



Bureau d'études
KARTHÉO

16 et 17 octobre 2024



LES TECHNIQUES DE PROSPECTIVES TERRITORIALES POUR LES DOCUMENTS D'URBANSIME

Formateur :

Guillaume MAÏSSA *Formateur urbanisme CNFPT
Intervenant en urbanisme à la faculté de Géographie de Limoges
Intervenant en urbanisme à Sciences politiques Bordeaux
Membre de la CDAC ex Limousin*

19 rue Pierre et Marie Curie 87000 LIMOGES
05 55 35 05 63
circom@circom.fr
circom.fr



A.

Les structurations urbaines

///// Définition des différentes structures d'urbanisation

Pôle administratif de la commune

Bourg



Saint-Laurent-la-Vallée



ENTITÉS À
DÉVELOPPER POUR
ÉCONOMISER
L'ESPACE ET
RENFORCER LES
CENTRALITÉS

>20 habitations regroupées

entre 5 et 20 habitations regroupées

Villages / Hameaux



L'Aiguillon - Besse



ENTRE
PRÉSERVATION
ET
DÉVELOPPEMENT

SELON
CERTAINS
CRITÈRES

(assainissement,
exploitations
agricoles, paysage...)

<5 habitations regroupées

Écarts



Le Terme - Saint-Pompont



ÉCARTS
=
MITAGE

PAS DE
DÉVELOPPEMENT
URBAIN

B.

L'artificialisation des sols

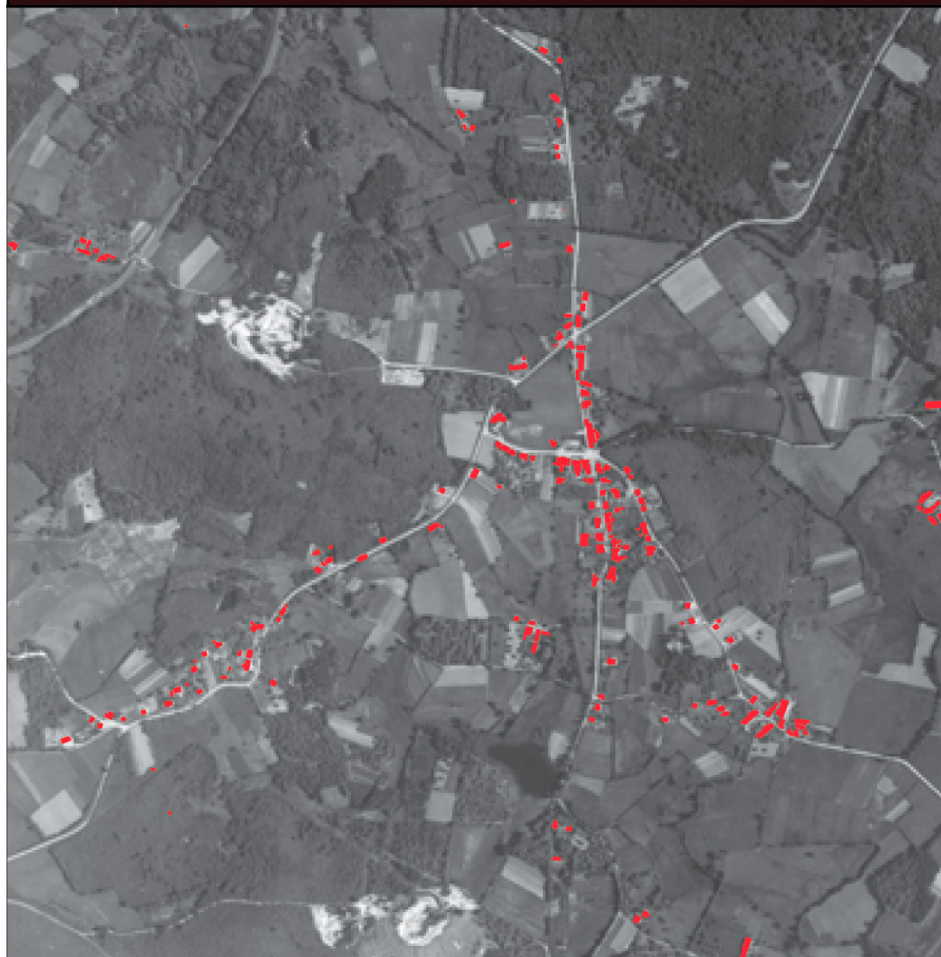
Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
(ENAF) en France (données CEREMA - 2016) :

18236 ha

2 ha/h

5,55 m²/s

SAINT-HILAIRE-LES-PLACES EN 1960



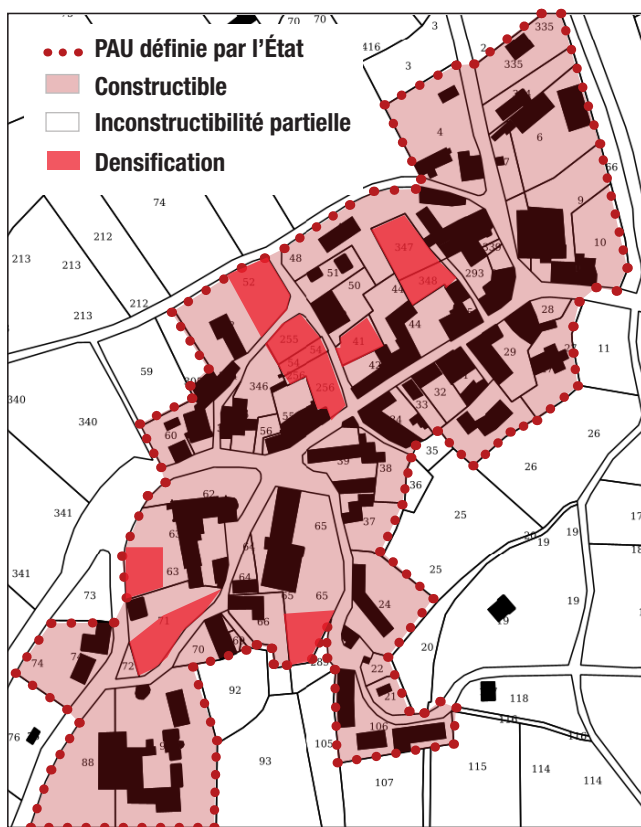
SAINT-HILAIRE-LES-PLACES EN 2014



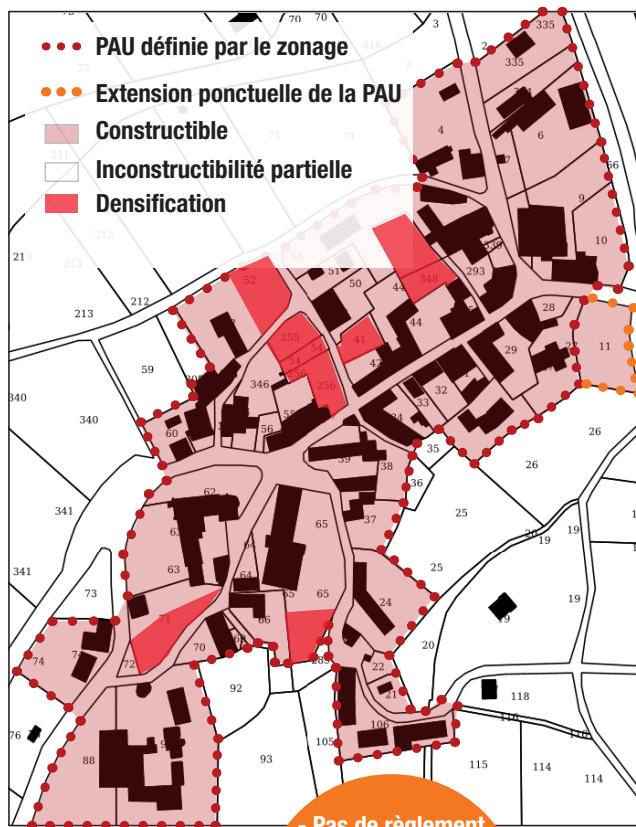


L'urbanisation limitée

RNU



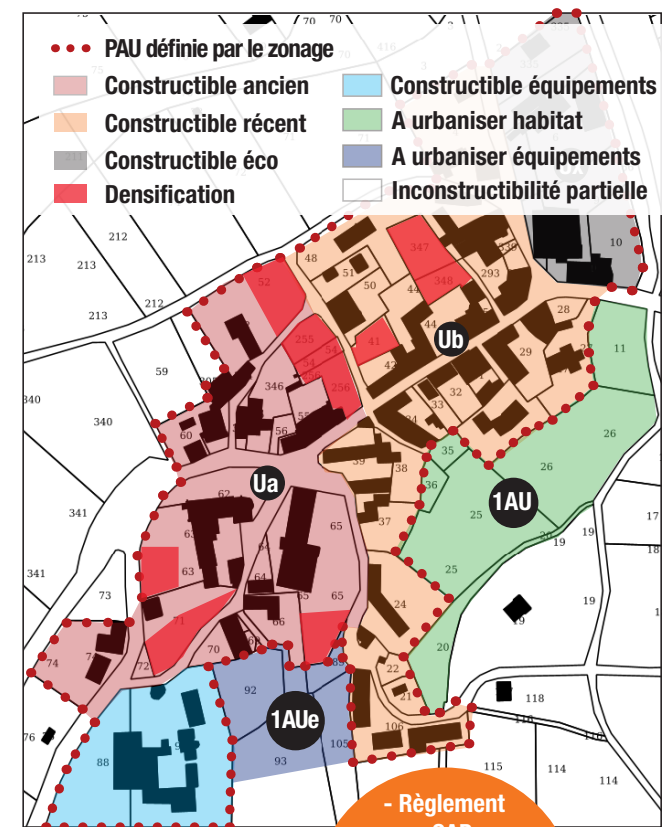
CARTES CO



- Pas de règlement
- Pas d'OAP

= pas de maîtrise
de la densité, de
l'implantation, des
hauteurs...

PLU



- Règlement
- OAP

= maîtrise de la densité,
de l'implantation, des
hauteurs, de la qualité
architecturale et mixité
fonctionnelle...

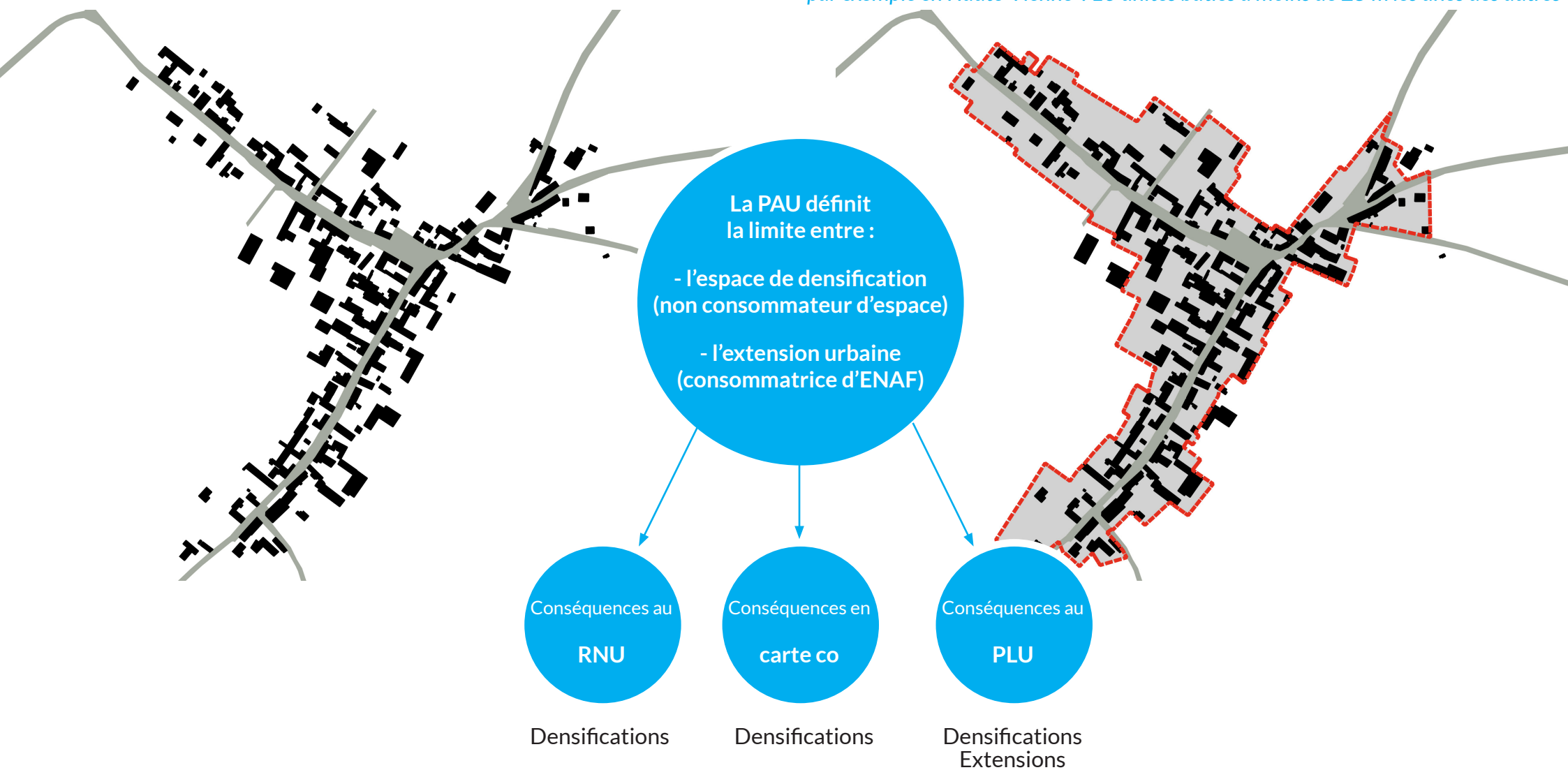
D.

Les Parties Actuellement Urbanisées

C'est un élément central de l'urbanisme

- Pas clairement défini dans le code de l'urbanisme.
- Les contours en sont esquissés par des jurisprudences (ruptures d'urbanisation, densité...)
- L'État applique des règles locales (départementales différentes avec définition des densités)

par exemple en Haute-Vienne : 10 unités bâties à moins de 25 m les unes des autres

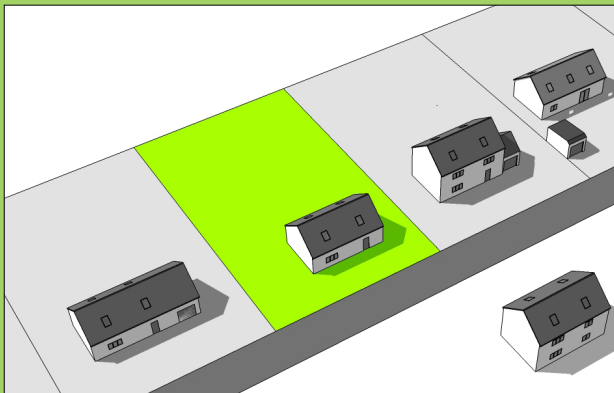
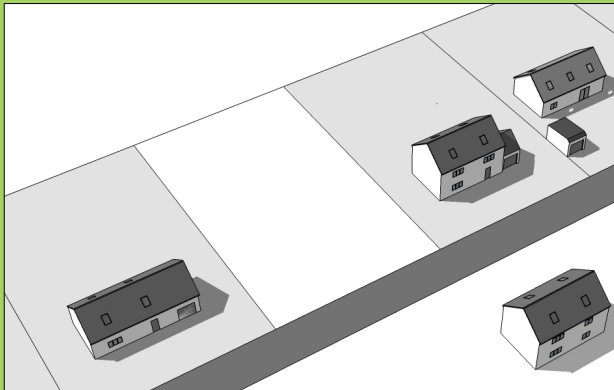


E.

Les différents gisements fonciers

1.

Densification



Processus élaboré
Réseaux en suffisance
Un seul propriétaire
Pas de consommation d'espace



Rétention foncière possible



Droit Préemption Urbain
Emplacement Réservé (logement
social, espaces verts, parking...)

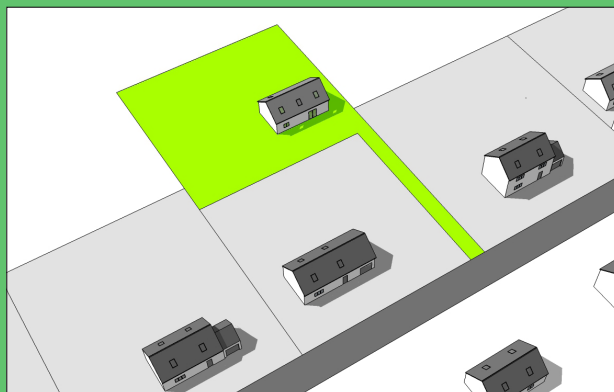
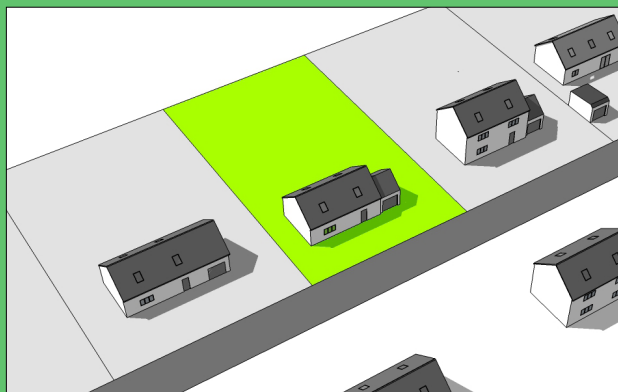
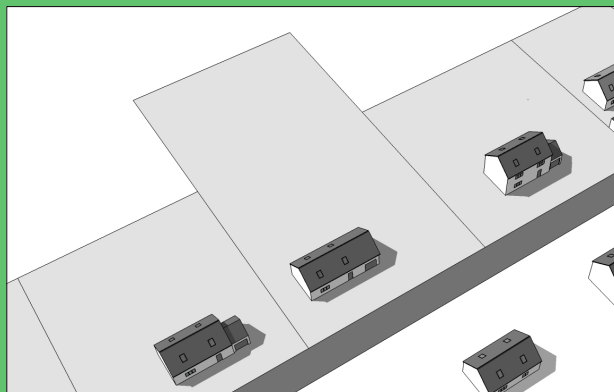
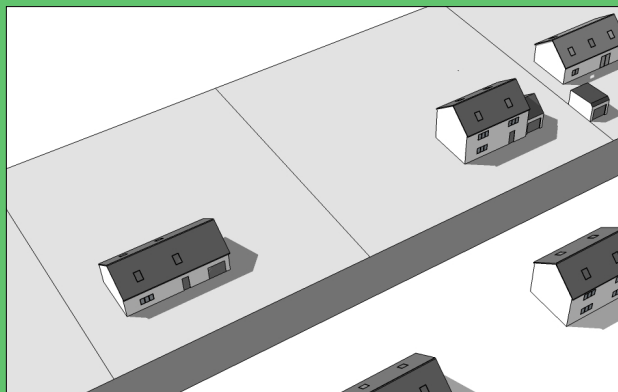


E.

Les différents gisements fonciers

2.

Intensification (BIMBY)



Processus élaboré
Réseaux en suffisance
Un ou plusieurs propriétaires
Pas de consommation d'espace



Rétention foncière possible



Droit Préemption Urbain
Emplacement Réservé (logement social, espaces verts, parking...)

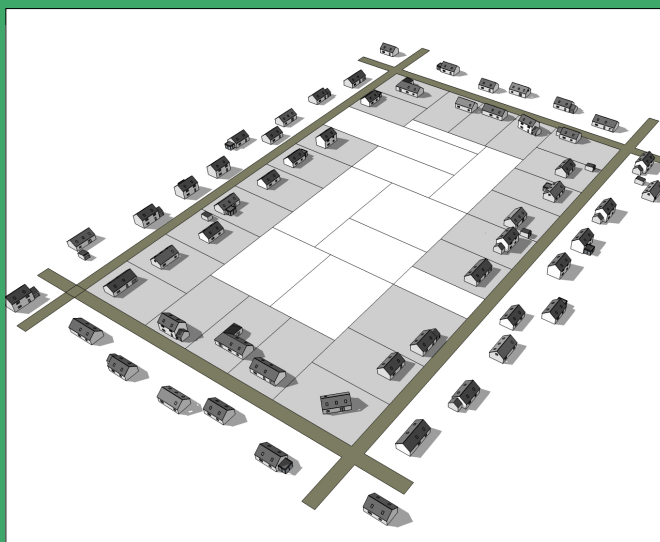


D.

Les différents gisements fonciers

3.

Les Coeurs d'îlots



Processus très élaboré
Réseaux à renforcer
Un ou plusieurs propriétaires
Pas de consommation d'espace



Rétention foncière possible
OAP obligatoire



Droit Préemption Urbain (DPU)
Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
ZAD... (intervention de l'EPF)

D.

Les différents gisements fonciers

4.

La rénovation urbaine (Démolition/reconstruction de poches urbaines)



Processus élaboré
Démolition ou restructuration
Un seul propriétaire
Pas de consommation d'espace



Opération technique
OAP si destruction
Opération coûteuse
Besoin d'un opérateur / investisseur



DPU, DUP
Zonage particulier,
ZAD... (intervention de l'EPF)
Opération de Revitalisation Rurale



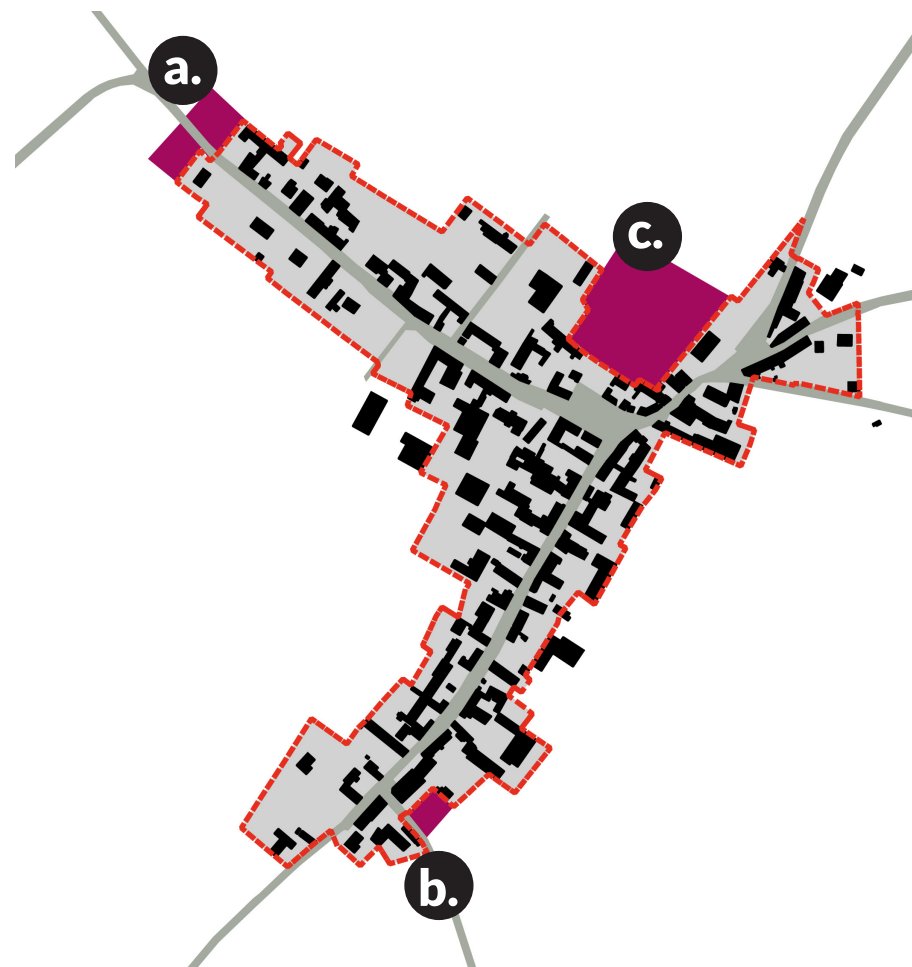
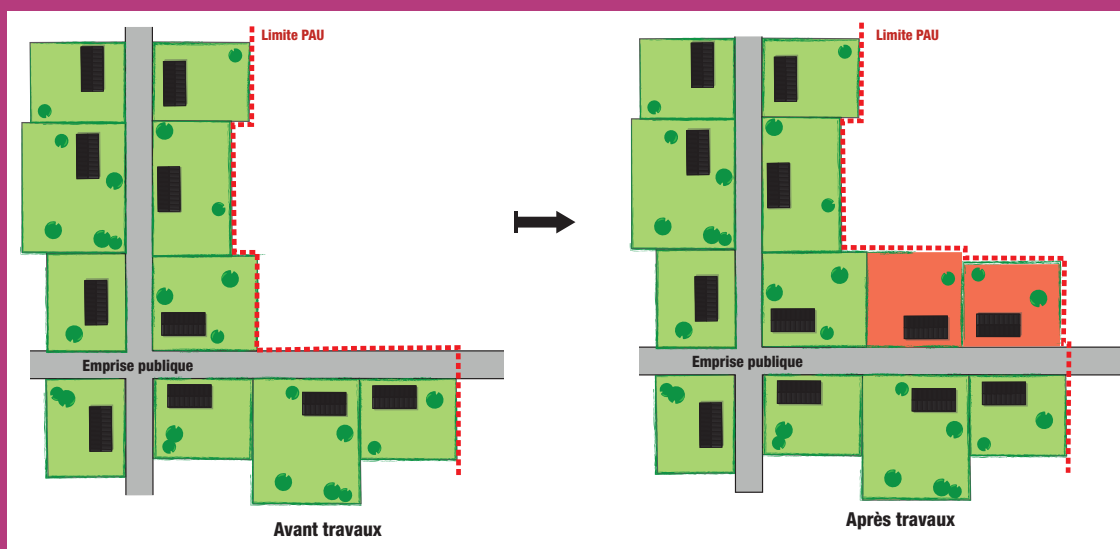
D.

Les différents gisements fonciers

5.

L'extension urbaine ponctuelle

a. b.



Processus simple
Réseaux à renforcer ou suffisants
Un ou plusieurs propriétaires
Consommation d'espace + linéaire



Rétention foncière possible
Au cas par cas (différence entre
linéaire et tiroir)



DPU, DUP
Emplacement Réservé (logement
social, espaces verts, parking...)

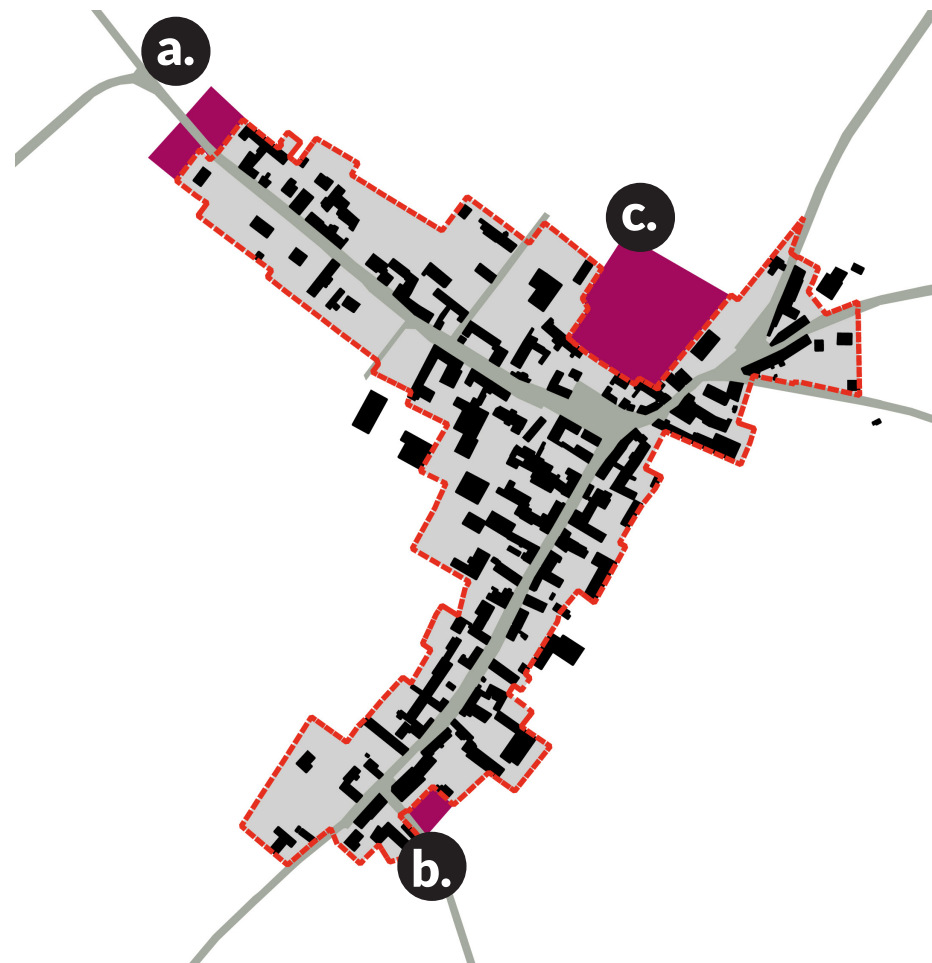
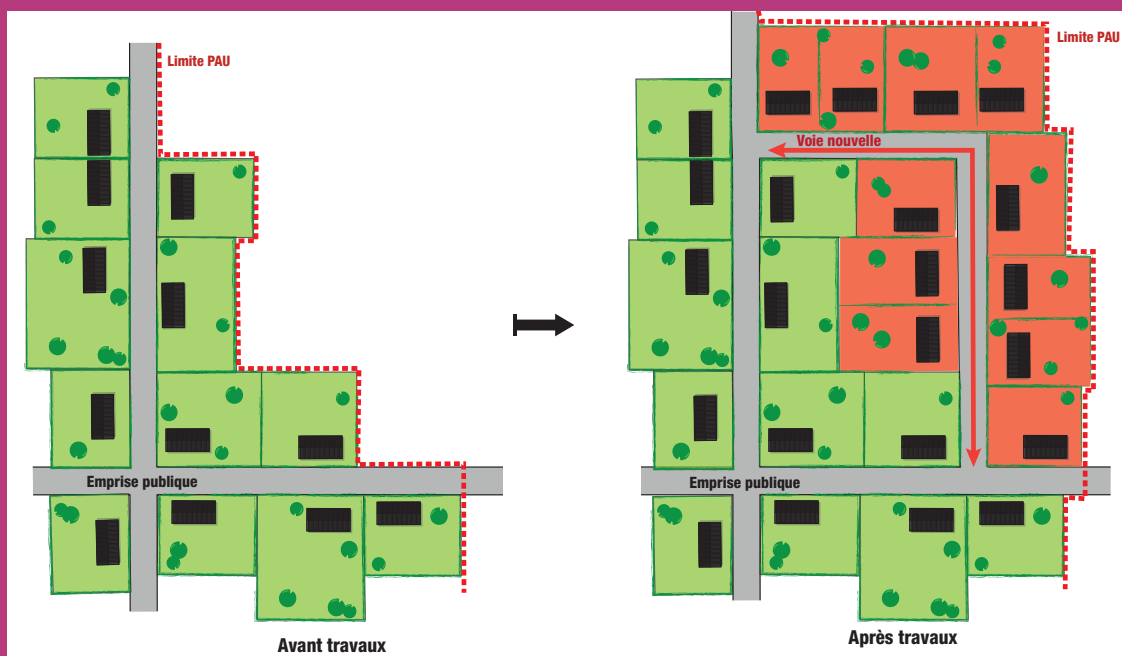
D.

Les différents gisements fonciers

6.

L'extension urbaine d'ensemble

c.



Processus élaboré
Réseaux à créer
Un ou plusieurs propriétaires
Forte consommation d'espace



Rétention foncière possible
OAP obligatoire
Pas possible en carte co (pas de densité ni d'OAP)



DPU, DUP
ZAC, ZAD... (intervention de l'EPF)

D.

Les différents gisements fonciers

7.

La re-conquête du logement vacant



- + Processus complexe
Démolition ou restructuration
Un ou plusieurs propriétaires
Pas de consommation d'espace
- Rétention forte
Opération technique
Opération coûteuse
Besoin d'un opérateur / investisseur
- ? DPU, DUP
Prise d'arrêté de péril
OPAH | Petites villes de demain
PIG
Expropriation

D. Les différents gisements fonciers

Selon l'INSEE, un logement dans un des cinq cas ci-dessous est considéré comme vacant :

- 1 acheté ou loué suite à un départ de la commune (raisons professionnelles, déménagements, décès...)
- 2 en attente de règlement de succession (délais simples ou indivision non unanime).
- 3 déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation.
- 4 gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).
- 5 conservé par un employeur ou un particulier pour un usage futur au profit d'un tiers (employés, enfants...).

Difficulté de
ré-intégration en
résidence principale



En fonction de la pression
foncière du territoire

En fonction du cas : délais
ou indivision



PARC DE LOGEMENTS VACANTS

Selon l'ANAH, entre 5% et 8% de logements vacants (selon le contexte) est un taux difficilement compressible (il existe toujours une vacance résiduelle).

D.

Les différents gisements fonciers

8.

Le changement de destination



- +** Processus simple
Conservation patrimoniale
Un seul propriétaire
Pas de consommation d'espace
Alternative au pavillonnaire
- Rétention
Souvent plus coûteux que du neuf
Coûts des réseaux
- ?** Changement de destination
Passage du permis en CDPENAF

E.

La prospective territoriale

A.

Estimer la consommation d'espace sur les 10 dernières années (choix d'un référentiel).

3 référentiels peuvent être utilisés pour estimer la consommation d'espace sur les 10 dernières années.

- Référentiel du CEREMA

- Estimation de la consommation d'ENAF sur la période 2011 - 2021 (10 ans)

- Méthode des permis

- Géolocalisation des permis de construire sur les 10 dernières années.
- Estimation des permis réalisés en densification et en extension.
- Correction de permis sur des parcelles importantes.
- Addition du nombre d'hectares réalisés en extension urbaine.

- Référentiel du NAFU

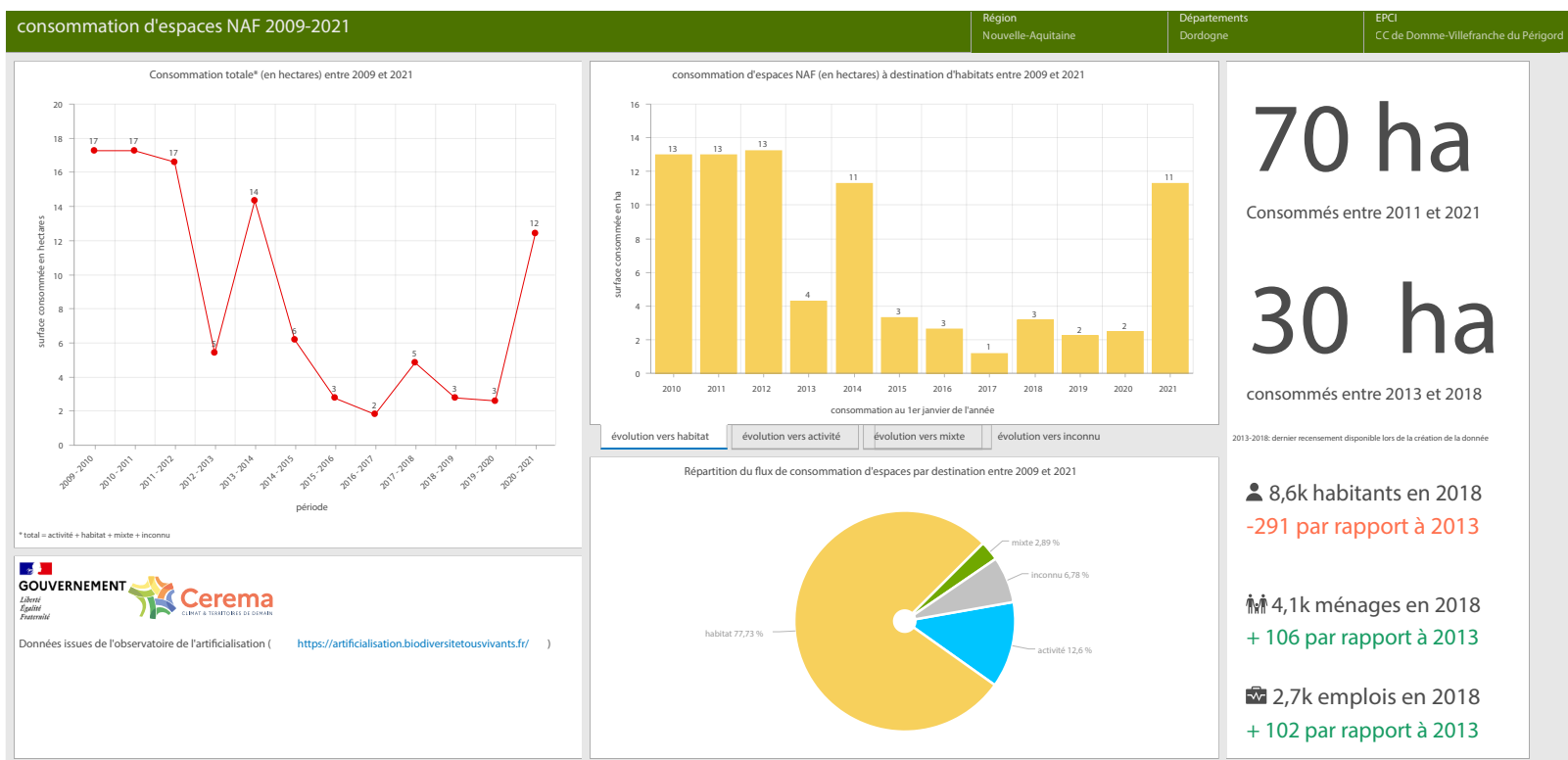
- Estimation de la consommation d'ENAF sur la période 2009 - 2015 et 2015 - 2020 (11 ans)

E.

La prospective territoriale

A.

Estimer la consommation d'espace sur les 10 dernières années (choix d'un référentiel).



RÉPARTITION DU FLUX DE CONSOMMATION D'ESPACES PAR DESTINATION SUR 10 ANS (ENTRE 2011 ET 2021)

HABITAT
55 ha

MIXTE
2 ha

ACTIVITÉ
7 ha

INCONNU
6 ha

TOTAL
70 ha

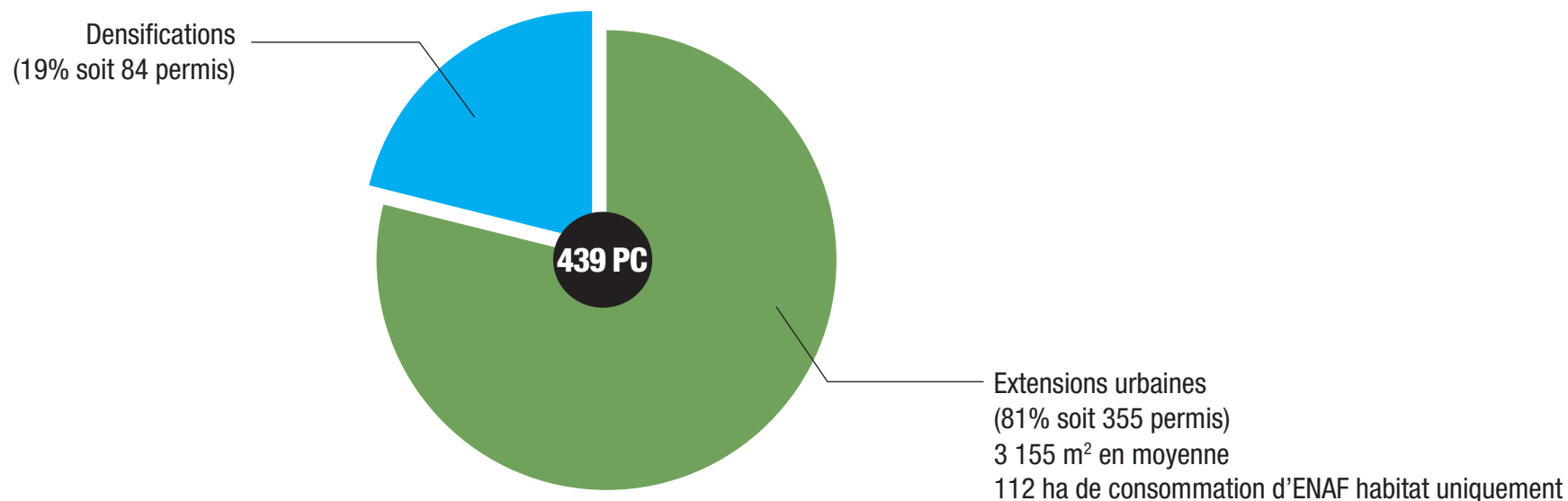
E.

La prospective territoriale

A.

Estimer la consommation d'espace sur les 10 dernières années (choix d'un référentiel).

MÉTHODE DES PERMIS DE CONSTRUIRE SUR 10 ANS 2011-2021



E.

La prospective territoriale

A.

Estimer la consommation d'espace sur les 10 dernières années (choix d'un référentiel).

> Article 191

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.

Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi.

Consommation foncière (habitat, infrastructures, activités) par habitant supplémentaire

Indicateurs	CC de Domme - Villefranche du Périgord	Nouvelle-Aquitaine
Variation de la population	- 219	200 214
Consommation foncière	107	34 636
ha/habitant supplémentaire (ha/habitant)	- 0,488 ▼	0,173

2000-2009 2009-2015 2015-2020

Source : OCS : Nouvelle-Aquitaine, GIP ATGeRI, GIP Littoral (version finalisée) ; INSEE - 2009-2015

Consommation foncière (habitat, infrastructures, activités) par habitant supplémentaire

Indicateurs	CC de Domme - Villefranche du Périgord	Nouvelle-Aquitaine
Variation de la population	- 227	73 598
Consommation foncière	31	17 799
ha/habitant supplémentaire (ha/habitant)	- 0,138 ▼	0,242

2000-2009 2009-2015 2015-2020

Source : OCS : Nouvelle-Aquitaine, GIP ATGeRI, GIP Littoral (version finalisée) ; INSEE - 2015-2020



TOTAL
138 ha
2009-2020

TOTAL
126 ha
10 ans

E. La prospective territoriale

B. Réaliser une étude précise et exhaustive des capacités de densification et de leur mobilisation (L151-4 CU).

A l'aide de l'outil Kartesys, **les élus ont identifié et estimé la mobilisation des capacités de densifications.**

Le BE a proposé **des critères de hiérarchisation urbaine**, afin de classer le territoire en 4 groupes :

- les bourgs

Groupements correspondant à l'espace de vie de la commune (Mairie, poste, commerces, services...).

- les villages

Groupements de plus de 20 habitations

- les hameaux

Groupements de 8 à 19 habitations

- les écarts

Groupements inférieurs à 8 habitations

Type de PAU	Densifications	Extensions
Bourgs		
Villages		
Hameaux		
Ecart		

E.

La prospective territoriale

B.

Réaliser une étude précise et exhaustive des capacités de densification et de leur mobilisation (L151-4 CU).

COMMENT DÉFINIR LA PARTIE ACTUELLEMENT URBANISÉE (PAU).

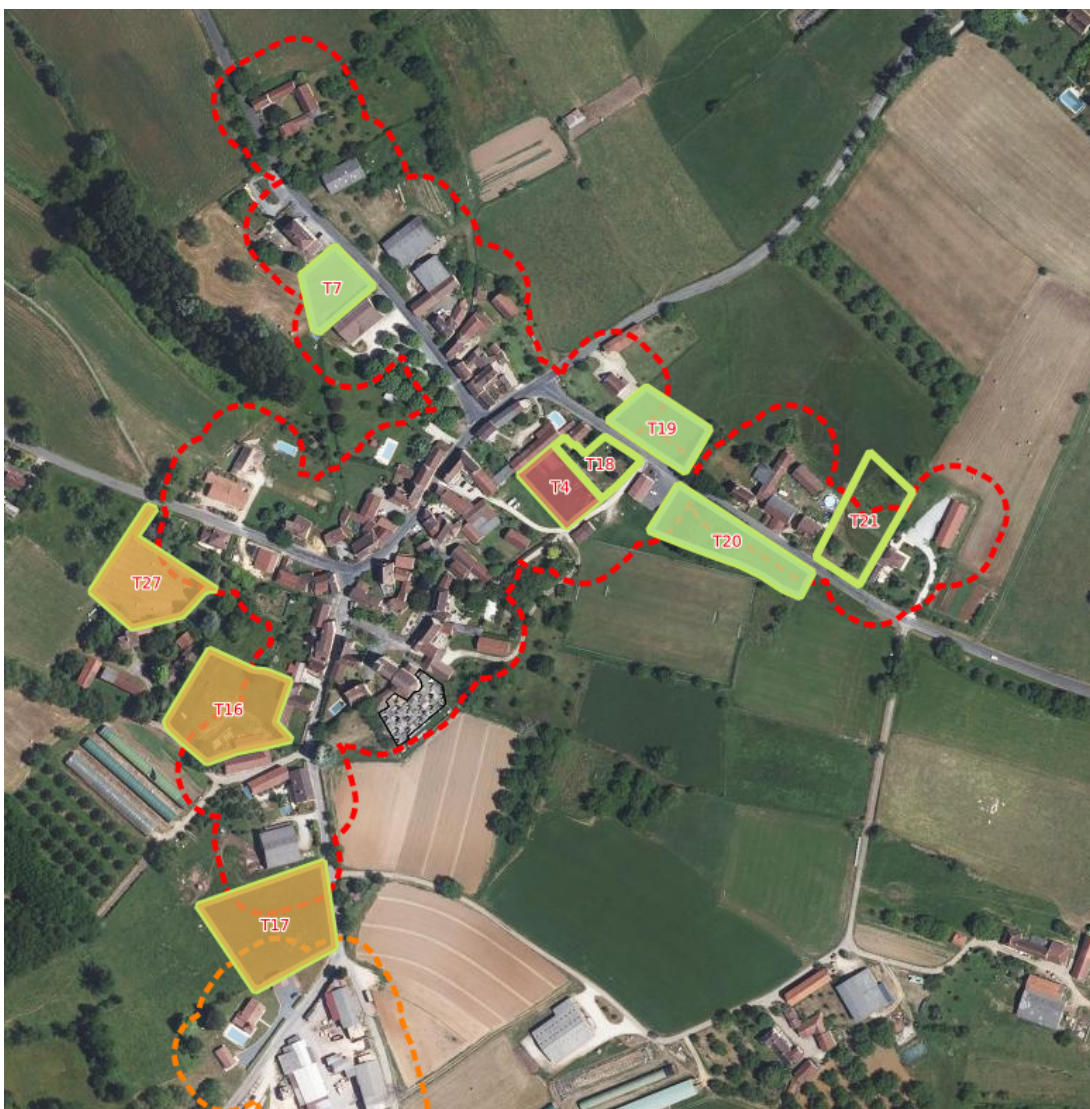
- **Élément central de l'urbanisme**, notamment dans le contexte de l'urbanisation limitée, elle représente la frontière fictive entre l'espace déjà urbanisé et les ENAF.
- **Le code de l'urbanisme ne définit pas le concept de PAU. Seule l'analyse jurisprudentielle permet d'appréhender cette notion.** Les doctrines locales de l'État ne peuvent en aucun cas représenter des éléments juridiques stables dans la définition de celle-ci.
- **Le nombre d'habitations est un des critères de la PAU.** La jurisprudence constante confère un droit à la PAU à partir de 8 habitations regroupées.
- La notion de regroupements d'habitation est également relativement disparate. Il semble que la notion de **25m de part et d'autre du bâti existant** soit aujourd'hui arrêtée.
- D'autres notions viennent compléter et affiner la notion de PAU, comme les ruptures d'urbanisation (routes, voies d'eau, alignement végétal, relief...), l'urbanisation en tiroir, la présence des réseaux...
- Évidemment des critères excluants s'appliquent aux PAU, soit de droit ou de part un choix politique : servitudes (PPRI, PPRIF...), éléments environnementaux (zones humides, Natura 2000...), nature des sols (assainissement, retraits-gonflements d'argiles...), nuisances (proximité d'entreprises bruyantes, polluantes...), capacité de la défense incendie...).
- **Les équipements publics** dans ou en contact avec la PAU font partie intégrante de la PAU.

E.

La prospective territoriale

B.

Réaliser une étude précise et exhaustive des capacités de densification et de leur mobilisation (L151-4 CU).



- **1202 logements en potentiels de densification** ont été identifiés par le BE.
- 102 ne sont pas des potentiels (humides, boisés, parking...).
- **1100 logements sont retenus et notés par les élus** pour identifier leur potentiel de mobilisation sur les 10 prochaines années.
 - vert 75%
 - jaune 50%
 - rouge 25%
- Un coefficient de **rétenion foncière de 51%**.
- **540 logements sont réellement mobilisables.**
- Taille moyenne des parcelles en densification **800m²**.

E.

La prospective territoriale

C. Etablir le besoin en logements en estimant le point mort et les choix quantitatifs concernant la politique du logement.

Le besoin prospectif de construction de logements peut être défini par deux facteurs

Point mort

UN BESOIN DE LOGEMENTS POUR
MAINTENIR LA POPULATION À
NIVEAU CONSTANT APPELÉ
« POINT MORT »

Ce facteur vise à prendre en compte des besoins endogènes au parc résidentiel et à la structure des ménages.



Choix politique

LA VOLONTÉ POLITIQUE DE
CONSTRUCTION POUR ACCUEILLIR
DE NOUVEAUX HABITANTS APPELÉ
« EFFET DÉMOGRAPHIQUE »
LES OBJECTIFS DE RÉINTÉGRATION
DE LA VACANCE & LES PRÉVISIONS
DE RESTRUCTURATION DU PARC

Ce facteur vise à prendre en compte des besoins exogènes au parc résidentiel et à la structure des ménages.

NOMBRE DE CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRE POUR RÉPONDRE AU BESOIN EN LOGEMENTS

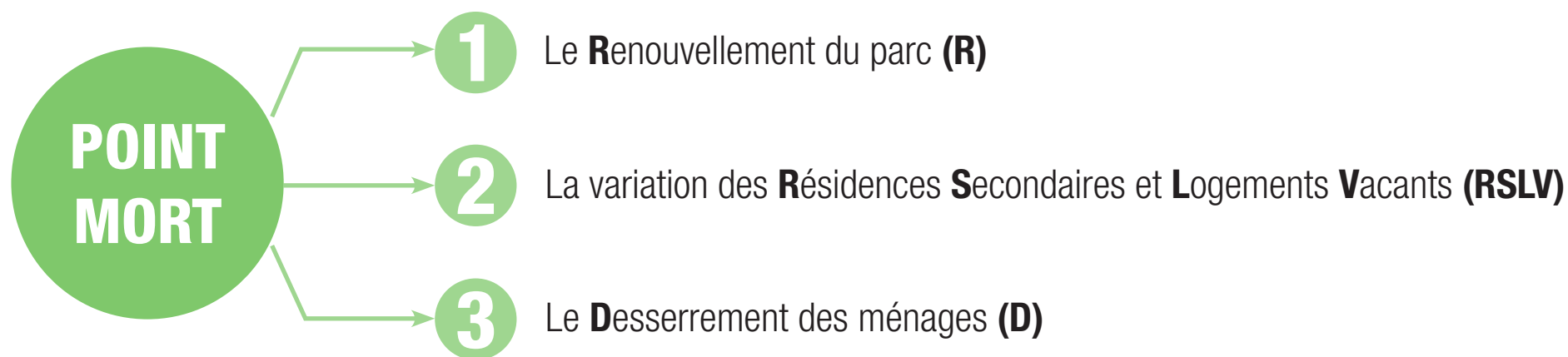
E.

La prospective territoriale

C. Etablir le besoin en logements en estimant le point mort et les choix quantitatifs concernant la politique du logement.

DÉFINITION DU POINT MORT

Le point mort permet de quantifier les besoins endogènes, c'est-à-dire **induits par les mutations internes de la structure du parc résidentiel**, nécessaires pour **maintenir la population du territoire à un niveau constant en volume**. Elle permet d'englober de nombreux phénomènes de société ayant un impact direct sur les territoires locaux. Ces phénomènes sont regroupés en **3 grandes catégories** :



$$PM = R + RSLV + D$$

E.

La prospective territoriale

C.

Etablir le besoin en logements en estimant le point mort et les choix quantitatifs concernant la politique du logement.

DÉFINITION DU POINT MORT

1

Le **Renouvellement** du parc **(R)**

Définition

Il s'agit du **besoin induit par des transformations de bâtiments existants, sans constructions nouvelles** :

- S'il est négatif, c'est que des logements ont été supprimés : démolition, fusion de 2 logements en 1, transformation de logements en bureau, en commerce, etc.
- S'il est positif, c'est que des logements ont été créés sans construction nouvelle : division de logements, changements de destination vers de l'habitation, etc.

Sur les 10 dernières années, à la lecture des PC, 9 logements sont issus du renouvellement du parc.

**NOMBRE DE LOGEMENTS À
COMPENSER (+) OU À DÉDUIRE (-)**

-66 LOGEMENTS

TRANSFORMATION D'UNE GRANGE EN LOGEMENT

+ 1 LOGEMENT



DESTRUCTION D'UN LOGEMENT

- 1 LOGEMENT



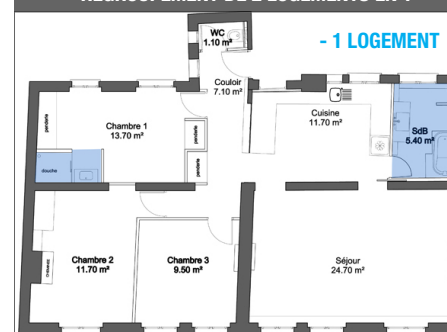
TRANSFORMATION D'UN COMMERCE EN LOGEMENT

+ 1 LOGEMENT



REGROUPEMENT DE 2 LOGEMENTS EN 1

- 1 LOGEMENT



DIVISION D'UN LOGEMENT EN 2

+ 1 LOGEMENT



E.

La prospective territoriale

C.

Etablir le besoin en logements en estimant le point mort et les choix quantitatifs concernant la politique du logement.

DÉFINITION DU POINT MORT

2

La variation des **R**ésidences **S**econdaires et **L**ogements **V**acants (**RSLV**)

Définition

Pour pouvoir estimer la variation des résidences secondaires et des logements vacants, également appelés logements inactifs, nous avons choisi l'approche statistique de la régression linéaire.

Il s'agit d'un modèle qui permet de réaliser des prédictions ou des estimations sur la base de valeurs existantes (population mère). L'analyse tendancielle de la variance permet d'anticiper

statistiquement une prospective au fil de l'eau en proposant des inférences statistiques fiables.

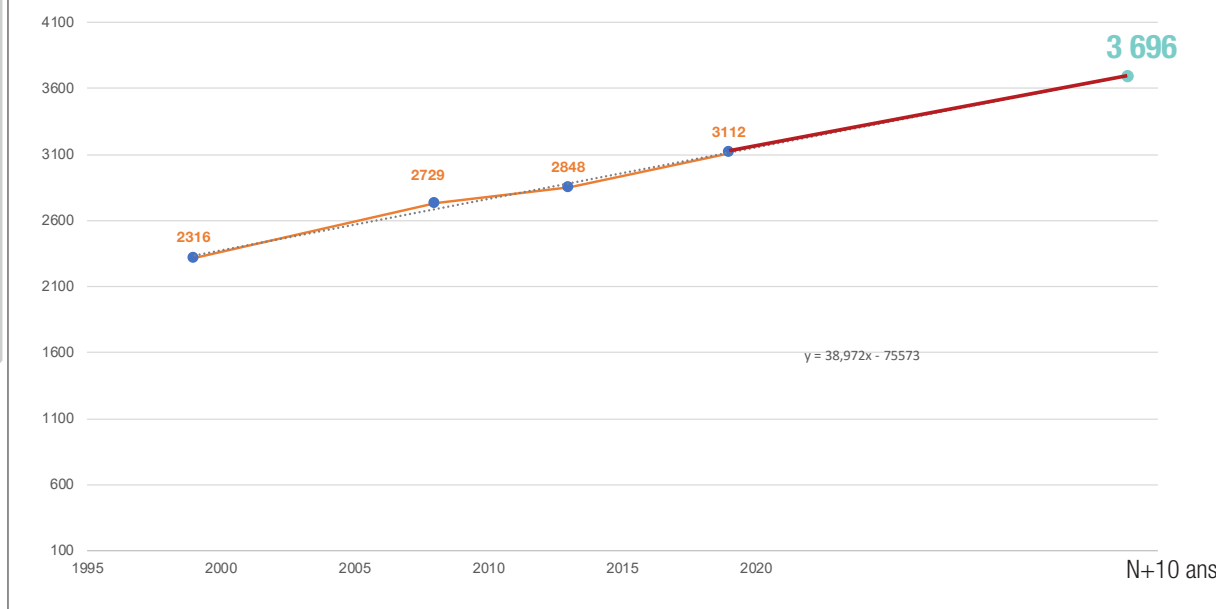
Les valeurs existantes utilisées par Karthéo sont les données publiées par l'INSEE depuis 1968 jusqu'à 2019. Cette série longue permet d'établir des statistiques fiables avec un fort taux de confiance.

NOMBRE DE LOGEMENTS À COMPENSER

584 LOGEMENTS

PROSPECTIVE DE L'ÉVOLUTION DU LOGEMENT INACTIF (LI)

Méthode de la régression linéaire



E.

La prospective territoriale

C.

Etablir le besoin en logements en estimant le point mort et les choix quantitatifs concernant la politique du logement.

DÉFINITION DU POINT MORT

3

Le Desserrement des ménages (D)

Définition

Il s'agit du **besoin nécessaire pour compenser la diminution de la taille moyenne des ménages aussi appelé « desserrement ».**

Ainsi, si la taille moyenne des ménages - c'est-à-dire le taux d'occupation des résidences principales - diminue, il faut davantage de logements pour loger une population quantitativement équivalente.

Ce phénomène de desserrement n'est pas propre au territoire et recouvre de nombreuses évolutions sociétales : vieillissement de la population, moins d'enfants par ménage, monoparentalité, etc.

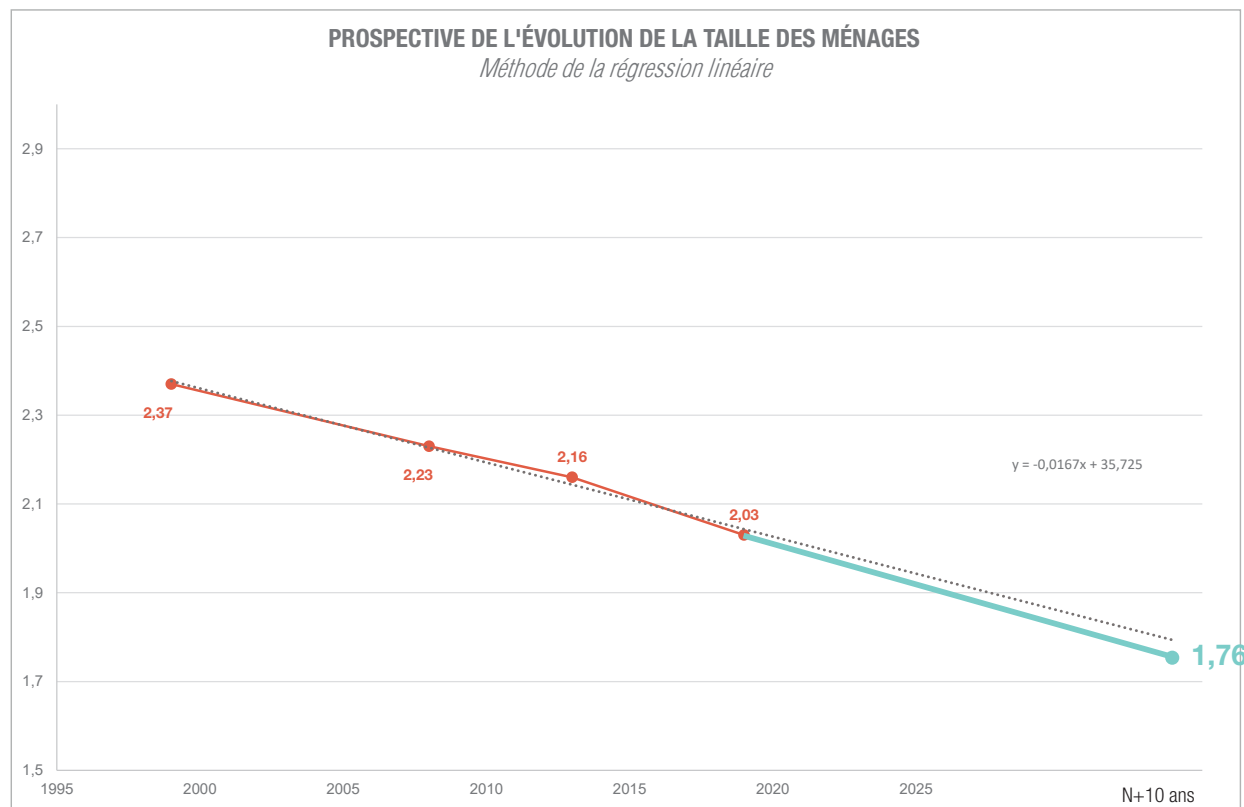
NOMBRE DE LOGEMENTS À COMPENSER

+734 LOGEMENTS

$$\text{CALCUL} = (\text{pop. 2019} / \text{TM N+10}) - \text{RP 2019} \\ = (8\,523 / 1,76) - 4\,109$$

PROSPECTIVE DE L'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES

Méthode de la régression linéaire



E.

La prospective territoriale

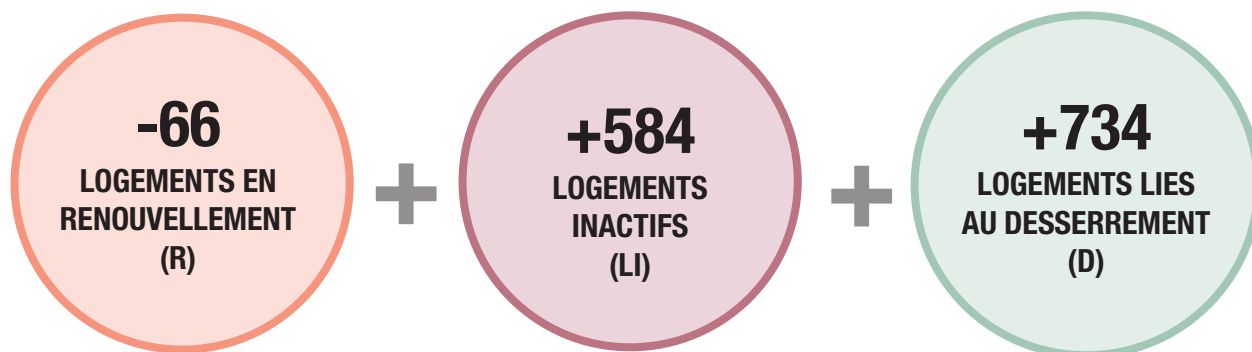
C.

Etablir le besoin en logements en estimant le point mort et les choix quantitatifs concernant la politique du logement.

DÉFINITION DU POINT MORT

4

Bilan du point mort au fil de l'eau



**Bilan du POINT MORT prospectif
sur N+10 ans**

Point mort = 1 252 logements

Cette évaluation du **point mort N+10** marque une augmentation des besoins endogènes pour maintenir la population à un niveau constant, soit une compensation de **+1 252 logements nouveaux**. Cette hypothèse retient la poursuite tendancielle des séries statistiques concernant le renouvellement du parc, les logements inactifs et le desserrement des ménages.

E.

La prospective territoriale

C. Établir le besoin en logements en estimant le point mort et les choix quantitatifs concernant la politique du logement.

LES CHOIX QUANTITATIFS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Les choix quantitatifs de la politique du logement vont permettre d'exprimer une volonté concernant certaines variables :

- 1 - le volume de ré-intégration au parc principal de logements vacants et des résidences secondaires.
- 2 - le développement des changements de destination sur le territoire.
- 3 - le choix du développement démographique de la communauté de communes.

1

La ré-intégration des **Logements Inactifs (LI)**

	PROPOSITION KARTHEO	JUSTIFICATIONS	CHOIX DES ELUS
Logements vacants	-137	Cela correspond aux tendances de 2018 avec la mise en place d'une opération d'amélioration de l'habitat (type OPAH / PIG)	
Résidences secondaires	- 250	Diminution des résidences secondaires avec le retour à la situation de 2008. Plusieurs leviers sont à disposition : démographie, outil fiscal, taille des nouveaux fonciers	

E.

La prospective territoriale

C.

Établir le besoin en logements en estimant le point mort et les choix quantitatifs concernant la politique du logement.

LES CHOIX QUANTITATIFS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

2

Le **R**enouvellement du parc **(R)**

	PROPOSITION KARTHEO	JUSTIFICATIONS	CHOIX DES ELUS
Division de logements	0	Les données relatives aux permis de construire fournies par la commune ne font état d'aucune demande de division de logement	
Regroupement de logements	0	Les données relatives aux permis de construire fournies par la commune ne font état d'aucune demande de regroupement de logements	
Changements de destination vers l'habitat	-35	Médiane entre nombres bâtis identifiés lors des réunions agricoles et nombres de permis de construire sur les 10 dernières années	

E.

La prospective territoriale

C.

Établir le besoin en logements en estimant le point mort et les choix quantitatifs concernant la politique du logement.

LES CHOIX QUANTITATIFS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

3

Effet démographique et desserrement

PROPOSITION KARTHEO

JUSTIFICATIONS

CHOIX DES ÉLUS

Scénario 0,7 %
Pop. N+10 = **9 463 habitants**

+940 hab.

Ce scénario traduit une augmentation annuelle de +0,7 % par an de la population. Ce taux correspond à la variation annuelle moyenne de la population la plus élevée depuis 1968.

Scénario 0,18 % (INSEE Omphale)
Pop. N+10 = **9080 habitants**

+557 hab.

Ce scénario se base sur les projection Omphales de l'INSEE à horizon 2050.

Scénario au fil de l'eau
Pop. N+10 = **8 839 habitants**

+316 hab.

L'approche statistique montre que, toute chose égale par ailleurs, si on poursuit la tendance depuis 1999, il y a augmentation de la population à N+10 (à partir de l'approbation). Ce scénario a pour objectif la poursuite d'un développement très fort.

E.

La prospective territoriale

C.

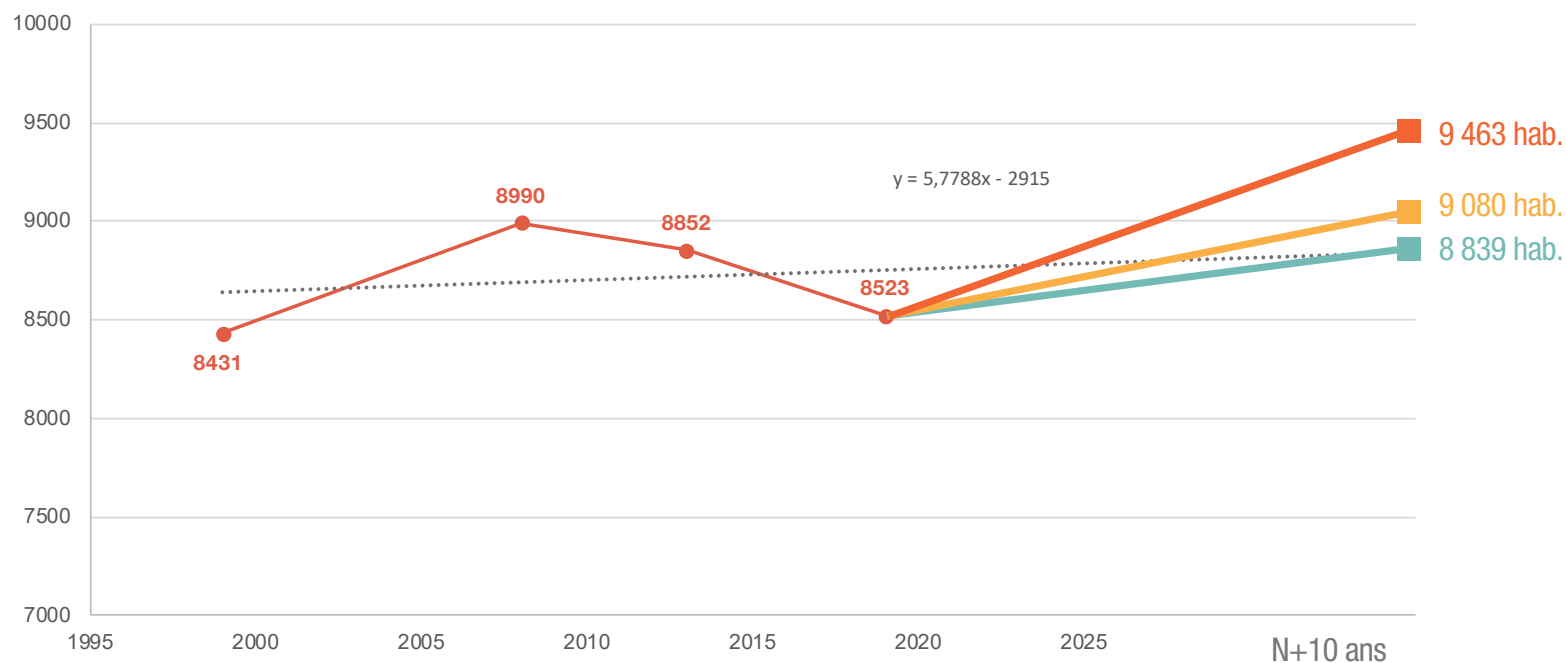
Établir le besoin en logements en estimant le point mort et les choix quantitatifs concernant la politique du logement.

LES CHOIX QUANTITATIFS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

3

Effet démographique et desserrement

PROSPECTIVE DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION
MÉTHODE DE LA RÉGRESSION LINÉAIRE



E.

La prospective territoriale

C.

Établir le besoin en logements en estimant le point mort et les choix quantitatifs concernant la politique du logement.

LES CHOIX QUANTITATIFS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

3

Effet démographique et desserrement

	PROPOSITION KARTHEO	JUSTIFICATIONS	NOMBRE D'HABITANTS			CHOIX DES ÉLUS
	Taille des ménages		+940 HAB.	+557 HAB.	+ 316 HAB.	
Scénario au fil de l'eau	1,76	Cette proposition correspond à un scénario au fil de l'eau	+534 log.	+316 log.	+180 log.	
Scénario 1	2,16	Cette proposition correspond à la taille des ménages en 2013	+435 log.	+258 log.	+146 log.	
Scénario 2	2,37	Cette proposition correspond à la taille des ménages en 1999	+397 log.	+235 log.	+133 log.	

E.

La prospective territoriale

D.

Soustraire le besoin en logements les capacités de densification, les capacités de ré-intégration du logement vacant et secondaire, les projets de changements de destination. En déduire le nombre de logements nécessaire en extension urbaine.

1 252
LOGEMENTS

+

258
LOGEMENTS

Pour l'accueil de **+557 hab.** avec un
desserrement de **2,16 pers /ménages**

Le choix n'est
pas encore fait. Il
s'agit d'un simple
exemple

=

1 510

logements nécessaires pour répondre au besoin total

−

540 logements mobilisables en densification

−

387 logements inactifs remobilisés

−

35 logements avec projet de changement de destination

=

548 logements en extension urbaine

X

850 m² moyens, soit 12 logements / ha (brut)

=

environ **56** ha de consommation en extension urbaine

(consommation d'ENAF, VRD incluses (20%) et sur la base d'une moyenne de 12 logements/ha)

Rappels : CEREMA = 33 ha
/ NAFU = 64 ha
Toutes activités confondues ,
VRD incluses

E.

La prospective territoriale

E.

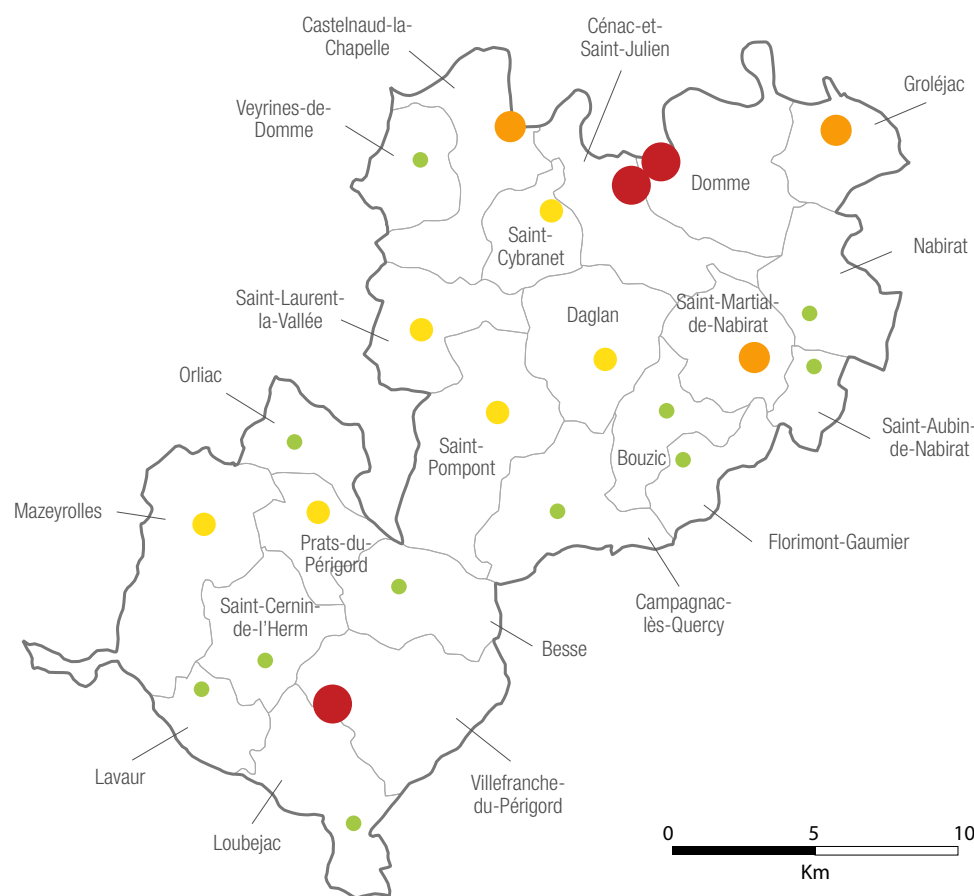
Répartir la prospective sur le territoire intercommunal selon un scénario de développement à construire.

La finalisation de la prospective ainsi que la répartition sur le territoire de celle-ci fera l'objet des prochaines réunions. Ces choix seront exposés aux PPA lors de la réunion de présentation du PADD.

Armature urbaine actuelle (cf. diagnostic territorial)

TYPOLOGIE DES PÔLES

- Pôles principaux
- Pôles secondaires
- Pôles de proximité
- Pôles ruraux



Synthèse des volumes de population, des dynamiques de permis de construire, des concentrations de commerces, de services, d'équipements.

E.

La prospective territoriale

E.

Répartir la prospective sur le territoire intercommunal selon un scénario de développement à construire.

SCÉNARIO 1 - L’AFFIRMATION DE L’ARMATURE URBAINE

Ce scénario se base sur le renforcement de l’armature urbaine actuelle. La typologie des pôles reste donc la même.

TYPOLOGIE DES PÔLES

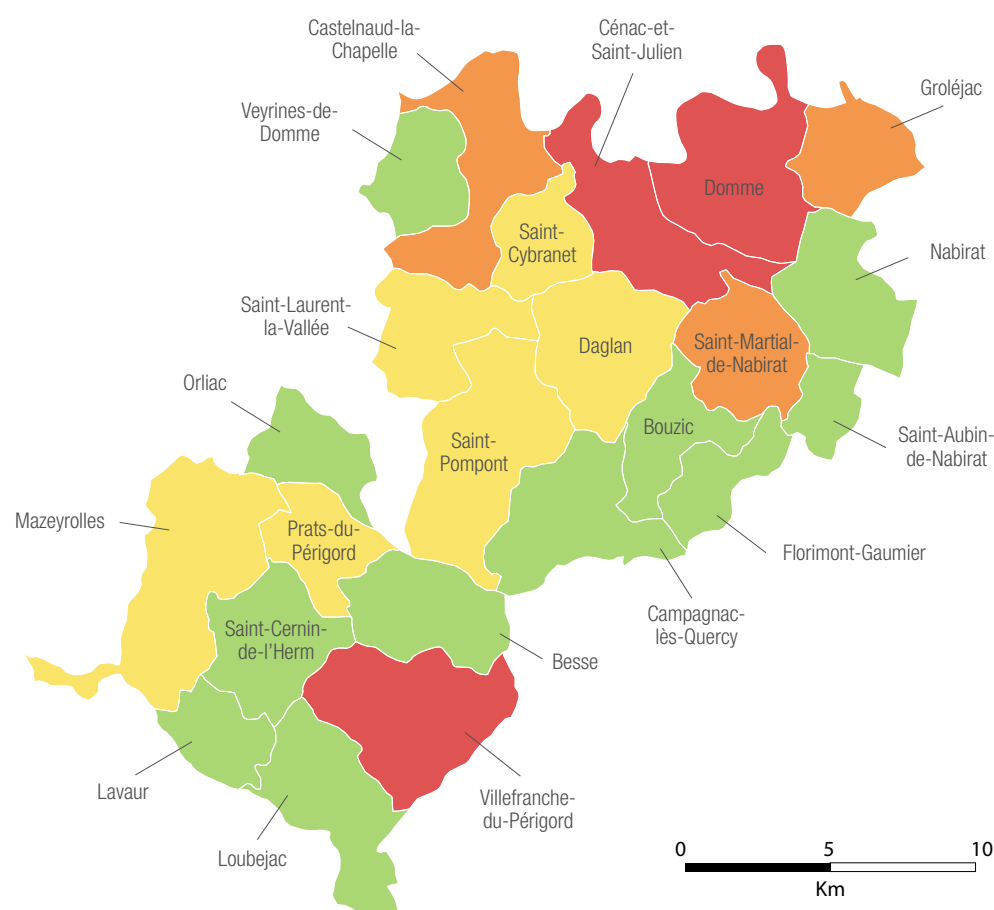
- Pôles principaux
- Pôles secondaires
- Pôles de proximité
- Pôles ruraux

NOMBRE LOGEMENTS/HA

- 14 log/ha
- 12 log/ha
- 10 log/ha
- 8 log/ha

TAILLE DE PARCELLE (EN M²)

- Environ 715 m²
- Environ 833 m²
- Environ 1000 m²
- Environ 1250 m²



E.

La prospective territoriale

E.

Répartir la prospective sur le territoire intercommunal selon un scénario de développement à construire.

SCÉNARIO 2 - L'AMPLIFICATION DES POIDS DE POPULATION

Ce scénario se base sur le poids de population de chaque commune au sein de l'intercommunalité.

TPOLOGIE DES PÔLES

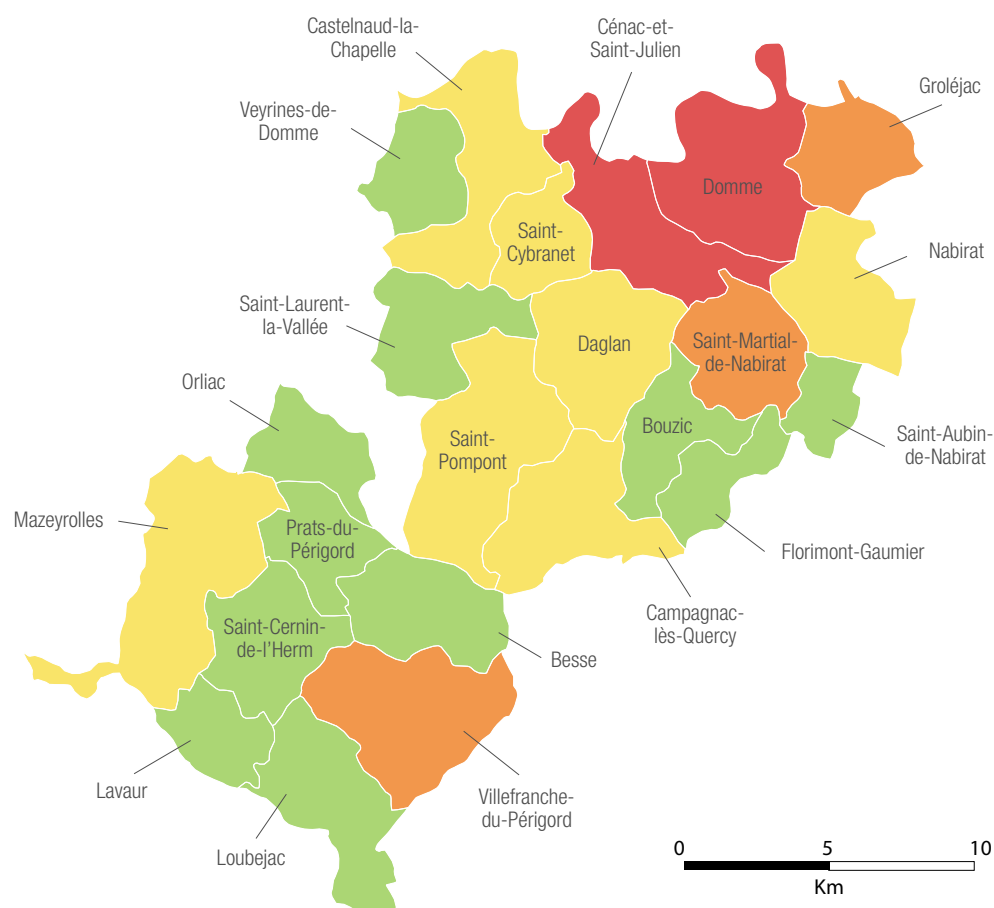
- Pôles principaux
- Pôles secondaires
- Pôles de proximité
- Pôles ruraux

NOMBRE LOGEMENTS/HA

- 14 log/ha
- 12 log/ha
- 10 log/ha
- 8 log/ha

TAILLE DE PARCELLE (EN M²)

- Environ 715 m²
- Environ 833 m²
- Environ 1000 m²
- Environ 1250 m²



E.

La prospective territoriale

E.

Répartir la prospective sur le territoire intercommunal selon un scénario de développement à construire.

SCÉNARIO 3 - LA POURSUITE DES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Ce scénario se base sur les permis de construire délivrés entre 2012 et 2021 et donc, sur le poids de la dynamique de construction de chaque commune au sein de l'intercommunalité.

TYPOLOGIE DES PÔLES

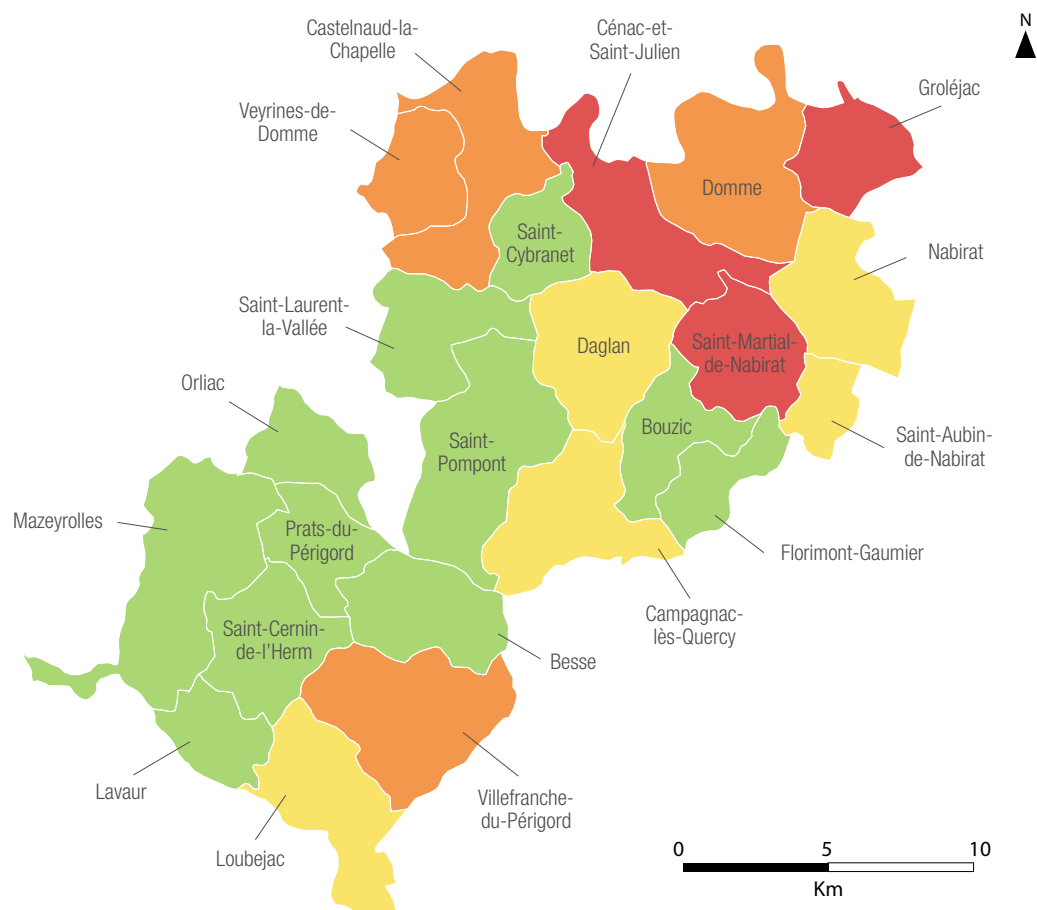
- Pôles principaux
- Pôles secondaires
- Pôles de proximité
- Pôles ruraux

NOMBRE LOGEMENTS/HA

- 14 log/ha
- 12 log/ha
- 10 log/ha
- 8 log/ha

TAILLE DE PARCELLE (EN M²)

- Environ 715 m²
- Environ 833 m²
- Environ 1000 m²
- Environ 1250 m²



E.

La prospective territoriale

E.

Répartir la prospective sur le territoire intercommunal selon un scénario de développement à construire.

SCÉNARIO 4 - L'INFLUENCE EXTRATERRITORIALE

Ce scénario se base sur l'influence des pôles extraterritoriaux : Sarlat, Gourdon et Pays de Belvès.

TYPOLOGIE DES PÔLES

- Pôles principaux
- Pôles secondaires
- Pôles de proximité
- Pôles ruraux

NOMBRE LOGEMENTS/HA

- 14 log/ha
- 12 log/ha
- 10 log/ha
- 8 log/ha

TAILLE DE PARCELLE (EN M²)

- Environ 715 m²
- Environ 833 m²
- Environ 1000 m²
- Environ 1250 m²

