



ELABORATION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU MÂCONNAIS SUD BOURGOGNE

Elaboration du DOO
*Atelier « Organiser l'offre de logements, de
services et de mobilités sur le territoire »*



1. OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

PROJET



1. Objectifs quantitatifs de production de logements

Ce que dit le PADD

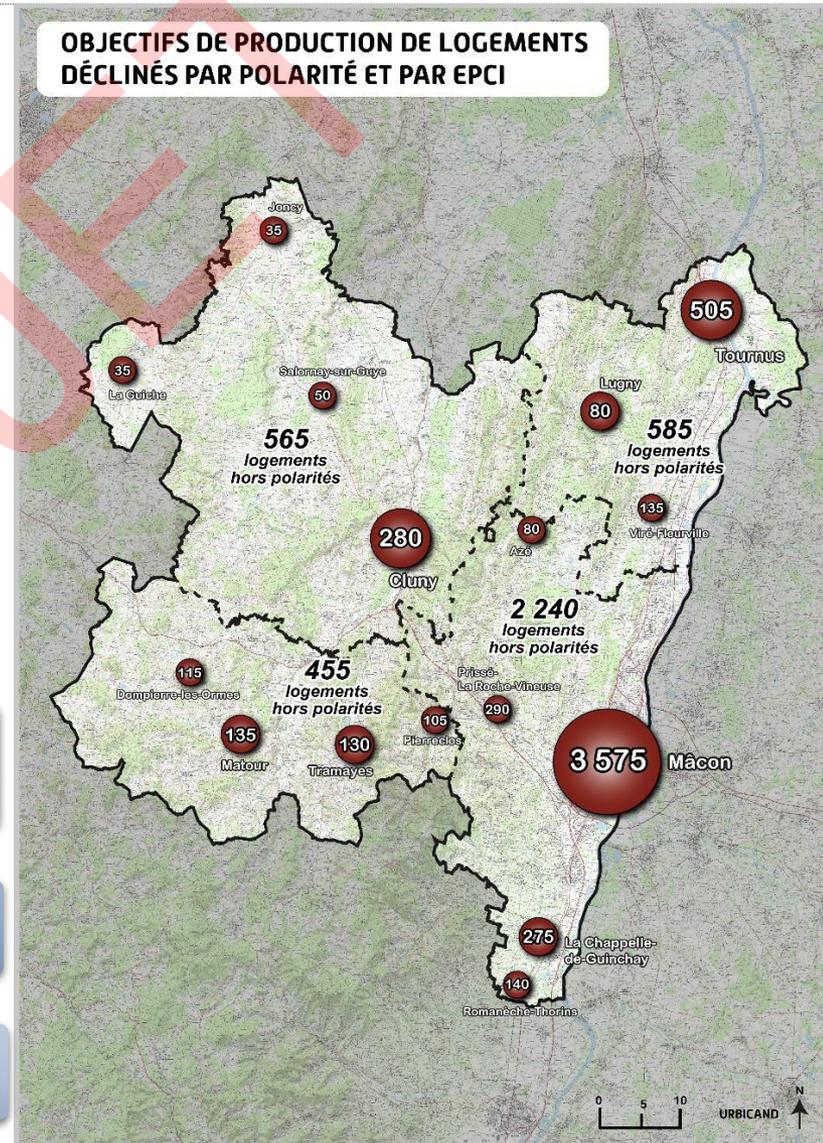
- Prévoir une production de logements suffisante par rapport à l'ambition démographique
- Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins des populations
- Donner la priorité à la production « sans foncier »

1. **RENOVATION** des logements vacants, changements d'usage de bâtiments (non consommateur d'espace)

2. **RENOUVELLEMENT** des friches & espaces déjà artificialisés (non consommateur d'espace)

3. **CONSTRUCTION** neuve « consommatrice » avec priorité aux enveloppes urbaines existantes

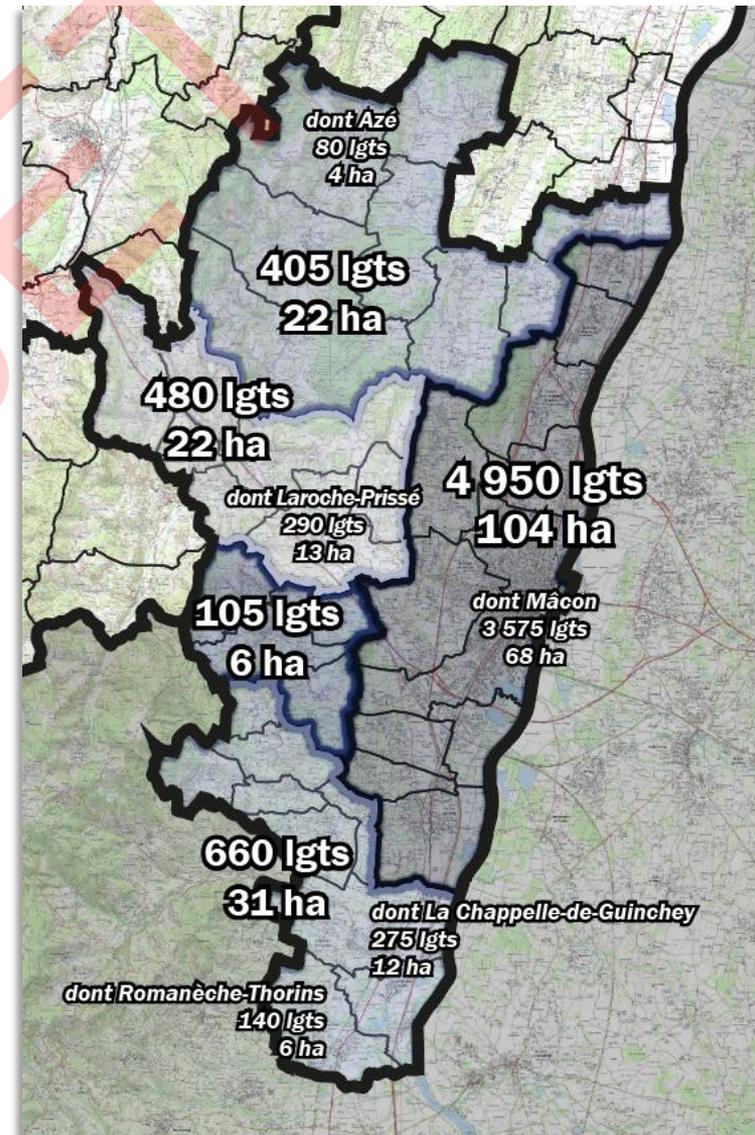
OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DÉCLINÉS PAR POLARITÉ ET PAR EPCI



1. Objectifs quantitatifs de production de logements

PROPOSITIONS POUR LE DOO

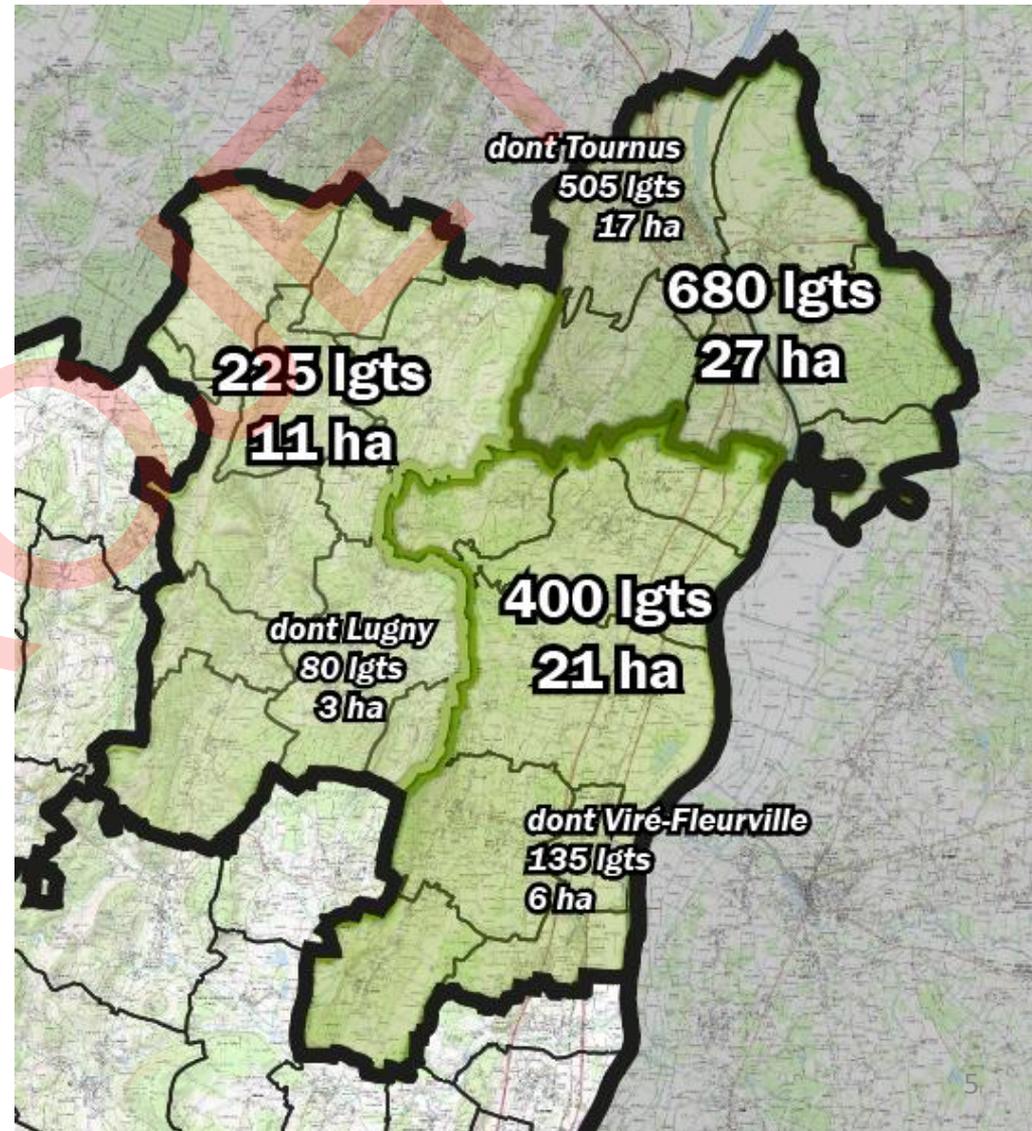
- Précision des objectifs de production de logements et des enveloppes foncières par EPCI, par secteurs géographiques
- Conserver des objectifs distincts / réservés pour les polarités





1. Objectifs quantitatifs de production de logements

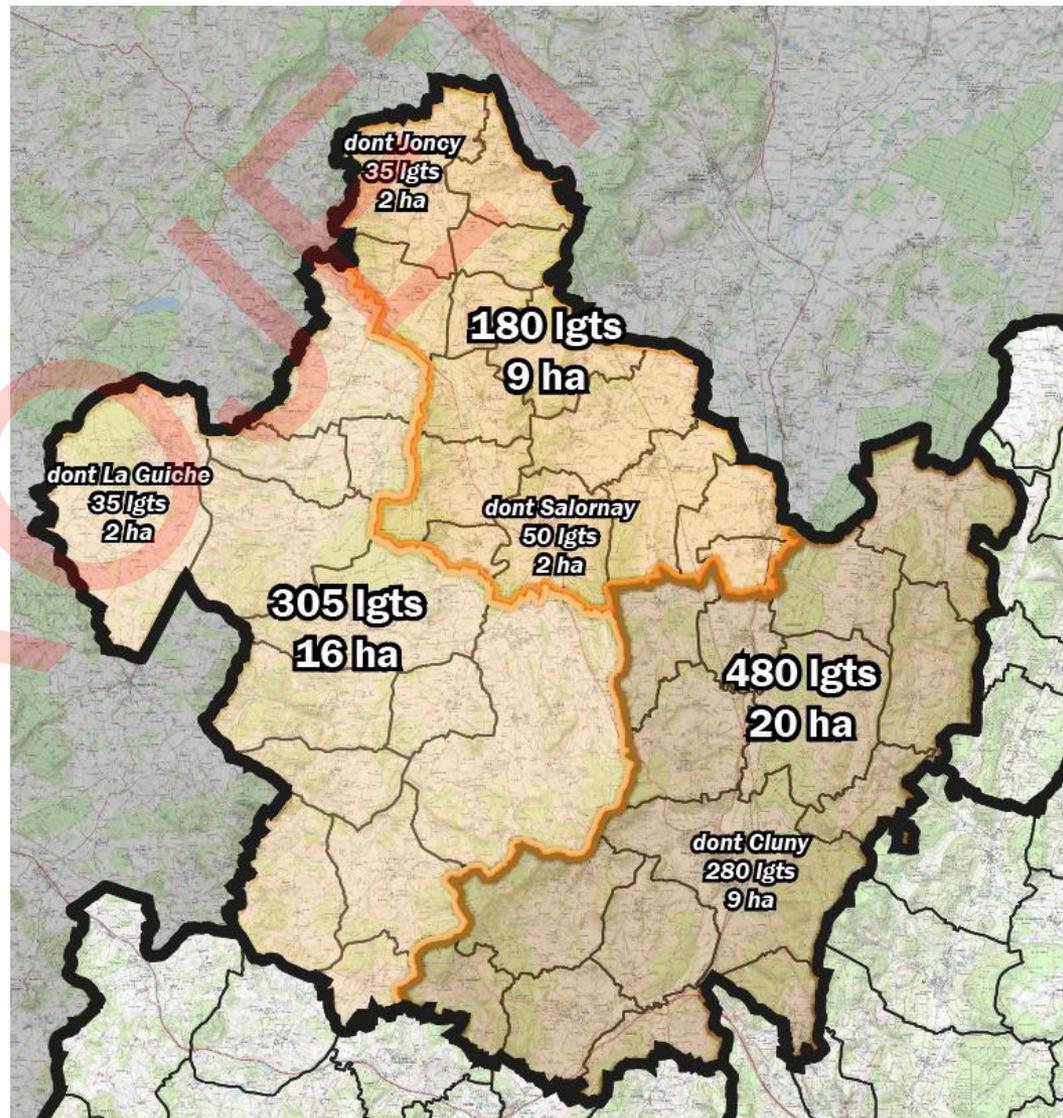
PROPOSITIONS POUR LE DOO





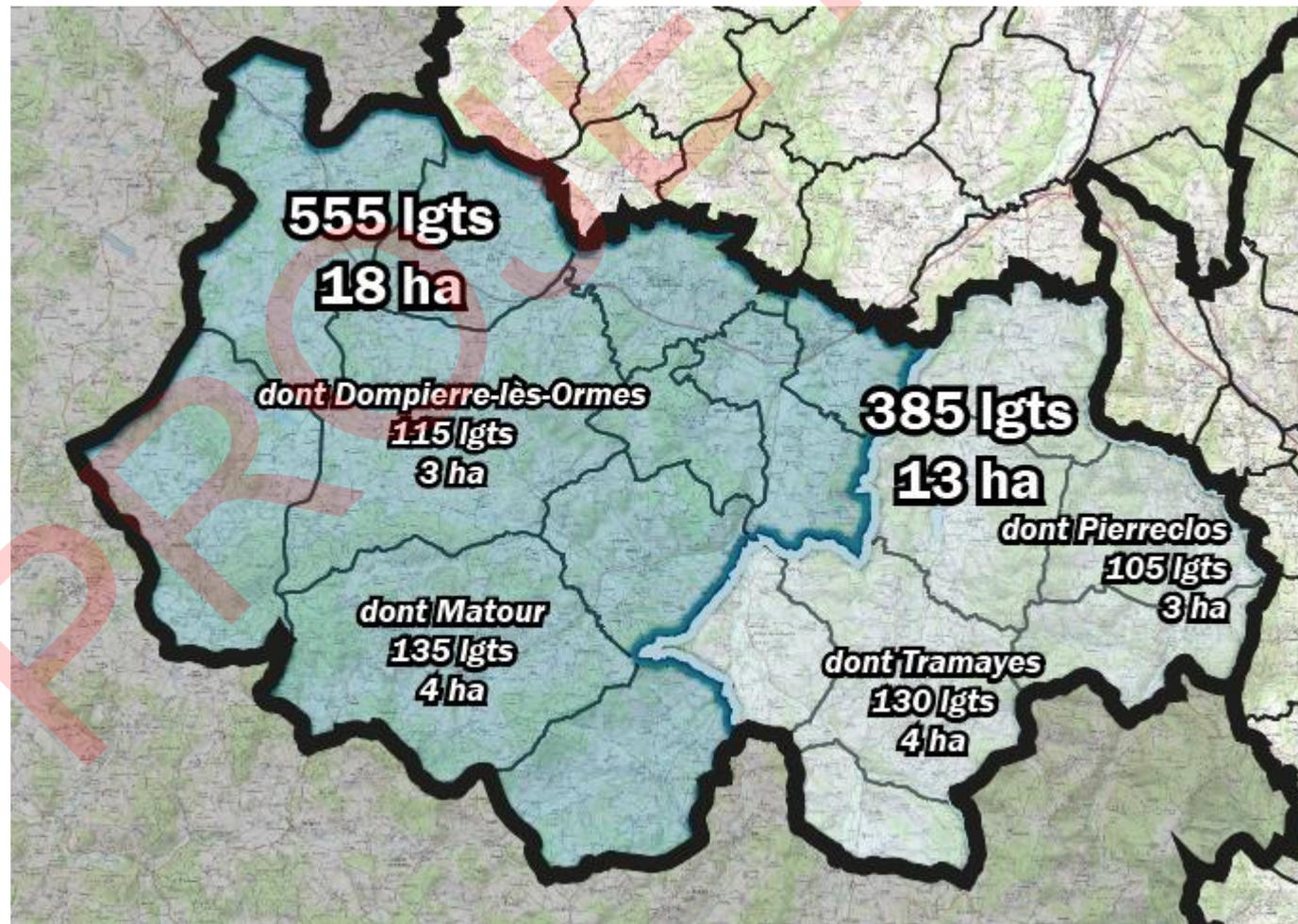
1. Objectifs quantitatifs de production de logements

PROPOSITIONS POUR LE DOO



1. Objectifs quantitatifs de production de logements

PROPOSITIONS POUR LE DOO



1. Objectifs quantitatifs de production de logements

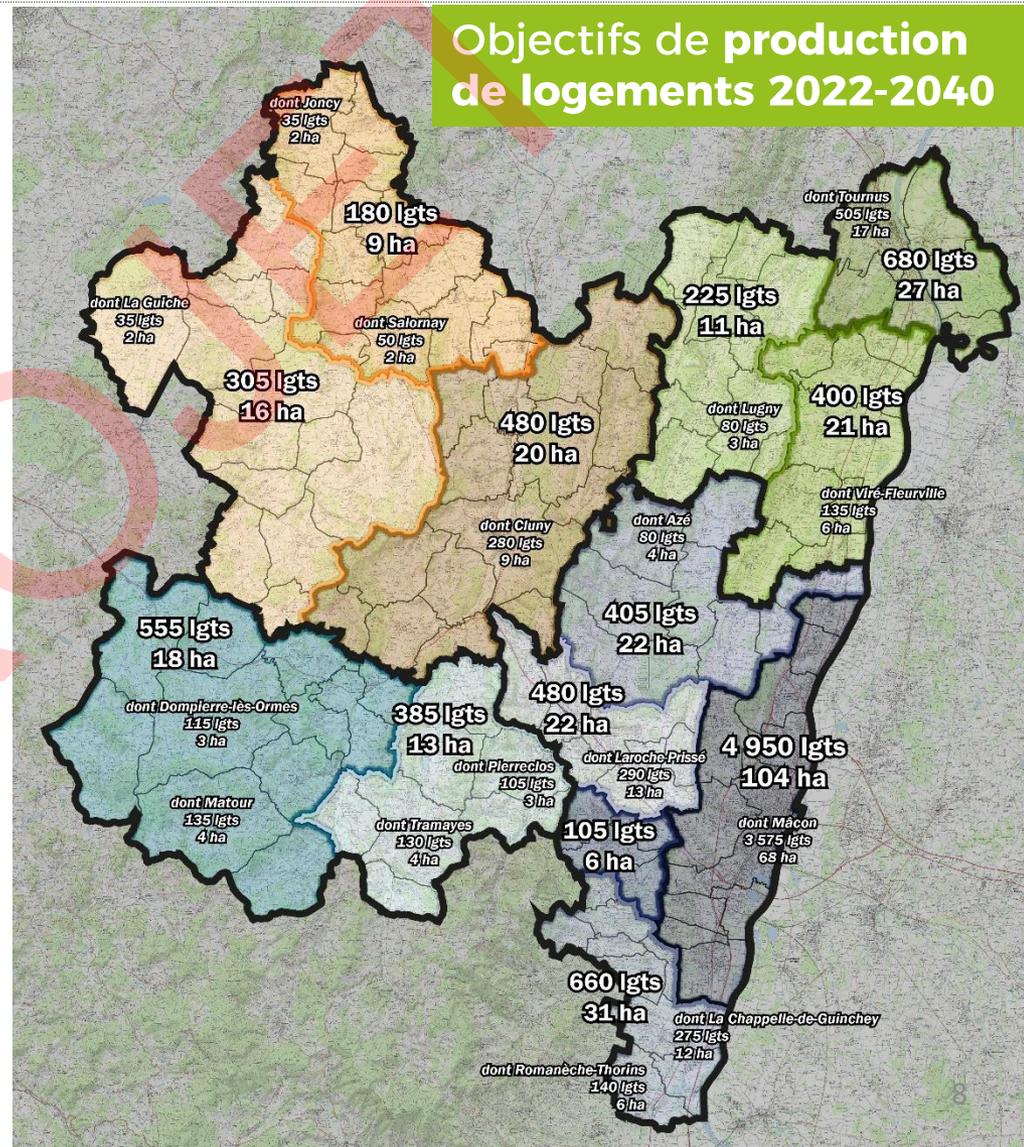
PROPOSITIONS POUR LE DOO

→ Renvoyer aux PLUi et PLH la répartition des objectifs « à la commune »

→ Proposer des critères pour arbitrer les équilibres entre villages

- ❖ Proximité des pôles
- ❖ Niveau d'équipement
- ❖ Desserte par les infrastructures
- ❖ Sensibilités paysagères et environnementales
- ❖ Risques et contraintes
- ❖ Tendances récentes

Objectifs de production de logements 2022-2040



1. Objectifs quantitatifs de production de logements

PROPOSITIONS POUR LE DOO

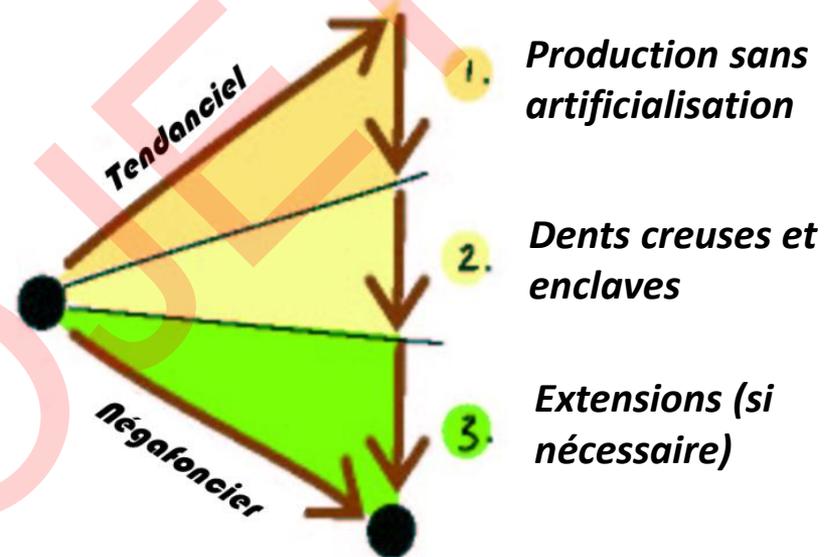
→ Réaffirmer les principes de priorité pour la production de logements

1. Production « sans artificialisation »

= 195 logements par an

Constructions sur foncier nu

= 350 logements par an



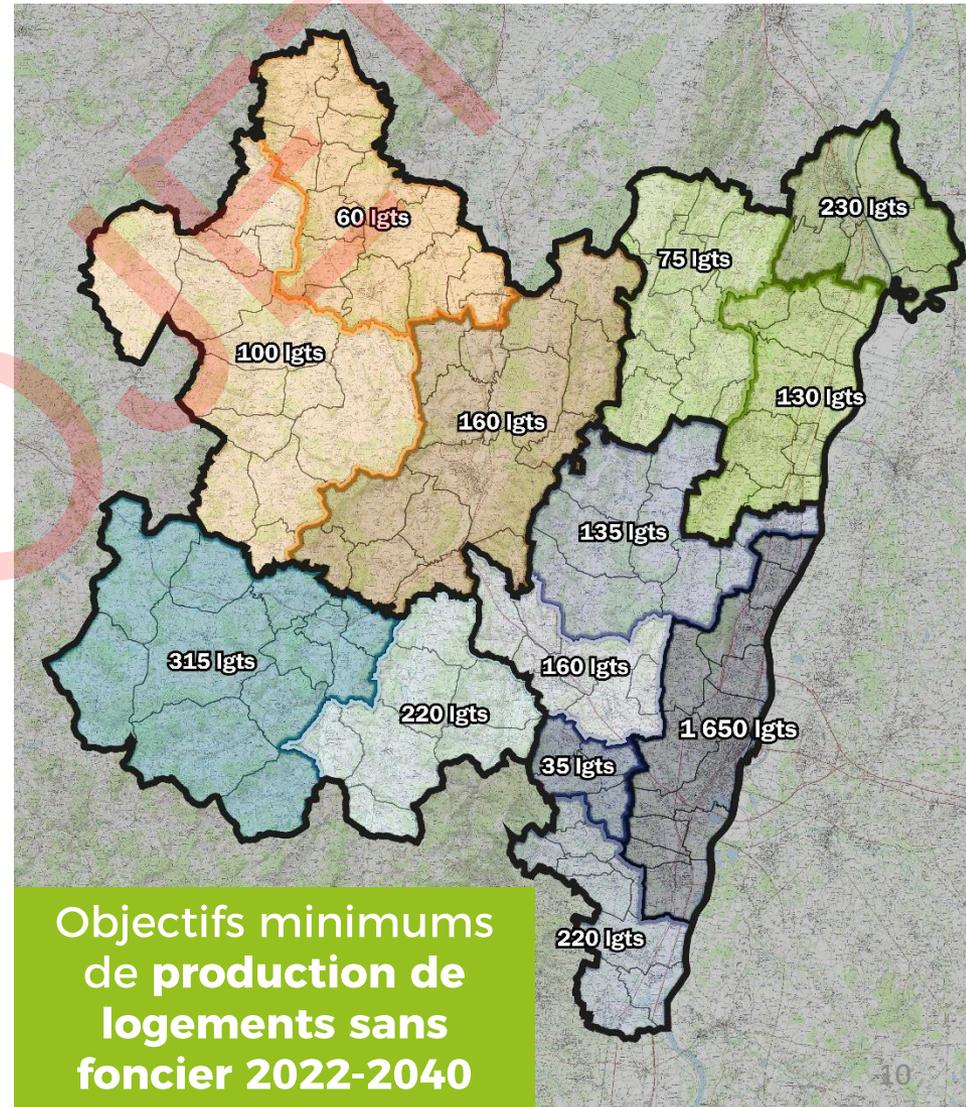
2. Dents creuses et enclaves

3. Extensions (si nécessaire)

1. Objectifs quantitatifs de production de logements

PROPOSITIONS POUR LE DOO

→ Décliner les objectifs minimum de production « sans foncier » en se basant sur les mêmes secteurs géographiques



1. Objectifs quantitatifs de production de logements

TEMPS D'ÉCHANGE

- Le niveau de déclinaison territoriale semble-t-il suffisamment précis ?
- Faut-il être plus précis dans certains secteurs et lesquels ?
- Faut-il être plus précis dans la définition des objectifs de production « sans foncier » ?

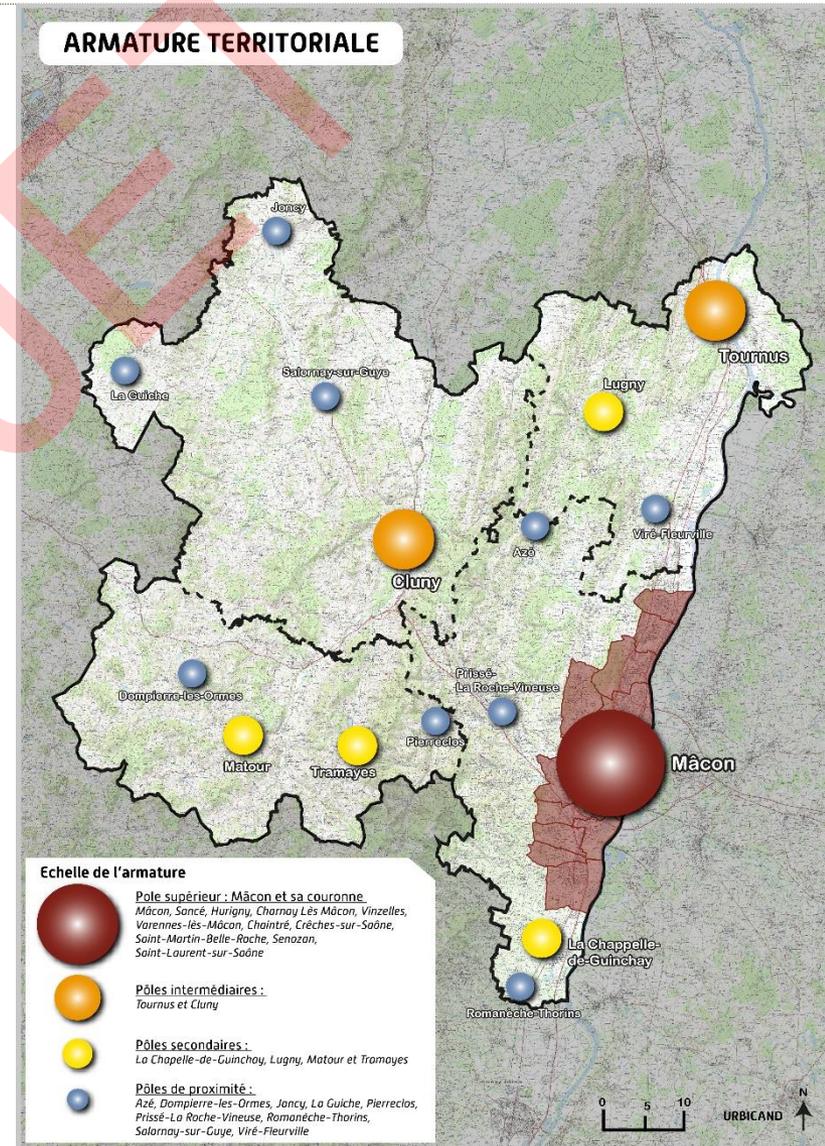


2. PRINCIPES QUALITATIFS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

2. Principes qualitatifs pour la production de logements

Ce que dit le PADD

- Renforcer la diversité de l'offre de logements, en s'appuyant en particulier sur les polarités de l'armature urbaine
- Diversifier les formes urbaines et renforcer la densité moyenne des opérations pour tendre vers une moindre consommation d'espace
- Conforter les centralités en positionnant les projets au plus près de ces dernières



2. Principes qualitatifs pour la production de logements

PROPOSITIONS POUR LE DOO

→ Proposer des principes de diversification de l'offre en particulier dans les polarités

- Offre locative privée et publique
- Offre abordable (locatif et accession)
- Logements adaptés pour les personnes âgées
- Logements adaptés pour les jeunes
- Petits logements

→ Fixer un objectif de développement de l'offre alternative à l'accession pavillonnaire dans les villages

Types de ménages	Exemples de besoins en logements
 Jeunes actifs	Logements locatifs, logements abordables, petits logements, accession maîtrisée...
 Couples avec enfants	Grands logements, en accession à la propriété mais de plus en plus en locatif...
 Familles monoparentales	Logements de taille moyenne, logements locatifs, abordables, accession maîtrisée...
 Personnes âgées	Petits / moyens logements, logements locatifs, abordables, adaptés PMR...

2. Principes qualitatifs pour la production de logements

PROPOSITIONS POUR LE DOO

→ Reprendre les objectifs de densité du PADD, à atteindre en moyenne à l'échelle des secteurs géographiques

	Densité minimale	moyenne
Mâcon	35 log/ha	
Couronne de Mâcon	25 log/ha	
Pôles intermédiaires (Tournus, Cluny)	20 log/ha	
Pôles secondaires et de proximité	15 log/ha	
Villages	12 log/ha	

Plusieurs possibilités pour l'application des densités :

Cas n°1 :

Application stricte des densités à chaque opération

Cas n°2 :

Objectif de densité à atteindre en moyenne dans chaque commune

Cas n°3 (proposé) :

Objectif à atteindre en moyenne dans les bourgs et par secteur

2. Principes qualitatifs pour la production de logements

PROPOSITIONS POUR LE DOO - dents creuses

- Définir la notion de dent creuse dans le SCOT
- Définir des seuils minimaux pour la prise en compte des dents creuses, entre 500 et 1000 m²
- Réaliser l'inventaire des dents creuses dans les PLU/PLUi

PROPOSITION DE DEFINITION

Peuvent être considérées comme dents creuses les parcelles ou groupes de parcelles non bâties, au sein de l'enveloppe urbaine, d'une surface suffisante pour envisager l'accueil d'au moins un logement.

Seuil minimal de prise en compte

	Villes	Bourgs	Villages
SCOT Mâconnais Sud Bourgogne	500 m²	700 m²	1000 m²

2. Principes qualitatifs pour la production de logements

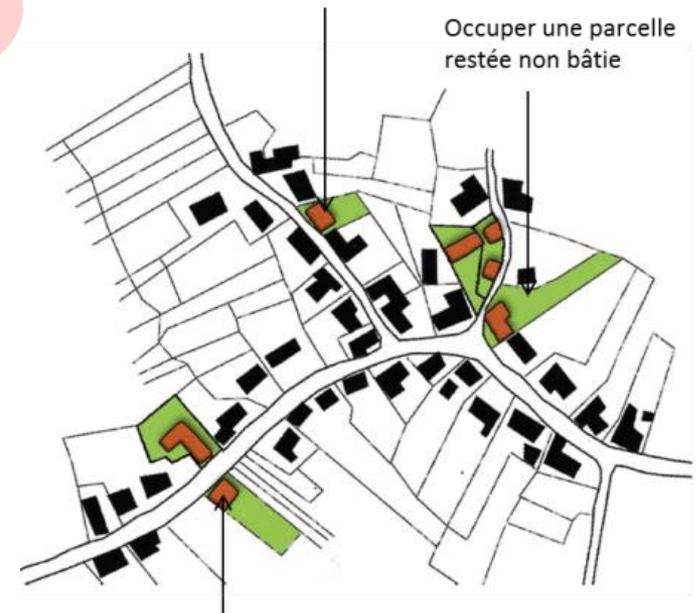
PROPOSITIONS POUR LE DOO - dents creuses

→ Définition de critères pour justifier la non-mobilisation de certaines dents creuses dans les PLUi :

CRITERES POSSIBLES POUR JUSTIFIER LA NON MOBILISATION DES DENTS CREUSES :

- ✓ Vocation agricole (parcelles adaptées aux cultures maraîchères, prairies attenantes)
- ✓ Vocation paysagère ou patrimoniale (silhouettes, respirations, ...)
- ✓ Vocation environnementale (biodiversité, zones inondables, risques géologiques, ...)
- ✓ Vocation d'aménité (parcs urbains, espaces publics)
- ✓ Coûts d'aménagement disproportionnés (topographie, desserte, accès aux réseaux, ...)
- ✓ Motifs urbains (hameaux non desservis par les réseaux, éloignement des centralités, ...)

S'implanter dans la continuité des constructions voisines et former un alignement par un découpage parcellaire



Limiter l'impact des constructions isolées dans le paysage

2. Principes qualitatifs pour la production de logements

PROPOSITIONS POUR LE DOO - localisation des extensions

→ Définition de principes pour le rapprochement des nouvelles constructions par rapport aux centralités

→ Identification, dans les PLU/PLUi, des centralités préférentielles pour accueillir les extensions

→ Permettre la densification des hameaux, sous réserve d'une analyse d'opportunité dans les PLU et PLUi

Définition de la centralité

= Espaces urbanisés accueillant une part importante des logements d'une commune, et/ou accueillant des services/commerces structurants qui génèrent des déplacements

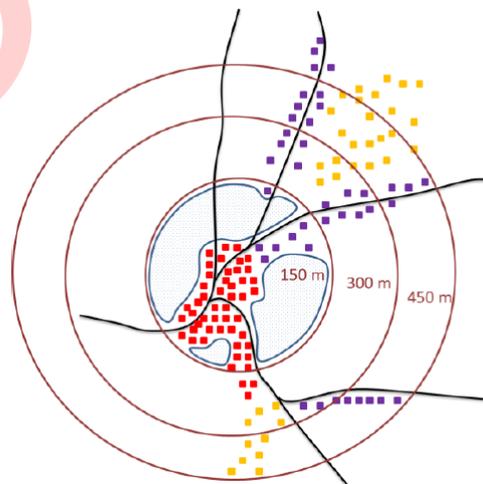


Schéma de principe pour les extensions à proximité des centralités

Réalisation URBICAND

Bâti existant

- Centralité historique
- Etalement linéaire
- Zones d'extension pavillonnaires

Zones prioritaires pour le développement

- Eloignement par rapport à la centralité
- Zones d'extension prioritaires

2. Principes qualitatifs pour la production de logements

TEMPS D'ÉCHANGE

- Faut-il aller plus loin sur les objectifs de diversification de l'offre de logements ? Fixer des objectifs spécifiques pour certaines polarités ?
- Permet-on d'appliquer les objectifs de densité de manière globale à l'échelle de plusieurs communes ?
- Propose-t-on une définition commune de la dent creuse, et des seuils de comptabilisation dans les PLU(i) ?
- Quel positionnement par rapport à l'évolution des hameaux et écarts ? Faut-il être plus restrictif ?

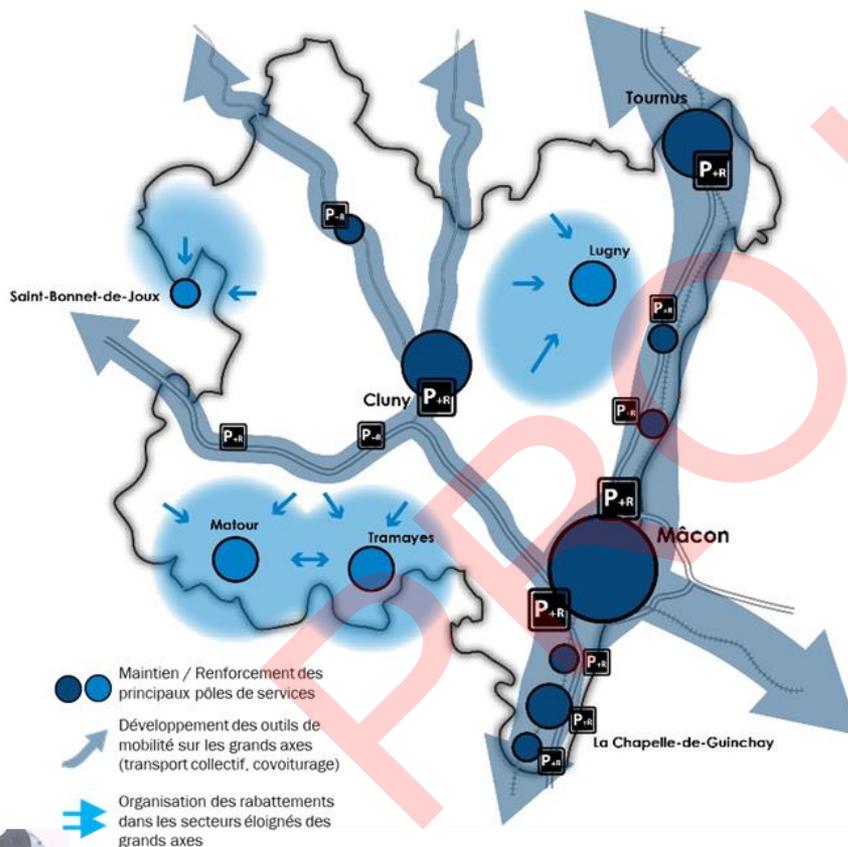


3. L'ORGANISATION DE L'OFFRE DE SERVICES ET DE MOBILITÉS

PROJET

3. L'organisation de l'offre de services et de mobilités

Ce que dit le PADD



- Renforcer les mobilités douces et « actives »

- Assurer l'accès à une offre de services et équipements médicaux à l'ensemble de la population pour devenir un territoire de « santé de proximité »

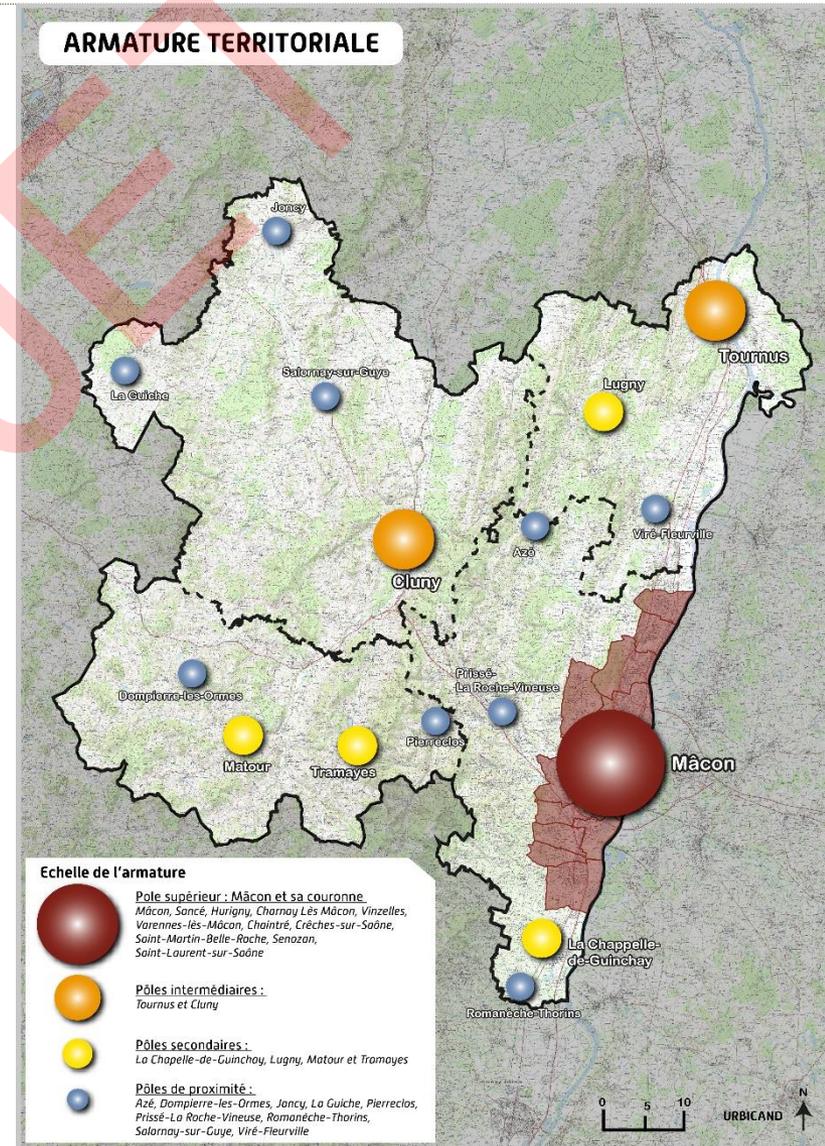


- Replacer les centralités au coeur de la stratégie de développement du territoire
- Développer les solutions de mobilité alternatives à la voiture individuelle

3. L'organisation de l'offre de services et de mobilités

PROPOSITIONS POUR LE DOO

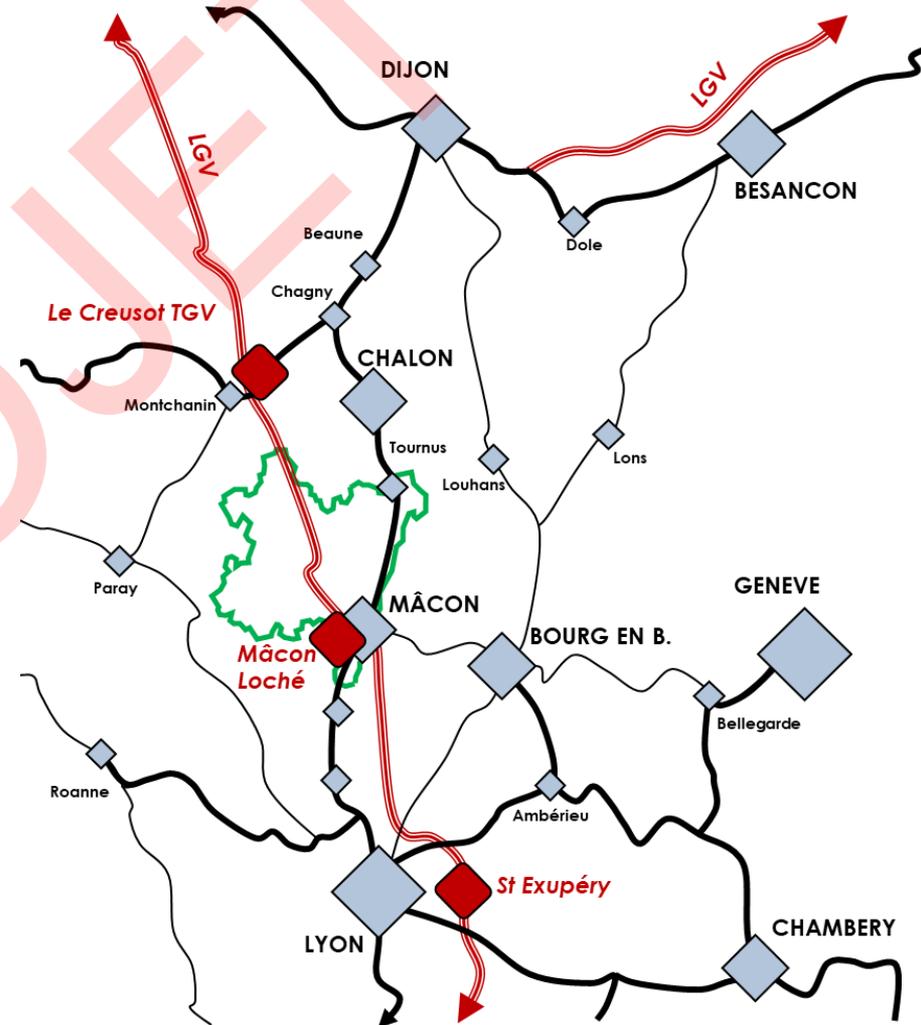
- Demander aux PLUi d'intégrer et de préciser le périmètre des centralités majeures à conforter
- Identifier les besoins d'accueil d'équipements et prévoir les modalités (localisation des projets)
- Prioriser l'accueil des services / équipements dans les centralités, sauf impossibilité justifiée (manque d'espace en particulier)
- Prioriser l'accueil des équipements structurants dans les polarités de l'armature urbaine



3. L'organisation de l'offre de services et de mobilités

PROPOSITIONS POUR LE DOO

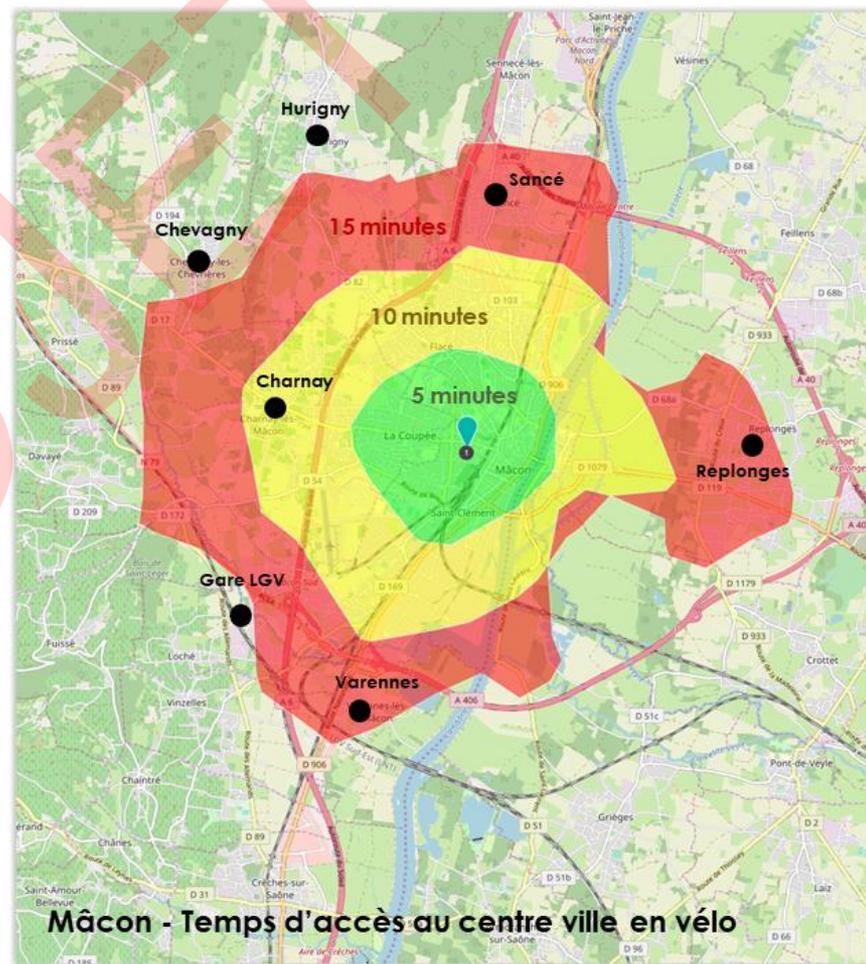
- Fixer des objectifs de renforcement de l'accessibilité des gares, et de densification de l'offre résidentielle à proximité des gares (rayon de 500m)
- Analyser dans les PLUi les besoins et modalités d'aménagement des pôles gares
- Améliorer l'intermodalité au niveau des pôles gares (covoiturage, stationnement vélo...)



3. L'organisation de l'offre de services et de mobilités

PROPOSITIONS POUR LE DOO

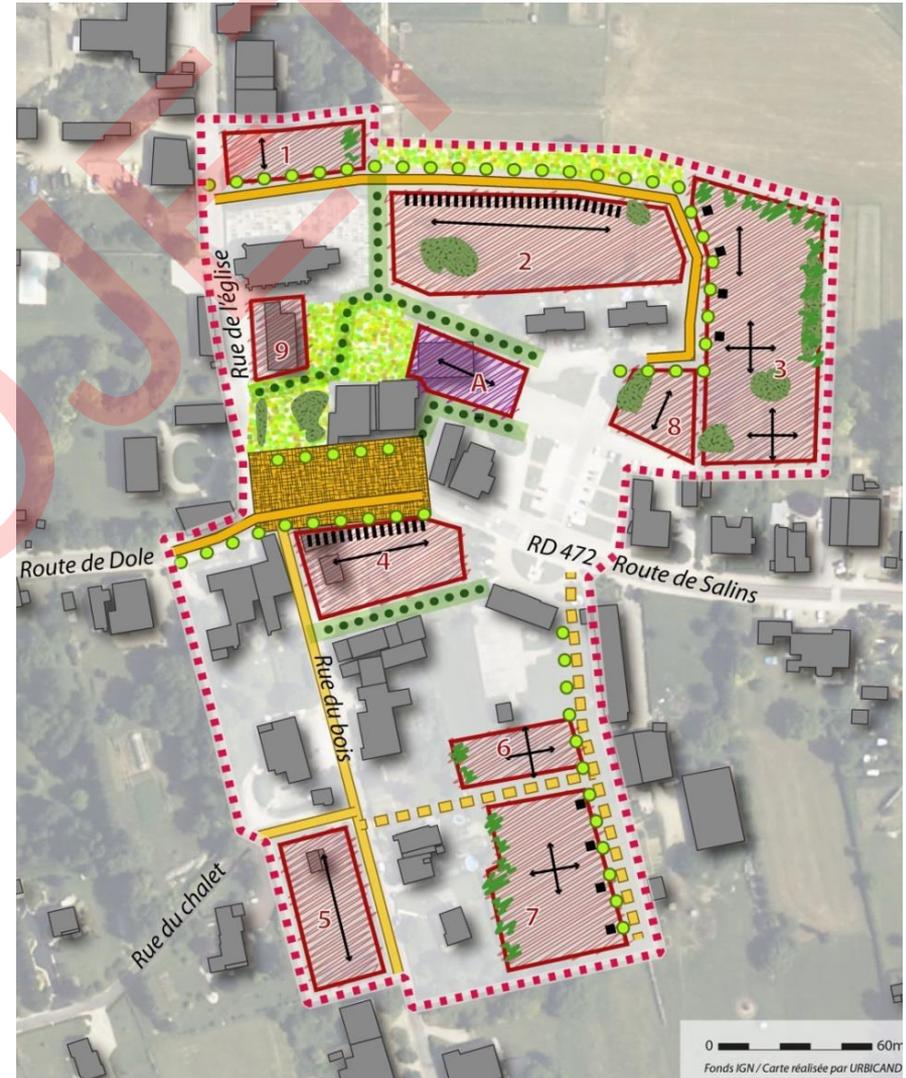
- Analyser dans les PLU(i) les besoins d'aménagement des arrêts de transport en commun routier (bus, car)
- Fixer un objectif de densification résidentielle à proximité des arrêts de TC urbain (agglomération mâconnaise)
- Recommander le développement d'outils alternatifs au transport collectif : covoiturage, TAD



3. L'organisation de l'offre de services et de mobilités

PROPOSITIONS POUR LE DOO

- Identifier et protéger dans les PLU(i) les cheminements doux, et compléter le maillage au sein des villes et villages
- Intégrer dans les OAP Aménagement les principes de déplacement doux de manière systématique
- Intégrer dans les PLU(i) des modalités d'amélioration des traversées d'infrastructures problématiques



3. L'organisation de l'offre de services et de mobilités

TEMPS D'ÉCHANGE

- Quelles remarques par rapport à la priorisation de l'accueil des services et équipements ?
 - Polarités de l'armature pour les équipements structurants
 - Priorité aux centralités sauf à démontrer l'impossibilité
- Quelles attentes par rapport à l'aménagement qualitatif des pôles gares ? Réactions par rapport à la densification aux abords du réseau de TC urbain ?
- Faut-il identifier des axes interurbains à renforcer en matière de déplacements doux (grandes itinérances) ?