

Axe 2 | L'accueil de population et la politique du logement au coeur du projet de revitalisation rurale

Objectif 5

Inscrire l'accueil de population comme pilier de la revitalisation rurale

Objectif 6

Construire une politique du logement et de l'habitat inscrite dans la modération de la consommation d'espace et la lutte contre la vacance résidentielle

Objectif 7

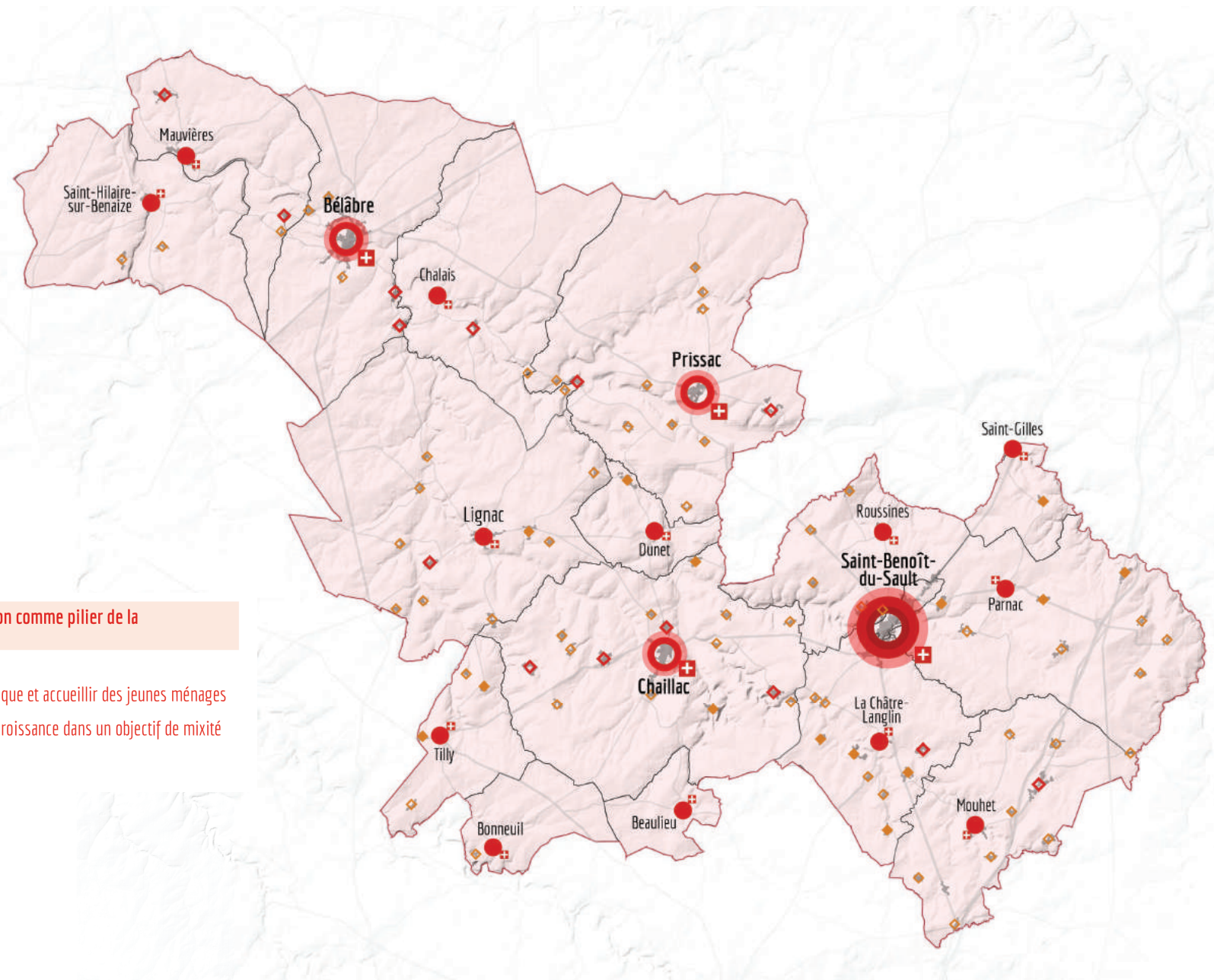
Maintenir le cadre de vie et mettre en valeur une ruralité de la proximité et de l'accessibilité aux services

3
objectifs

10
actions

Objectif 5.

Inscrire l'accueil de population comme pilier de la revitalisation rurale



Objectif 5 Inscrire l'accueil de population comme pilier de la revitalisation rurale



Endiguer le déclin démographique et accueillir des jeunes ménages
Accompagner la reprise de la croissance dans un objectif de mixité générationnelle

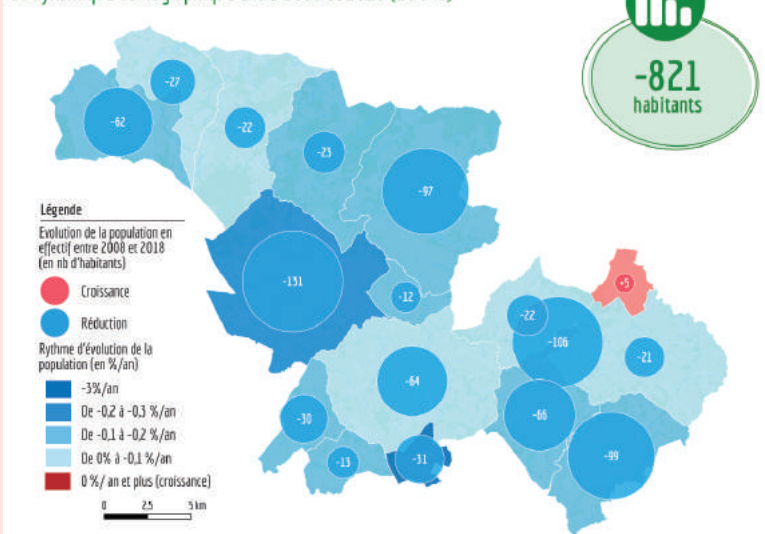
Objectif 5

Inscrire l'accueil de population comme pilier de la revitalisation rurale

5 Accompagner la reprise de la croissance dans un objectif de mixité générationnelle

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La dynamique démographique entre 2008 et 2018 (10 ans)



Ce que nous dit le SCoT Brenne-Marche

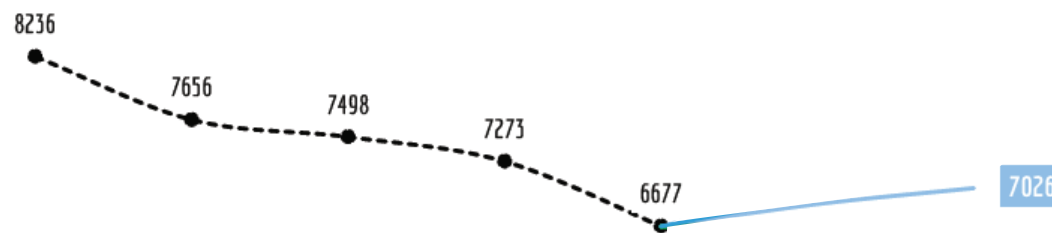
- » Favoriser la production de logements à proximité des pôles-relais
- » Encadrer les transformations dans un souci d'aménagement qualitatif et accompagner la montée en compétence des entreprises locales
- » Réinvestir prioritairement le tissu ancien
- » Engager une action pour la résorption de la vacance
- » Prolonger un mode de développement économe en foncier
- » A l'horizon 2040, un objectif d'environ 2 200 nouveaux logements à l'échelle du SCoT pour accompagner une croissance de population (+0,3%/an) pour un total de 32 700 habitants d'ici 20 ans (pour la Cdc : entre 70 et 110 nouveaux logements pour Saint-Benoît-du-Sault et entre 480 et 520 sur l'ensemble des autres communes)

BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION EXISTANTE

OBJECTIF DE LOGEMENTS POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS

280
résidences principales

67
résidences principales



Evolution connue

+0,30 %/an **+203 habitants**
+67 logements

1990 1999 2008 2013 2018 2028 2030

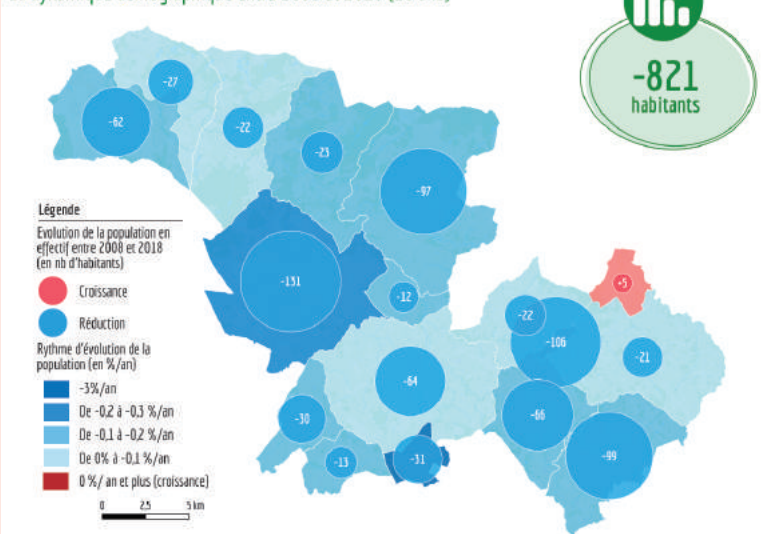
Objectif 5

Inscrire l'accueil de population comme pilier de la revitalisation rurale

5 Accompagner la reprise de la croissance dans un objectif de mixité générationnelle

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La dynamique démographique entre 2008 et 2018 (10 ans)



Ce que nous dit le SCoT Brenne-Marche

- » Favoriser la production de logements à proximité des pôles-relais
- » Encadrer les transformations dans un souci d'aménagement qualitatif et accompagner la montée en compétence des entreprises locales
- » Réinvestir prioritairement le tissu ancien
- » Engager une action pour la résorption de la vacance
- » Prolonger un mode de développement économe en foncier
- » A l'horizon 2040, un objectif d'environ 2 200 nouveaux logements à l'échelle du SCoT pour accompagner une croissance de population (+0,3%/an) pour un total de 32 700 habitants d'ici 20 ans (pour la CdC : entre 70 et 110 nouveaux logements pour Saint-Benoît-du-Sault et entre 480 et 520 sur l'ensemble des autres communes)



BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION EXISTANTE



OBJECTIF DE LOGEMENTS POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS

280
résidences principales

67
résidences principales



BESOINS EN LOGEMENTS MOVA 2035

347
résidences principales

+34
RP/ an







Objectif 6.

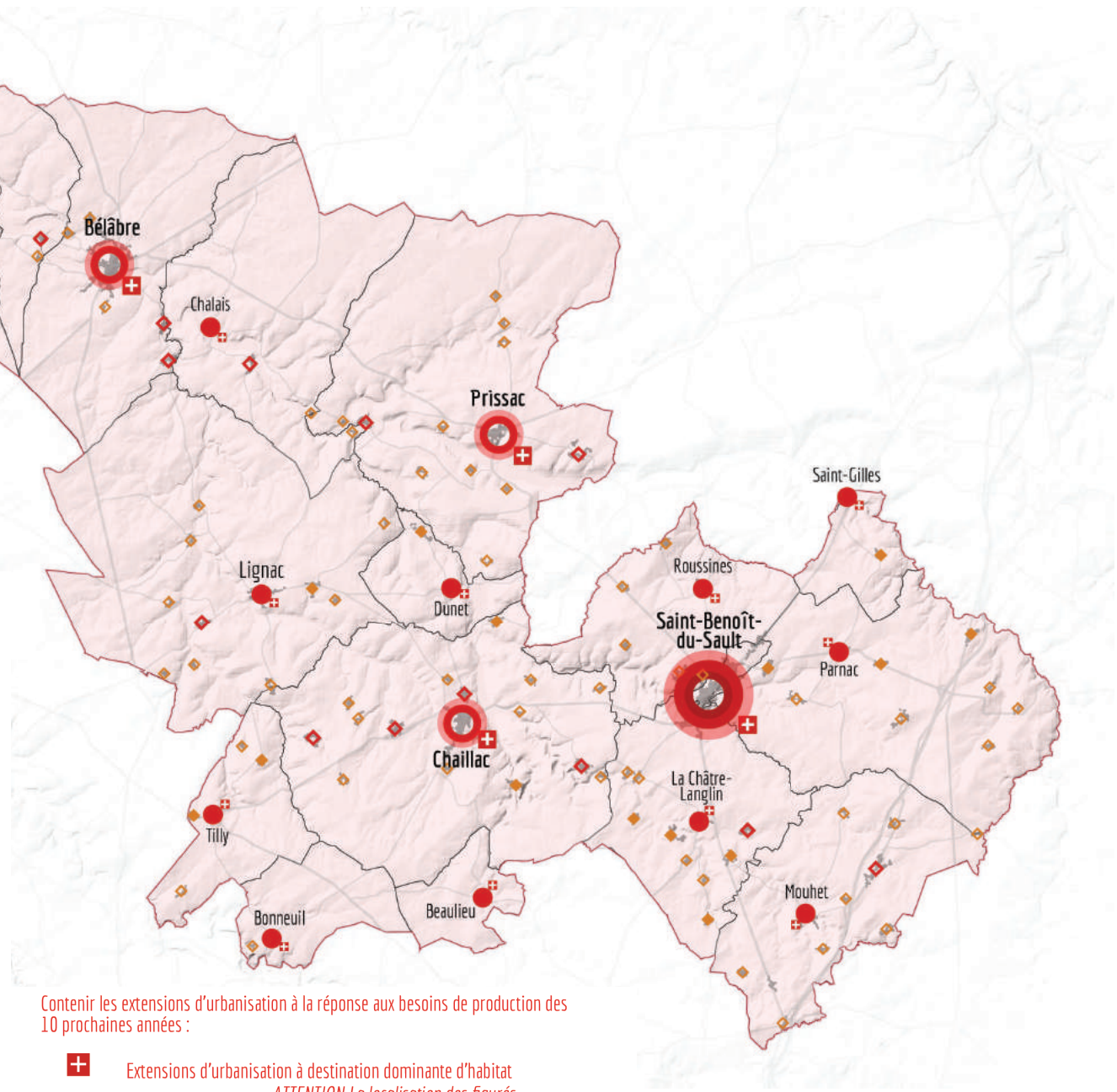
Construire une politique du logement et de l'habitat inscrite dans la modération de la consommation d'espace et la lutte contre la vacance résidentielle

Objectif 6 Construire une politique du logement et de l'habitat inscrite dans la modération de la consommation d'espace et la lutte contre la vacance résidentielle

 Lutter contre l'augmentation des logements inactifs (vacances résidentielles et résidences secondaires) en facilitant les travaux rendant les logements plus attractifs aux besoins et attentes des ménages actuels

Organiser le territoire autour d'une armature urbaine limitant la dispersion des constructions de logement en y priorisant la densification (comblement des espaces vacants) :

- | | |
|--|--|
| Centralités urbaines | Autres entités urbaines |
|  Pôle principal (St-Benoît-du-Sault) |  Villages et hameaux structurants |
|  Pôles relais (Chaillac, Bélièvre et Prissac) |  Hameaux importants |
|  Bourgs |  Hameaux densifiables |



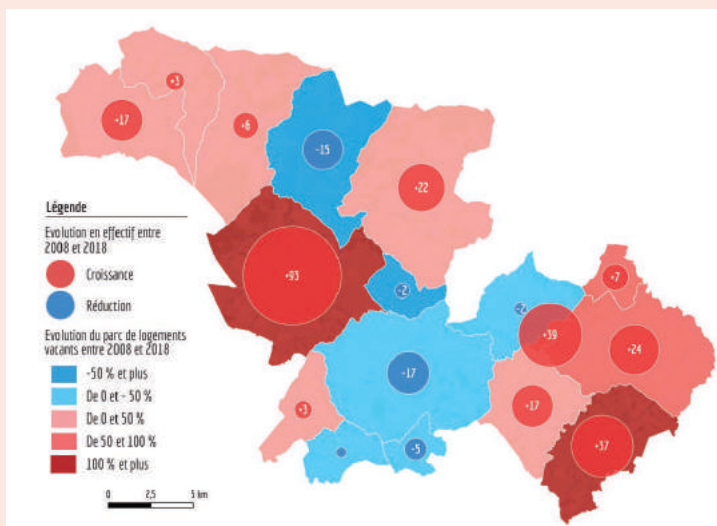
Contenir les extensions d'urbanisation à la réponse aux besoins de production des 10 prochaines années :

 Extensions d'urbanisation à destination dominante d'habitat
ATTENTION La localisation des figurés sur la carte évoluera à la suite du travail de zonage

Objectif 6

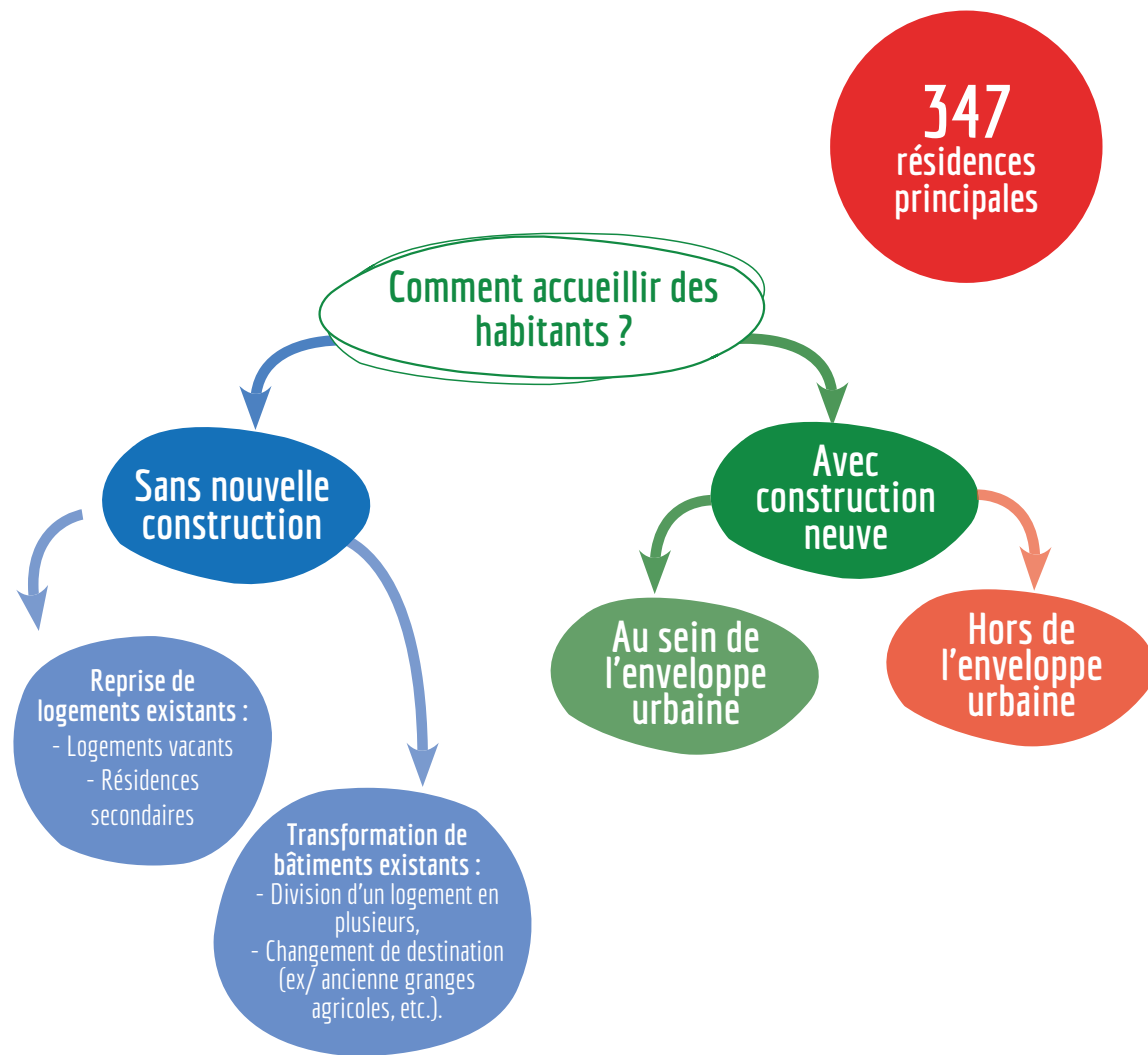
Construire une politique du logement et de l'habitat inscrite dans la modération de la consommation d'espace et la lutte contre la vacance résidentielle

6.1 Lutter contre l'augmentation des logements inactifs (vacances résidentielles et résidences secondaires) en facilitant les travaux rendant les logements plus attractifs aux besoins et attentes des ménages actuels



Ce que nous dit le SCoT Brenne-Marche

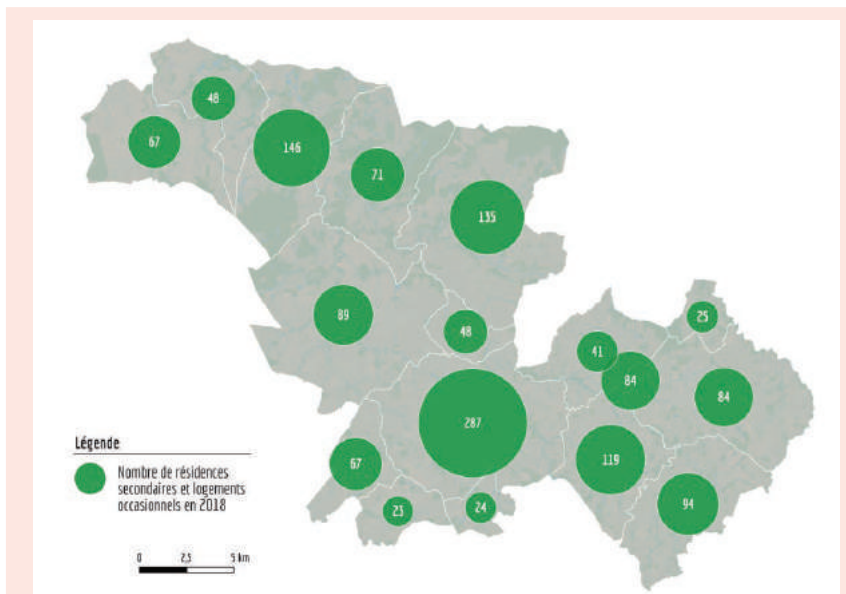
- » Favoriser la production de logements à proximité des pôles-relais
- » Encadrer les transformations dans un souci d'aménagement qualitatif et accompagner la montée en compétence des entreprises locales
- » Réinvestir prioritairement le tissu ancien
- » Engager une action pour la résorption de la vacance
- » Prolonger un mode de développement économe en foncier
- » A l'horizon 2040, un objectif d'environ 2 200 nouveaux logements à l'échelle du SCoT pour accompagner une croissance de population (+0,3%/an) pour un total de 32 700 habitants d'ici 20 ans (pour la CdC : entre 70 et 110 nouveaux logements pour Saint-Benoît-du-Sault et entre 480 et 520 sur l'ensemble des autres communes)



Objectif 6

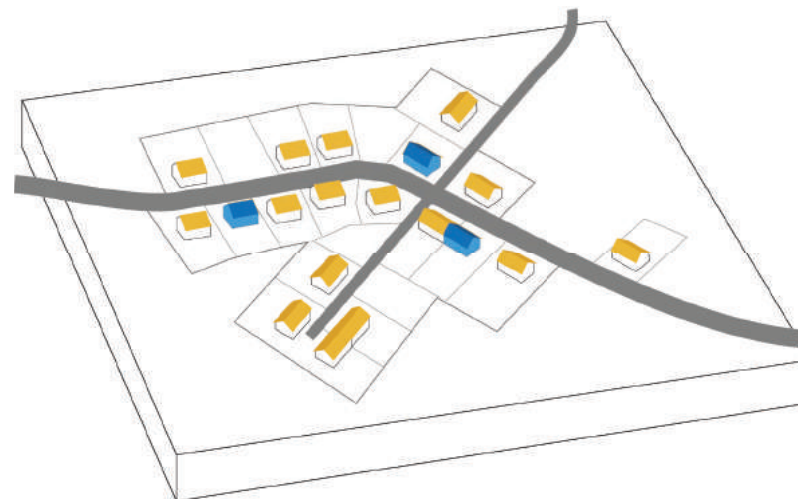
Construire une politique du logement et de l'habitat inscrite dans la modération de la consommation d'espace et la lutte contre la vacance résidentielle

6.1 Lutter contre l'augmentation des logements inactifs (vacances résidentielles et résidences secondaires) en facilitant les travaux rendant les logements plus attractifs aux besoins et attentes des ménages actuels



Ce que nous dit le SCoT Brenne-Marche

- » Favoriser la production de logements à proximité des pôles-relais
- » Encadrer les transformations dans un souci d'aménagement qualitatif et accompagner la montée en compétence des entreprises locales
- » Réinvestir prioritairement le tissu ancien
- » Engager une action pour la résorption de la vacance
- » Prolonger un mode de développement économe en foncier
- » A l'horizon 2040, un objectif d'environ 2 200 nouveaux logements à l'échelle du SCoT pour accompagner une croissance de population (+0,3%/an) pour un total de 32 700 habitants d'ici 20 ans (pour la CdC : entre 70 et 110 nouveaux logements pour Saint-Benoît-du-Sault et entre 480 et 520 sur l'ensemble des autres communes)



LA VARIATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET OCCASIONNELLES

PASSAGE D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE EN RÉSIDENCE SECONDAIRE



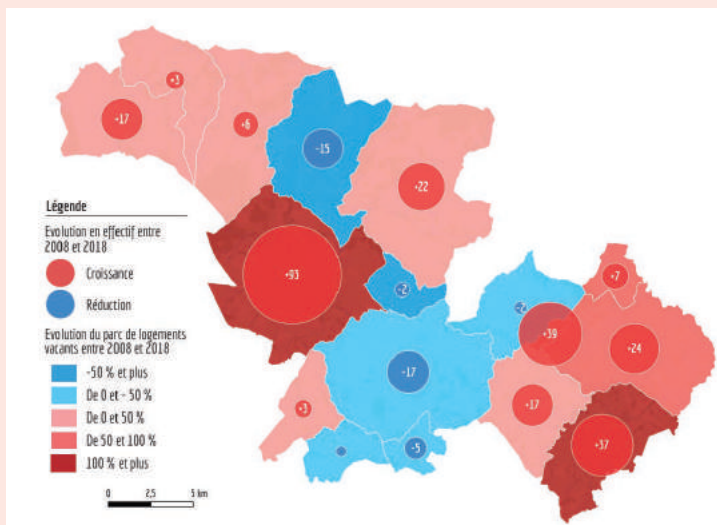
PASSAGE D'UN LOGEMENT VACANT EN RÉSIDENCE SECONDAIRE



Objectif 6

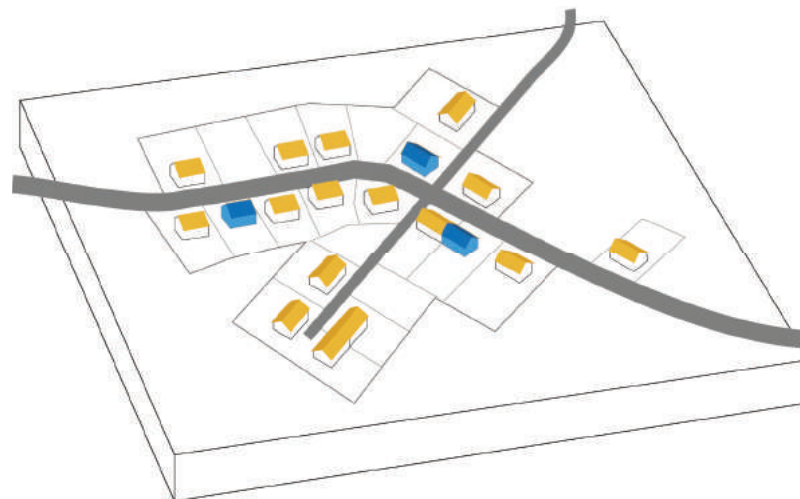
Construire une politique du logement et de l'habitat inscrite dans la modération de la consommation d'espace et la lutte contre la vacance résidentielle

6.1 Lutter contre l'augmentation des logements inactifs (vacances résidentielles et résidences secondaires) en facilitant les travaux rendant les logements plus attractifs aux besoins et attentes des ménages actuels

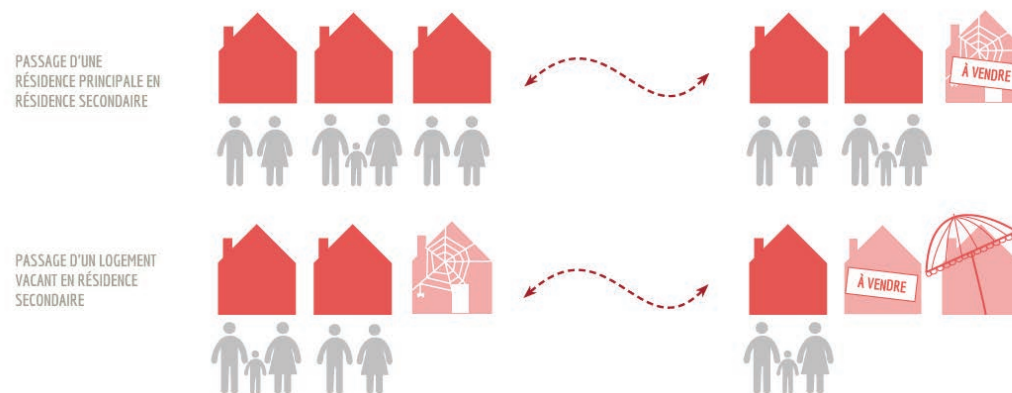


Ce que nous dit le SCOT Brenne-Marche

- » Favoriser la production de logements à proximité des pôles-relais
- » Encadrer les transformations dans un souci d'aménagement qualitatif et accompagner la montée en compétence des entreprises locales
- » Réinvestir prioritairement le tissu ancien
- » Engager une action pour la résorption de la vacance
- » Prolonger un mode de développement économe en foncier
- » A l'horizon 2040, un objectif d'environ 2 200 nouveaux logements à l'échelle du SCOT pour accompagner une croissance de population (+0,3%/an) pour un total de 32 700 habitants d'ici 20 ans (pour la CdC : entre 70 et 110 nouveaux logements pour Saint-Benoît-du-Sault et entre 480 et 520 sur l'ensemble des autres communes)



LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS



Objectif 6

Construire une politique du logement et de l'habitat inscrite dans la modération de la consommation d'espace et la lutte contre la vacance résidentielle

6.1 Lutter contre l'augmentation des logements inactifs (vacances résidentielles et résidences secondaires) en facilitant les travaux rendant les logements plus attractifs aux besoins et attentes des ménages actuels

Ce que nous dit le SCoT Brenne-Marche

- » Favoriser la production de logements à proximité des pôles-relais
- » Encadrer les transformations dans un souci d'aménagement qualitatif et accompagner la montée en compétence des entreprises locales
- » Réinvestir prioritairement le tissu ancien
- » Engager une action pour la résorption de la vacance
- » Prolonger un mode de développement économe en foncier
- » A l'horizon 2040, un objectif d'environ 2 200 nouveaux logements à l'échelle du SCoT pour accompagner une croissance de population (+0,3%/an) pour un total de 32 700 habitants d'ici 20 ans (pour la CdC : entre 70 et 110 nouveaux logements pour Saint-Benoît-du-Sault et entre 480 et 520 sur l'ensemble des autres communes)

347
résidences principales

-100
logements vacants en 10 ans

+35
résidences secondaires dans les 10 ans

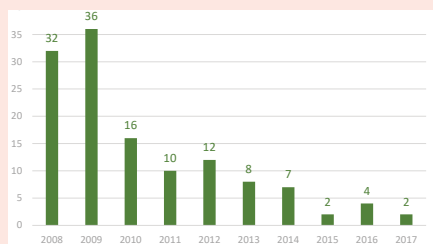
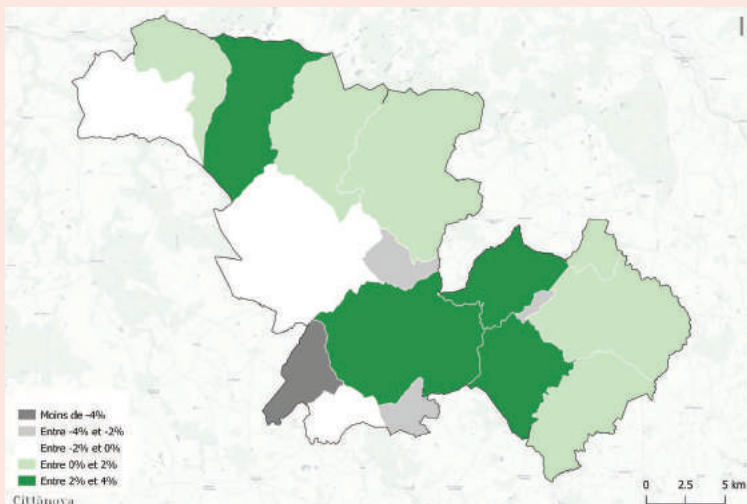
282
logements neufs

+28
logements neufs/an

Objectif 6

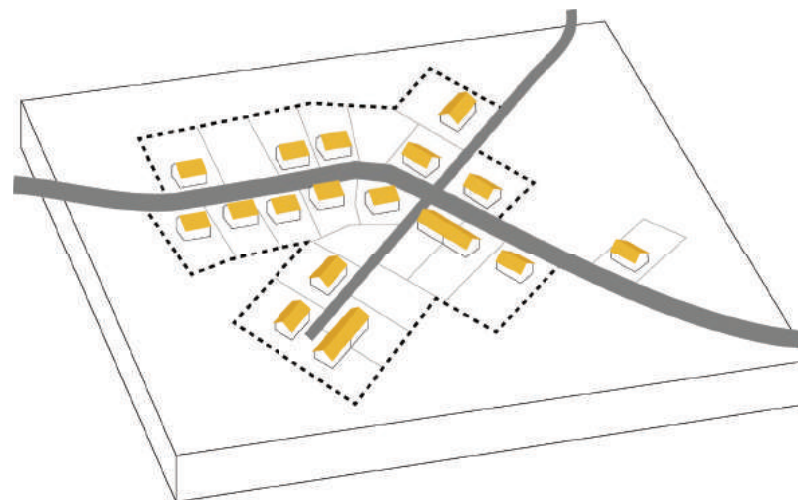
Construire une politique du logement et de l'habitat inscrite dans la modération de la consommation d'espace et la lutte contre la vacance résidentielle

6.2 Organiser le territoire autour d'une armature urbaine limitant la dispersion des constructions de logement



Ce que nous dit le SCoT Brenne-Marche

- » Favoriser la production de logements à proximité des pôles-relais
- » Encadrer les transformations dans un souci d'aménagement qualitatif et accompagner la montée en compétence des entreprises locales
- » Réinvestir prioritairement le tissu ancien
- » Engager une action pour la résorption de la vacance
- » Prolonger un mode de développement économe en foncier
- » A l'horizon 2040, un objectif d'environ 2 200 nouveaux logements à l'échelle du SCoT pour accompagner une croissance de population (+0,3%/an) pour un total de 32 700 habitants d'ici 20 ans (pour la CdC : entre 70 et 110 nouveaux logements pour Saint-Benoît-du-Sault et entre 480 et 520 sur l'ensemble des autres communes)

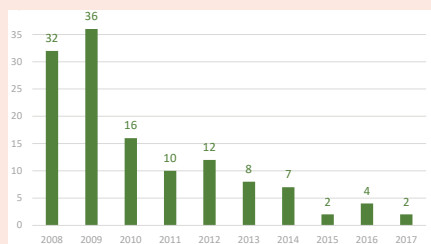
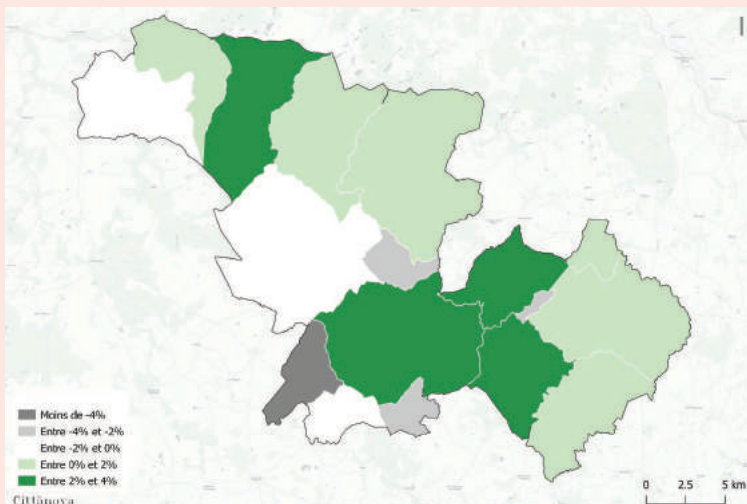


- Identifier les hameaux répondant à des **critères d'urbanité adaptés au caractère rural de la MOVA**.
- Adopter cette méthode de traitement dans l'optique d'appliquer **un traitement équitable** permettant d'offrir un droit à construire équivalent à situation urbanistique équivalente.
- **Prohiber la construction de nouveaux logements en écarts bâtis** ou dans les hameaux non-urbains, exceptions faites des logements nécessaires aux exploitations agricoles, des changements de destination.
- **Garantir aux logements existants où qu'ils soient situés d'effectuer des travaux d'évolution, d'annexes et d'extensions** (rénovation, garages, véranda, piscine, abris pour animaux, etc.).
- Prendre en compte les possibilités de changements de destination d'anciennes granges agricoles pour accueillir de nouveaux logements.

Objectif 6

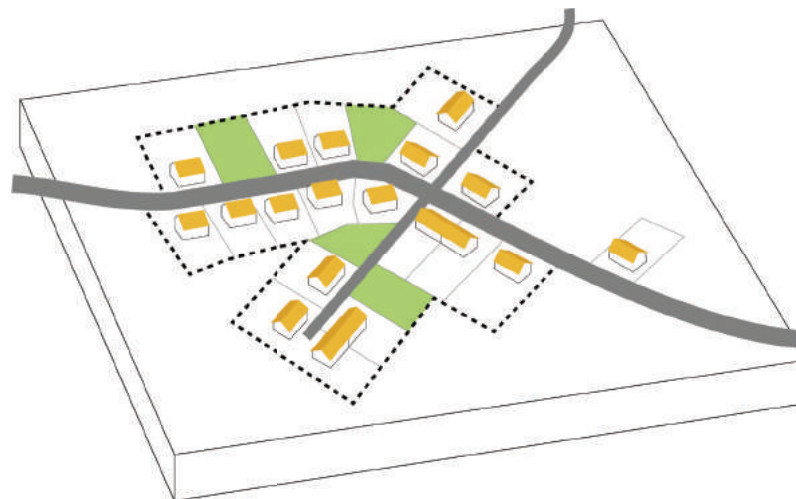
Construire une politique du logement et de l'habitat inscrite dans la modération de la consommation d'espace et la lutte contre la vacance résidentielle

6.3 Privilégier la densification des enveloppes urbaines plutôt que la consommation d'espace naturel ou agricole



Ce que nous dit le SCoT Brenne-Marche

- » Favoriser la production de logements à proximité des pôles-relais
- » Encadrer les transformations dans un souci d'aménagement qualitatif et accompagner la montée en compétence des entreprises locales
- » Réinvestir prioritairement le tissu ancien
- » Engager une action pour la résorption de la vacance
- » Prolonger un mode de développement économe en foncier
- » A l'horizon 2040, un objectif d'environ 2 200 nouveaux logements à l'échelle du SCoT pour accompagner une croissance de population (+0,3%/an) pour un total de 32 700 habitants d'ici 20 ans (pour la CdC : entre 70 et 110 nouveaux logements pour Saint-Benoît-du-Sault et entre 480 et 520 sur l'ensemble des autres communes)



282
logements
neufs

Au minimum
50 % en
densification

- Recenser et analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- Produire au moins 50% des logements neufs en densification des enveloppes urbaines des bourgs et des hameaux (dents creuses, divisions parcellaires, etc.).
- Privilégier la densification des tissus actuellement urbanisés avant de recourir à des extensions d'urbanisation.

Objectif 6

Construire une politique du logement et de l'habitat inscrite dans la modération de la consommation d'espace et la lutte contre la vacance résidentielle

6.4 Contenir les extensions d'urbanisation à la réponse aux besoins de production des 10 prochaines années



Ce que nous dit le SCoT Brenne-Marche

- » Favoriser la production de logements à proximité des pôles-relais
- » Encadrer les transformations dans un souci d'aménagement qualitatif et accompagner la montée en compétence des entreprises locales
- » Réinvestir prioritairement le tissu ancien
- » Engager une action pour la résorption de la vacance
- » Prolonger un mode de développement économe en foncier
- » A l'horizon 2040, un objectif d'environ 2 200 nouveaux logements à l'échelle du SCoT pour accompagner une croissance de population (+0,3%/an) pour un total de 32 700 habitants d'ici 20 ans (pour la CdC : entre 70 et 110 nouveaux logements pour Saint-Benoît-du-Sault et entre 480 et 520 sur l'ensemble des autres communes)



282

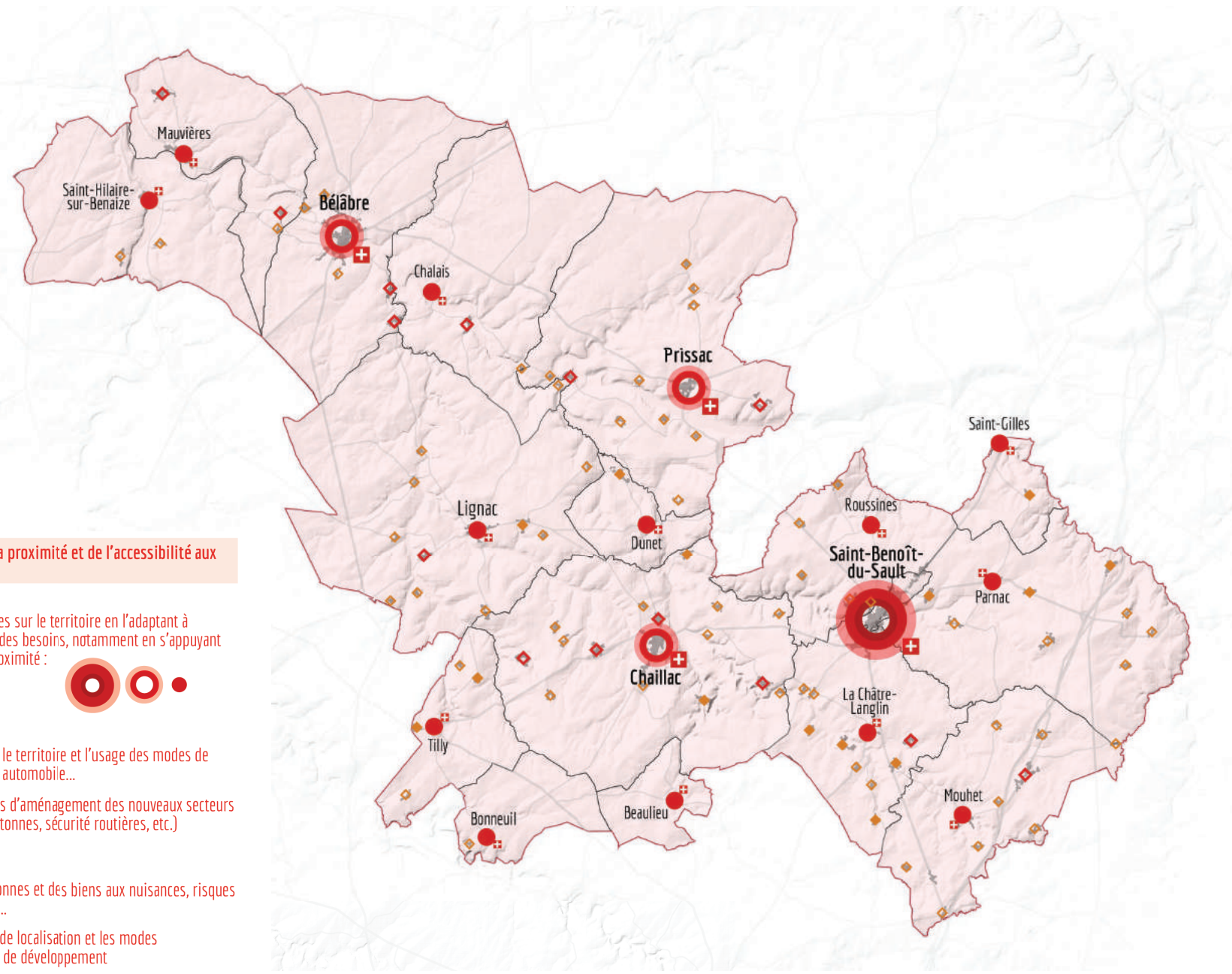
logements
neufs

Au maximum
50 % en
extension

- Définir des surfaces constructibles en extension des enveloppes urbaines pour la production plafond de 50% des logements neufs à produire en dix ans.
- Répartir les logements à produire sur le territoire au regard de la place des communes au sein de l'armature du territoire.
- **Positionner les extensions en continuité des enveloppes urbaines des bourgs.** Des extensions de hameaux, limitées en taille et en capacité de construction de nouveaux logements, pourront être admises dans les hameaux si elles sont justifiées.

Objectif 7

Maintenir une ruralité de la proximité et de l'accessibilité aux services



Objectif 7 Maintenir une ruralité de la proximité et de l'accessibilité aux services

- Maintenir le niveau de services sur le territoire en l'adaptant à l'émergence et/ou évolution des besoins, notamment en s'appuyant sur le réseau des pôles de proximité :
- Accompagner la mobilité sur le territoire et l'usage des modes de transports alternatifs au tout automobile...
... notamment dans les modes d'aménagement des nouveaux secteurs d'aménagement (liaisons piétonnes, sécurité routières, etc.)
- Limiter l'exposition des personnes et des biens aux nuisances, risques et aléas naturels ou humains...
... notamment dans les choix de localisation et les modes d'aménagement des secteurs de développement



Ce que nous dit le SCoT Brenne-Marche

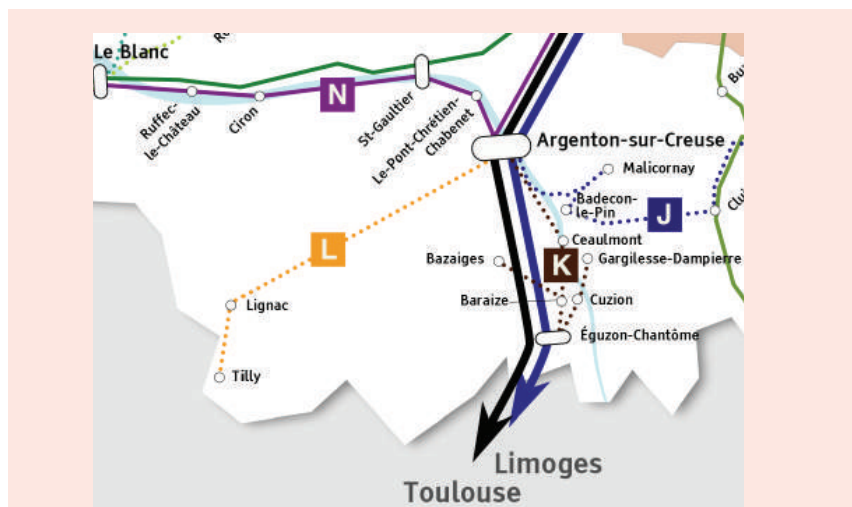
- » Renforcer les complémentarités territoriales pour le développement de l'offre en services et équipements
- » Faciliter la fréquentation des équipements/services et valoriser leur rôle pour l'animation et la convivialité des espaces de vie
- » Pérenniser les services de proximité
- » Développer l'offre médicale sur le territoire et conforter le pôle de santé du Blanc
- » Développer la formation en lien avec les filières économiques et éducatives existantes pour accompagner la montée en compétence des artisans

7.1 Maintenir le niveau d'équipements et de services publics et d'intérêt collectif et poursuivre leurs adaptations aux besoins nouveaux

- Identifier les pôles d'équipements du territoire et garantir le maintien de leur vocation actuelle : pôles scolaires, sportifs, administratifs et les principaux équipements de santé, etc.
- Prendre en compte les équipements dispersés dans les tissus bâtis ou de manière plus isolée (en-dehors de ces pôles existants) afin d'y faciliter les travaux.
- Assurer une souplesse d'encadrement de l'ensemble de ces implantations afin de faciliter les travaux d'évolutions (extensions, etc.) des équipements présents sur le territoire.
- Accompagner la réalisation des projets d'équipements actuellement envisagés.
- Faciliter la réalisation des projets futurs (notamment en offrant des souplesses pour ceux pas encore envisagés) en permettant leur réalisation en dehors des espaces urbanisés avec ou sans procédures d'évolution du document d'urbanisme.

7.2 Développer les services aux personnes, notamment en faveur de la santé et de l'accompagnement des seniors

- Faciliter l'implantation et/ou les évolutions des services médicaux et médico-sociaux, des associations et des services à la personne à proximité de leurs usagers, patientèle et clientèle. Prendre en compte ces activités lorsqu'elles sont éloignées des centralités urbaines et rurales afin de faciliter leurs évolutions et leur développement.
- Conforter la prise en compte de la question de l'accessibilité dans les travaux d'aménagements des espaces publics. Ne pas contrarier les travaux d'amélioration de l'accessibilité notamment aux Établissements Recevant du Public.
- Limiter les effets de concurrences des ZAE vis-à-vis d'implantations pour lesquelles l'établissement en centre-bourgs est possible et souhaitable pour des raisons de centralité et d'accessibilité.
- Prendre en compte et développer les services à distance, les services à domicile et/ou itinérants pour limiter les besoins de déplacements des usagers.



Ce que nous dit le SCoT Brenne-Marche

- » Favoriser les déplacements doux sécurisés au sein et à partir des bourgs
- » Organiser les déplacements, vers et depuis les territoires voisins, en s'appuyant sur un réseau de pôles relais
- » Déployer des solutions pour un usage durable de la voiture au droit des axes et secteurs stratégiques
- » Étudier les besoins en stationnement vélo + recharge électrique voiture, en parallèle d'un stationnement bien intégré au projet et dans "le quartier"
- » Implanter les nouvelles urbanisations en retrait des berges des cours d'eau
- » Garantir l'espace de mobilité des cours d'eau
- » Ne pas entraver le libre écoulement des eaux, augmenter leur vitesse d'écoulement ou aggraver les risques d'inondation sur le site ou en aval
- » Garantir la compatibilité des projets avec le niveau de risque pour les personnes et les biens
- » Suivre une logique d'adaptation au risque mais aussi de réduction des vulnérabilités

7.3 Accompagner la mobilité sur le territoire et l'usage des modes de transports alternatifs au tout automobile

- Veiller à ce que les secteurs de projets n'entraînent pas une dégradation des conditions de circulation ou une aggravation des risques en matière de sécurité routière.
- Préserver les liaisons douces existantes (trottoirs, pistes cyclables, sentes piétonnes, etc.)
- Encourager le maintien et le développement de la desserte du territoire par les transports en commun (réseau de bus régional Rémi) et agir en faveur du maintien du niveau de desserte de la gare d'Argenton-sur-Creuse.
- Mettre à disposition des places de stationnement dédiées au covoiturage, notamment à proximité des axes stratégiques entre les pôles urbaines internes et externes du territoire et/ou à proximité de l'Autoroute 20.
- Conserver le niveau l'offre de stationnement sur le domaine public existant. Permettre les stationnements pour les vélos.
- Poursuivre le déploiement d'une offre de recharge pour les véhicules électriques notamment pour les polarités urbaines.

7.4 Limiter l'exposition des personnes et des biens aux nuisances, risques et aléas naturels ou humains

- Réduire la vulnérabilité au risque d'inondation en portant une vigilance particulière avant tout classement en zone constructible.
- Conserver un usage indispensable à l'entretien des champs d'expansion des crues : usage agricole, de loisirs ou touristiques afin de ne pas accroître le niveau de risque.
- Réduire la vulnérabilité face au risque de ruissellement et remontées de nappes en adaptant l'urbanisation (limitation de l'imperméabilisation des sols limitée). Préserver les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares, etc.).
- Éloigner les futures constructions ICPE préexistantes, industrielles comme agricoles, et d'une manière générale des implantations sources de nuisances.