



IV - BESOINS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT, D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE, ET D'ENVIRONNEMENT



IV. BESOINS ET PROJETS

La révision du P.L.U. est basée sur une étude des besoins en matière de développement durable, sur le court et le long terme.

Ces besoins sont notamment estimés en fonction du contexte, des dynamiques observées, des problèmes, contraintes et atouts recensés sur la commune. Il en découle des objectifs en matière d'accueil de nouveaux habitants pour permettre une certaine croissance démographique, supportable par la commune, et adaptée à ses enjeux et priorités. Ces études ont permis de prévoir les surfaces nécessaires à l'habitat, aux activités, aux équipements publics... en fonction des besoins de la commune.

Ces estimations des besoins permettent d'établir les choix de développement prioritaires ; il sont traduits en terme de programme dans le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) du P.L.U.

Aménagement de l'espace

La commune a souhaité revoir ses projets d'aménagement en considérant que le Plan d'Occupation des Sols en vigueur depuis 2001 nécessitait une remise à jour substantielle, compte tenu de son ancienneté. L'aménagement du bourg devait notamment être reconsidéré en tenant compte des contraintes de desserte et de sécurité. Il convenait également de prendre en compte les directives de l'État visant à densifier le bourg et à y inscrire quasiment l'essentiel du développement futur de la commune. Enfin, l'implication de la commune dans le contexte du Pays Autunois-Morvan impose de nouveaux enjeux de développement à une échelle intercommunale.

Le P.L.U. s'efforce ainsi de délimiter, en fonction des besoins et des enjeux, différents types de zones, dont des zones d'habitat pouvant accueillir des activités et services compatibles. Le P.L.U. prend de ce fait l'option de densifier les secteurs déjà construits pour mettre un terme à l'expansion urbaine et limiter la consommation de terres agricoles. Au total, de par les multiples contraintes qui s'imposent à la commune, les espaces urbanisables réservés à l'urbanisation sont relativement réduits, si on les compare au P.O.S. initial.



La préservation des continuités écologiques et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre

Afin de participer à la préservation des continuités écologiques voulue par les lois Grenelle 1 et 2, le P.L.U. identifie les espaces à fortes potentialités biologiques formant des corridors naturels à préserver. Ces espaces sont classés en zone naturelle au P.L.U.

Le P.L.U. s'efforce également de lutter contre l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre et de répondre aux grands enjeux des lois Grenelle 1 et 2.

Afin de contribuer à cet objectif, le P.L.U. :

- doit choisir des objectifs de développement modérés pour répondre à une conjoncture démographique faible liée à un fort desserrement des ménages¹,
- doit encourager l'utilisation d'énergies renouvelables ou de procédés d'éco-construction dans les nouvelles opérations,
- doit mettre en place une stricte maîtrise de l'urbanisation et limiter l'étalement urbain,
- doit recentrer l'essentiel du développement prévu par le P.L.U. sur le bourg, en favorisant les déplacements doux dans les nouveaux quartiers, afin de limiter les déplacements motorisés et de les relier au bourg,
- doit permettre le maintien de l'agriculture locale.

Equipements, services et mise en œuvre de la PVR

La commune affiche un bon niveau d'équipements publics, mais une faiblesse en commerces et services. Deux projets de nouveaux équipements publics sont élaborés dans le cadre du P.L.U. :

- aménagement d'une aire de stationnement proche de la mairie : les études sont en cours.

- délocalisation du cimetière :

La commune a engagé une réflexion pour délocaliser ou optimiser les capacités du cimetière actuel. Cette réflexion n'est pas aboutie, et dans l'immédiat la restructuration de concessions abandonnées a permis de regagner une trentaine d'emplacements qui permettront à la commune d'approfondir sa réflexion au cours des 5-6 années à venir.

La commune a décidé l'application de la PVR. Les sites concernés se rattachent au bourg, au secteur sous l'église et à la zone à urbaniser de Champ de la Ranche ; des parcelles sont également concernées sur Drevin.

¹Selon les derniers RGP INSEE sur la commune (1999-2007), cette dernière a connu une croissance démographique nulle, mais a accueilli 47 nouveaux ménages (résidences principales) sur la même période, ce qui traduit un très fort desserrement des ménages.



Les besoins en matière d'accueil de nouveaux habitants

La commune souhaite un développement démographique modéré, à son échelle, pour accueillir de nouveaux habitants de façon progressive. Une moyenne de 3 à 4 logements par an répond aux besoins de la commune pour la prochaine décennie, en tenant notamment compte des capacités d'accueil de la nouvelle école.

Plus précisément, **ce rythme de développement correspond à une croissance démographique de 1 %/an, abstraction faite des phénomènes de desserrement des ménages** qui ont par ailleurs fortement joué sur le développement de la commune au cours des dernières années. En effet, malgré la création de 47 résidences principales supplémentaires entre 1999 et 2008 (+5 par an), la population n'a pas gagné un seul habitant supplémentaire.

Ce rythme de 3-4 logements supplémentaires par an n'est par conséquent pas irréaliste, dans la mesure où la décohabitation, établie à 2,5 personnes par ménages au dernier recensement, peut de façon tout à fait crédible, passer à 2,4 ou 2,3 à l'horizon du P.L.U., et dans la mesure où la moyenne du secteur dans un rayon de 10 km se situe à 2,05 (2,19 pour le département).

Or une baisse de 0,1 du nombre de personnes par ménage sur l'ensemble de la commune, équivaut à "consommer" ou à créer 14 logements pour conserver une population équivalente, et donc à amputer 0,4 % sur la croissance envisagée, qui serait ainsi réduite à 0,6 %/an. A l'extrême, si la taille des ménages passe de 2,5 (chiffre actuel) à 2,3, il ne restera plus à la commune que 0,2 %/an de croissance démographique réelle sur les 1 % initialement envisagés.

Le chiffre retenu (1 %/an), tient donc compte de ces phénomènes internes à la population et s'avère parfaitement cohérent avec le contexte local et indispensable pour conserver l'équilibre démographique de Saint-Pierre-de-Vareennes.

Équilibre social de l'habitat

La commune de Saint-Pierre-de-Vareennes accueille différentes catégories de population résidente et a vu le nombre de locataires augmenter entre 1999 et 2007. Le lotissement de Pré Marion abrite beaucoup d'habitants qui ne travaillent pas dans la commune.

Des logements sociaux ont été construits par la commune (2), par l'OPAC (6) et par la SEMCODA (3). Il n'est pas fait état de besoins supplémentaires en logements locatifs. Aujourd'hui, la commune ne possède plus de bâtiments qu'elle pourrait reconverter en logements locatifs.



Commerce et activités

Hormis les exploitations agricoles, la commune de Saint-Pierre-de-Varennes dispose de peu d'activités. La concurrence des pôles urbains voisins plus importants ne permet pas à la commune d'attirer d'avantage de commerces ou d'entreprises. Pour l'essentiel, Saint-Pierre-de-Varennes accueille de petites entreprises artisanales diluées dans les différents quartiers d'habitat. Le projet d'implantation d'une boulangerie reste pour le moment au dessus des moyens de la commune. Compte tenu de ce contexte, la commune n'a pas de besoins particuliers en la matière.

Attraction touristique de la commune et accueil

Saint-Pierre-de-Varennes dispose de deux sites susceptibles de soutenir un certain dynamisme touristique : le Château de Brandon et l'étang de Brandon, ce dernier jouant un rôle touristique au niveau départemental. Il convient d'ajouter l'originalité des paysages de campagne, l'image verte de la commune et les chemins de randonnées.

Indépendamment des objectifs du P.L.U. , il conviendrait de combler un certain déficit de structures d'accueil et de développer notamment les gîtes et chambres d'hôtes. Ces projets qui ne relèvent pas du P.L.U. pourraient utilement être portés par le Pays Autunois-Morvan.

Agriculture, sylviculture

Agriculture

La commune compte 13 exploitations professionnelles toutes orientées vers l'élevage, et surtout implantées au Nord du Bourg, de part et d'autre du TGV. La volonté d'une agriculture biologique prend de l'importance sur la commune. Des efforts intéressants ont également été faits pour l'intégration des bâtiments d'élevage et l'emploi privilégié du bois. L'objectif du P.L.U. est de pérenniser et permettre le développement de l'activité agricole, tout d'abord par tradition, mais encore pour maintenir un équilibre social, des emplois locaux et entretenir les terres.

Le P.L.U. n'est pas à proprement parler un plan qui permet de développer l'activité agricole ; mais il donne les moyens de protéger cette profession du « grignotage » des espaces ruraux par une urbanisation extensive, et dont on peut aujourd'hui mesurer l'impact sur certains secteurs de Saône-et-Loire. En fonction du statut des exploitations et de la spécificité de chacune d'elles, le P.L.U. délimite les secteurs qui doivent rester à dominante agricole et prend en compte des périmètres de recul vis à vis de l'urbanisation. Un périmètre de recul de 100 m a été appliqué, dans le cadre des études du P.L.U. pour permettre une évolution de chaque exploitation dans les années futures.



Sylviculture

La presque totalité des boisements présents sur la commune (447,47 hectares) est du domaine privé. Aujourd'hui, 46,7 hectares sont dotés d'un plan de gestion durable.

L'objectif du CRPF est la gestion durable des forêts privées. Celle-ci est garantie par un plan simple de gestion pour les surfaces supérieures à 25 hectares. Toutefois, le P.L.U. n'a pas à proprement parler les moyens d'orienter la gestion des boisements.

Environnement, nuisances et gestion des ressources

Les espaces naturels et agricoles occupent une surface importante sur la commune. Les petits pôles urbains sont constitués par le bourg et ses extensions pavillonnaires, le hameau des Hauts de Chégnots et, dans une moindre mesure, celui de Drevin.

Le projet urbain permet une communication fonctionnelle entre les différents quartiers du fait que les zones futures de développement s'imbriquent dans la zone urbaine d'origine.

En matière d'intégration, les sites de développement futur « Sous l'Eglise » et Champ de la Ranche ont fait l'objet d'études préalables aux aménagements. Ces extensions urbaines formeront ainsi des continuités en accord avec l'environnement et les paysages.

Le P.L.U. a pour objectifs de préserver l'environnement, les milieux naturels et les espèces. Ces mesures ont été prises en compte dans l'étude des sites urbanisables. Elles se traduisent par une densification des zones urbaines et une réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles.

Le P.L.U. nécessite une mise en adéquation du projet de développement avec les capacités de traitement des différentes unités d'assainissement collectif gérées par le SIVOM. Les objectifs d'accueil de nouveaux habitants sont en accord avec les potentialités résiduelles. Certaines habitations n'étant pas raccordables aux unités de traitement, elles sont ou seront équipées en assainissement autonome.

Face au risque du gaz Radon, le P.L.U. se doit d'édicter des mesures préventives. Celles-ci sont détaillées dans le règlement des différentes zones du P.L.U.

Compte tenu des caractéristiques pédologiques de la commune (accumulation d'eau de pluie en certains secteurs et mauvaise perméabilité des sols), le conseil municipal attache une attention particulière à la maîtrise des eaux pluviales pour toute opération d'urbanisme d'une certaine importance.

Le P.L.U. cherche à contribuer aux économies d'énergie par les objectifs suivants :



- privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),
- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,
- prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).

Ces différents besoins sont pris en compte dans les pièces réglementaires du P.L.U.