



Élaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2014

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 29 juillet 2019

Dossier soumis à Enquête publique du 09 décembre 2019 au 09 janvier 2020

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 février 2020

PLAN LOCAL d'URBANISME

2.0	PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
------------	---

1. AMBITIONS COMMUNALES	5
2. ORIENTATIONS POLITIQUES	9
1. ORIENTATION POLITIQUE 1 : RESPECTER NOTRE ENVIRONNEMENT ET LE PROTÉGER DANS SA BIODIVERSITÉ , SA SPÉCIFICITÉ, SES PAYSAGES	11
2. ORIENTATION POLITIQUE 2 : ORGANISER L'URBANISATION DANS LE RESPECT DE NOS VILLAGES ET DES DÉSIRES ET BESOINS D'ESPACE DE LEURS HABITANTS EN MAÎTRISANT LA DENSIFICATION URBAINE	14
3. ORIENTATION POLITIQUE 3 : FAVORISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES TRADITIONNELLES, LE TISSU COMMERCIAL DE PROXIMITÉ ET ARTISANAL, L'ÉCONOMIE LOCALE	17
4. ORIENTATION POLITIQUE 3 : CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS	20
3. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DEFINITION DES BESOINS FONCIERS POUR LES 13 PROCHAINES ANNÉES (2017-2028)	22
1. DANS UN PREMIER TEMPS, UNE ÉVALUATION A ÉTÉ FAITE DU NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS À PRODUIRE AFIN QUE SOIT MAINTENUE LA POPULATION DE 2014 SUR LA COMMUNE DE SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC.	24
2. DANS UN DEUXIÈME TEMPS, IL A ÉTÉ RETENUE UNE HYPOTHÈSE D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE ENTRE 2017 ET 2028 EN INTÉGRANT UN CERTAIN NOMBRE DE PARAMÈTRES.	24
3. ENFIN, IL A ÉTÉ ANALYSÉ LES INCIDENCES CHIFFRÉES DE L'HYPOTHÈSE D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE RETENUE ENTRE 2017 ET 2028.	25
4. DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE L'ÉCONOMIE DE L'ESPACE	28

1. AMBITIONS COMMUNALES

La commune a souhaité se saisir de la révision de son Plan Local d'Urbanisme pour lancer **une réflexion sur le devenir de son territoire à échéance de 10 à 15 ans.**

L'ambition est d'inscrire le projet d'urbanisme dans une stratégie de développement durable prenant en compte les cinq finalités définies dans la Stratégie Nationale de Développement Durable et les objectifs du Grenelle de l'Environnement pour relever le défi du développement et de l'aménagement durable du territoire :

- Le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- La préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations ;
- La dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables développe des objectifs volontaristes qui s'appuient sur une volonté politique forte en matière de gestion de la ressource en eau, de prise en compte de la question énergétique, de préservation des terres agricoles et des espaces naturels.

Ces objectifs consistent en :

- la maîtrise de la croissance démographique : l'objectif étant de tendre vers le seuil des 6000 habitants à l'horizon 2028, soit environ 1212 habitants supplémentaires sur la période 2017-2028 ;
- un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement (principalement centré sur les secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement) ;
- une approche économe des terres agricoles et naturelles majeures situées en dehors des enveloppes urbaines existantes ;
- l'optimisation des enveloppes urbaines existantes en privilégiant le renouvellement urbain ;
- une exigence de qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme.

2. ORIENTATIONS POLITIQUES

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

Orientation politique 1 : respecter notre environnement et le protéger dans sa biodiversité, sa spécificité, ses paysages,

Orientation politique 2 : organiser l'urbanisation dans le respect de nos villages et des désirs et besoins d'espace de leurs habitants en maîtrisant la densification urbaine,

Orientation politique 3 : favoriser les activités agricoles traditionnelles, le tissu commercial de proximité et artisanal, l'économie locale,

Orientation politique 4 : conforter la qualité de vie des habitants.

1. ORIENTATION POLITIQUE 1 : RESPECTER NOTRE ENVIRONNEMENT ET LE PROTÉGER DANS SA BIODIVERSITÉ, SA SPÉCIFICITÉ, SES PAYSAGES

<p>Les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques</p>	<p>Protection de l' environnement, des milieux naturels et corridors écologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger la ressource en eau : urbanisation priorisée sur les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif. ▪ Prendre en compte et préserver la richesse communale en termes de biodiversité : <ul style="list-style-type: none"> - protéger strictement les milieux naturels sensibles (Natura 2000, zones humides (qui permettent également de prévenir les risques d'inondations), et habitats faunistiques et floristiques protégés) ; - préserver les corridors écologiques et intégrer la logique de la Trame Verte et Bleue : <ul style="list-style-type: none"> ▪ maintenir les coupures vertes entre les espaces urbanisés ; ▪ protéger les linéaires boisés en tant que corridors écologiques et massifs boisés représentant des réservoirs de biodiversité ; ▪ maintenir l'intégrité des trames bleues ; - maintenir les espaces de nature ordinaire (les plans d'eau qui assurent les fonctions de transit, de nourrissage et de reproduction pour de nombreuses espèces, les prairies d'élevage, les boisements âgés de chênes...).
--	---	--

1. ORIENTATION POLITIQUE 1 : RESPECTER NOTRE ENVIRONNEMENT ET LE PROTÉGER DANS SA BIODIVERSITÉ, SA SPÉCIFICITÉ, SES PAYSAGES

<p>Les orientations générales des politiques de paysage</p>	<p>Valorisation de l' image communale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les boisements de bord de cours d'eau (ripisylves) dans un objectif de protection de la biodiversité et de la qualité paysagère. ▪ Créer un secteur agricole protégé au titre des paysages sur le secteur de « La Lande ». ▪ Révéler la présence de l'eau dans le Bourg. ▪ Maintenir les structures paysagères patrimoniales présentes sur le territoire comme les arbres isolés de bords de route, les alignements, ... <p>Préserver les abords de l'église de Cameyrac.</p>
---	--	---

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC

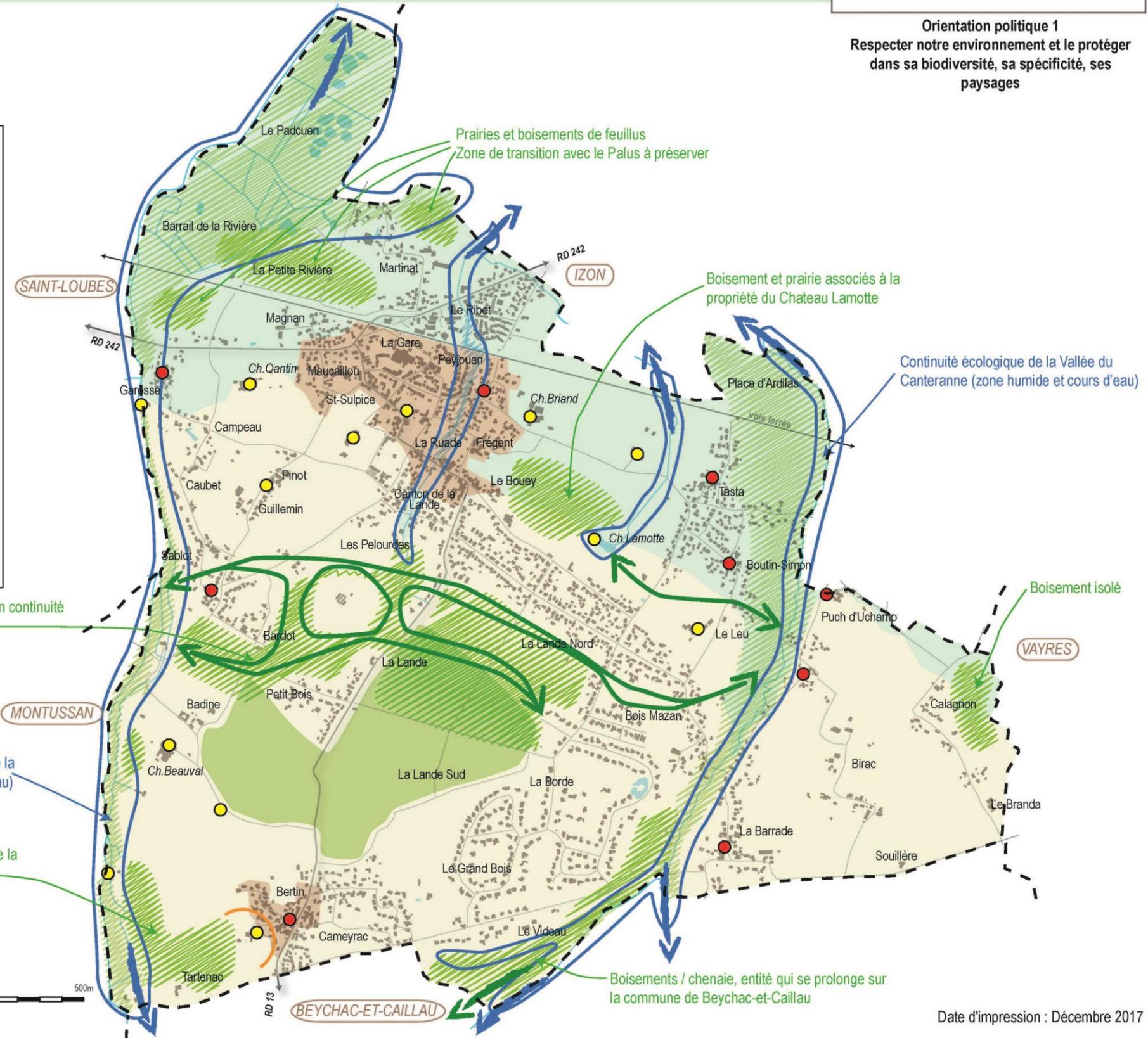
PADD

Orientation politique 1
Respecter notre environnement et le protéger
dans sa biodiversité, sa spécificité, ses
paysages



LEGENDE

- Protection des milieux naturels sensibles (palus, prairies naturelles, boisements alluviaux, ripisylves, fossés, haies)
- Préservation des corridors écologiques et intégration des logiques de la trame verte et bleue
- Préservation des continuités écologiques - trame bleue (zone humide et cours d'eau) et mise en valeur des vallons et du parcours de l'eau
- Création d'un secteur agricole protégé au titre des paysages
- Révélation de la présence de l'eau dans le bourg
- Préservation des abords de l'église de Cameyrac
- Valorisation et protection de l'identité paysagère territoriale (structures identitaires et patrimoniales) :
 - Eléments de patrimoine bâti (églises, moulins, châteaux, domaines, caves - repères)
 - Noyaux - densité bâtie perceptible
- Unité paysagère de la Vallée de la Dordogne
- Unité paysagère de l'Entre-Deux-Mers
- Unité paysagère de bourg (bourg principal + Cameyrac)



2. ORIENTATION POLITIQUE 2 : ORGANISER L'URBANISATION DANS LE RESPECT DE NOS VILLAGES ET DES DÉSIRS ET BESOINS D'ESPACE DE LEURS HABITANTS EN MAÎTRISANT LA DENSIFICATION URBAINE

<p>Les orientations générales des politiques d'urbanisme</p>	<p>Maitrise du développement urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer les futures limites des enveloppes urbaines. ▪ Identifier précisément les zones d'extension futures pour l'habitat et les qualifier (types d'habitat - intermédiaire, fonction sociale attendue (servitudes de logements sociaux et pourcentage de logements sociaux par opération)) – veiller à une programmation adaptée aux besoins locaux etc.), en cohérence avec les besoins identifiés par la commune, en assurant la mixité des usages et des populations. ▪ Mettre en lien la constructibilité d'un terrain et son niveau en équipement collectif. ▪ Traiter, qualifier et « pacifier » les entrées de ville.
	<p>Hierarchisation des enveloppes bâties existantes</p>	<p>Le territoire communal présente une caractéristique spécifique : il s'est constitué autour de deux bourgs anciens (Saint-Sulpice et Cameyrac) qui se sont étendus, de noyaux anciens (Puch d'Uchamp, Garosse, Caubet, Tasta, Boutin Simon et La Barade) et accueille des domaines (développement autour du Château Lamothe, Lagraula, Château-Briand, Quantin, Beauval, Le Leu,...).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer le centre-bourg et sa première « enveloppe » = pôle de développement principal. <p>Il s'agit de confirmer la centralité urbaine, autour des espaces stratégiques (mairie, poste, écoles et église) et focaliser l'activité sociale et de services (médicaux, commerce, publics, ...) sur le « cœur urbain stratégique ».</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter les extensions résidentielles du centre-ville (au-delà de la première « enveloppe ») = zones résidentielles à densifier en extension du centre-ville. ▪ Développer modérément le bourg de « Cameyrac ».

2. ORIENTATION POLITIQUE 2 : ORGANISER L'URBANISATION DANS LE RESPECT DE NOS VILLAGES ET DES DÉSIRS ET BESOINS D'ESPACE DE LEURS HABITANTS EN MAÎTRISANT LA DENSIFICATION URBAINE

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir, sans extension notable, les pôles secondaires que sont « Petit Bois », « Le Videau, Garosse/Sablot », « Tasta/Boutin-Simon » et « la Barade » = pôle d'habitat secondaire. ▪ Conserver les caractéristiques particulières (intérêt architectural et urbain) du secteur du « Grand Bois » - résidence du Golf = zones à préserver.
Les orientations générales des politiques d'aménagement	Développement durable du territoire communal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lutter contre le phénomène d'étalement urbain et organiser spatialement ce développement. ▪ Assurer la continuité de cheminements doux vers le centre urbain et casser la barrière des routes départementales. ▪ Réduire les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation de l'espace agro-viticole. ▪ Proposer une aire de co-voiturage aux abords de la halte ferroviaire.
	Intégration des problématiques d' eaux pluviales dans l' aménagement communal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégrer les dispositions du PPRI. ▪ Prendre en compte les contraintes locales liées à la gestion des eaux pluviales sur les plateaux viticoles notamment par la mise en œuvre d'un pourcentage d'espace vert pour l'absorption des eaux pluviales dans les nouvelles opérations et par la mise en œuvre de réserve foncière pour créer des ouvrages de rétention. ▪ Maintenir les nombreuses zones de prairies présentes sur le territoire qui contribuent à la régulation des eaux pluviales. ▪ Maintenir une bande de 20 m non aedificandi le long des ruisseaux.
Les orientations générales concernant le développement des communications numériques	Maîtrise du développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proposer des zones de développement urbain concentrées et denses permettant de rentabiliser un investissement public en matière de développement des communications numériques.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC

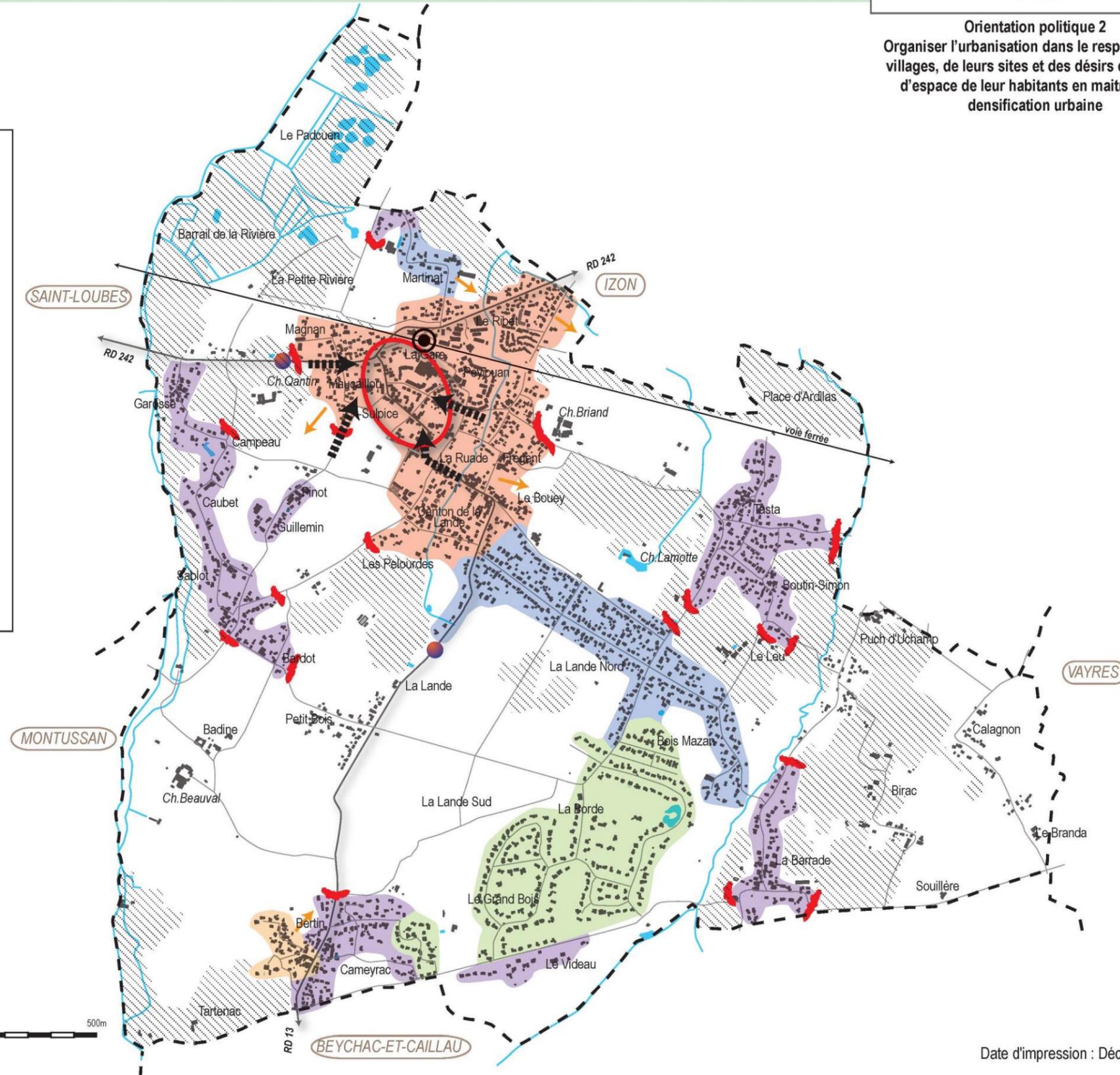
PADD

Orientation politique 2
Organiser l'urbanisation dans le respect de nos villages, de leurs sites et des désirs et besoins d'espace de leur habitants en maîtrisant la densification urbaine



LEGENDE

- Affirmation du pôle de développement urbain → le centre-bourg et sa première «enveloppe»
- Délimitation des enveloppes urbaines
- Confirmation de la centralité urbaine → «cœur de bourg stratégique»
- Confortement des extensions résidentielles du centre-ville → zones à densifier
- Développement très mesuré du bourg de «Cameyrac»
- Maintien, sans extension notable, des pôles d'habitat secondaires
- Conservation des caractéristiques particulières du secteur du «Grand Bois» → zone à préserver
- Zones d'extension urbaine future
- Aménagement et pacification des entrées de ville
- Mise en oeuvre / densification de cheminements doux vers le centre urbain
- Développement du pôle «mobilité» : halte ferroviaire, parking de covoiturage
- Préservation des zones de prairies → régulation des eaux pluviales



3. ORIENTATION POLITIQUE 3 : FAVORISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES TRADITIONNELLES, LE TISSU COMMERCIAL DE PROXIMITÉ ET ARTISANAL, L'ÉCONOMIE LOCALE

<p>Les orientations générales des politiques d'équipement</p>	<p>Dynamisation du tissu commercial et de services de proximité</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structurer l'activité commerciale de proximité (hors GD) sur le noyau urbain déjà organisé et ménager l'hypothèse de nouveaux services (espace dédié aux associations et à la vie locale, services de proximité, hôtel...). ▪ Permettre l'adaptation du centre commercial.
<p>Les orientations générales des politiques de protection des espaces agricoles</p>	<p>Garantir la pérennité des activités agricole et viticole</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se donner les moyens de gérer les espaces d'interfaces entre espaces urbains et viticoles. ▪ Adapter le développement urbain aux contraintes agroviticoles (haies végétalisées d'essences locales de 10 m de largeur minimum à créer aux abords des terrains plantés en vignes).
<p>Les orientations générales concernant le développement économique et l'équipement commercial</p>	<p>Pérennisation des activités économiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reconnaître les zones d'activités économiques présentes sur le territoire communal : ZA de Canteloup et site de l'entreprise de laverie industrielle à « Martinat ».
	<p>Création d'une zone d'activités</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre la création de zones d'activités pour permettre l'accueil des artisans de la commune et/ou de la caserne des pompiers.
	<p>Développement de l'attractivité touristique de la commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se donner les moyens que la commune demeure un lieu de séjour, aux portes de la Métropole bordelaise : <ul style="list-style-type: none"> - protéger et mettre en valeur le patrimoine communal d'intérêt, - permettre le changement de destination pour les bâtiments, notamment anciennement agricoles, - permettre le maintien et la diversification des activités en lien avec le Golf, - mettre en valeur l'identité communale dans chaque nouvel aménagement en référence aux unités paysagères

3. ORIENTATION POLITIQUE 3 : FAVORISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES TRADITIONNELLES, LE TISSU COMMERCIAL DE PROXIMITÉ ET ARTISANAL, L'ÉCONOMIE LOCALE

		<p>auxquelles appartient la commune (Entre-Deux-Mers et Vallée de la Dordogne),</p> <ul style="list-style-type: none"> - initier plus de connexions avec les zones basses et la vallée, notamment en valorisant le patrimoine végétal, - reconnaître les centres hippiques présents sur le territoire communal, - renforcer les capacités d'hébergement touristique en étudiant notamment la possibilité de reconquérir/reconvertir les bâtiments anciennement à vocation agricole en locaux d'habitation (gîtes, ...), - développer l'accueil hôtelier.
--	--	--

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC

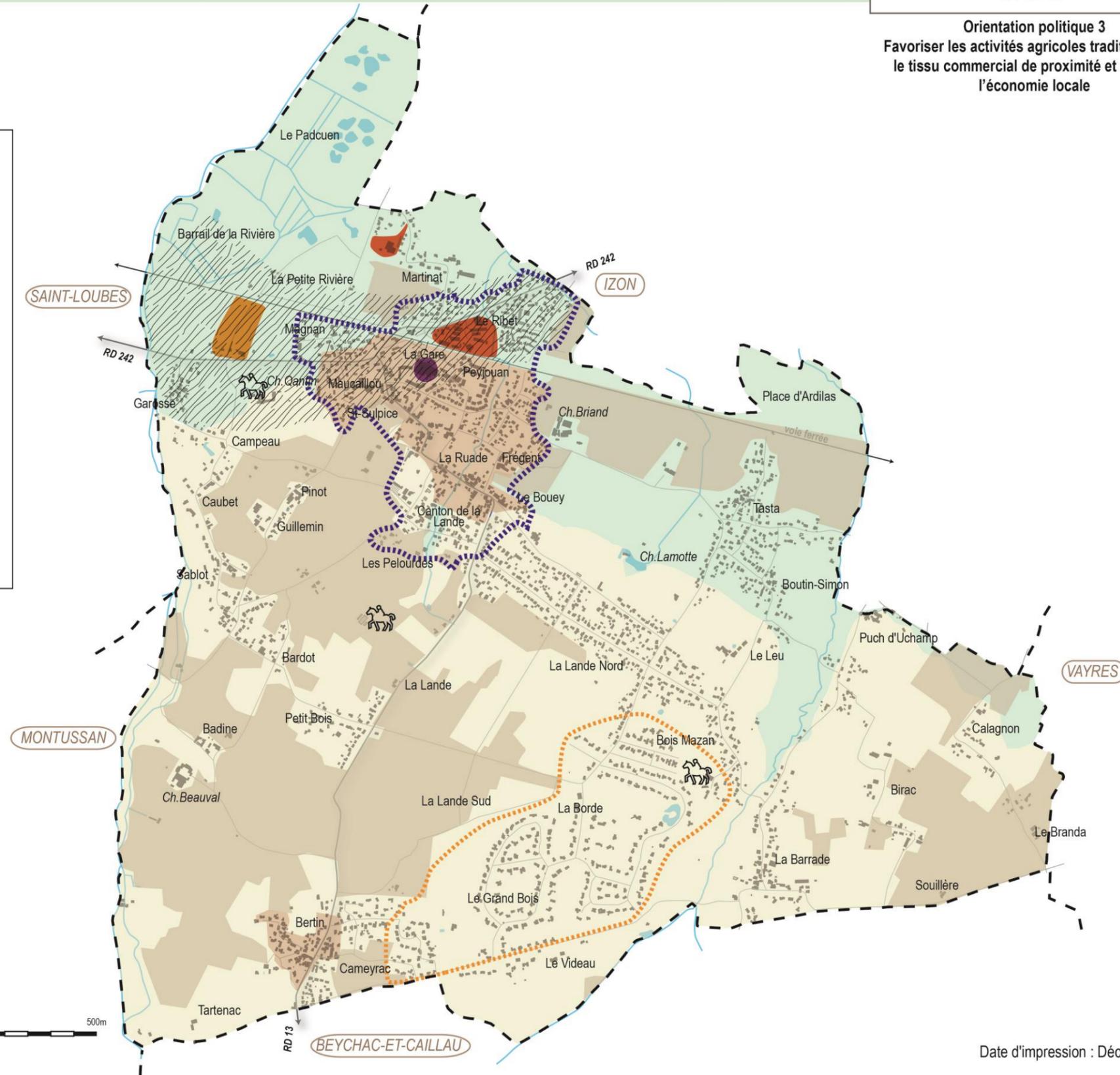
PADD

Orientation politique 3
Favoriser les activités agricoles traditionnelles,
le tissu commercial de proximité et artisanal
l'économie locale



LEGENDE

- Structuration de l'activité commerciale de proximité
- Adaptation de la grande surface présente dans le bourg
- Pérennisation des activités agricoles et viticoles
- Reconnaissance du centre hippique
- Reconnaissance des zones d'activités économiques : ZA de Canteloup et site de BTB Initial
- Création de zone d'activités mixtes (artisanat / logements)
- Maintien et diversification des activités en lien avec le golf
- Meilleure connexion des unités paysagères entre elles et de la zone d'interface qu'est le Bourg soit les paysages de l'Entre-Deux-Mers et les paysages de la Vallée de la Dordogne :
- Unité paysagère de la Vallée de la Dordogne
- Unité paysagère de l'Entre-Deux-Mers
- Unité paysagère de bourg (bourg principal + Cameyrac)



Date d'impression : Décembre 2017

4. ORIENTATION POLITIQUE 3 : CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS

<p>Les orientations générales concernant les transports et les déplacements</p>	<p>Facilitation de la mobilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer, hiérarchiser et sécuriser les déplacements sur le territoire communal. ▪ Renforcer l'accès à la halte ferroviaire et faciliter le stationnement à ses abords. ▪ Mettre en rapport le réseau des cars départementaux avec le co-voiturage → nœud multimodal. ▪ Mettre en œuvre / conforter les liaisons douces vers le centre-ville.
	<p>Identification et valorisation du centre-ville et des cœurs des villages</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménager le centre-bourg autour de l'église et de la mairie. ▪ Valoriser les abords de la halte ferroviaire et les parcours vers ou depuis le centre-ville. ▪ Valoriser et sécuriser les entrées de ville et des villages et poursuivre le travail qui consiste, par des aménagements, à donner une ambiance urbaine à la traversée du centre-ville, aménager et sécuriser les traversées et faciliter les cheminements doux.
<p>Les orientations générales d'équipement</p>	<p>Adaptation des équipements aux besoins</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte les besoins existants et à venir en matière d'équipements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> - création d'un centre de loisirs aux abords de l'école maternelle, - accueil de la nouvelle caserne des pompiers, - création de locaux associatifs, - mise en œuvre d'une aire de co-voiturage au niveau de la halte ferroviaire. ▪ Favoriser le développement du réseau de fibre optique. ▪ Développer des fonctions complémentaires, ouvertes vers la jeunesse (skate park, street park, aire de jeux...).

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC

PADD

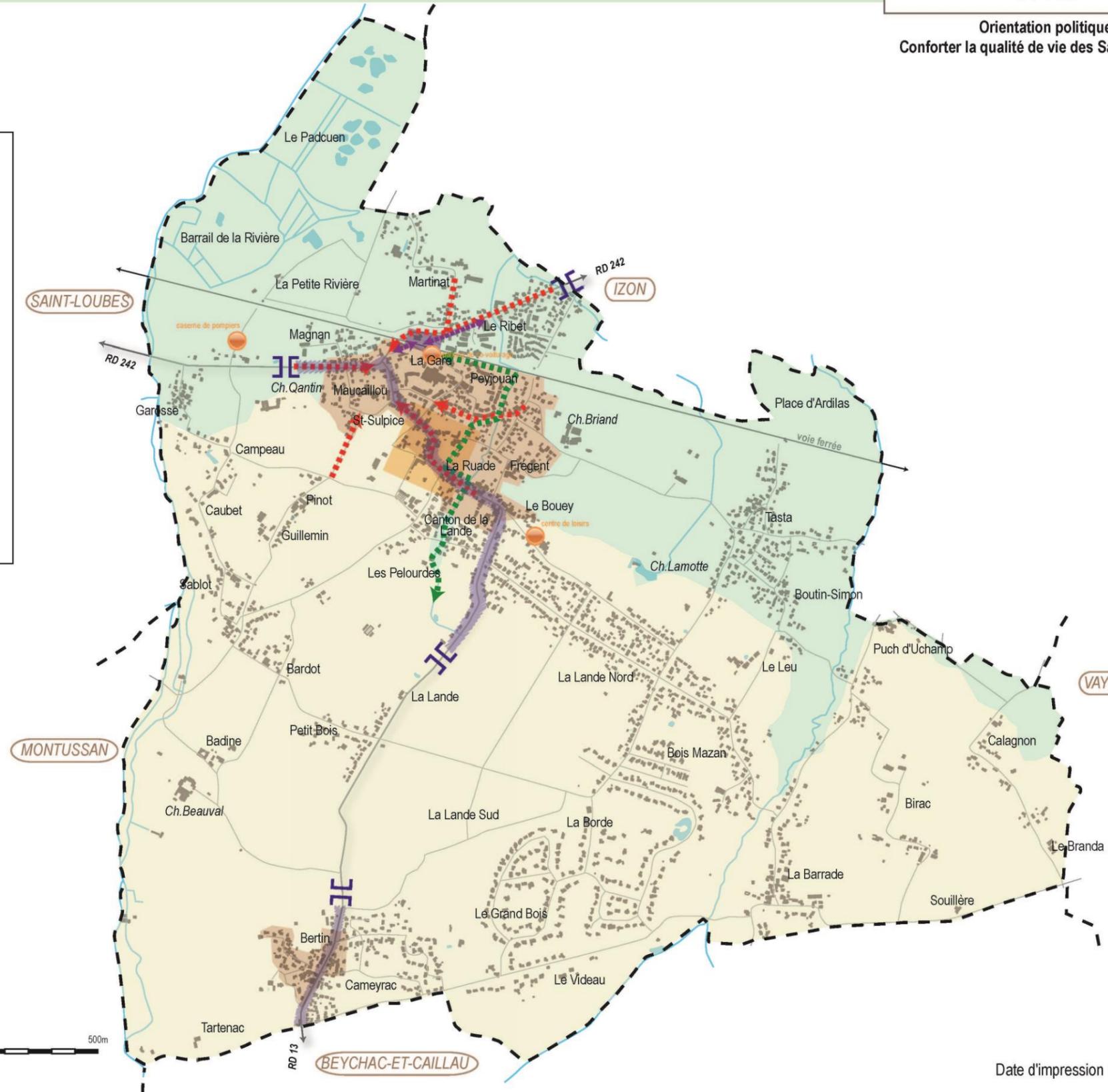
Orientation politique 4
Conforter la qualité de vie des Saint-Sulpiciens



LEGENDE

- - - - - Développement, hiérarchisation et sécurisation des déplacements
- - - - - Création de cheminements doux en site propre
- Aménagement du centre-ville autour de l'église et de la mairie
- - - - - Valorisation des abords de la halte ferroviaire et des parcours vers ou depuis le centre-ville
- [] Valorisation et sécurisation des entrées de ville et de village
- Aménagement et sécurisation des traversées de village et de ville
- Prise en compte des besoins existants et à venir en matière d'équipements collectifs

- Unité paysagère de la Vallée de la Dordogne
- Unité paysagère de l'Entre-Deux-Mers
- Unité paysagère de bourg (bourg principal + Cameyrac)



3. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DEFINITION DES BESOINS FONCIERS POUR LES 13 PROCHAINES ANNÉES (2017-2028)

1. DANS UN PREMIER TEMPS, UNE ÉVALUATION A ÉTÉ FAITE DU NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS À PRODUIRE AFIN QUE SOIT MAINTENUE LA POPULATION DE 2014 SUR LA COMMUNE DE SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC.

Ainsi, le maintien de la population de 2014 sera assuré entre 2014 et 2028 par la production de **58 logements neufs**.

En effet, **pour maintenir sa population de 2014** (4 542 habitants), la commune de SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC, d'ici à 2028, **a besoin de construire 4,1 logements neufs chaque année [point mort], soit un besoin d'environ 45 logements entre 2017 et 2028 (période de référence).**

→ Cf. tableau de calcul dans le rapport de présentation.

2. DANS UN DEUXIÈME TEMPS, IL A ÉTÉ RETENUE UNE HYPOTHÈSE D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE ENTRE 2017 ET 2028 EN INTÉGRANT UN CERTAIN NOMBRE DE PARAMÈTRES.

Paramètre n°1 : la Préfecture avait déclaré la commune en carence de logements sociaux (article 55 de la loi SRU), elle en est sortie en janvier 2016 mais reste en manque de logements sociaux : environ 316 logements sociaux sont à créer sur la commune. Dans ce cadre, un contrat de mixité sociale a été signé entre la commune, l'Etat et le Département fin 2016.

Paramètre n°2 : l'objectif du SCoT concernant la commune du SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC (extrait du DOO) :

- pour la Communauté de Communes du secteur de Saint-Loubès (Saint-Loubès, Beychac-et-Caillau, Montussan, Sainte-Eulalie, SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC 1 et Yvrac) la représentation démographique indicative est de 2,6% soit + 1960 habitants entre 2014 et 2020, + 3635 entre 2014 et 2025, et + 5310 entre 2014 et 2030.
- pour la Communauté de Communes du secteur de Saint-Loubès, la production de logements entre 2010 et 2030 est de 4 200, soit 210 logements/an,
- en matière de consommation moyenne du foncier pour les futurs logements :

Objectifs par logement (individuel et collectif)	Consommation foncière 2000-2009 *	Objectif moyen fixé par intercommunalité	Objectif moyen fixé par territoire		
			Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	Couronne de centralités	Bassins de vie (dont centralités relais)
CdC Saint-Loubès	940 m ² /logt	550 à 700 m ² /logt	—	540 m ² /logt	700 m ² /logt

Paramètre n°3 :

	INSEE 1^{er} janvier 2014 <i>(sans double compte)</i>	Estimation 1^{er} janvier 2017 <i>(sans double compte)</i>
Population communale	4542 habitants	4685 habitants <i>(=4542+143)</i>
Parc de logements	1995 logements	2069 logements <i>(=1995+74 dont 12 correspondant au point mort)</i> <i>(données Sitadel2)</i>
Taille moyenne des ménages	2,4 personnes par ménage	2,3 personnes par ménage

Paramètre n°4 :

L'analyse de l'enveloppe urbaine constituée, au 1^{er} janvier 2017, montre que :

- les « dents creuses » incluses dans cette enveloppe représentent **environ 8,3 ha** libres de construction,
- le potentiel de division parcellaire dans cette enveloppe représente **environ 12,3 ha** libres de construction.

L'enveloppe urbaine constituée, au 1^{er} janvier 2017, libère environ **20,6 ha**.

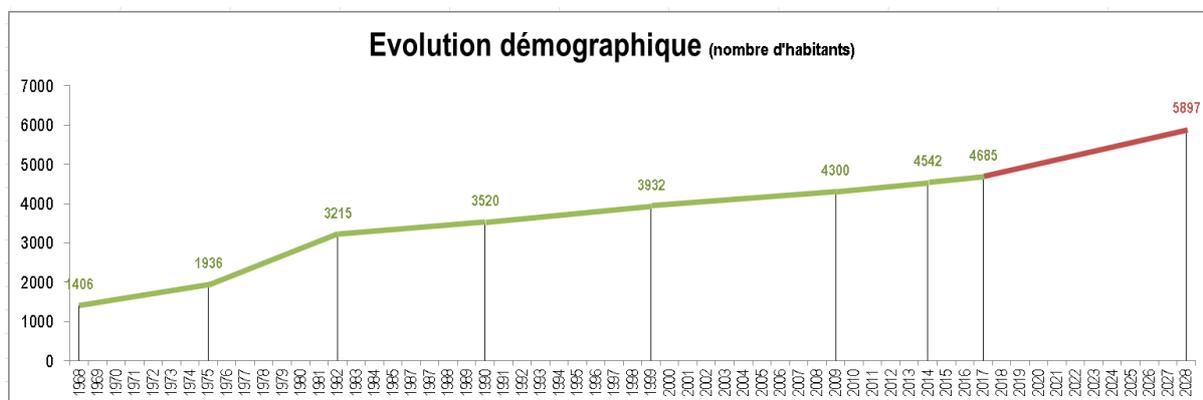
L'hypothèse d'évolution de la population communale retenue entre 2017 et 2028, dans ce contexte, est de 50 logements / an (dont 43 Logements Locatifs Sociaux - LLS et 7 non LLS).

3. ENFIN, IL A ÉTÉ ANALYSÉ LES INCIDENCES CHIFFRÉES DE L'HYPOTHÈSE D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE RETENUE ENTRE 2017 ET 2028.

L'objectif démographique à échéance **2028** est ainsi d'environ **5 897 habitants** $(=((50-4,1) \times 11 \times 2,4) + 4685)$.

Cet objectif démographique induit la production d'environ **550 logements sur la période 2017-2028** dont 45 correspondant à la stabilisation de la population de 2017.

Cela correspond à un taux de progression démographique annuel de **+2,11%/an**.



Au total, en **2028**, le parc comptera **environ 2 619 logements dont 2 518 résidences principales** (soit un besoin théorique en LLS d'environ **630 logements**).

Le **besoin foncier induit** par ce développement démographique programmé est estimé à **34,4 ha, soit une densité moyenne de 16 logements/ha.**

Il est, par ailleurs retenu **un coefficient de rétention foncière de l'ordre de 6%**, soit un **besoin foncier global de 36,4 ha.**

La capacité résiduelle de l'enveloppe urbaine constituée, au 1^{er} janvier 2017 est d'environ **20 ha**. Par conséquent le **besoin en extension urbaine** est de l'ordre de **17 ha.**

4. DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE L'ÉCONOMIE DE L'ESPACE

Plusieurs dispositifs sont mis en œuvre afin de limiter la consommation de l'espace sur le territoire de SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC :

DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE L'ECONOMIE DE L'ESPACE	
Dispositifs quantitatifs	
Densité moyenne par logement	La densité moyenne support du calcul de besoin en surface du présent PLU est de 16 logements/ha . La densité moyenne observée entre 2004 et 2015 était de 13,3 logements/ha . → La densité moyenne proposée est de 20% plus élevée sur les dix prochaines années que sur les dix dernières.
Rétention foncière	Le taux de rétention foncière est évalué à 1,06 (soit 6% des terrains proposés sont concernés par la rétention foncière). Ce taux est très modéré. → La surface proposée à la construction à vocation principale d'habitat est majorée de 6% pour intégrer les situations de blocage.
Prise en compte des logements vacants	L'hypothèse de travail retenue prend en compte une réappropriation partielle des logements vacants pour atteindre un pourcentage de logements vacants d'environ 4% en 2028. En 2014, le pourcentage de logements vacants est de 4,3%. → La réappropriation partielle des logements vacants proposée libère d'ici 2028, 4 logements soit 0,4 logement/an.
Surface disponible en zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat	Le « bilan théorique ² du POS » aujourd'hui montre que 42,8 ha sont encore disponibles à la construction en zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat. Le présent PLU propose une surface ouverte à l'urbanisation à plus ou moins long terme et à vocation principale d'habitat de désormais 32,3 ha . → La superficie théorique restituée est d'environ 10,5 ha (=42,8-32,3).
Surface disponible en zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'activité économique	Le « bilan théorique ³ du POS » aujourd'hui montre que 6,1 ha sont encore disponibles à la construction en zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'activités économiques. Le présent PLU propose une surface ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques de désormais 3 ha. → La superficie théorique restituée est d'environ 3,1 ha (=6,1-3).
BILAN	Densification du tissu urbain – réappropriation de 4 logements vacants – restitution théorique de 13,6 ha (=10,5 +3,1).

² La commune est aujourd'hui soumise au RNU et ceci depuis le 27 mars 2017. Le POS n'est plus applicable.

Dispositifs qualitatifs	
Spatialisation des droits à bâtir	<p>Le remplissage des « dents creuses » et la densification du tissu bâti existant, à vocation principal d'habitat, est proposé comme la priorité au développement urbain : 43% des espaces nécessaires au projet ne sont proposés en extension du périmètre aggloméré tandis que 57% du projet sera tenu sous forme de réinvestissement au sein des espaces déjà agglomérés.</p> <p>➔ Priorité à l'intensification de l'enveloppe urbaine constituée.</p>
BILAN	Densification du tissu urbain par remplissage des « dents creuses » en priorité et en complément extension urbaine.