

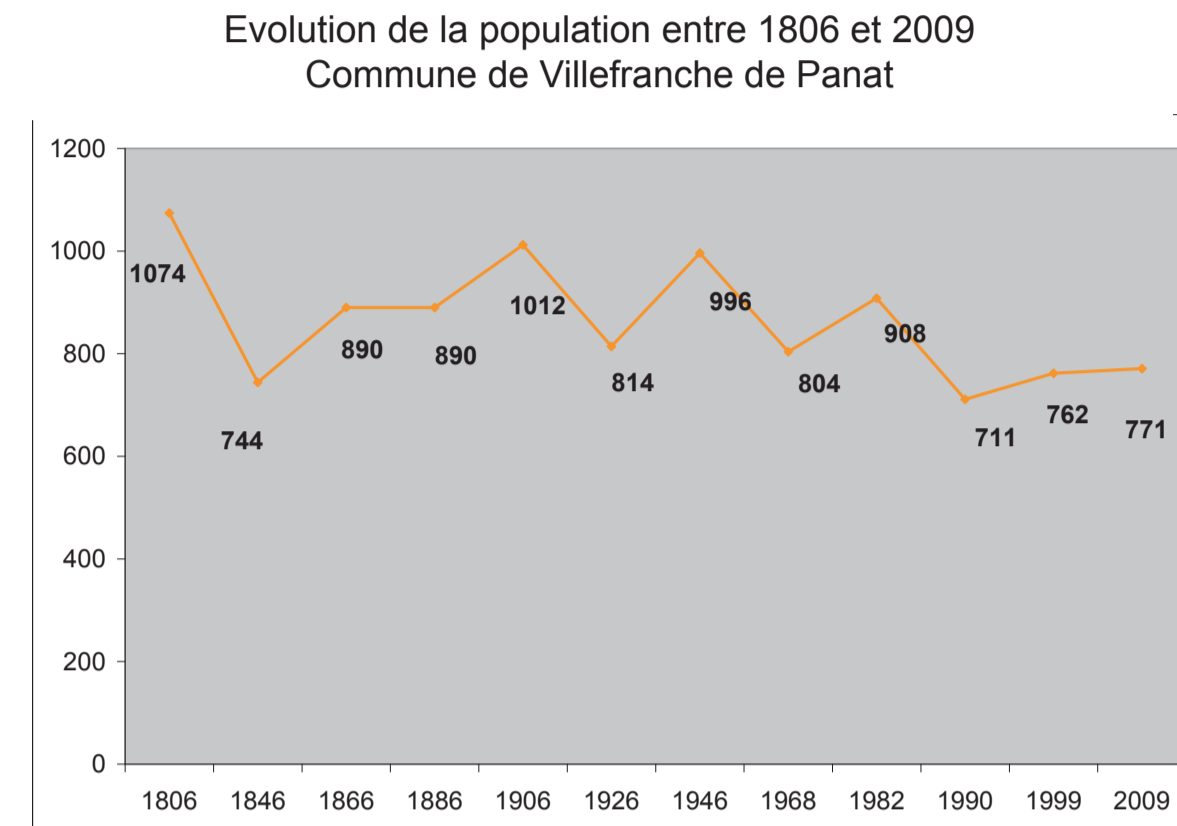
# I. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

## Constats et enjeux

### • Une croissance démographique qui se poursuit

- A l'échelle de la communauté de communes, la population ne cessait de décroître entre 1968 et 1999, avant de voir à nouveau sa population augmenter entre 1999 et 2009
- Pour Villefranche de Panat cette croissance s'opère depuis 1990, croissance bien supérieure à celle du département
- La croissance démographique est portée par un solde migratoire positif
- Une attractivité orientée majoritairement vers les jeunes couples en âge d'avoir des enfants

L'enjeu est de maintenir et conforter une dynamique résidentielle, économique (y compris touristique) et de services.



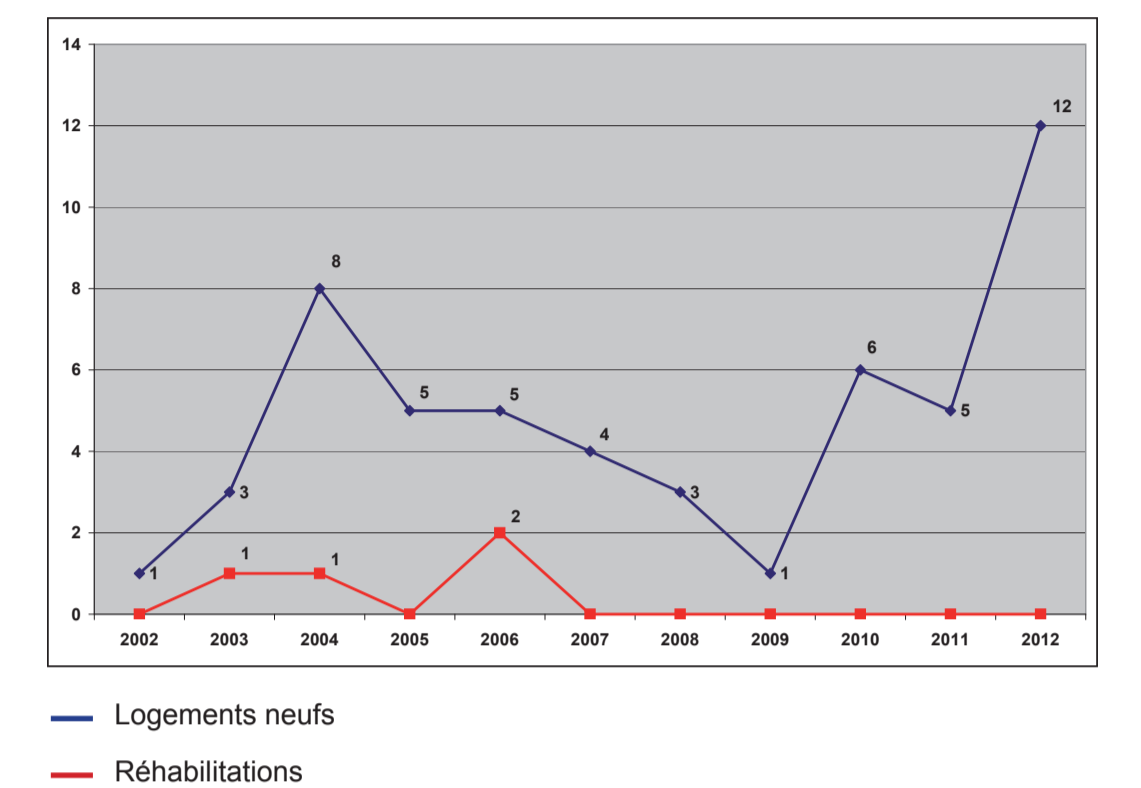
Source: INSEE

### • Une croissance démographique générant une création conséquente de maisons individuelles

- L'accueil de population (ou répartition géographique de la population) s'est traduite par une urbanisation récente, développée soit au coup par coup, soit sous la forme d'opération d'ensemble de type lotissement. C'est extensions récentes se focalisent principalement sur les bourgs de Villefranche de Panat et de La Besse
- Une majorité de maisons individuelles: 77.3%, contre 22.5% de logements collectifs; ces derniers étant néanmoins en diminution
- 2.8% de logements HLM
- Une majorité de grands logements: 71.4% de 4 pièces et plus
- Une prédominance des propriétaires: 73.9% en 2009 et sont en progression
- Nombre moyen de constructions autorisées: 5 à 6 logements neufs par an. (lot moyen: 1355m<sup>2</sup>)

L'enjeu vise à équilibrer la mixité et la diversification de l'offre en logements, afin de répondre à des demandes spécifiques correspondant aux différentes tranches de population: personnes âgées, jeunes couples avec ou sans enfant, famille monoparentale, personnes seules, etc.

Nombre de permis de construire à usage d'habitation autorisés par an



Source: SITADEL et registre communal



Enrochements - Lotissement du Théron



Architecture très différente au sein du même flot - Lotissement Le Mayrac

### • Un bon niveau d'équipements

- A l'échelle communale, on note un assez bon niveau d'équipement. Les équipements communaux se concentrent principalement sur le bourg de Villefranche de Panat, participant à l'affirmation de sa centralité
- En 2012, les effectifs scolaires (école publique: 35 - école privée: 29) sont en-deçà de la capacité maximale des écoles, respectivement de 60-70 et 90 élèves
- Une accessibilité hétérogène aux outils de communication (mobile, ADSL): certains secteurs sont en zone blanche (internet), et + de 95% d'éligibilité à l'ADSL

Concernant la commune de Villefranche de Panat et ses équipements, il est évident que les ambitions communales (notamment en terme d'accueil de population) devront être mises en corrélation avec la capacité des équipements ou leur possible développement.



Ecole publique



Gymnase

### • Un développement urbain parfois non maîtrisé

Sans maîtrise, la pression foncière peut générer des modes de développement monotones et consommateurs d'espace, et une prolifération de formes urbaines banalisantes, ce qui influe sur la qualité du cadre de vie. On peut notamment constater:

- Physionomies des rues (retrait des constructions par rapport aux voies, clôtures disparates, absence de front de rue régulier, gabarit des voies surdimensionnées...),
- Une organisation parfois autarcique (lotissement en raquette), peu génératrice de liaisons entre les différents quartiers et aboutissant parfois à des blocages fonciers, plutôt qu'à la création d'un maillage d'ensemble 'ex: lotissement du Théron)
- Implantation de la maison au milieu de la parcelle, compromettant la densification future...
- Absence de liens physiques entre l'ancien et le nouveau : éloignement du centre, liaisons piétonnes inexistantes ou peu lisibles
- Absence récurrente d'espaces collectifs de sociabilisation
- Parfois manque de cohérence architecturale (coloris, volumes, matériaux...) (ex: lotissement du Bruel)
- Plantations exogènes inadaptées ou parfois envahissantes.

Face à ce risque, l'enjeu est de gérer, d'encadrer, de maîtriser et d'assurer la cohérence du développement de l'urbanisation.

## OBJECTIFS DU PADD

(cf. Détail des objectifs dans la notice du PADD ci-jointe)

- 1.1 Permettre une croissance démographique mesurée et équilibrée
- 1.2 Impulser des extensions urbaines de qualité et respectueuses des paysages emblématiques
- 1.3 Concentrer l'accueil de population et de nouvelles constructions en continuité des bourgs de Villefranche de Panat et de La Besse
- 1.4 Affirmer la centralité du bourg de Villefranche de Panat
- 1.5 Au sein des hameaux, permettre l'entretien et la valorisation du bâti existant (réhabilitation, extensions, changements de destination, etc.), dans le respect de l'activité agricole
- 1.6 Favoriser la création de logements, ainsi que la diversification de l'offre, en terme de mixité sociale et urbaine
- 1.7 Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
- 1.8 Favoriser l'éclosion de projets d'équipements communaux ou communautaires (espaces publics, circulation douce etc.)
- 1.9 Développer et améliorer l'accès aux nouveaux outils de communication