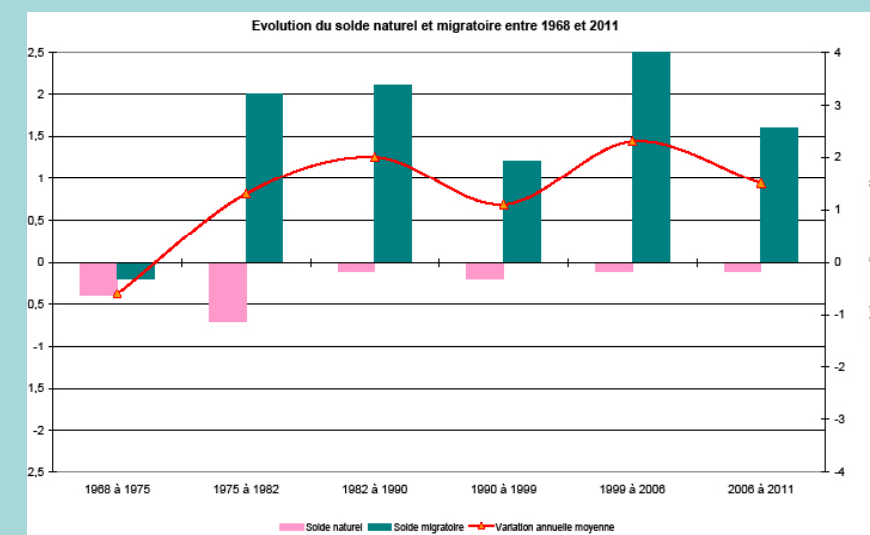
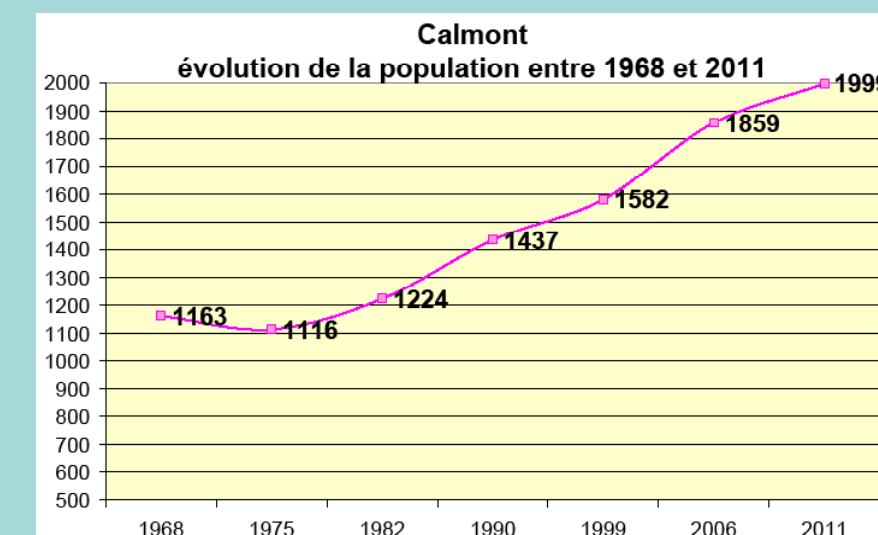


# I. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

## Constats et enjeux

### • Contexte démographique



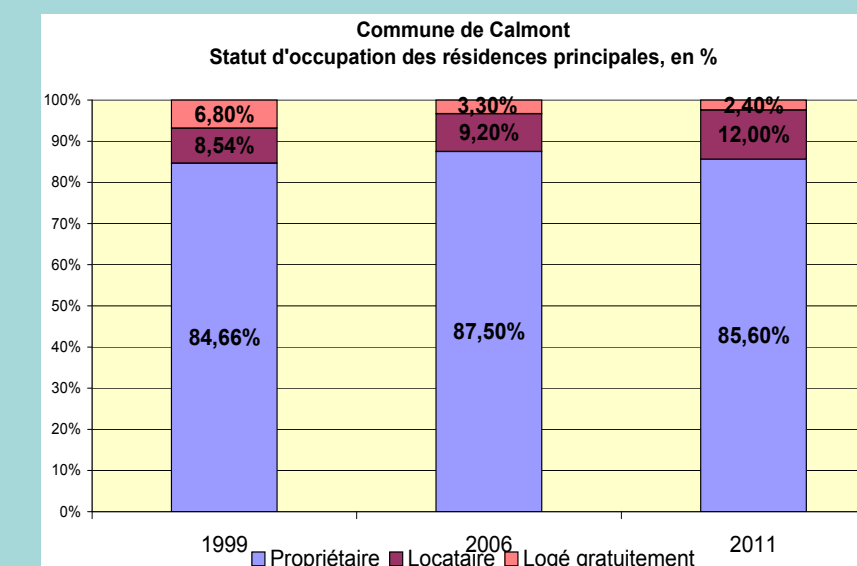
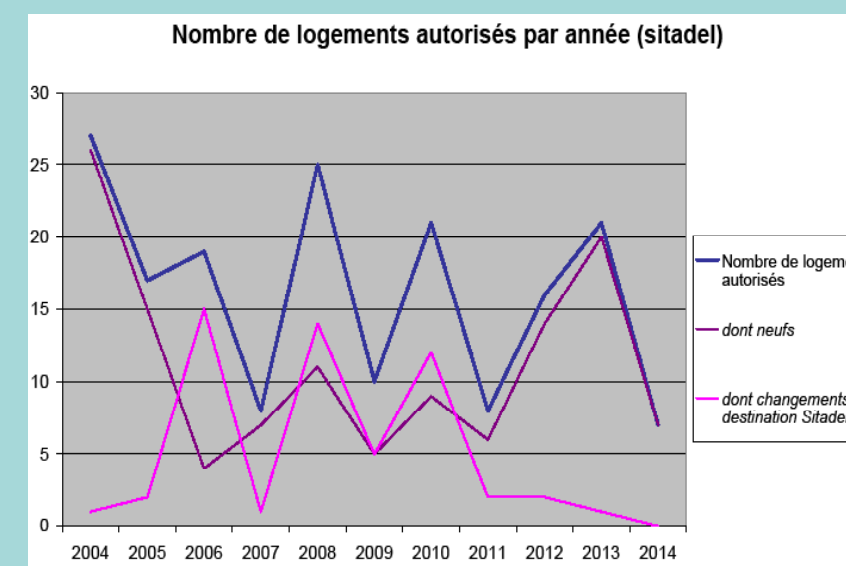
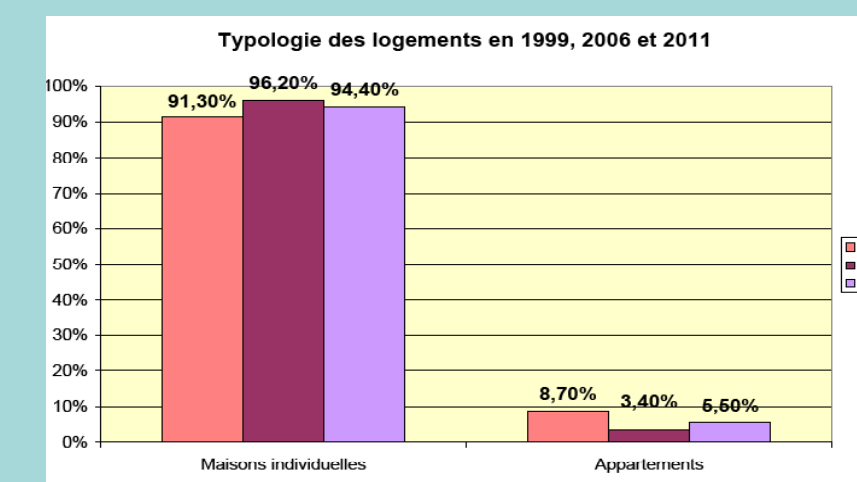
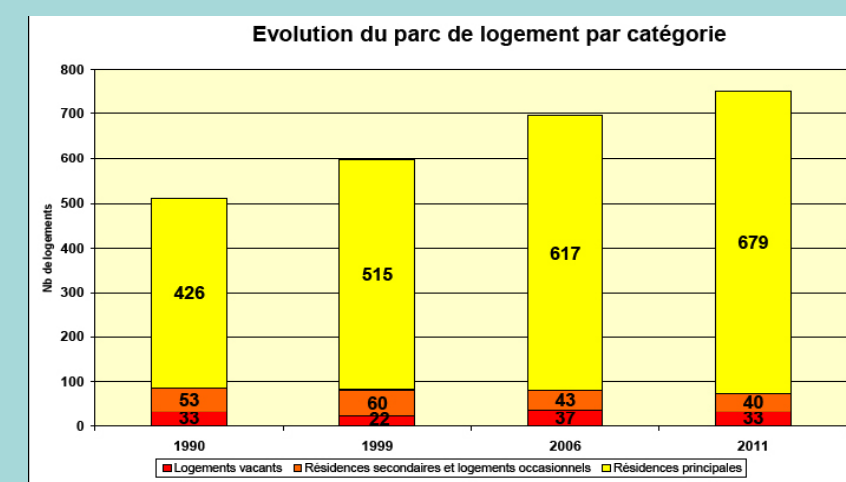
- 1999 habitants en 2011 (source: insee)
- Très forte croissance démographique depuis 1975 (+34,75 habitants/an entre 1999 et 2011).
- Solde naturel juste négatif, largement compensé par un solde migratoire positif.
- Indice Vieillesse = 89,71 : population rajeunissante.
- Tranches de population dominante : 0-14 ans, 30-44 ans et 45-59 ans, et supérieure à celles de la Communauté de Communes.
- 727 ménages en 2012, contre 647 en 2007 (soit +16 ménages par an). En 2012, le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,5. Taille des ménages en réduction constante, s'expliquant par une progression des petits ménages (158 personnes seules, dont 65 de + de 65ans, 30 familles monoparentales), tandis que le nombre de famille avec enfants est en légère décroissance.
- Population concentrée au sein de plusieurs bourgs principaux (Ceignac, Magrin et Calmont) et de leurs extensions récentes.

#### Enjeux :

- Maintenir cette dynamique démographique.
- Favoriser l'accueil de jeunes couples en âge d'avoir des enfants, en privilégiant un accueil continu pour un équilibre de besoins notamment en terme d'équipements.
- Préserver le maintien sur le territoire de la population en place (petits ménages, population vieillissante, etc.)
- Renforcer l'offre en équipements et en types de logements adaptés à la population en place et à celle que l'on souhaite accueillir, en s'appuyant sur l'existant.

### • Cadre foncier et parc de logement

- Nombre de logements en forte augmentation (+13,7 résidences principales/an entre 1999 et 2011, selon l'insee).
- Vocation résidentielle marquée par une proportion dominante de résidences principales (90,4%).
- Une part de logements vacants faible (4,3%) mais qui a tendance à augmenter : +10 logements vacants depuis 1999, selon l'insee. Cependant, selon les données communales: 24 logements sont vacants dont 7 présumés habitables hors périmètres agricoles.
- Locataires : 82 ménages (+25 ménages entre 2006 et 2011)
- Majorité de maisons individuelles (94,4%).
- Permis de construire : entre 2004 et 2014, 179 logements ont été autorisés sur la commune, dont 124 logements neufs et 55 par changement de destination. Le nombre moyen de logements autorisés est de 16,3 logements par an:
  - 11,3 logements/an issus de constructions neuves. (lot moyen de 1351m<sup>2</sup>).
  - 5 logements/an issus de constructions existantes.
- Du bâti existant, de type granges anciens qui semble encore représenter un réel potentiel en termes de création de logements par changement de destination. Potentiel restant à vérifier quant à la faisabilité (76 granges anciennes, dont 49 hors périmètres agricoles)
- Consommation de l'espace (entre janvier 2004 et août 2015) :
  - 17,3 hectares pour des permis à vocation d'habitat



Maison neuve - Ségonzac



Lotissement - La Gineste

#### Enjeux :

- Adapter l'offre en logements aux besoins de la population en place et attendue (petits logements, logements familiaux, accessibilité, proximité des commerces et services, locatif, accession, etc.)
- Engager une politique plus économe de consommation de l'espace, en terme d'urbanisation.
- Programmer et phaser l'urbanisation, en l'intégrant dans le contexte existant (maillage viaire, paysage...).
- Poursuivre une politique de valorisation de l'existant (logements vacants, changement de destination) afin de soutenir une offre variée en logements.

### • Equipements et services

- Des services présents sur les quatre bourgs principaux (Ceignac, Magrin, Calmont et Milhac),
- Présence de 3 écoles,
- Forte présence d'équipements liés aux personnes âgées et/ou handicapées, notamment sur le bourg de Ceignac: 2 EHPAD, maison de repos, ESAT,
- Equipements: Salles des fêtes, médiathèque, aire de jeu, terrains de tennis/foot/quilles, boulodrome, piste de BMX... Parallèlement, la commune compte près de 50 associations.
- Bon niveau de desserte viaire,
- Proximité de l'agglomération ruthénoise,
- Les principaux bourgs en assainissement collectif avec certains secteurs et des hameaux en ANC (Assainissement Non Collectif).



Maison de convalescence Les Tilleuls - Ceignac



ESAT - Ceignac



Ecole privée Marie-Emilie - Ceignac



Terrain de tennis - Ceignac

#### Enjeux :

- Soutenir l'adéquation équipement / réponse aux besoins, notamment en ce qui concerne les réseaux et les ressources (AEP, assainissement...).
- Conforter le réseau de circulations douces
- Soutenir la centralité des bourgs.

## 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 Affirmer les centralités des bourgs de Calmont, Magrin et Ceignac, selon les enjeux associés
- 1.4 Privilégier l'accueil de population et de nouvelles constructions, au sein et en continuité des bourgs de Ceignac et Magrin
- 1.5 En complément de l'offre proposée sur les bourgs de Ceignac et Magrin, au sein du bourg de Calmont, et des villages et hameaux, permettre une diversification de l'offre à vocation résidentielle
- 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 communications