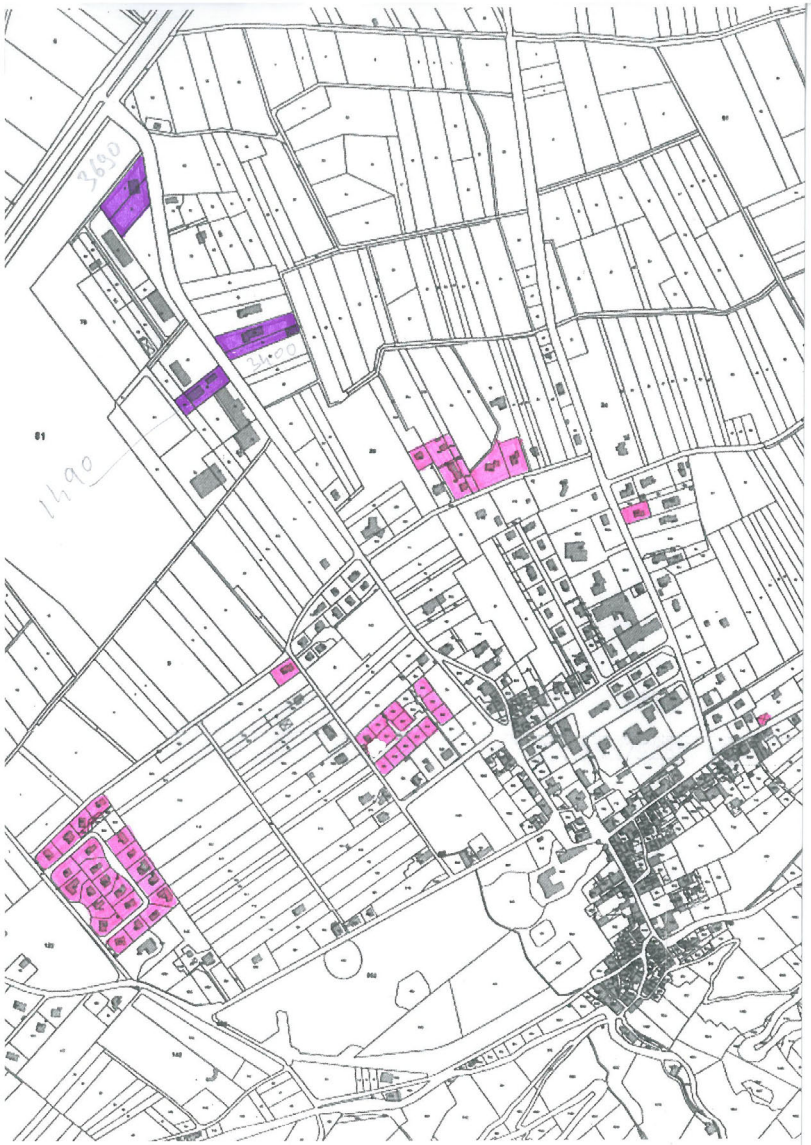
AEP (eau potable)
Deux réseaux d'adduction ; ressources suffisantes
des faiblesses de bouclage et de défense incendie dans le bourg

Assainissement
Assainissement collectif pour Villard-Dizier (réseau séparatif) et pour le bourg (réseau unitaire 4 km)
Pas de réseau collectif pour les Berre, avec des sols médiocres pour l'infiltration
Compétence SIVU - Contribution de la commune au SIVU pour le réseau unitaire : priorité absolue au remplacement de l'unitaire par le séparatif, condition de tout développement…
Études en cours par le SIVU (schéma directeur et zonage réglementaire d'assainissement et d'eaux pluviales)

Gaz naturel
Desserte du bourg

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

3/ CONSOMMATION D'ESPACE 2005-2015



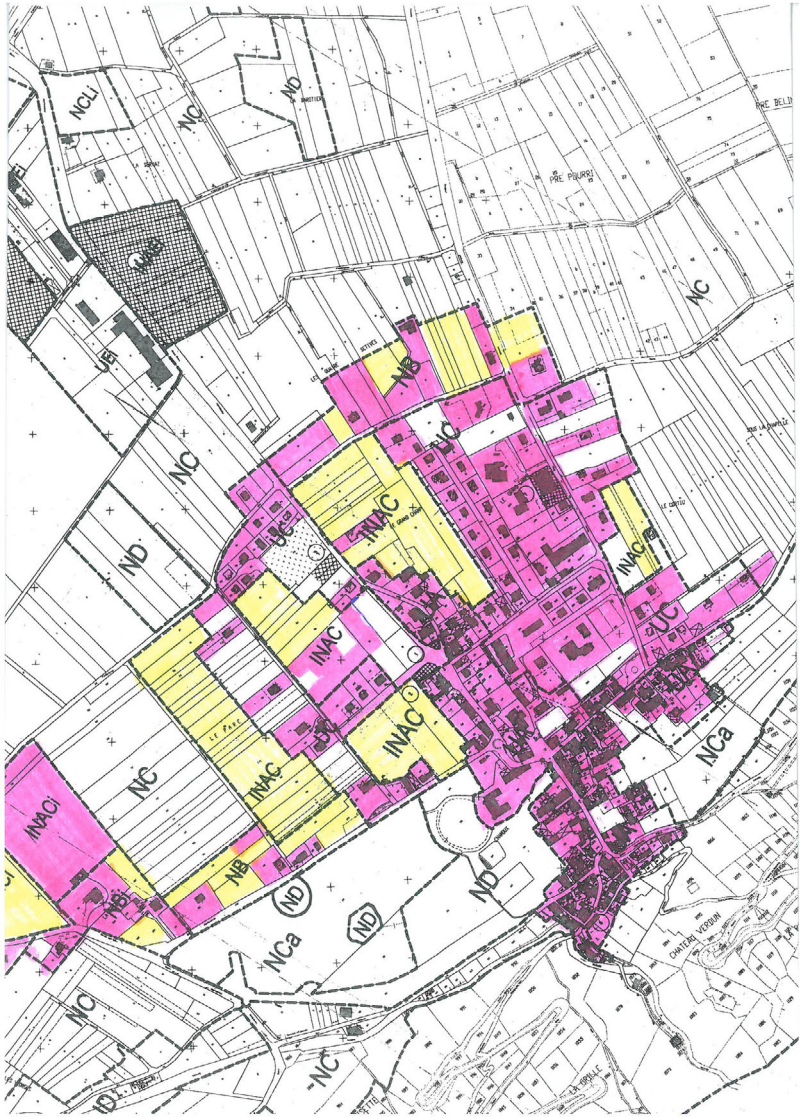
CONSOMMATION D'ESPACE PAR L'HABITAT DE 2005 À 2014
(d'après PC délivrés et suivis de travaux)

Total : 54 logements en constructions neuves + 4 logements dans bâti ancien sur 5,2 ha hors voirie / 5,6 ha voirie incluse
Constructions neuves :
- 19 logements en diffus sur 17 terrains (parcellaire déjà constitué) soit 1540 m2/log en moyenne (écarts importants : terrains de 620 à 6110 m2, selon situation)
- 35 logements en ZAC ou lotissement soit en moyenne 620 m2/logement (lots de 400 à 800 m2). Surfaces en baisse, mais moins de 20 logements/ha avec seuil de cohérence typologique pour maison isolée
Reconversion de granges : 4 logements sur 700m2

CONSOMMATION D'ESPACE PAR LES ACTIVITÉS ET LES ÉQUIPEMENTS
Non significative sur la période considérée

Le bourg, consommation d'espace par l'habitat 2005-2014

3/ BILAN DU POS



ZONAGE
Zone UA : 8,37 ha (centre bourg)
Zone UC : 17,67 ha (périphérie, bâti diffus)
Zone 1NAC : 15,16 ha (secteurs d'extension)
Zone NBA : 10,65 (hameaux, sous équipés)
Zone NB : 13,17 ha (périphérie bourg et hameaux)
Zone NC : zone agricole
Zone ND : zone naturelle

Zone 1NAC
7 secteurs d'extension
2 zones aménagées et bâties :
- ZAC de la Ruche : 2,05 ha (2005)
- lotissement du Parc : 0,93 ha (2008)
Taille des zones parfois importante, regroupement de nombreuses parcelles
Situation parfois excentrée, discontinuité ?

Zone NB
Extension diffuse de l'urbanisation le long des voies, à la limite de la discontinuité
Tènements fonciers parfois importants, découpage parcellaire non optimal

Le bourg, POS actuel – bâti + potentiel

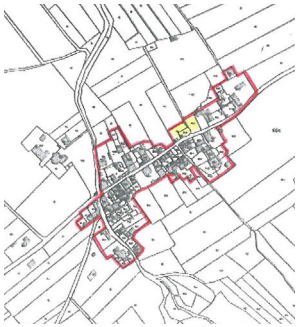
PBR
Urbanisme
Projet urbain
Environnement

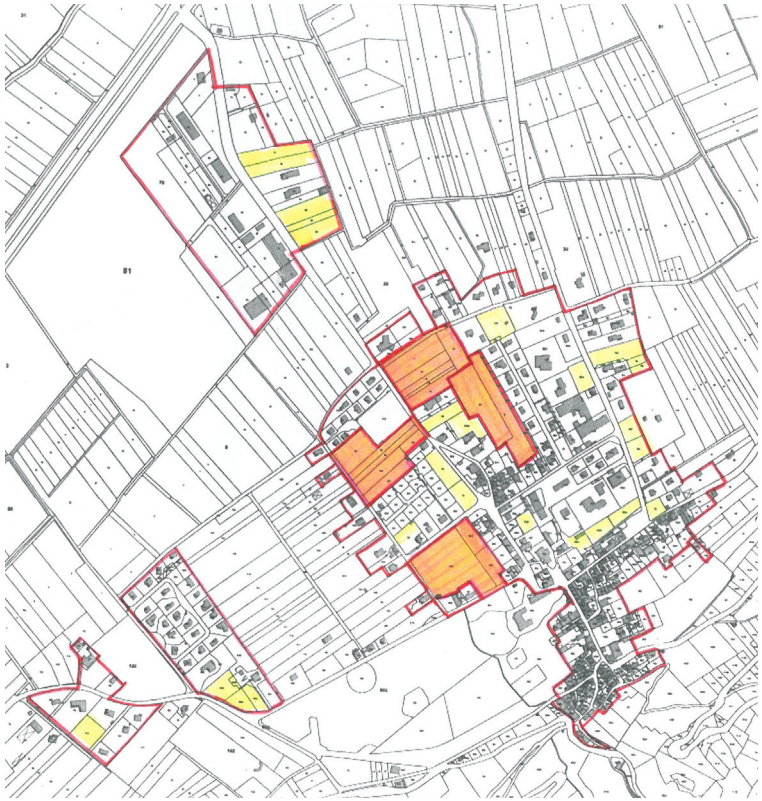
3/ POTENTIEL DANS L'ENVELOPPE URBAINE

ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

Contour des secteurs urbanisés de façon continue (hors prise en compte du POS)

POTENTIELS (THÉORIQUES)	**surfaces**	**capacité (environ)**
1/ terrains libres :	2,8 ha	28 logements (10 logements/ha)
2/ subdivisions parcellaires :	0,5 ha	5 logements (10 logements/ha)
3/ renouvellement urbain ?		
4/ divisions dans le bâti existant ?		
5/ diminution du taux de vacance ?		
6/ secteurs d'extension dans le contour	4,6 ha	90 logements (20 logements/ha)
7/ activités	1,0 ha	





Potentiels dans l'enveloppe urbaine
Document de travail

4/ ENJEUX : DÉMOGRAPHIE

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

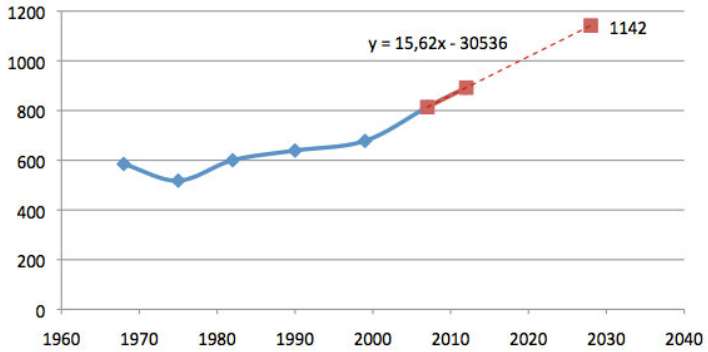
585 habitants en 1975, 910 en 2015 ; croissance accélérée entre 2000 et 2012

Taille moyenne des ménages : 2,3 personnes/logement

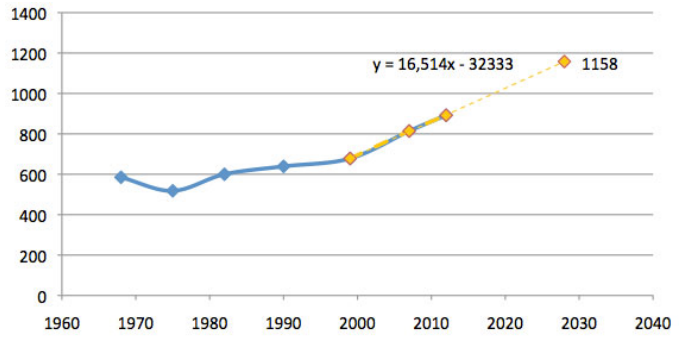
Point mort : impact à préciser si baisse de la taille des ménages - Logements vacants : impact significatif

4 scénarios à moyen terme (2015-2030)

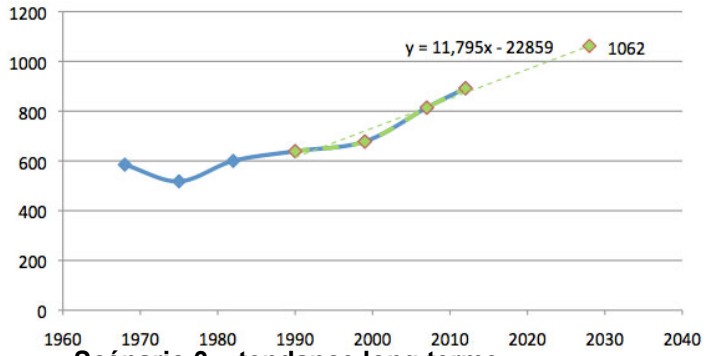
SCÉNARIO RETENU : scénario 2, croissance soutenue (+ 176 habitants / + 77 logements environ)



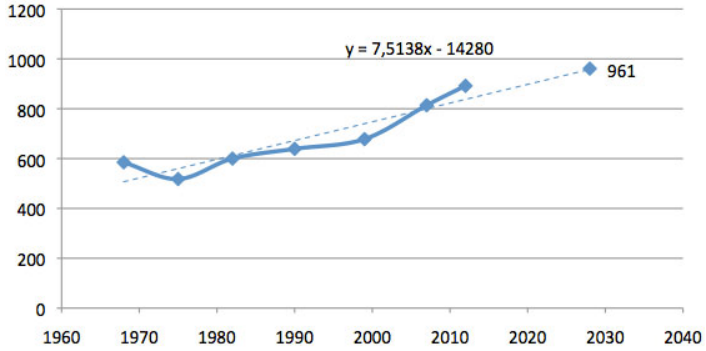
Scénario 1 – tendance court terme
+250 habitants, +28%
+108 logements/17 ans = 6,4 logements par an



Scénario 2 – tendance moyen terme
+256 habitants, +29%
+111 logements/17 ans = 6,5 logements par an



Scénario 3 – tendance long terme
+170 habitants, +19%
+74 logements/17 ans = 4,4 logements par an

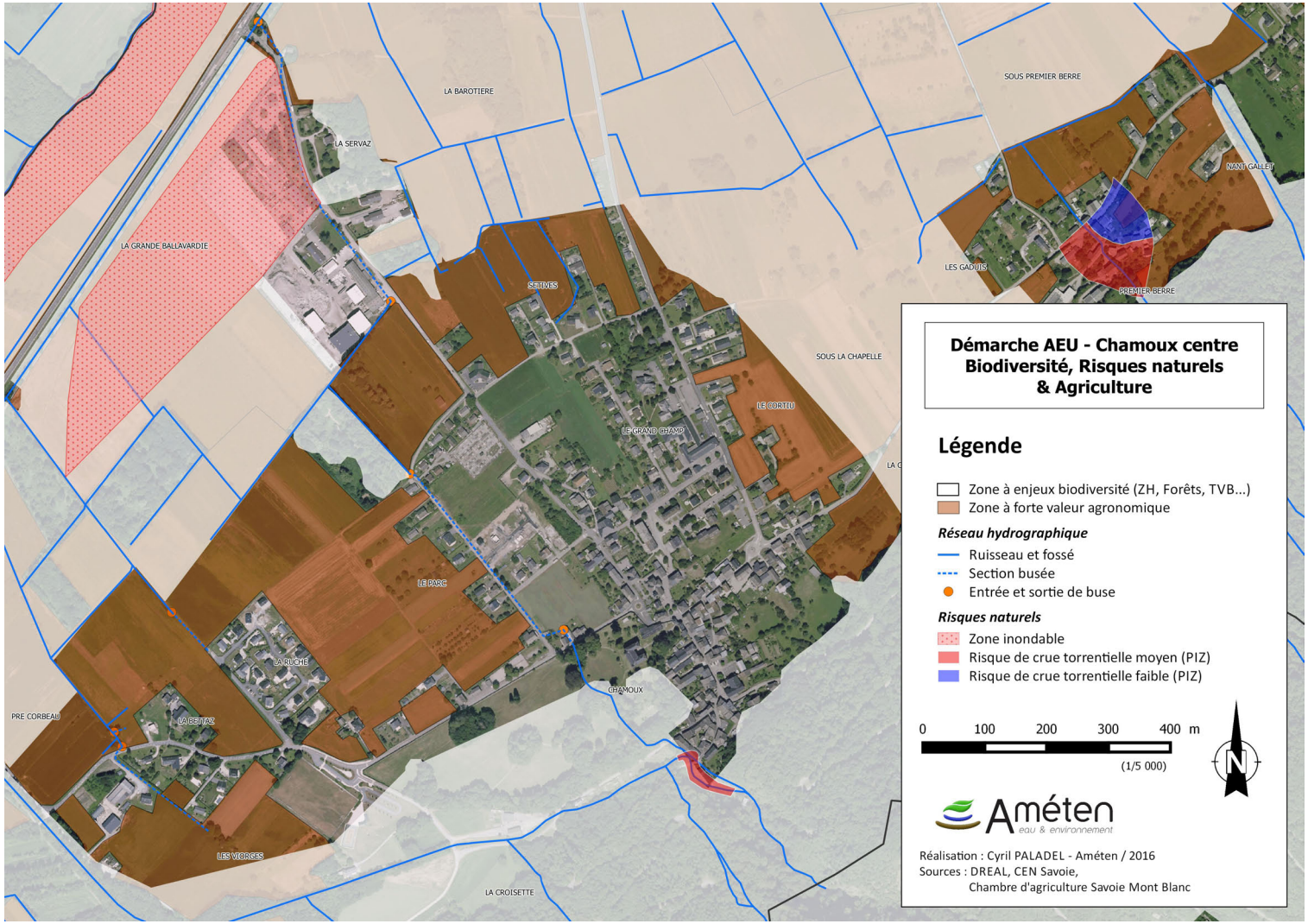


Scénario 4 – tendance très long terme
+69 habitants, +8%
+30 logements/17 ans = 1,8 logements par an

PBR
Urbanisme
Projet urbain
Environnement

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

4/ ENJEUX LOCAUX : LE BOURG
MILIEUX NATURELS, RISQUES ET AGRICULTURE



ENJEUX PRINCIPAUX
Terres agricoles grignotées par l'urbanisation
Continuités écologiques contournant le bourg
Risques naturels : cas particulier du moulin

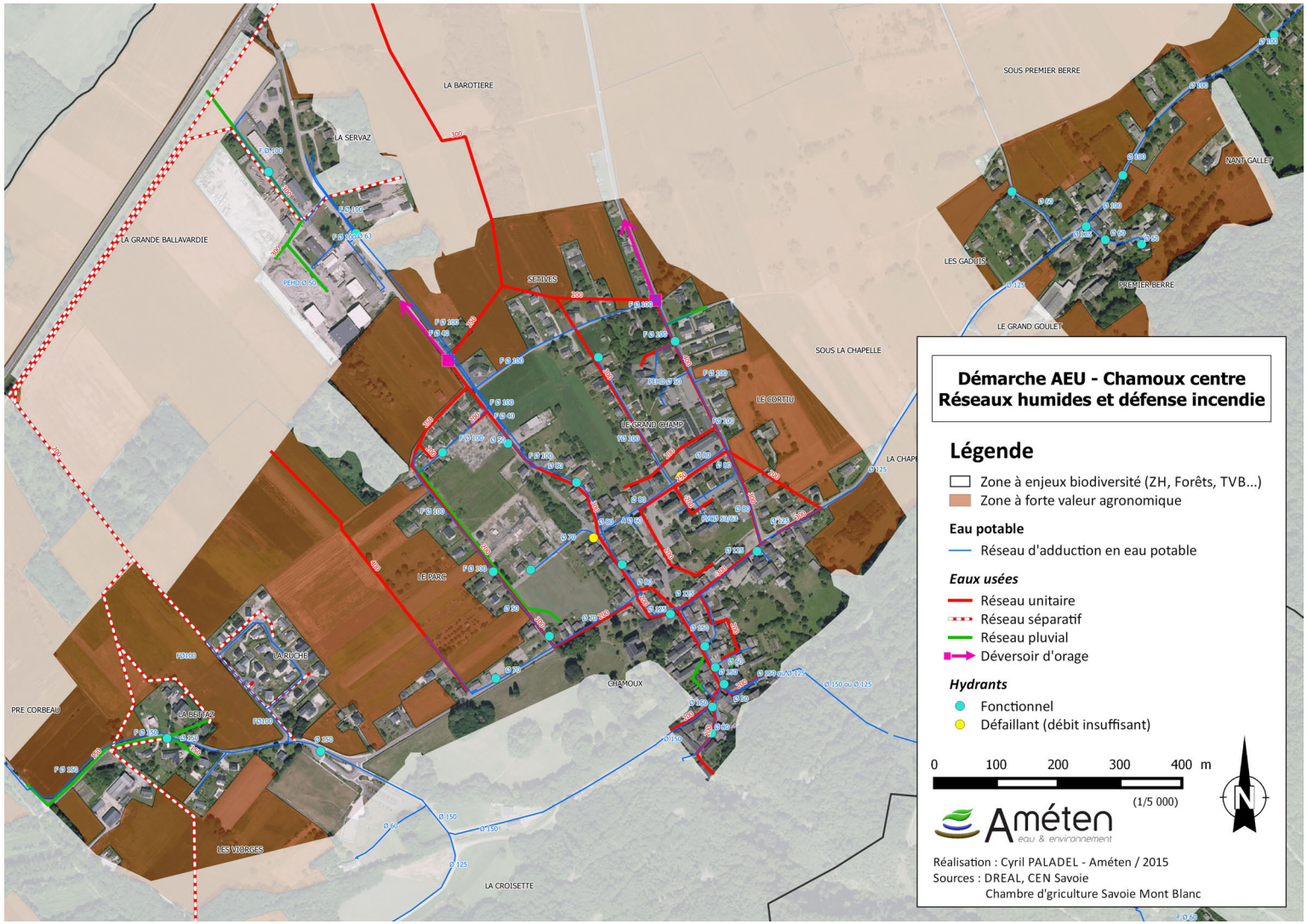
STRATÉGIES
Préserver les grands tènements agricoles
Maintenir l'écart entre agriculture et urbanisation
Préserver les continuités écologiques et hydrauliques

Synthèse environnement, le bourg

PBR
Urbanisme
Projet urbain
Environnement

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

4/ ENJEUX LOCAUX : LE BOURG RÉSEAUX



ENJEUX PRINCIPAUX

Réseau EU séparatif en aval (zone d'activités) mais pas en amont

Réseau AEP : déséquilibres locaux

STRATÉGIES

Mieux connaître les réseaux, étudier des scénarios et des priorités

Mettre le réseau EU en séparatif, en remontant depuis l'aval, à l'occasion de nouvelles opérations

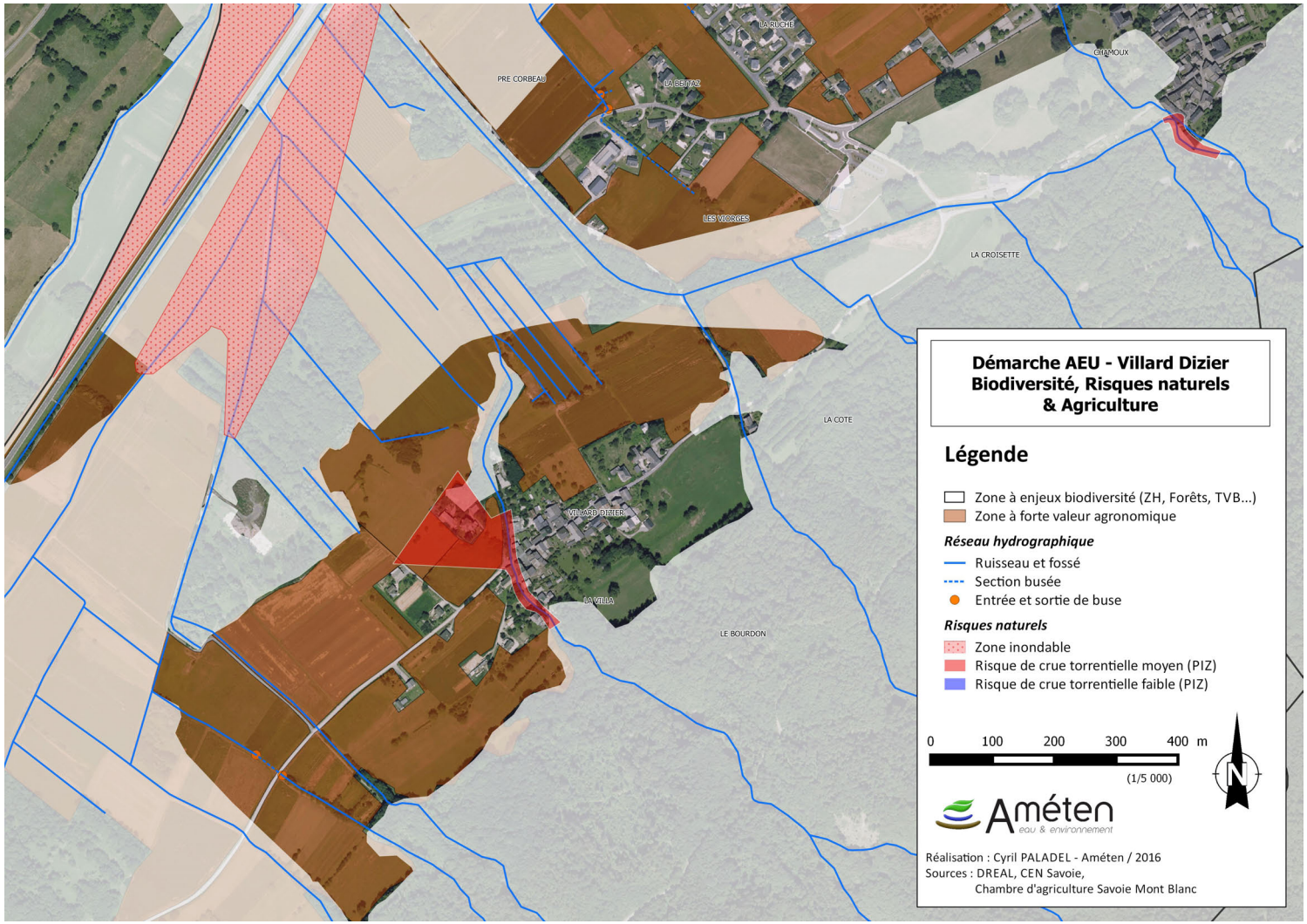
Compléter le bouclage et le renforcement du réseau AEP

Synthèse réseaux, le bourg

PBR
Urbanisme
Projet urbain
Environnement

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

4/ ENJEUX LOCAUX : VILLARD-DIZIER
MILIEUX NATURELS, RISQUES ET AGRICULTURE



ENJEUX PRINCIPAUX

Risques naturels localisés

Bonnes terres agricoles en limite d'urbanisation

STRATÉGIE

Risques naturels : protéger le bâti existant, éviter de construire en zones de risques

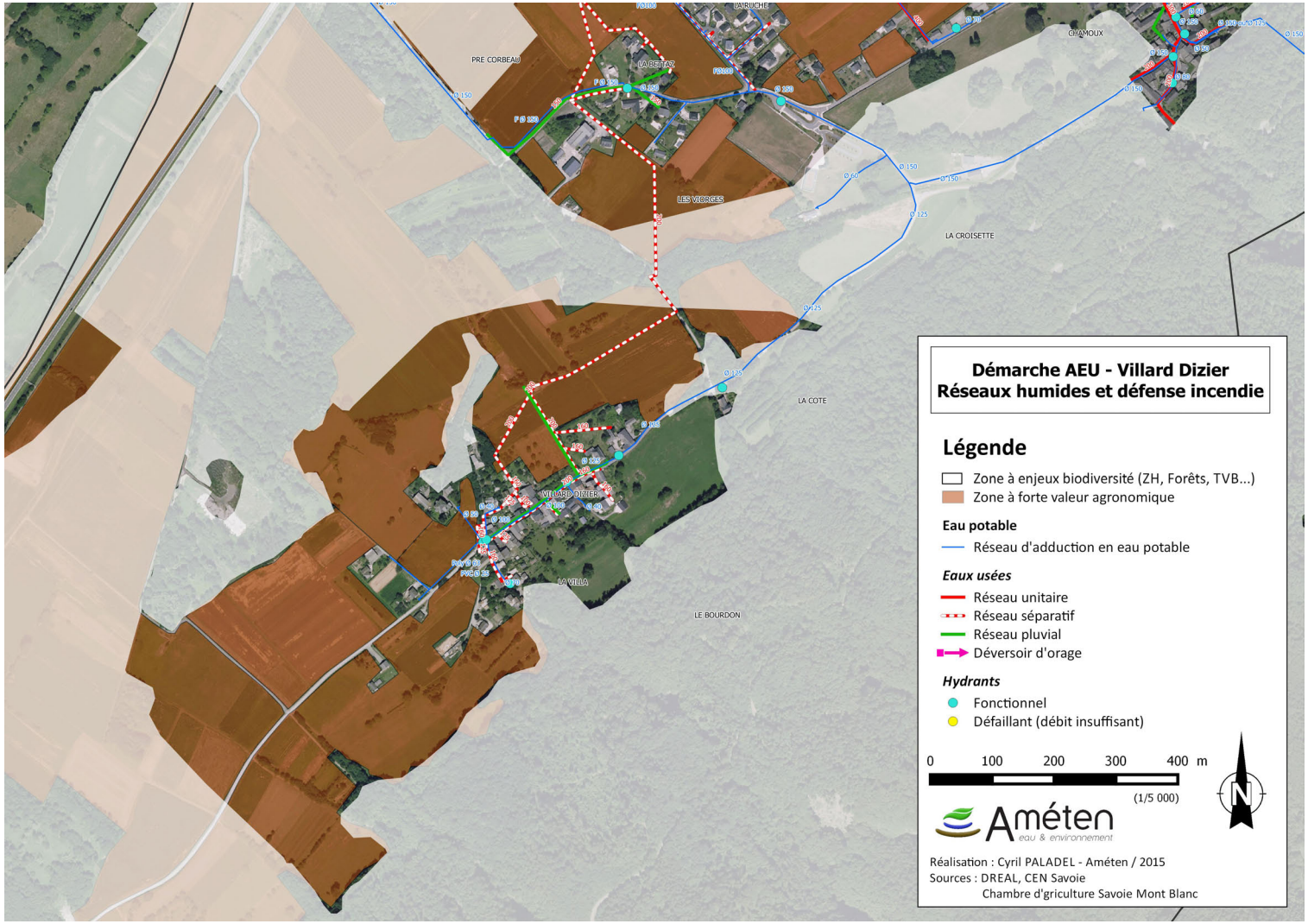
Milieux naturels et agriculture : limiter le développement et l'étalement, préserver les abords d'installations agricoles

Synthèse environnement, Villard-Dizier

PBR
Urbanisme
Projet urbain
Environnement

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

4/ ENJEUX LOCAUX : VILLARD-DIZIER RÉSEAUX



ENJEUX PRINCIPAUX
Réseaux AEP et EU (séparatif) bien structurés

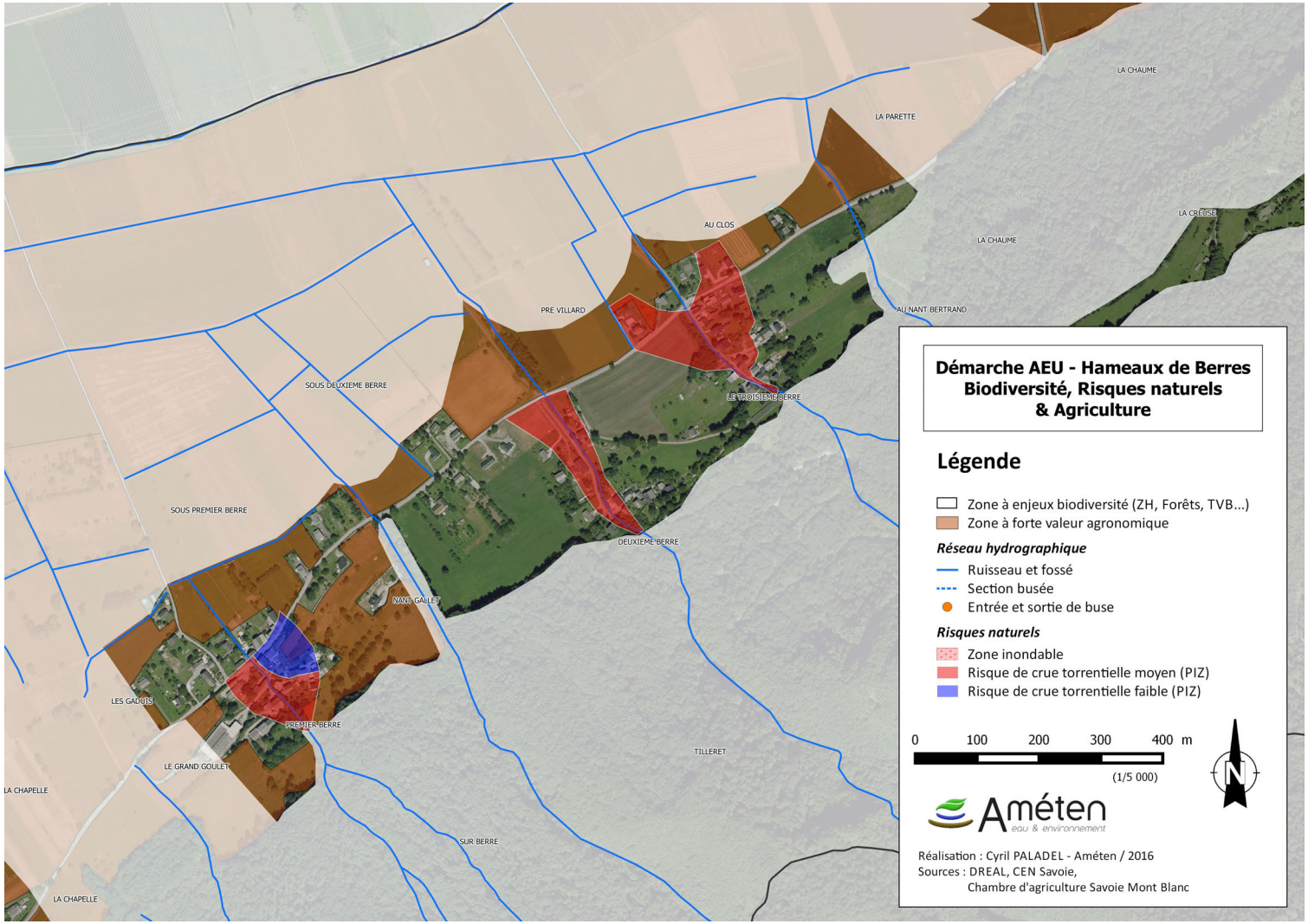
STRATÉGIE
Éviter les extensions de réseaux

Synthèse réseaux, Villard-Dizier

PBR
Urbanisme
Projet urbain
Environnement

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

4/ ENJEUX LOCAUX : LES BERRE
MILIEUX NATURELS, RISQUES ET AGRICULTURE



ENJEUX PRINCIPAUX
Bonnes terres agricoles + installations
Continuités écologiques
Risques naturels dans les hameaux

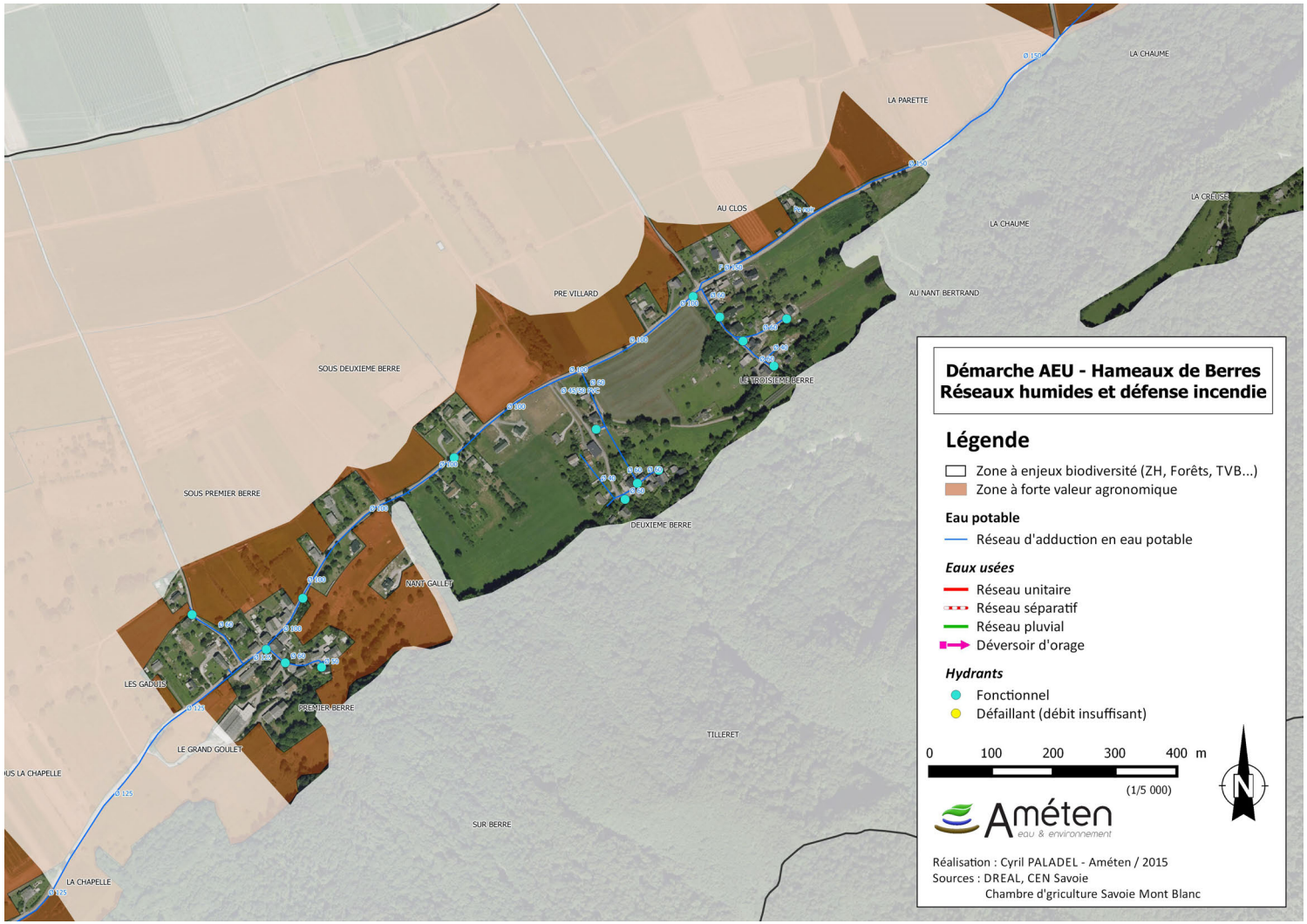
STRATÉGIES
Risques naturels : protéger le bâti existant, éviter de construire même en zone d'aléa faible
Milieux naturels et agriculture : limiter le développement et l'étalement

Synthèse environnement, Berre

PBR
Urbanisme
Projet urbain
Environnement

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

4/ ENJEUX LOCAUX : LES BERRE RÉSEAUX



ENJEUX PRINCIPAUX
Pas d'assainissement collectif
Aptitude médiocre des sols à l'assainissement non collectif

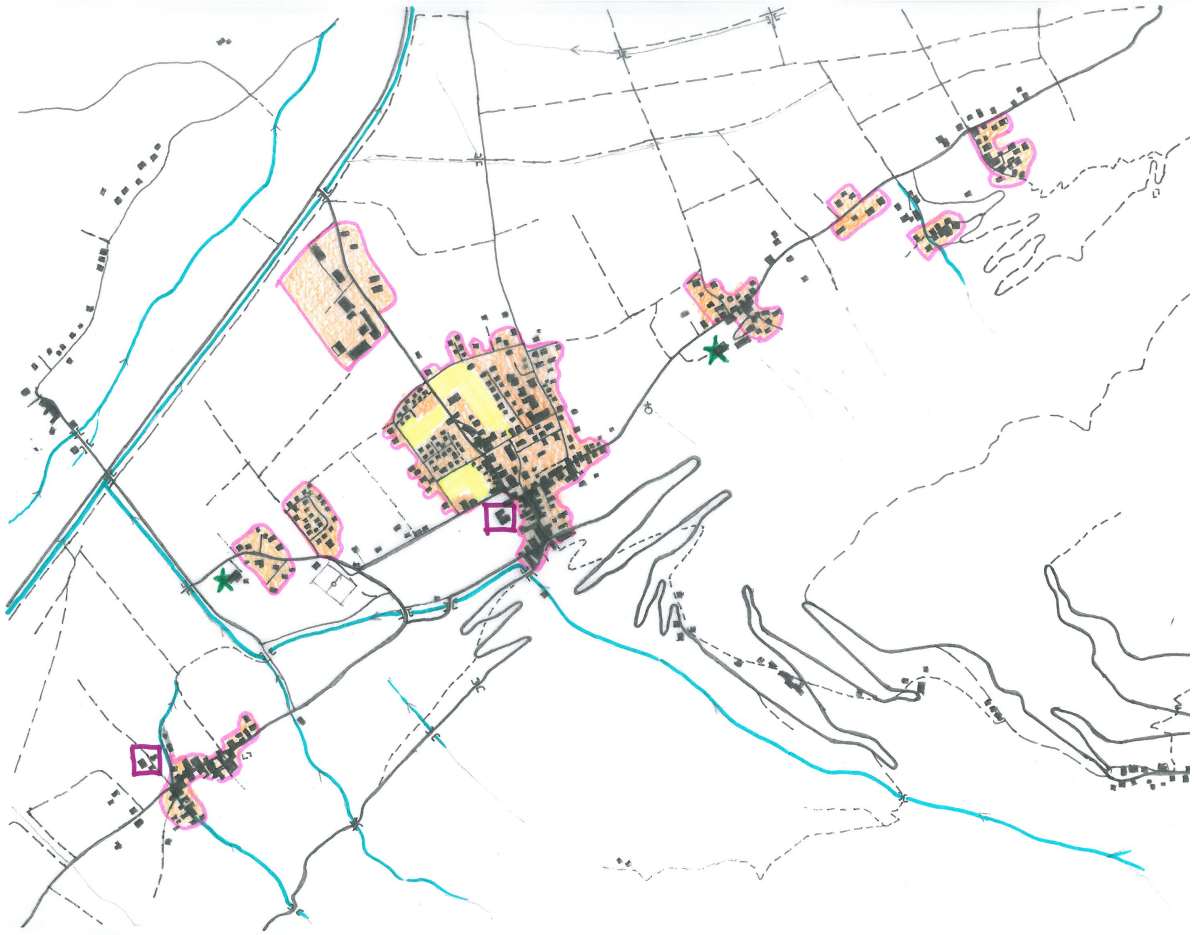
STRATÉGIES ?
Limiter le développement et l'étalement

Synthèse réseaux, Berre

PBR
Urbanisme
Projet urbain
Environnement

P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) - Réunion publique du 3 juin 2016

5/ ENJEUX GÉNÉRAUX URBANISATION



Chamoux-sur-Gelon, enjeux généraux de l'urbanisation

Enjeux

Limites de l'urbanisation à peu près claires, sauf quelques débuts d'étalement périphérique
Bourg : entrées de village peu marquées, manque de transition.
Centralité déplacée. Espace public peu qualifié.
Perspectives paysagères à préserver (approches et abords du château)
Hameaux séparés par des « coupures vertes »
Une capacité de construction (dans l'enveloppe urbaine) importante par rapport au développement défini par la commune sur 10 ans

Stratégies

Rester dans l'enveloppe urbaine, éviter la dispersion
Renforcer la structure urbaine, requalifier l'espace public
Bourg : définir les priorités ; structurer les extensions potentielles en continuité avec l'existant
Maintenir les coupures vertes

6/ PROCHAINES ÉTAPES

Le bourg, 3 zones de développement possibles ?

Les orientations du PADD (projet d'aménagement et de développement durables) seront débattues en Conseil municipal

Le zonage, le règlement écrit et les OAP ( ) préciseront les limites et les conditions d'urbanisation

Le projet de PLU sera arrêté par le Conseil municipal, soumis à l'avis des PPA (Personnes publiques associées) puis à l'enquête publique

Le PLU devrait être approuvé avant le 27 mars 2017

Merci de votre attention