

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Commune de Saint Beuzire

SOMMAIRE

1. Croissance retenue pour le projet intercommunal
 2. Méthode d'élaboration du scénario d'aménagement
 3. Scénario d'aménagement
-

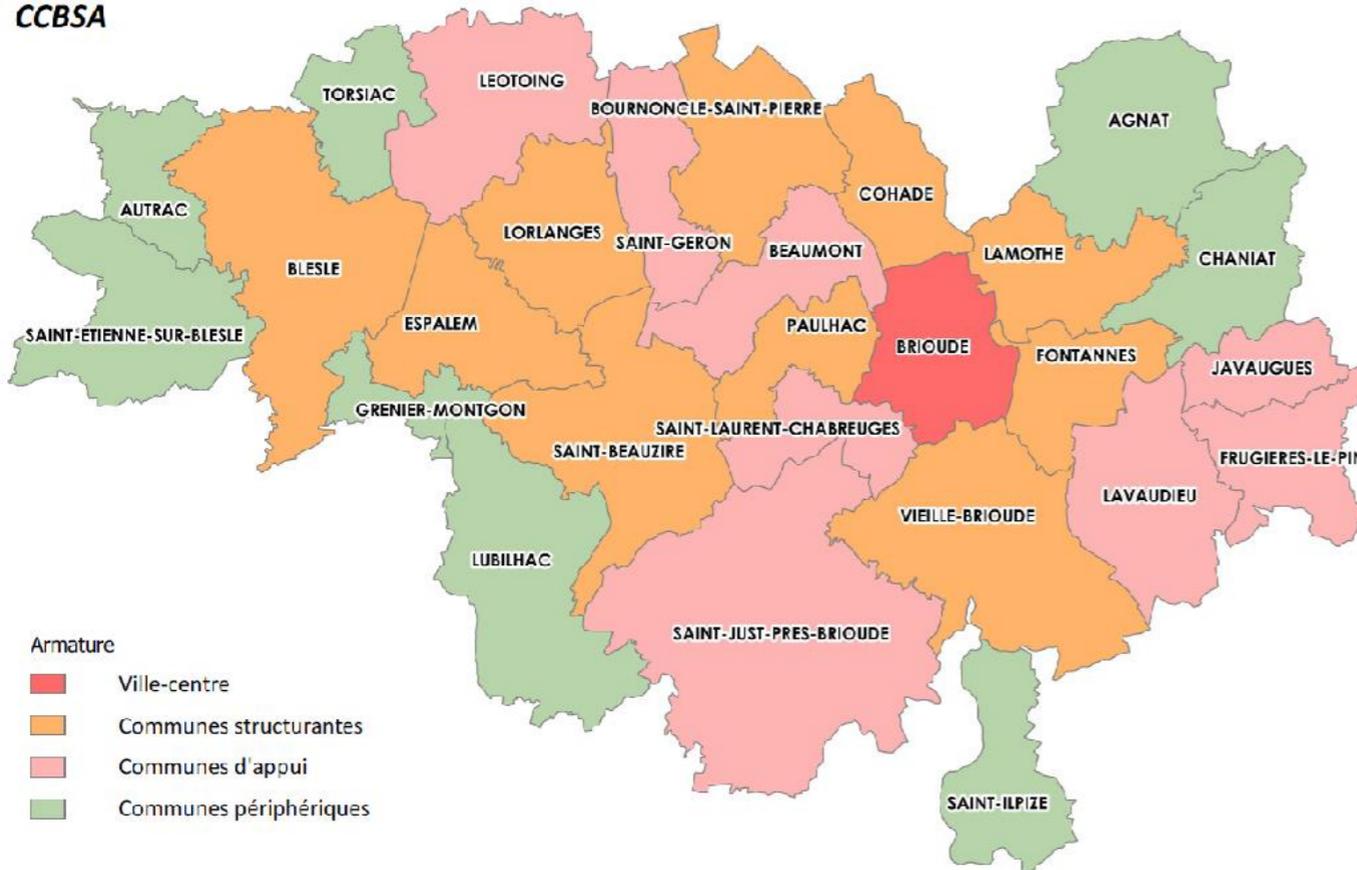
Croissance retenue pour le projet intercommunal

Orientation : Croissance moyenne de 0,6% par an entre 2021 et 2033 pour le territoire

→ 1500 à 1650 logements

Orientation : Structurer l'urbanisation future sur la base de l'armature territoriale identifiée

Armature territoriale
CCBSA



VILLE CENTRE 37 %	585 logements 20 log/Ha
COMMUNES STRUCTURANTES 43 %	670 logements 15 log/Ha
COMMUNES D'APPUI 15 %	250 logements 12 log/Ha
COMMUNES PERIPHERIQUES 5 %	84 logements 10 log/Ha

Croissance retenue pour le projet intercommunal

Objectif de 670 logements pour les communes structurantes

```
graph TD; A[Objectif de 670 logements pour les communes structurantes] --> B[Reconquête des logements vacants]; A --> C[Création de logements neufs]; A --> D[Changements de destination et renouvellement urbain]; B --- B1[29 logements]; C --- C1[Création de 540 logements]; D --- D1[101 logements];
```

Reconquête des logements vacants

29 logements

Création de logements neufs

Création de 540 logements

Changements de destination et renouvellement urbain

101 logements

Croissance retenue pour le projet intercommunal

Objectif de logements par communes De Brioude Sud Auvergne

Ville-centre	420	Communes d'appui	200
Brioude	420	Saint-Géron	35
Communes structurantes	540	Saint-Just-Près-Brioude	30
Cohade	70	Léotoing	25
Bournoncle-Saint-Pierre	70	Beaumont	25
Vieille-Brioude	70	Saint-Laurent-Chabreuges	25
Lamothe	55	Lavaudieu	20
Fontannes	55	Frugières	20
Blesle	50	Javaugues	20
Paulhac	50	Communes périphériques	60
Espalem	40	Chaniat	15
Lorlanges	40	Saint-Ilpize	10
Saint-Beauzire	40	Agnat	10
		Autrac	5
		Saint-Etienne-sur-Blesle	5
		Torsiac	5
		Grenier-Montgon	5
		Lubilhac	5

Méthode d'élaboration du scénario d'aménagement

Création de 40 logements neufs

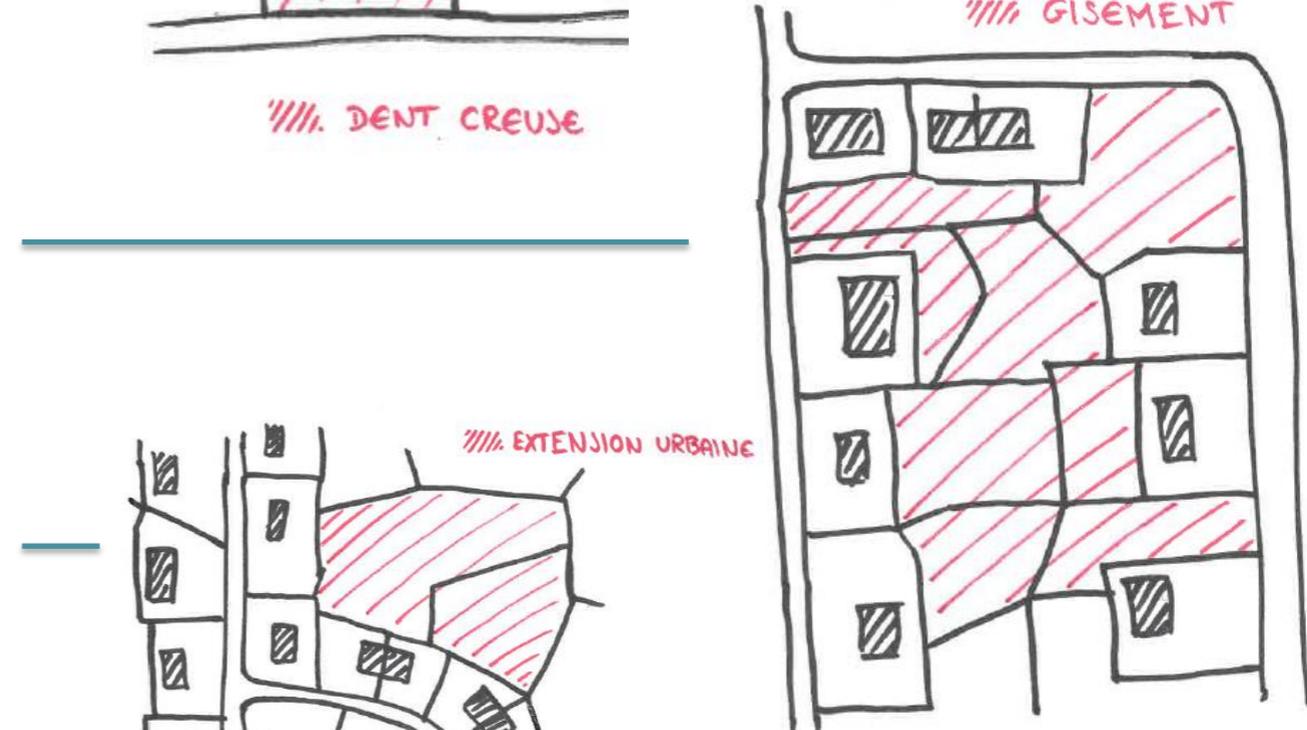
→ Dent creuse ■

Une dent creuse est un espace non construit entouré de parcelles bâties et accessible depuis une voirie.



→ Gisement ■

Un gisement est un tènement foncier dont la surface et les caractéristiques parcellaires permettent la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.



→ Extension urbaine ■

Une extension urbaine désigne la localisation d'un secteur d'urbanisation future sur un espace agricole, naturel ou forestier entraînant une extension de l'enveloppe bâtie existante.



Méthode d'élaboration du scénario d'aménagement

Elaboration du scénario d'aménagement

→ Recherche de dents creuses



Application d'une rétention foncière (30%)

La rétention foncière désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire.

→ Recherche de gisements



Application d'un coefficient VRD (20%)

Les surfaces des gisements et extensions urbaines sont majorées par la réalisation des voiries et réseaux divers (VRD).

→ Recherche d'extensions urbaines

Scénario d'aménagement

Création de 40 logements neufs

Recherche de dents creuses

→ 10 logements trouvés en dents creuses

Application d'une rétention foncière (30%)

→ **7 logements** en dents creuses

Recherche de gisements et/ou extensions urbaines

→ 40 logements – 7 dents creuses = **33 logements** en gisements ou extensions urbaines

Application de la densité (15 log/Ha)

→ Surface de 2,2 hectare

Application d'un coefficient VRD (20%)

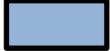
→ Surface de **2,64 hectares**

→ **Tissu urbain existant** : Dents creuses (7 log) + Gisements (12 log – 1 Ha) = 19 log

→ **Extensions urbaines** = 40 – 19 = 21 log (1,64 Ha) (sous condition de supprimer la zone AU Gare)

Scénario d'aménagement

Principales zones de la commune

-  Zone UD – Centre bourg
-  Zone UC – Pavillonnaire
-  Zone UH – Hameaux
-  Zone AU – à Urbaniser
-  Zone A - Agricole
-  Zone N - Naturel

altereo

éveilleurs d'intelligences environnementales®

www.altereo.fr