

# Tramayes

Aménagement du secteur des écorces

Mai 2010



## CHAPITRE 1 : Analyse - Diagnostic

Situation de Tramayes

Analyse paysagère

Diagnostic Environnemental

Analyse urbaine

Préconisations VRD

Diagnostic Socio - économique

Synthèse

## CHAPITRE 2 : Hypothèses et scénarii d'aménagement

Scénario 1 : Une urbanisation parallèle à la pente

Scénario 2 : Une urbanisation perpendiculaire à la pente

## CHAPITRE 1 : Analyse - Diagnostique

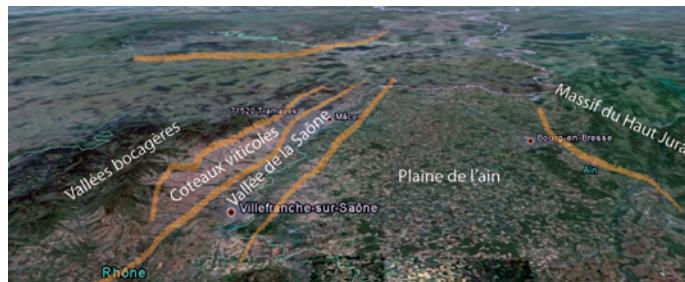
# Situation

# UN BOURG ENTRE VAL DE SAÔNE ET BEAUJOLAIS TRAMAYES,

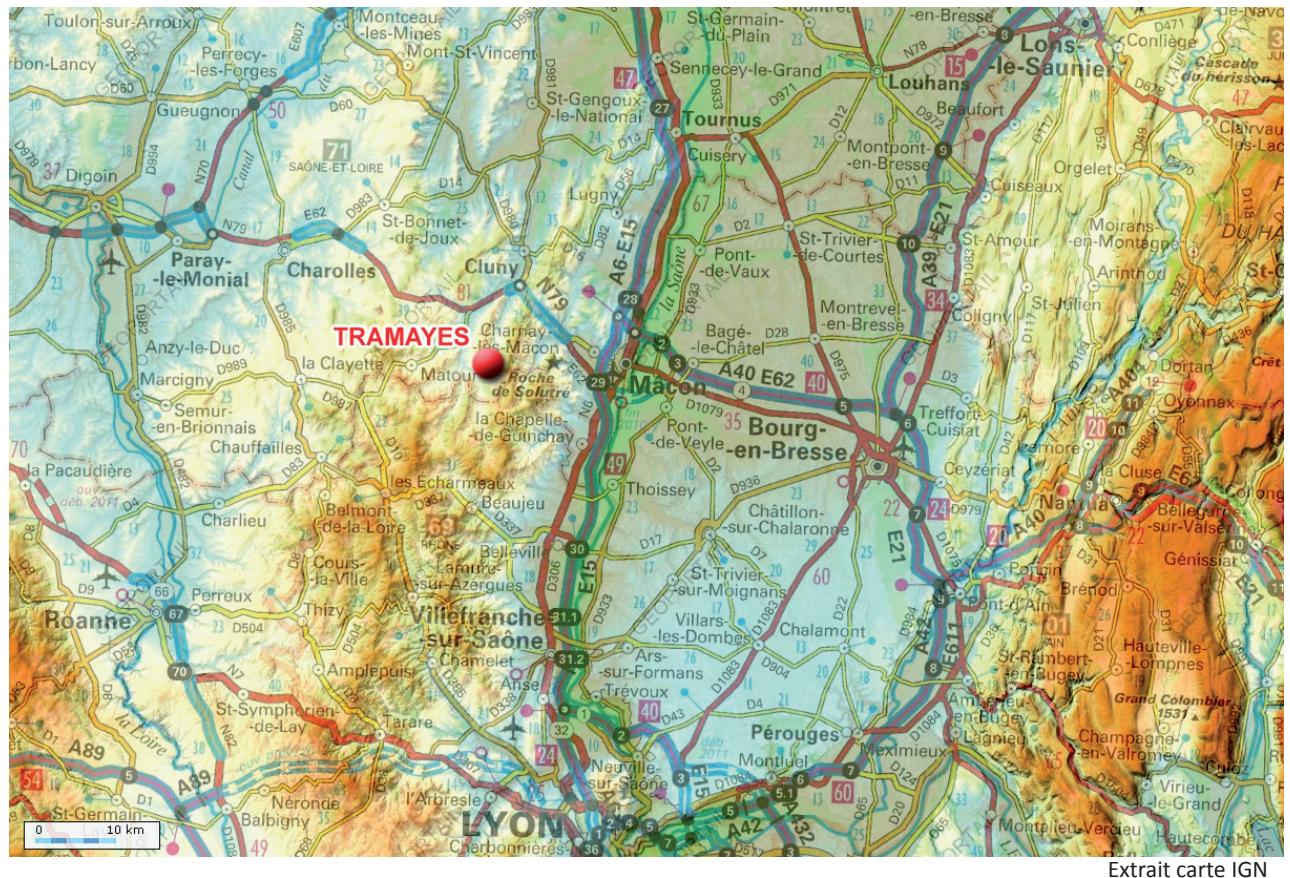
La commune de Tramayes est située sur **la bordure orientale du massif centrale**. En effet, elle se trouve entre les deux dernières lignes de crête d'orientation Nord/Sud qui caractérisent le relief du versant Ouest de la Vallée de la Saône.

C'est une commune aux reliefs accentués à la limite Sud de la Bourgogne.

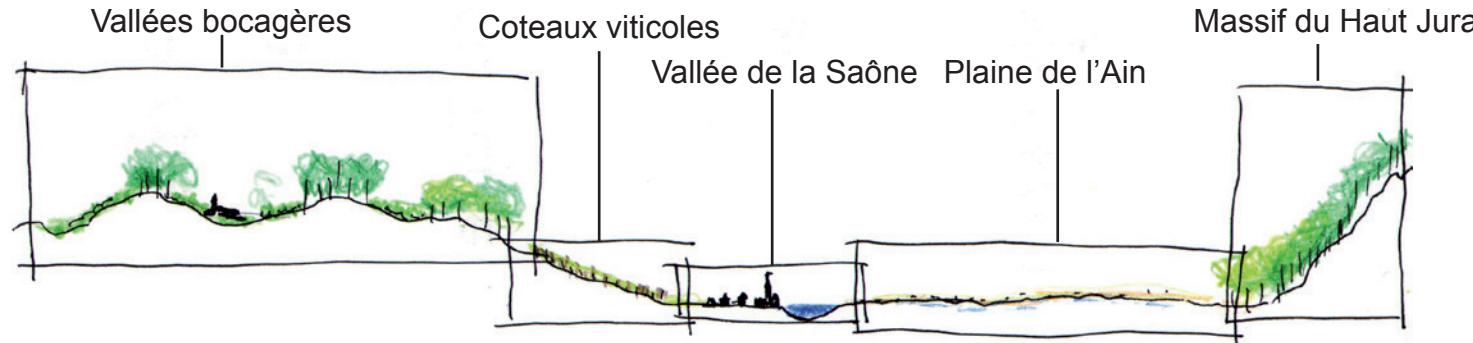
Installée à l'Ouest du Val de Saône, entre le Clunisois et l'extrême Nord des Monts du Beaujolais, la commune offre des paysages creusés par l'eau, entre bocage et espaces boisés.



## Extrait Google Earth



Extrait carte IGN



# UNE RURALITÉ PROCHE DE MÂCON



Vallée du Valousin

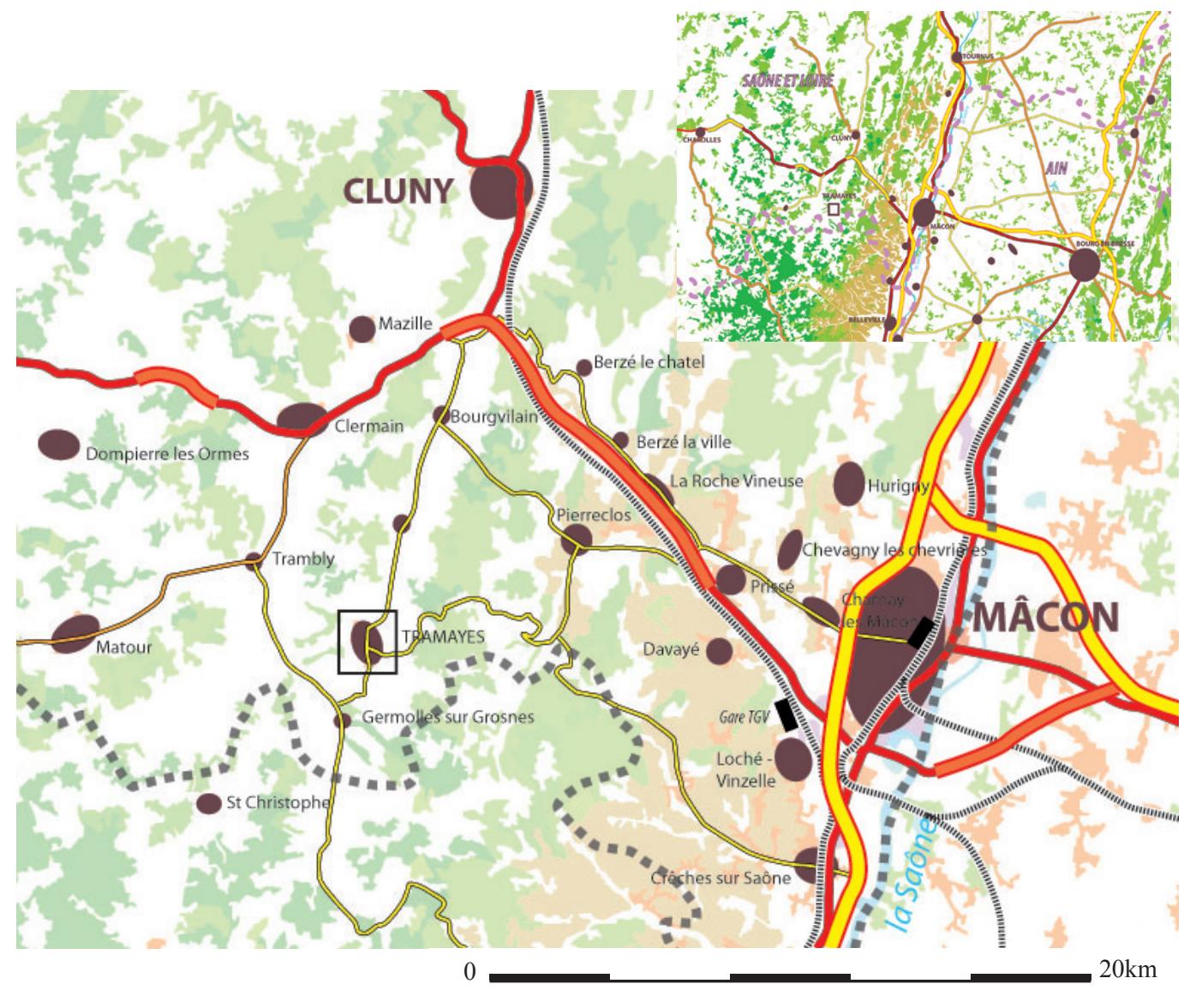
Tramayes est à proximité de la vallée de la Saône active qui relie Lyon à Dijon en passant par Mâcon. Cependant Tramayes jouit davantage de sa position de ville rurale profitant des qualités paysagères et touristiques de sa vallée avec Bourgvilain et St Point (château Lamartine).

Cluny se situe à 15km et Mâcon à 30 km. Le mode de déplacement le plus aisé est l'automobile en passant par la route départementale 22 qui suit le fond de vallée jusqu'à la route nationale 79 comportant des voies à caractère autoroutier.

Mâcon sert ainsi de ville relais puisqu'elle permet l'accès à la gare TGV et l'autoroute A 6. Son pôle d'équipement et de service sert également à Tramayes



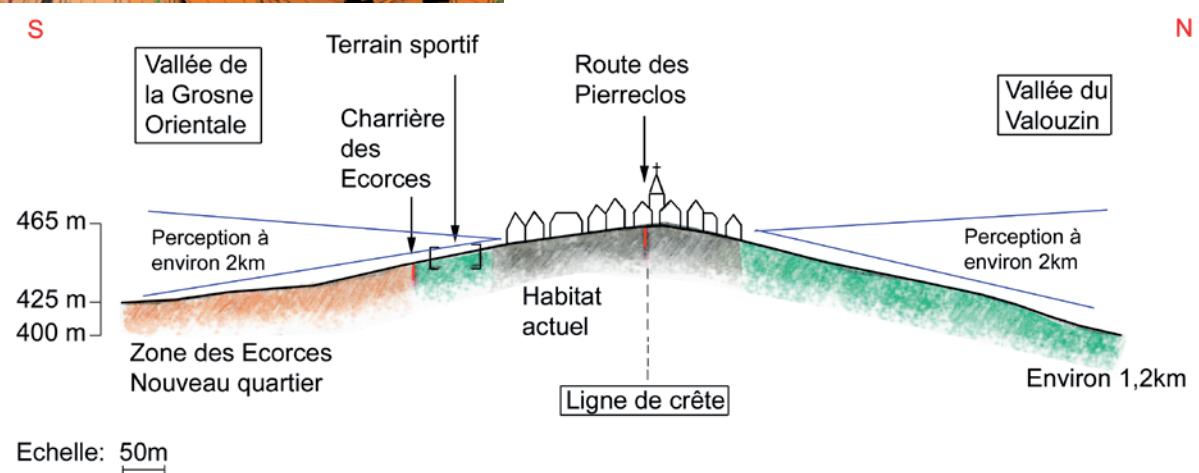
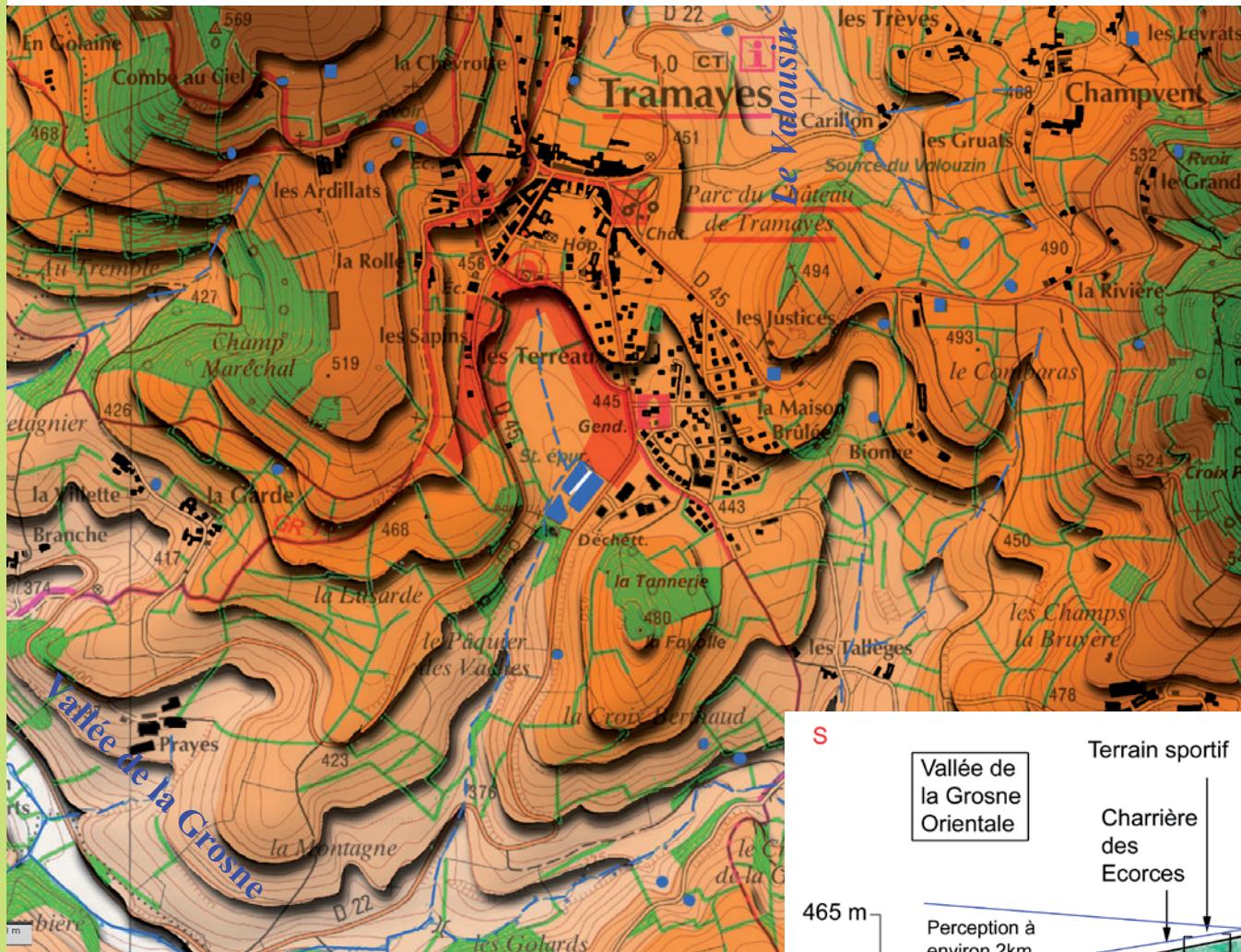
Château Lamartine



## CHAPITRE 1 : Analyse - Diagnostic

# Analyse paysagère

# UN BOURG DE CARACTÈRE, INSTALLÉ À LA LIMITÉ ENTRE DEUX BASSINS VERSANTS:



Le relief et l'eau sont des éléments clés qui permettent de comprendre l'organisation du territoire.

A Tramayes, l'altitude moyenne du bourg est 460m, l'altitude maximale, au site de la Mère Boitier, est à 758 m. Le point le plus bas se situe dans la vallée de la Grosne Orientale à 338m.

Deux rivières, le Valouzin au Nord et la Grosne Orientale au Sud, au cours perpendiculaires, viennent renforcer les contrastes du relief.

Le site profite de la pente nord Sud et s'oriente vers la vallée de la Grosne orientale.

# UNE TOPOGRAPHIE «AMPHITHÉÂTRE»



Le site profite d'une pente orienté au sud. La pente Est (10%) est plus douce que la pente Ouest du site (20%). Les vues sont dégagées de part et d'autre du site grâce à cette forme de relief particulier.

Des murets en pierre sont présents sur site pour marquer des différences de niveaux. Certains jouent avec le terrain et d'autres servent de clôtures aux constructions alentours.

## UN POURTOUR DE SITE COMPLEXE



haies bocagères



Ferme forte et chaufferie bois



Urbanisation dense du bourg et équipement (bâtiment de gros volumes isolés)

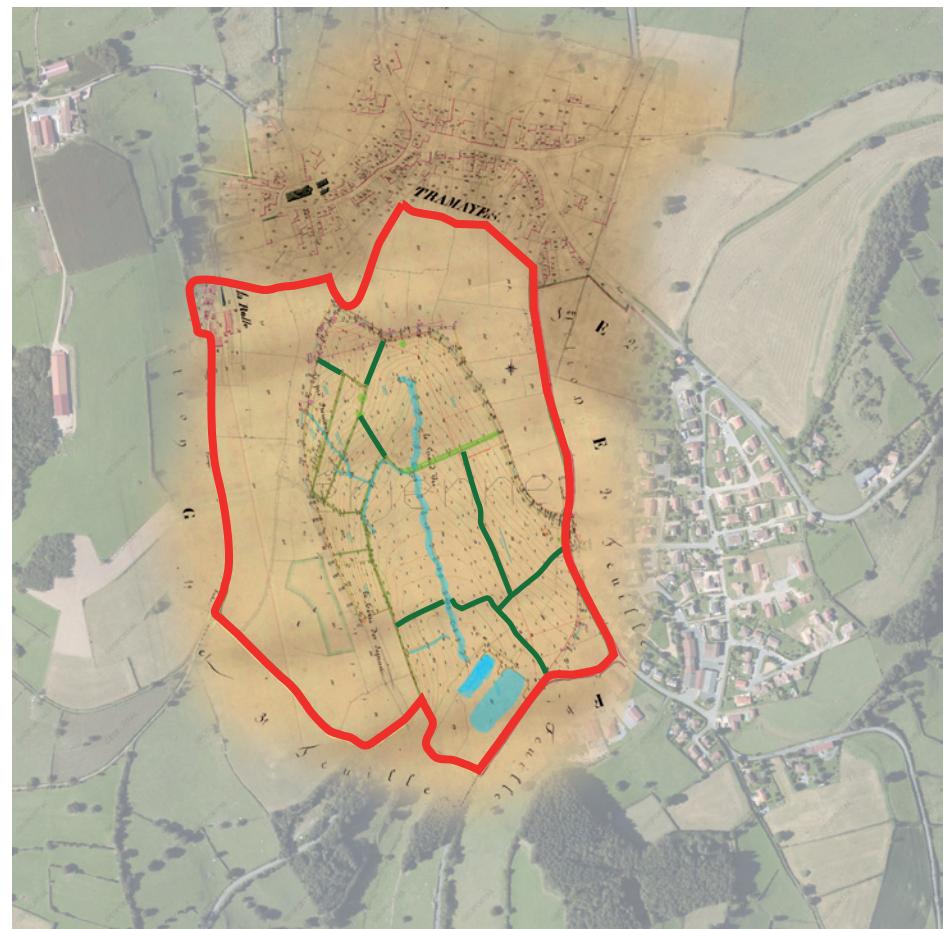


Etalement d'une couverture pavillonnaire et de la zone d'activité, en arrière plan le mont de la mère Boitier

# ÉVOLUTION DU TERRITOIRE ET DES PAYSAGES



Photographie aérienne représentant l'organisation actuelle du territoire.



Cadastre napoléonien représentant les changements d'organisation du territoire.

La photographie aérienne prise récemment nous permet de situer les parcelles agricoles et les haies présentes aujourd'hui. Contrairement à l'Ouest du secteur d'étude où nous pouvons percevoir la présence d'un paysage de bocage, l'Est ne présente que très peu voir aucune haie.

Le cadastre napoléonien nous permet de voir l'évolution paysagère : en rouge, la délimitation parcellaire agricole, et en vert foncé, les haies disparues. Le village s'est étendu sur les parcelles agricoles, qui se sont remembrées, d'où un paysage de semi-bocage.

## LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT



Depuis les reliefs, nous pouvons voir le bourg de Tramayes et ses hameaux dans son paysage. Des formes de bâti regroupé se situent au milieu des vallées bocagères. Des massifs boisés sont visibles sur les hauts reliefs et des arbres isolés ou en petits groupes accompagnent les haies.

**La vue du site depuis le col du Carcan**



**La vue du site depuis les Ardillats**

L'urbanisation de ce secteur est donc soumise à un impact visuel dans le grand paysage. Il faut donc une urbanisation respectant cette trame paysagère sensible et s'adaptant au territoire.

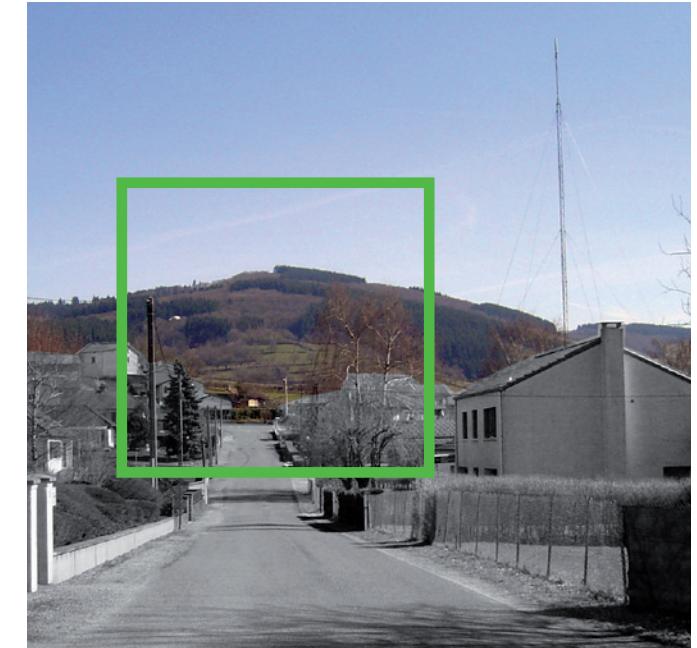
## LES FENÊTRES URBAINES SUR LE PAYSAGE



Vue de la rue des pierreclos sur le mont de la mère Boitier



Percée de la rue Neuve sur le bocage et les prairies agricoles



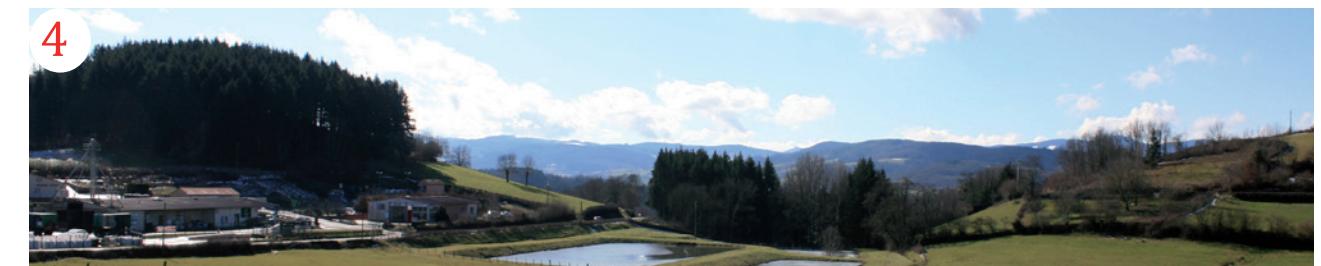
Vue de la rue de la gendarmerie sur le mont de la mère Boitier

Le grand paysage a un impact également depuis l'urbanisation car les rues et la disposition des bâtiments le mettent souvent en scène à la manière d'une fenêtre.

## LES VUES LOINTAINES DEPUIS LE SITE



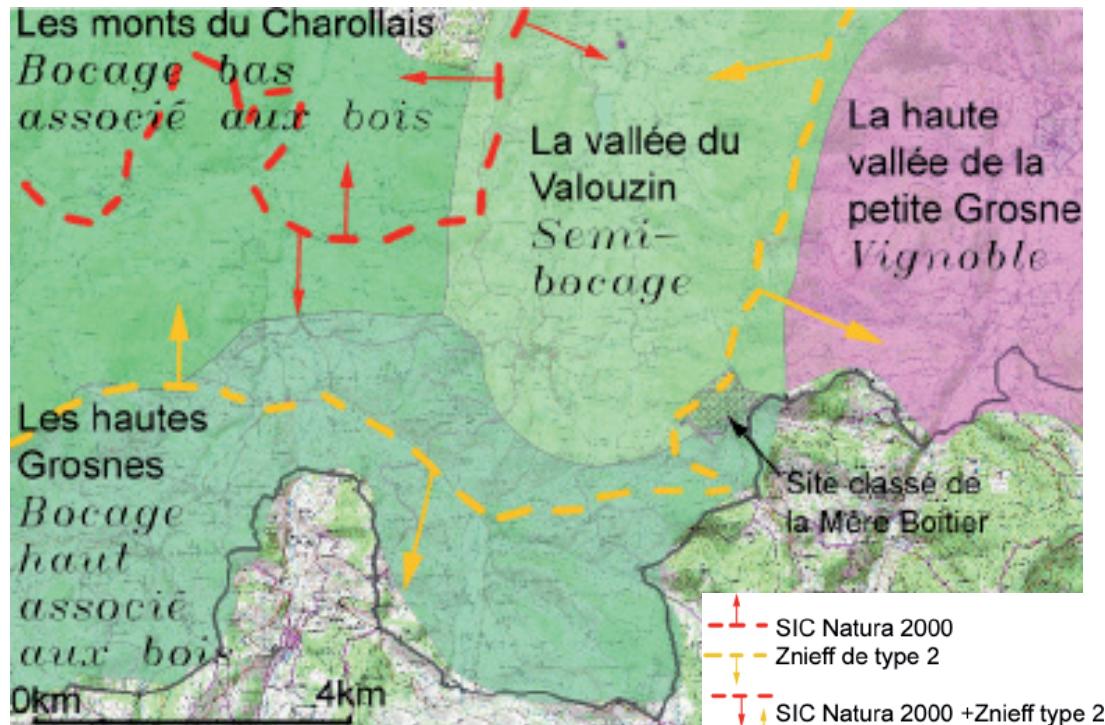
Photographie aérienne indiquant les différents points de vue et leur orientation.



- 1- panorama sur la zone d'étude
- 2- vue sur les coteaux, zone bocagère
- 3- vue sur le village et ses constructions anciennes
- 4- vue sur la station de lagunage et le paysage des hautes Grosnes

# Analyse environnementale

# LES PAYSAGES DE TRAMAYES : ENTRE BOCAGE ET FORÊT



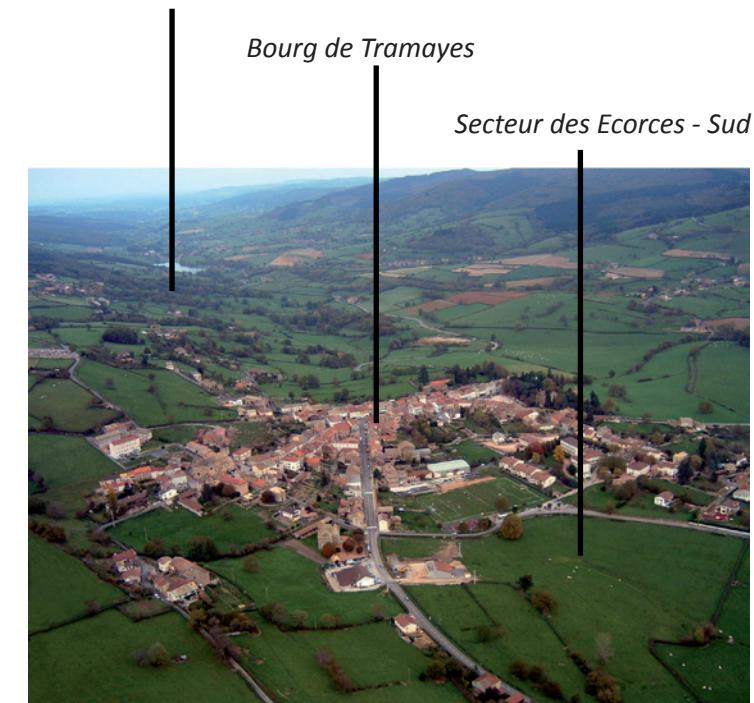
Tramayes se situe dans une **zone mixte**:

- **Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 (Znieff)**: aux ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I qui sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique, de superficie réduite, et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire
- **Sites d'Importance Communautaire (SIC) Natura 2000** avec comme possibles espèces rares présentes: des sonneurs à ventre jaune, des écrevisses à pattes blanches, des barbastelles, des Grands Murins, des Grands Rhinolophes, des Petits Rhinolophes, des Vespertiliions à oreilles échancrées.

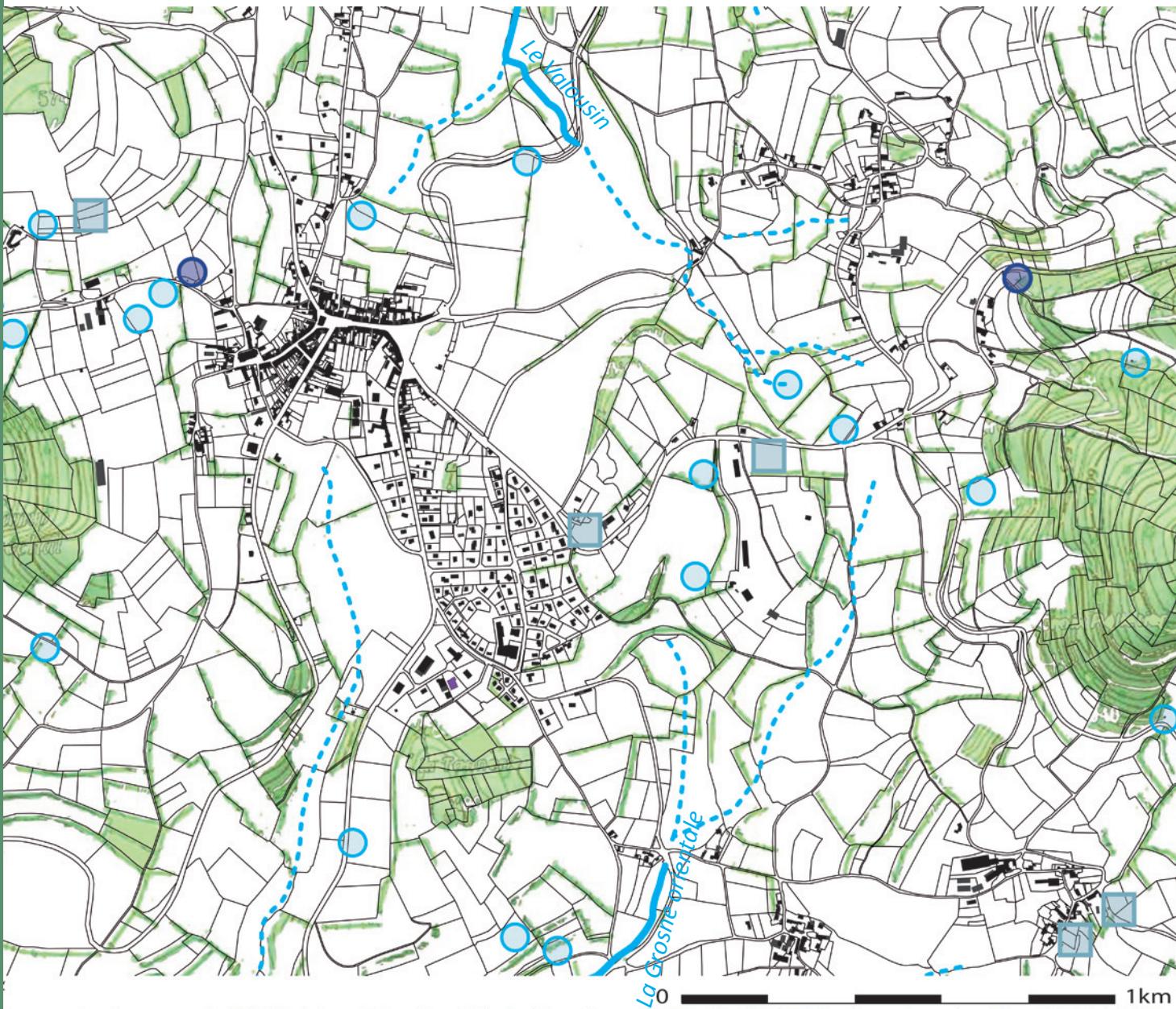
Les paysages de Tramayes s'organisent autour de **quatre grandes entités paysagères** :

- la commune se situe dans la **vallée du Valousin**, ayant pour caractéristique un paysage de semi-bocage
- à l'Ouest, les monts du Charollais, au **bocage bas associé aux bois**
- au Sud Ouest, les hautes Grosnes, au **bocage haut associé aux bois**
- à l'Est, la haute vallée de la petite Grosne et son **vignoble**.

Vallée du Valousin - Nord



# L'EAU, ÉLÉMENT DE VIE DU TERRITOIRE ET DES PAYSAGES

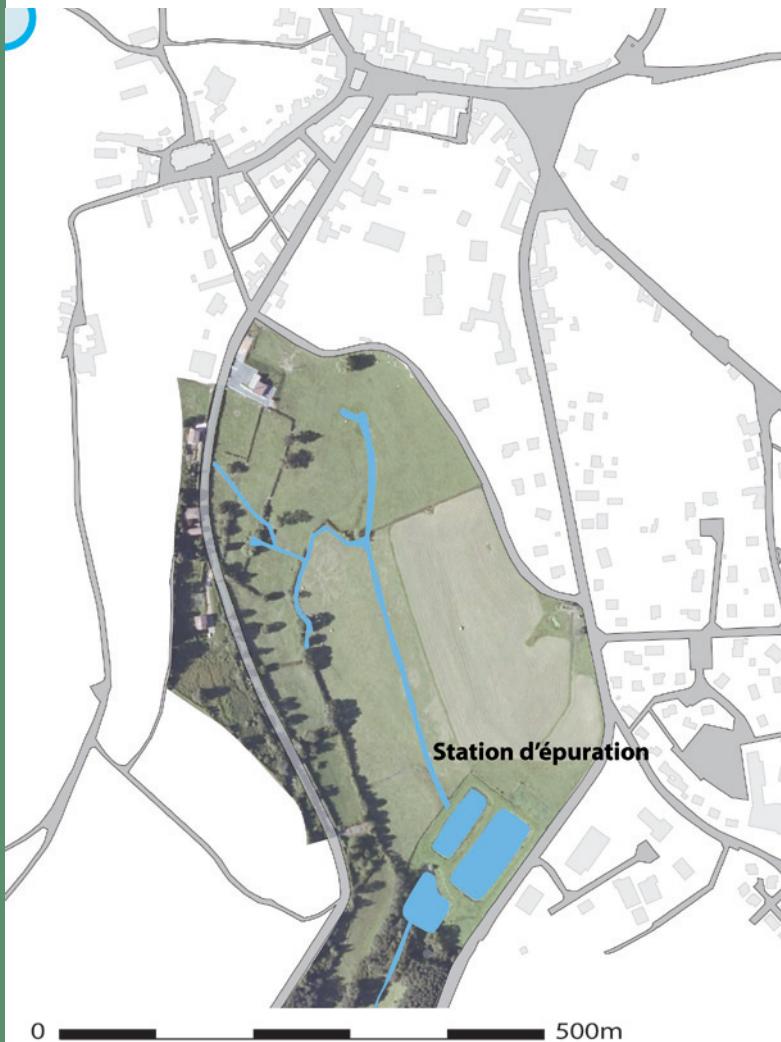


Un grand nombre de sources, fontaines, et prises d'eau sont visibles régulièrement au pourtour de Tramayes. Les réservoirs sont situés sur les points hauts de la commune et permettent d'alimenter les constructions. Quelques bassins et lavoirs se répartissent surtout vers les hameaux. Les sources ruissellent gravitairement jusqu'au Valousin au Nord et la Grosne orientale au Sud.

## Légende

- Cours d'eau permanent
- - - Cours d'eau temporaire
- Source, fontaine, prise d'eau
- Réservoir
- Citerne, lavoir, bassin

## LA PRÉSENCE SUR LE SITE



La commune de Tramayes est équipée d'un dispositif d'assainissement de type lagunage naturel d'une capacité de 800 équivalent habitants mis en service en janvier 1993. Cette installation se situe au Sud du bourg. Elle se compose de 2 bassins de lagunage. Le milieu récepteur de l'ouvrage de traitement est la Grosne Orientale.



Cours d'eau traversant la zone d'étude

### Station de lagunage



## LES RÉSEAUX EXISTANTS



## Recommandation

- Topographie favorable à une gestion gravitaire des EP ; possibilité d'un chemin de l'eau à ciel ouvert
  - Limiter l'imperméabilisation des sols
  - Privilégier des systèmes de stockage de l'eau à la parcelle pour écrêter les débits de crue (citerne de récupération, toiture végétalisées...)
  - Attention à porter à la qualité des rejets vers le milieu naturel, les réseaux à ciel ouvert étant support de biodiversité



L'urbanisation du pourtour du secteur bloque certaines continuités vertes. Il y a un fort intérêt à renforcer certaines d'entre elles, en lien avec les zones à forte sensibilité.

La trame verte se répartie entre **les jardins potagers** proche de l'urbanisation, **les haies bocagères** et **arbres isolés** au pourtour des prairies agricoles et **les masses boisées** sur les hauteurs. Ces continuités vertes forment un ensemble des sommets jusqu'au zone humide du Valousin et de la Grosne.

Les nouvelles constructions doivent prendre en compte ces continuités vertes pour ne pas modifier le milieu naturel du site.

Une urbanisation linéaire le long des voies pourrait couper certaine de ces continuités.

# UNE VÉGÉTATION ÉVOCATRICE DES MILIEUX

- Une végétation de zone humide en fond de talweg.



En fond de talweg, passe un ruisseau donnant au secteur d'étude un caractère humide. La pelouse abondante en est le reflet.



- Des arbres remarquables, support de projet



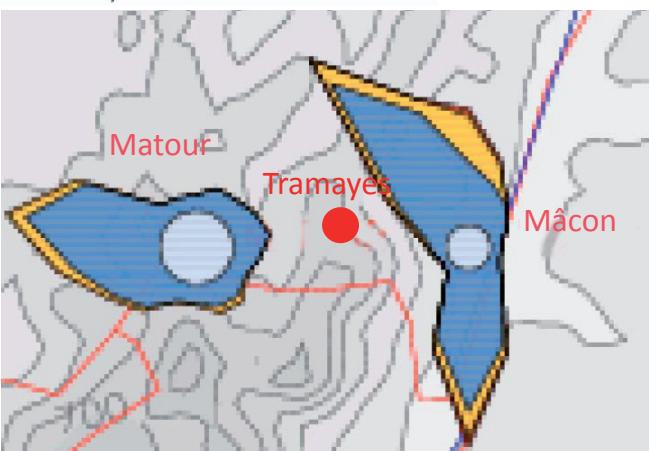
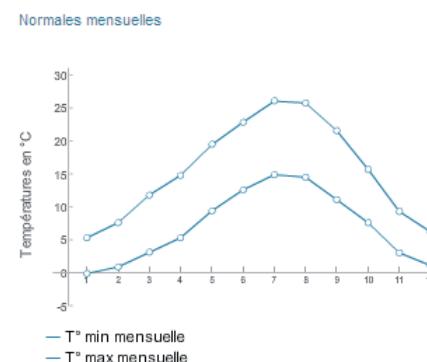
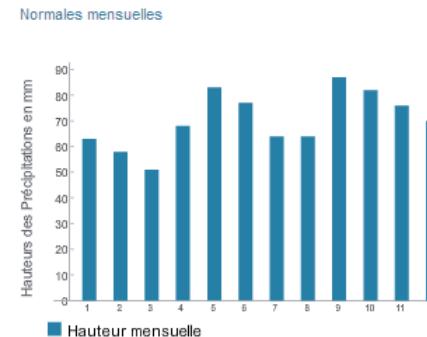
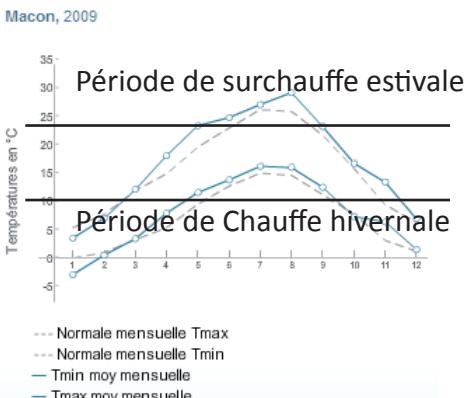
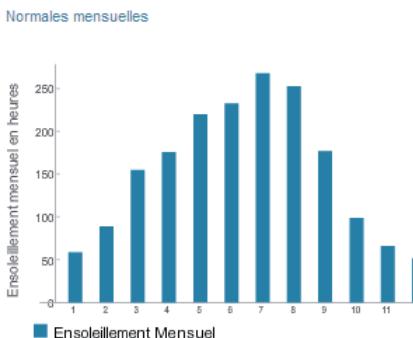
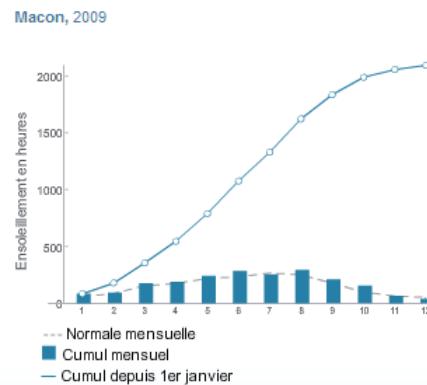
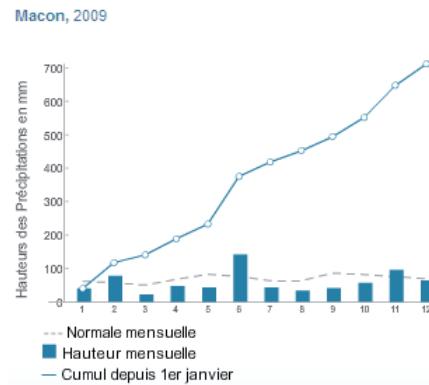
- Un réseau de haies qui organise l'espace



Du côté Ouest de la zone d'étude, le paysage s'organise de façon bocagère. Les haies se retrouvent souvent sur des talus, elles protègent ainsi des dénivélés importants qu'il peut y avoir, par exemple entre la rue et le terrain d'étude.

Les haies organisent l'espace en parcelles.





- Période estivale courte et peu marquée : risque assez limité d'inconfort dû aux surchauffes estivales
- Saison de chauffe longue (6 mois < 10°C) ; importance à donner au confort d'hiver.

Le caractère montagneux de la commune y rend le climat plus rude que dans la vallée de la Saône à l'Est.

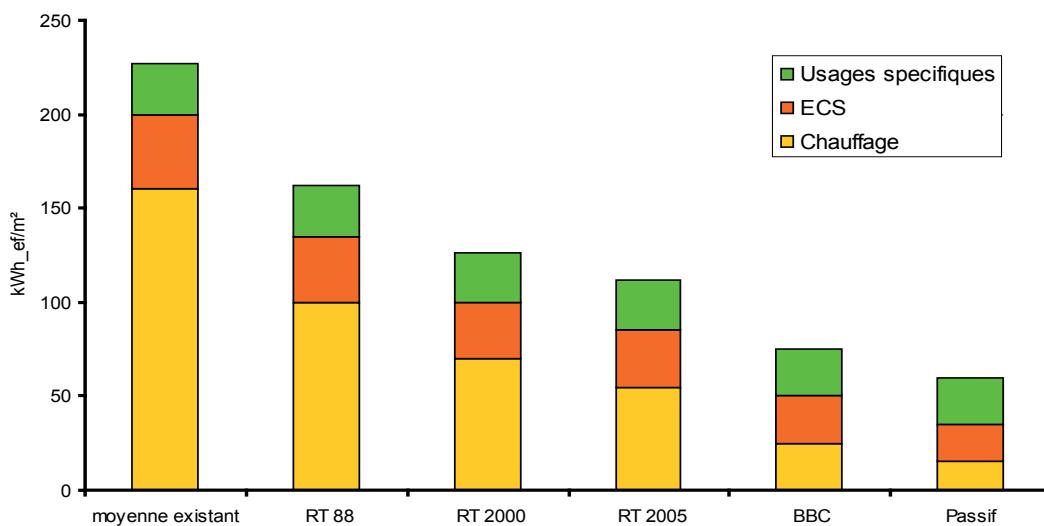
Les vents dominants viennent du Nord ou du Sud. En effet, la vallée de la Saône canalise les mouvements généraux de l'atmosphère apportant alternativement une influence continentale (en hivers, vents du Nord) ou méditerranéenne (en été, vent du Sud).

La température annuelle moyenne est de 9 à 10°C.

La pluviométrie est sensiblement plus forte que dans la vallée de la Saône (1100 mm d'eau par an contre 700 mm à Mâcon).

La zone des Ecorces est **exposée au Sud**, ce qui en fait une zone exposée au soleil toute l'année et **protégée du vent en hiver**. Les vents dominants viennent alors du sud ouest.

# RESPONSABILISATION À LA CONSOMMATION ENERGÉTIQUE



## Démarche NégaWatt adaptée au bâtiment :

**Sobriété énergétique dans la conception** (bioclimatisme, isolation) et les comportements (usages du bâtiment)

**Efficacité énergétique** : mise en œuvre de systèmes techniques performants rendant le même service pour une moindre consommation énergétique (ventilation double flux, puits canadien, appareils étiquetés A...)

**Sources renouvelables** : utilisation active des énergies renouvelables, notamment le solaire (thermique et photovoltaïque) et le bois (chaufferie biomasse existante).

## Évolution des réglementations

Une réglementation thermique de plus en plus exigeante depuis 1988.

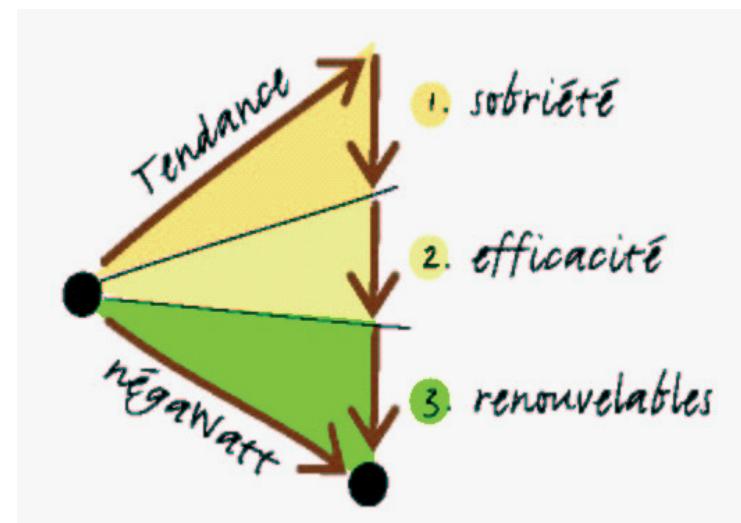
Introduction de 5 labels dans la RT 2005 pour inciter à la performance énergétique, dont le BBC (Bâtiment Basse Consommation), seuil de consommation pour le chauffage & ECS = 65 kWh/m<sup>2</sup>/an pour la Saône-et-Loire (zone H1C)

## Les objectifs du Grenelle de l'environnement

Objectif 2010 : label THPE obligatoire pour les logements (BBC pour bâtiments publics et tertiaires)

Objectif 2012 : label BBC obligatoire pour tous les logements neufs

-Objectif 2020 : bâtiments passifs ou à énergie positive

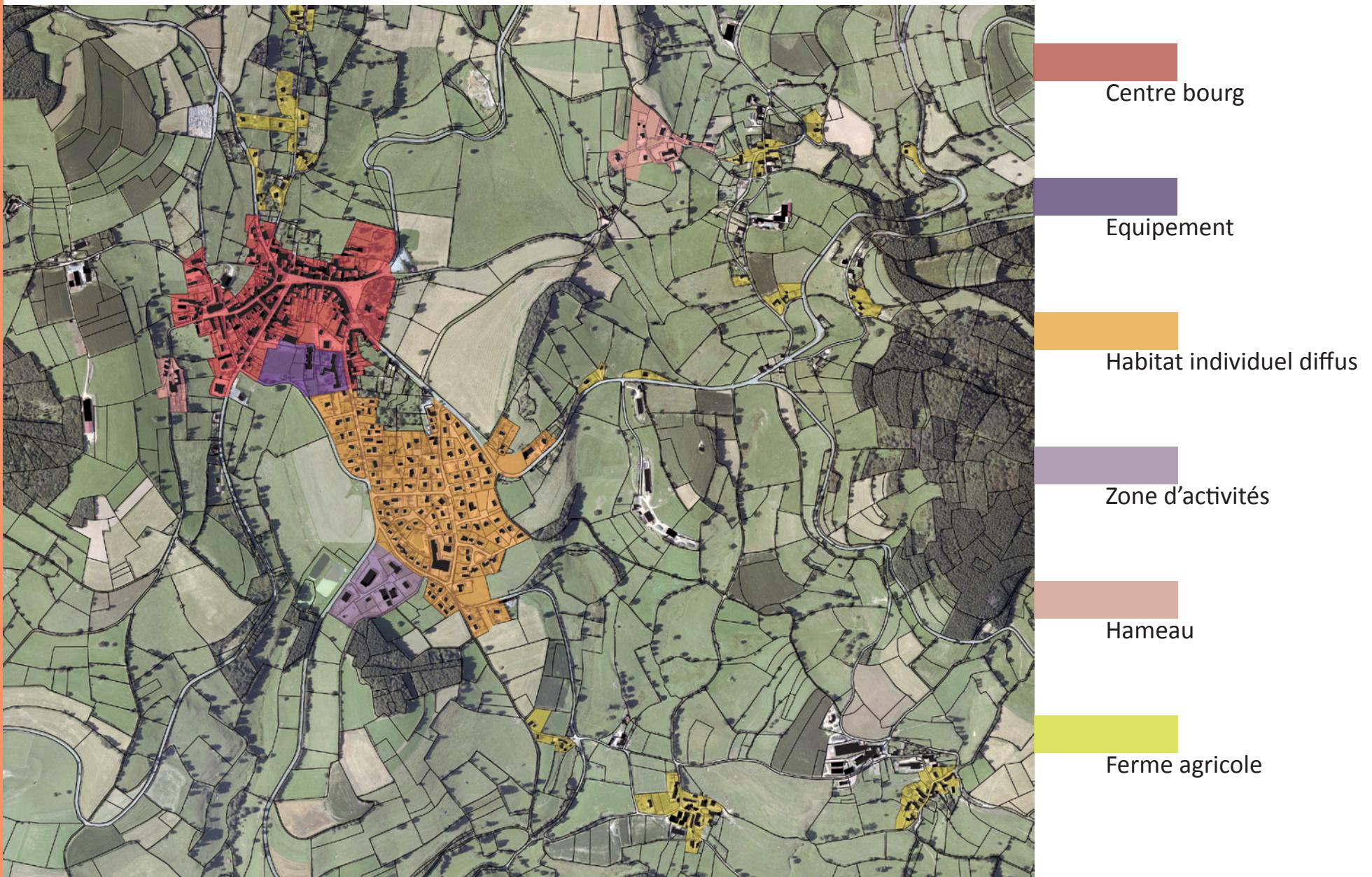


## CHAPITRE 1 : Analyse - Diagnostic

# Analyse urbaine

---

## 1950 - 2010 : UNE JUXTAPOSITION DE PIÈCES URBAINES



# L'URBANISATION, UN REFLET DE L'ÉVOLUTION HUMAINE



Carte de Cassini XVIII<sup>e</sup>

Un bourg concentré, un passage est ouest



Arrivé de la gare, un développement vers le sud



L'automobile et l'étalement...



# DES PARTIES DE BOURG CLAIREMENT IDENTIFIABLES



1 : Le centre bourg

2 : L'église

3 : La rue neuve

4 : La Rolle

5 : La rue de l'hôpital

6 : Charrière des écorces

# DES TISSUS VARIÉS IDENTITAIRES

## 1 : Un tissu dense commercial



Alignement sur rue / commerce en RDC / 2 bandes d'urbanisation / de la rue au jardin / Ruelle / R+2 / ligne de faitage parallèle à la pente / façade simple

## 2 : un tissu d'habitat dans la pente



Front sur rue / intimité et insertion dans la pente des jardins / parcelles étroites / R+2 / ligne de faitage parallèle à la pente / façade simple / charrière des jardins

## 3 : La ferme forte



Urbanisation compacte entouré du grand paysage / bâtiments en terrasse / cour centrale /espace partagé / R+1 / façade simple / Logements imbriqués

## 4 : Le patrimoine remarquable



Château classé depuis 1977 / Eglise romane et son clocher inscrit /petit patrimoine : muret et four à pain reconstruit / Ecole maternelle / Hôpital

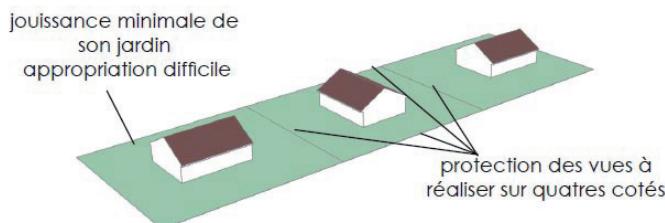
## 5 : Le tissu pavillonnaire du XX<sup>e</sup>



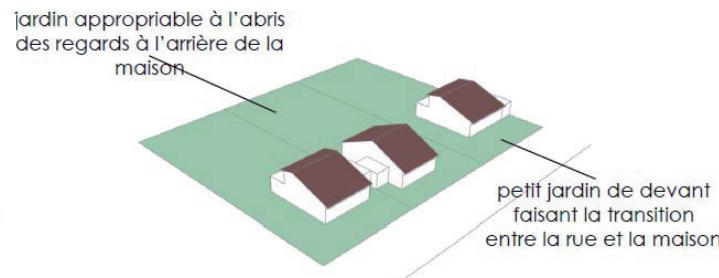
Urbanisation diffuse et consommatrice de foncier / bâtiments espacés / un espace public dédié à l'automobile /une adaptation à la pente plus ou moins réussie / R+1 / retrait sur rue important.

### La question de l'intimité et de la densité pour un développement durable

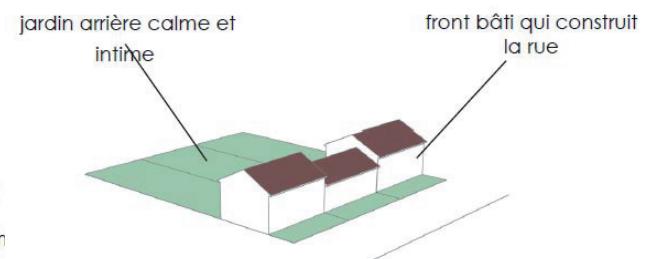
Maison au milieu de la parcelle



Maison groupée sur parcelle étroite



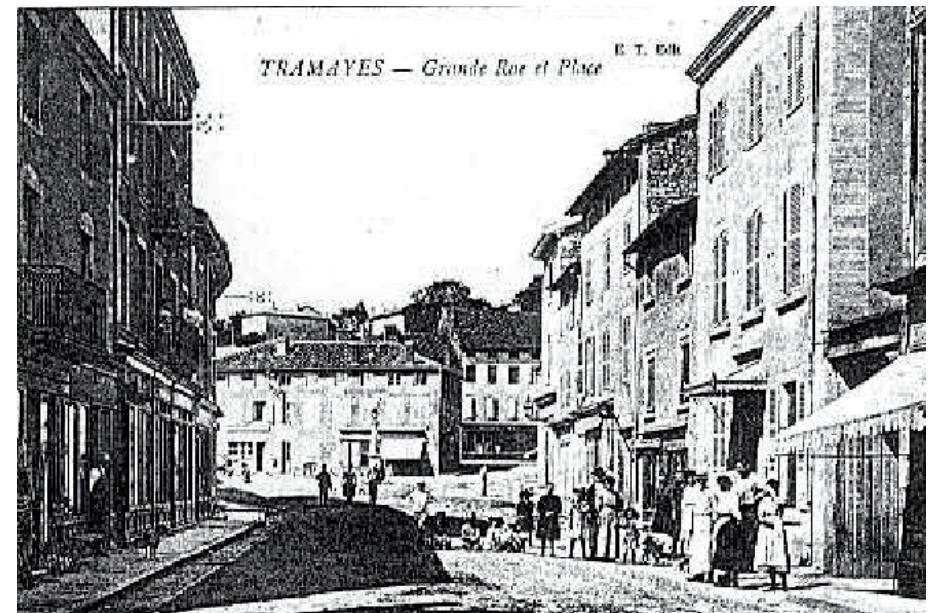
Front bâti continu



## UN ENJEU ESSENTIEL : RECOMPOSER LA VILLE À PARTIR DU PAYSAGE ET DE L'ESPACE PUBLIC

Une **trame d'espaces publics** n'est présente qu'à moitié sur l'ensemble de la commune. **Aujourd'hui, elle ne joue pas son rôle fondamental, "fédérateur"**, capable de relier et d'articuler les différentes parties constitutives (historiques ou liées aux usages) de la ville.

L'urbanisation du secteur des Ecorces doit constituer le **déclencheur d'une mise en cohérence des différentes «pièces» de la ville.**

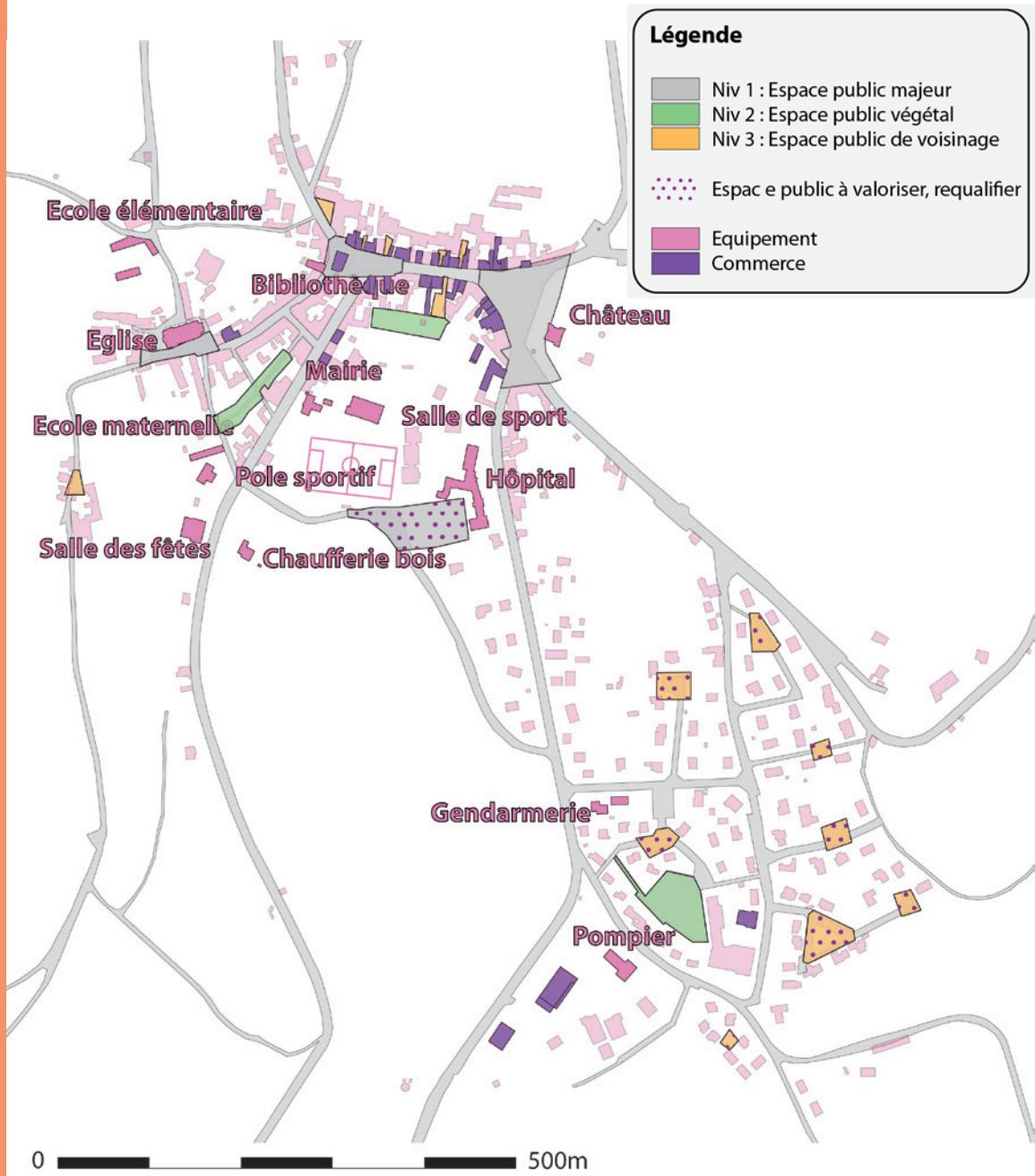


Vue de la place du marché



Vue de la rue des pierreclos

# UNE TRAME D'ESPACE PUBLIC À RÉÉQUILIBRER



## Des lieux de vie et d'échanges identifiés

Ce qui donne de la valeur au village (pensée comme le lieu de la «cohabitation» des hommes entre-eux) c'est l'espace public, lieu de rencontre, d'échanges, de continuité, de sociabilité.

Le projet du secteur des écorces doit permettre de faire le lien entre les deux parties de bourg (centre et extension XXe) pour déclencher un maillage entre les différents lieux qui doivent être valorisés.

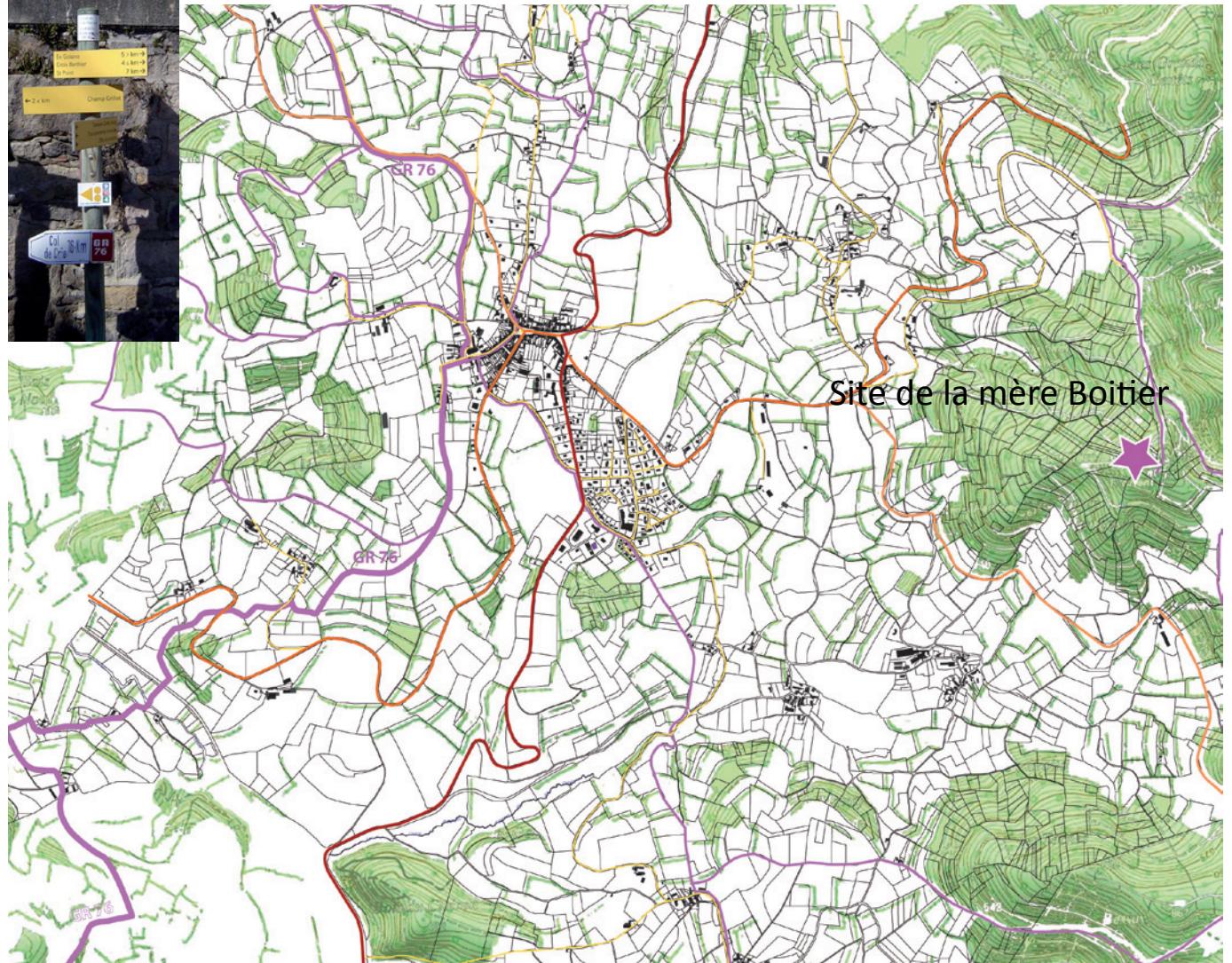
Tramayes regorge de petits espaces publics de qualité :

- les espaces publics de voisinage (rue, ruelle, cour,...)
- les espaces publics "urbains" (place, parvis,...)
- les espaces publics "verts" (parc, jardin)



## DES DÉPLACEMENTS ADAPTÉS À TOUS LES USAGES

Un réseau potentiel de cheminements existe (GR 76, chemin rural, charrière des écorces), le projet doit prendre en compte ce réseau pour permettre le **développement de parcours annexes "doux"** (piétons, vélos, rollers...), permettant d'enrichir la diversité des parcours possibles à travers la commune pour les habitants, et notamment pour les écoliers (en rendant leurs déplacements sûrs). Tous ces chemins sont autant d'atouts pour le tourisme et la **mise en valeur du paysage** dans lequel le site de la mère Boitier joue un rôle majeur.



# LE FONCTIONNEMENT URBAIN



## Légende

Secteur des Ecorces (site d'étude)

### Hiérarchisation des voies

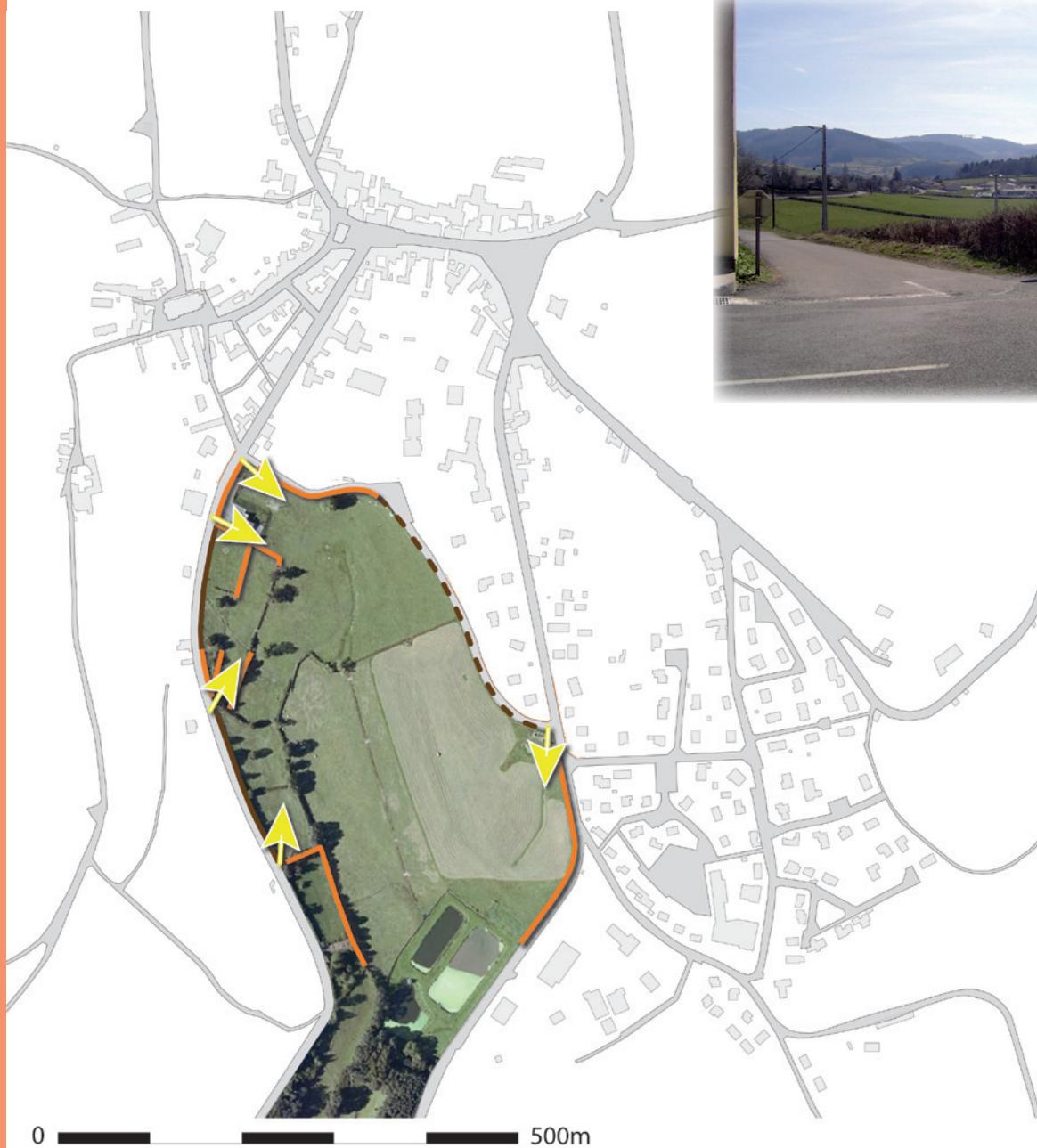
- RD 22
- Route départementale
- Route de desserte
- Rue de village
- Chemin rural

Chemin piéton prévu dans le PLU

### Déplacement

- Arrêt bus transport à la demande «buscéphale»
- Arrêt bus transport scolaire «bahut»

## UN NOMBRE D'ACCÈS RÉDUIT

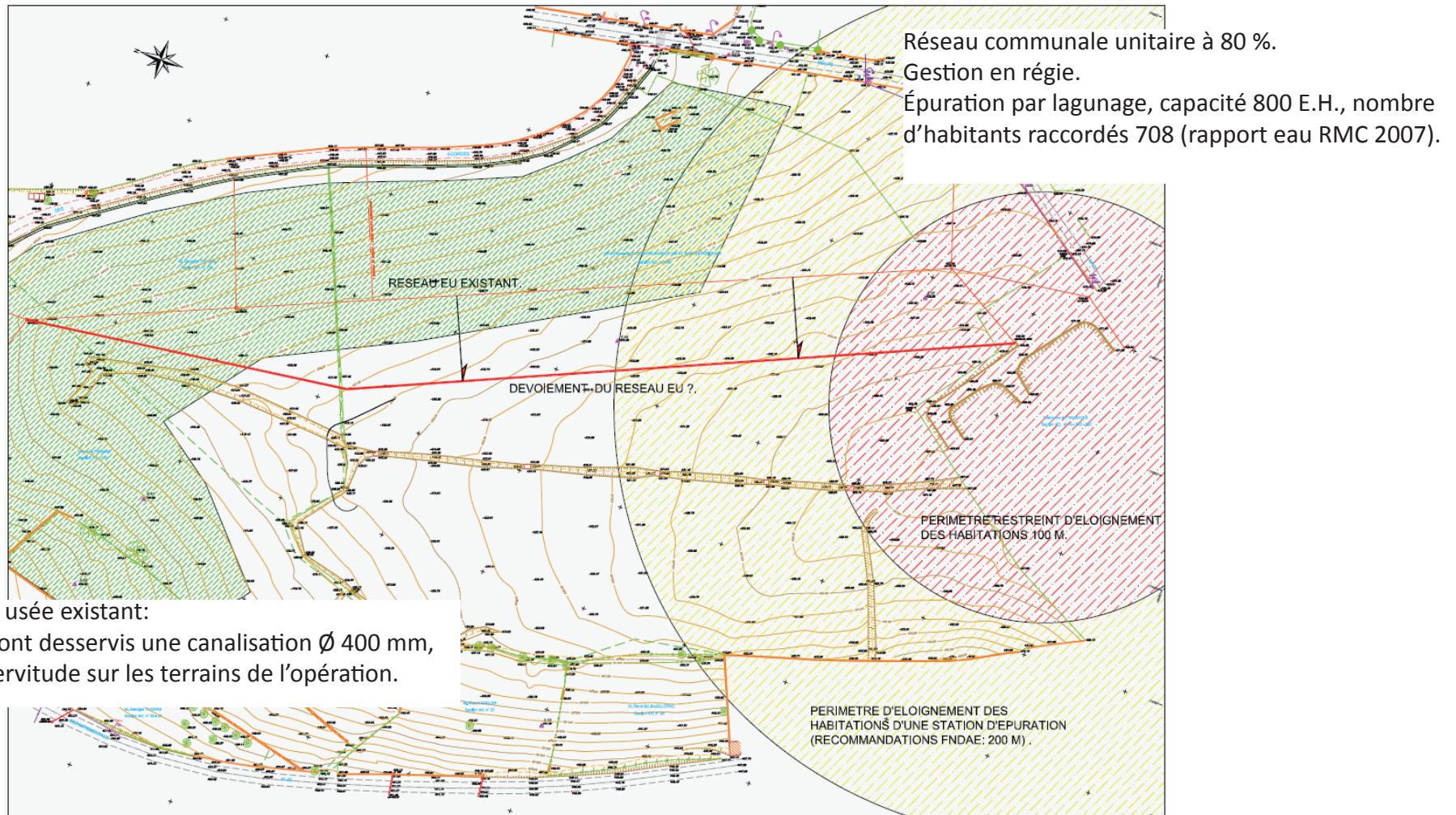


### Légende

- Muret de soutènement
- Talus important (>1m)
- Talus léger (<1m)
- Accès

# Préconisations VRD

## LES RÉSEAUX : EAUX USÉES

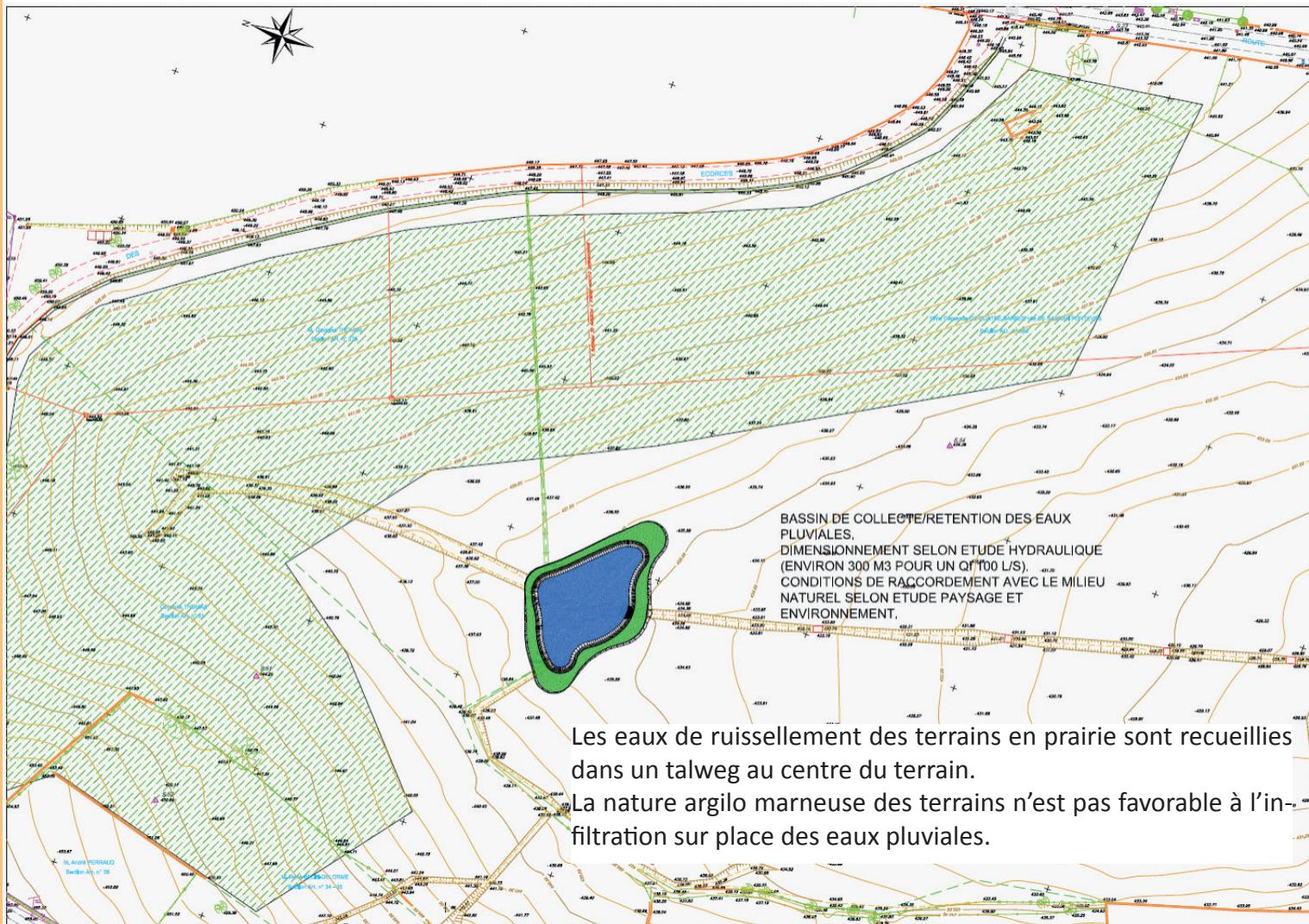


Le projet concerne l'évacuation à terme des effluents de 150 à 200 équivalents habitants. Les conditions topographiques du site permettent un raccordement gravitaire des eaux usées, mais **la conduite existante peut faire obstacle au projet**. Un dévoiement d'une trentaine de mètres en contre bas permettrait de s'affranchir d'une partie de la servitude.

Les effluents seront traités par la station de type lagunage aéré dont **la capacité est suffisante à cours terme** (1iere phase).

En revanche, **le FNDAE (Fonds national de développement des adductions d'eau)** recommande d'éloigner les habitations d'une station d'épuration de 200 m mini (disque jaune).

# LES RÉSEAUX : EAUX PLUVIALES



Le dimensionnement sera établi selon le projet, les surfaces imperméabilisées, et le débit acceptable dans le fossé (débit actuel conservé).

*Hypothèses de dimensionnement phase 1: capacité de 300m<sup>3</sup> environ pour un débit de fuite 100 l/s, et un coefficient d'imperméabilisation de 0.35.*

Les mesures destinées à limiter les effets de l'aménagement sur les débits et la qualité des eaux superficielles et souterraines sont à la fois **préventives (réglementation)** et **curatives (dépollution, bassin de rétention)**.

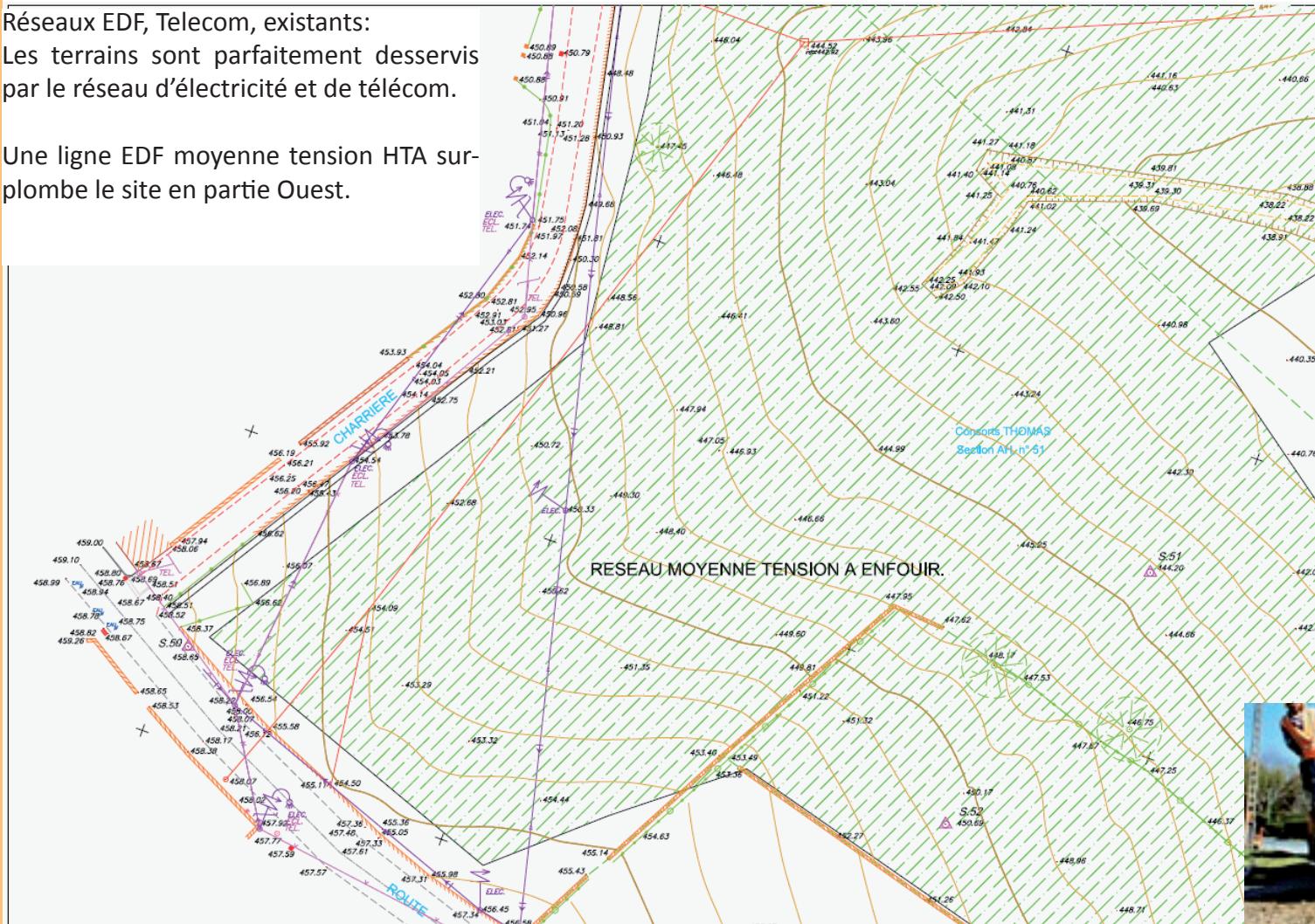
La nature du projet et des terrains conduisent de façon préférentielle à la **mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales ayant comme exutoire un dispositif de noues** et de petits bassins végétalisés en aval hydraulique des bassins versants élémentaires.

# LES RÉSEAUX SECS

## Réseaux EDF, Telecom, existants:

Les terrains sont parfaitement desservis par le réseau d'électricité et de télécom.

Une ligne EDF moyenne tension HTA surplombe le site en partie Ouest.



## Besoins du projet:

La ligne HTA devra être **dévoyée** et enterrée.

Pour l'alimentation électrique du projet, **1 à 2 postes de transformation HTA/BT seront à implanter** selon les besoins en énergie et l'étude du concessionnaire.

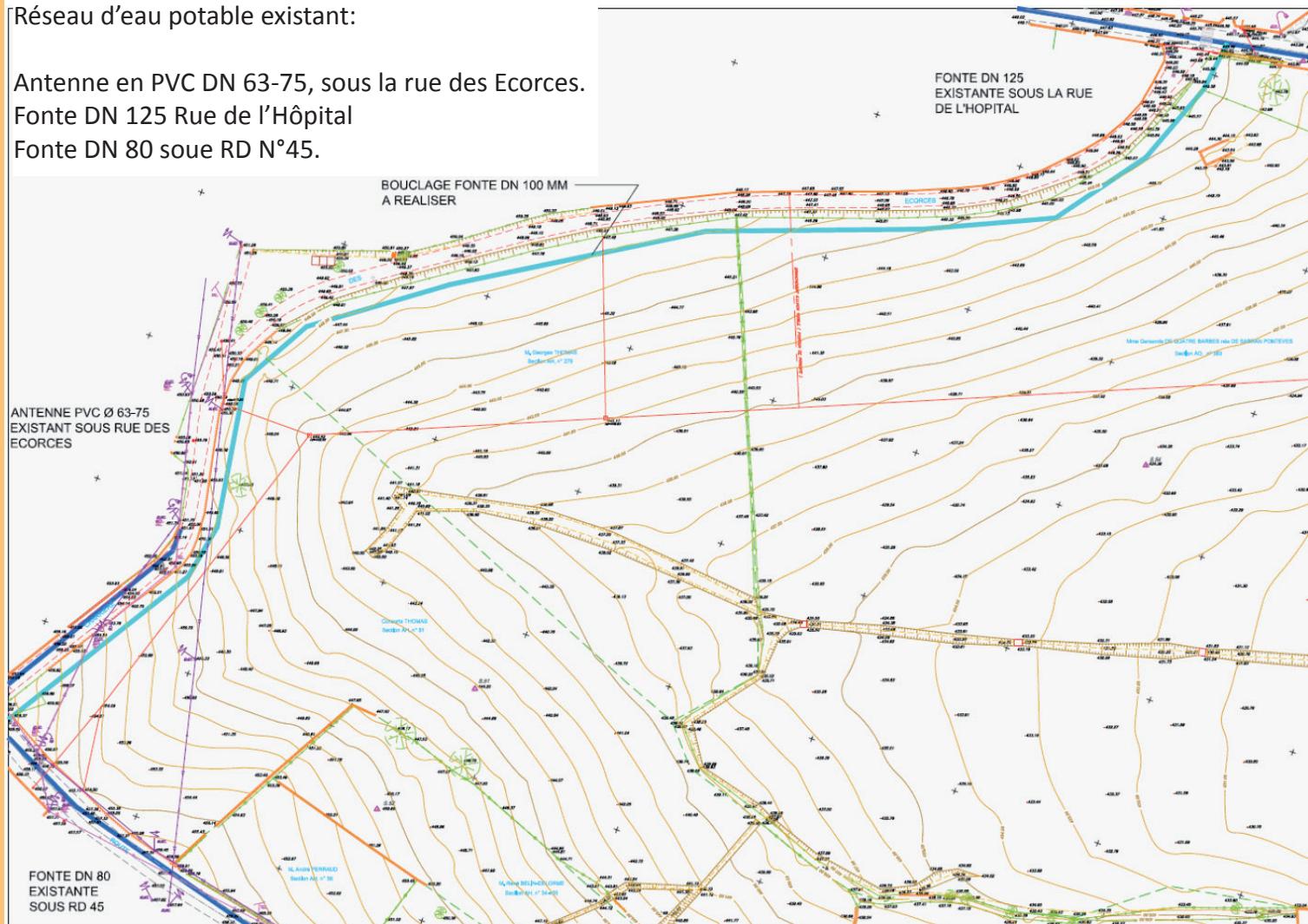
Le **raccordement Télécom** pourra se faire d'après le **réseau existant** sur la RD 45 ou la rue des Ecorces.



# LES RÉSEAUX : EAU POTABLE

Réseau d'eau potable existant:

Antenne en PVC DN 63-75, sous la rue des Ecorces.  
Fonte DN 125 Rue de l'Hôpital  
Fonte DN 80 soue RD N°45.



L'antenne existante rue des Ecorces est insuffisante pour assurer l'alimentation du projet.

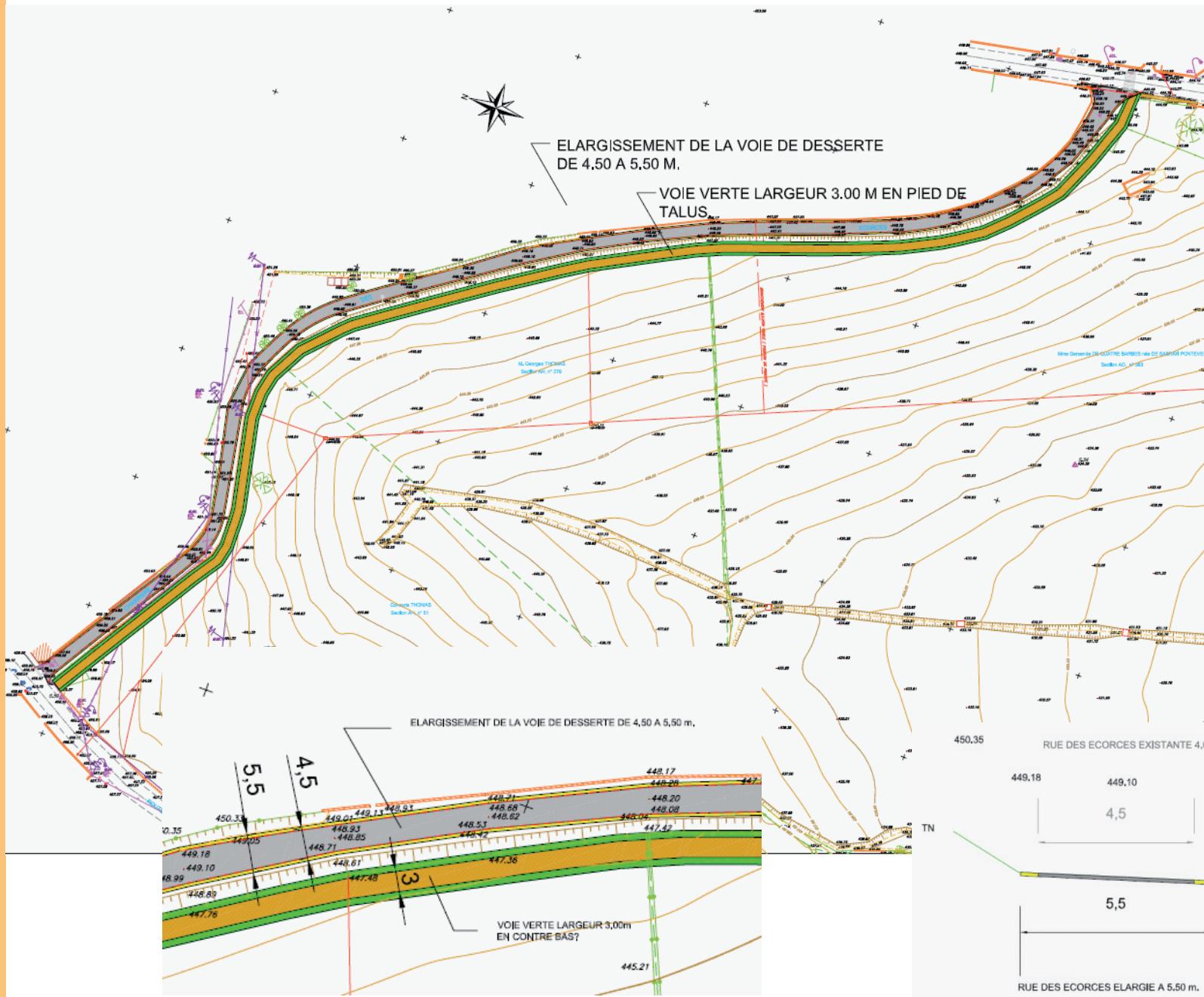
On peut alors envisager la prise en charge d'une **conduite fonte Ø 100 mm**, sur la conduite fonte Ø 125 mm, rue de l'Hôpital.

Cette **conduite permettra d'assurer la défense incendie (au moins 2 poteaux incendie) du nouveau quartier et d'alimenter l'ensemble des logements.**

Un nouveau **bouclage sur le réseau fonte Ø 80 mm**, de la RD N°45, devrait assurer le maintien d'une **pression suffisante**.



# LES VOIRIES



Des travaux d'élargissement de la rue des Ecorces sont à prévoir, afin d'établir un double sens.

Les accotements devraient être suffisants pour faire passer le gabarit sens unique actuel de 4.50 à un gabarit moyen de voie de desserte à 5.00 ou 5.50 m.

Un cheminement piéton /voie verte de 3.00 m peut être envisageable le long de la rue des Ecorces, en contre bas de façon à se dispenser d'un soutènement continu.

## CHAPITRE 1 : Analyse - Diagnostic

# Analyse socio économique

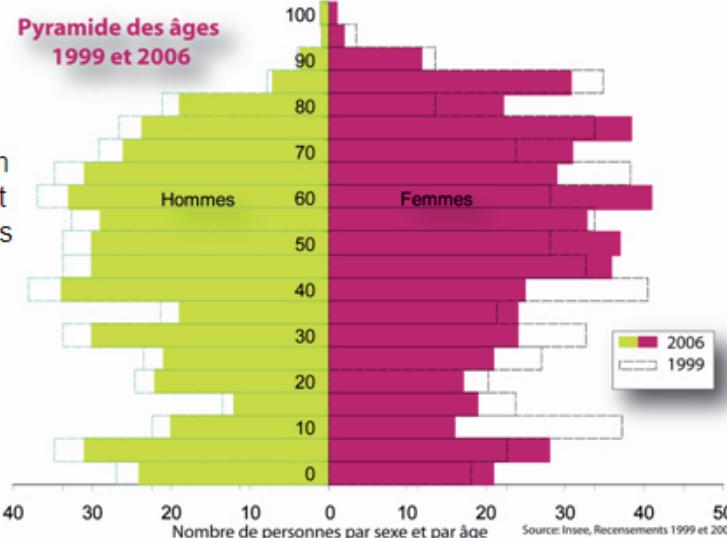
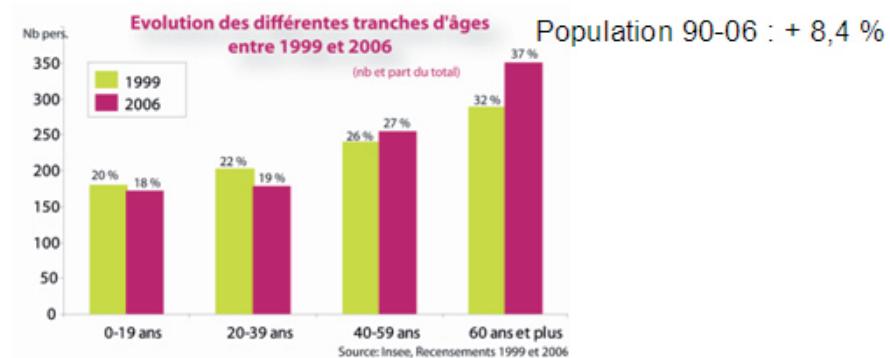
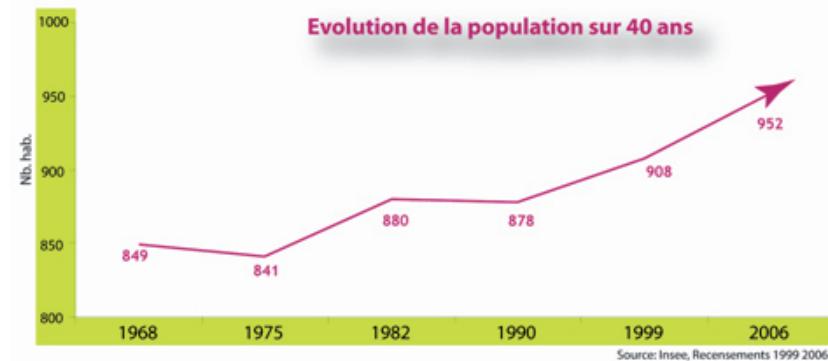
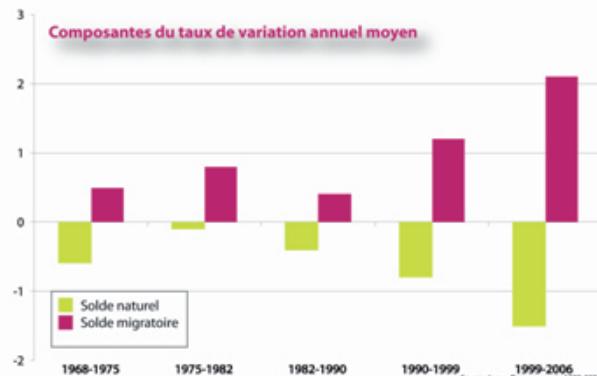
## 1- La population

### Croissance de + 0,5 % par an depuis 1990

- Due à un solde migratoire positif
- Arrivée de ménages de + 65 ans, et de 25 à 54 ans, mais peu d'enfants

### Vieillissement important de la population

- La part des + de 60 ans est très importante (37%) et elle augmente



## 2 - Les ménages

### Croissance importante des ménages depuis 1990 : + 22,6%

- Due au vieillissement de la population, à la décohabitation et aux fragmentations familiales
- Bien supérieure à la croissance de la population : + 8,4 %
- Et à la population des ménages : + 6 %

### De tous petits ménages

- 2,09 personnes / ménages pour 2,3 en France
- 80 % des ménages ne comptent qu'une ou deux personnes (60 % en France)

### Revenus fiscaux de la population sur Tramayes en 2008

	Total des foyers	Foyers imposables	Foyers concernés par des salaires	Foyers concernés par des retraites
Nombre de foyers fiscaux	553	253	279	261
Revenu fiscal de référence des foyers	10 289 429	7 617 245	5 782 418	4 215 934
Revenu moyen calculé	18 607	30 108	20 726	16 153

Source: DGI - 2008 Saône et Loire

### Des revenus modestes

- En 2008, 54 % ne sont pas imposables (300 sur 553)
- Le revenu fiscal moyen est de 18 600€ annuel (20 220€ en S&L)
- 47 % des foyers vivent de pension ou retraite

➤ Une grande partie de la population a des revenus modestes, inférieurs aux plafonds de revenus fixés par l'accès à du logement social

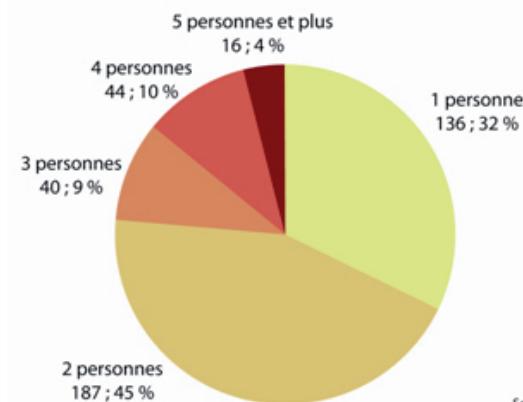
Tramayes	2,30	2,09
Communauté de Communes du Mâconnais Charolais	2,41	2,29
Département	2,3	2,16

Source: Insee, Recensement 2006

Les ménages tramayens	1990	1999	2006	
Nombre de ménages	348	377	423	+ 21,5 %
Population des ménages	836	865	885	+ 5 %

Source: Insee, Recensements 1999 et 2006

### Composition des ménages



Source: Insee

### Plafonds de revenus pour le logement social

	1 personne seule		1 couple de jeune ménage sans personne à charge	
	par an	par mois	par an	par mois
Prêt Locatif d'Intégration (très social)	10 424	869	18 264	1 522
Prêt Locatif à Usage Social (HLM de base)	18 955	1 580	30 441	2 537
Prêt à l'Accession Sociale (prêt accession)	24 642	2 054	39 573	3 298

Source: Code de la Construction et de l'Habitation, article R.331-12 annexe II

## 2 - Les ménages

### Croissance importante des ménages depuis 1990 : + 22,6%

- Due au vieillissement de la population, à la décohabitation et aux fragmentations familiales
- Bien supérieure à la croissance de la population : + 8,4 %
- Et à la population des ménages : + 6 %

### De tous petits ménages

- 2,09 personnes / ménages pour 2,3 en France
- 80 % des ménages ne comptent qu'une ou deux personnes (60 % en France)

### Revenus fiscaux de la population sur Tramayes en 2008

	Total des foyers	Foyers imposables	Foyers concernés par des salaires	Foyers concernés par des retraites
Nombre de foyers fiscaux	553	253	279	261
Revenu fiscal de référence des foyers	10 289 429	7 617 245	5 782 418	4 215 934
Revenu moyen calculé	18 607	30 108	20 726	16 153

Source: DGI - 2008 Saône et Loire

### Des revenus modestes

- En 2008, 54 % ne sont pas imposables (300 sur 553)
- Le revenu fiscal moyen est de 18 600€ annuel (20 220€ en S&L)
- 47 % des foyers vivent de pension ou retraite

➤ Une grande partie de la population a des revenus modestes, inférieurs aux plafonds de revenus fixés par l'accès à du logement social

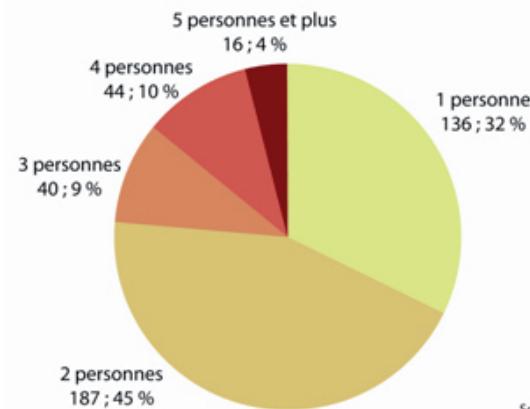
Tramayes	2,30	2,09
Communauté de Communes du Mâconnais Charolais	2,41	2,29
Département	2,3	2,16

Source: Insee, Recensement 2006

Les ménages tramayons	1990	1999	2006	
Nombre de ménages	348	377	423	+ 21,5 %
Population des ménages	836	865	885	+ 5 %

Source: Insee, Recensements 1999 et 2006

### Composition des ménages



Source: Insee.

### Plafonds de revenus pour le logement social

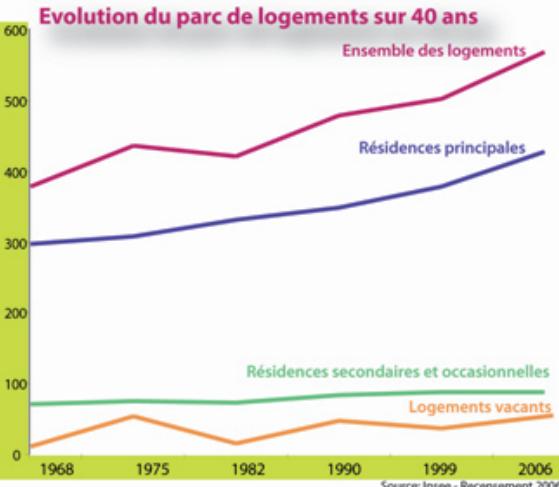
	1 personne seule		1 couple de jeune ménage sans personne à charge	
	par an	par mois	par an	par mois
Prêt Locatif d'Intégration (très social)	10 424	869	18 264	1 522
Prêt Locatif à Usage Social (HLM de base)	18 955	1 580	30 441	2 537
Prêt à l'Accession Sociale (prêt accession)	24 642	2 054	39 573	3 298

Source: Code de la Construction et de l'Habitation, article R.331-12 annexe II

## 3 – Les logements

### Une croissance régulière et soutenue

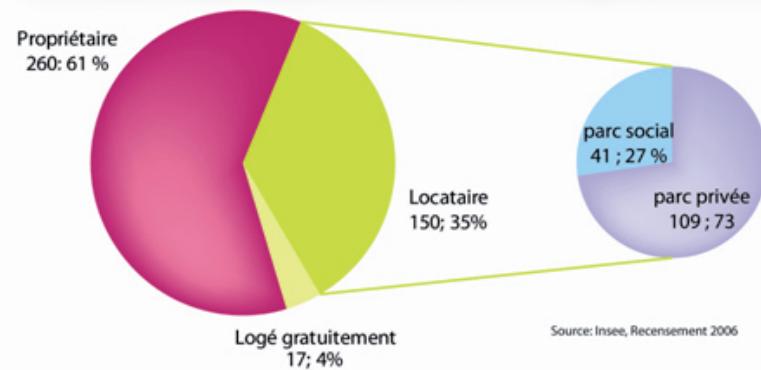
- + 50 % depuis 1968, + 18,8 % depuis 1990
- + 22,6% de résidences principales depuis 1990, du fait de la réduction de la taille des ménages et de l'augmentation modérée de population
- 52 logements vacants, soit 9,1 % du parc, ce qui est trop mais varie d'une décennie à l'autre (3,5% en 75, 7,2% en 99)



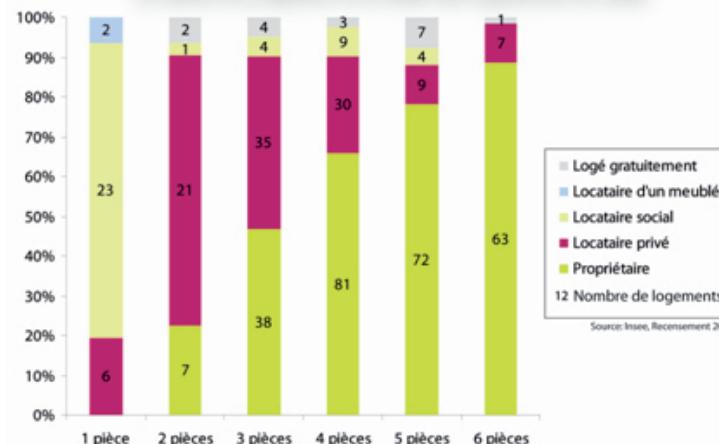
### Une certaine variété dans les logements

- part des locataires normale : 35 %, mais le logement locatif social ne représente que 9,6% des RP
- un parc social dominé par les petits logements du fait de la résidence des 3 monts (SCIC Habitat) : 27 T1 et 2 T2. Les logements OPAC 71 (Plein soleil) sont des T3 à T5

### Les résidences principales selon le statut d'occupation en 2006



### Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation et la taille des logements en 2006



➤ plus le logement est grand, plus on est propriétaire

## 2 – La construction et le marché de l'habitat

### La construction dynamique de 1997 à 2007

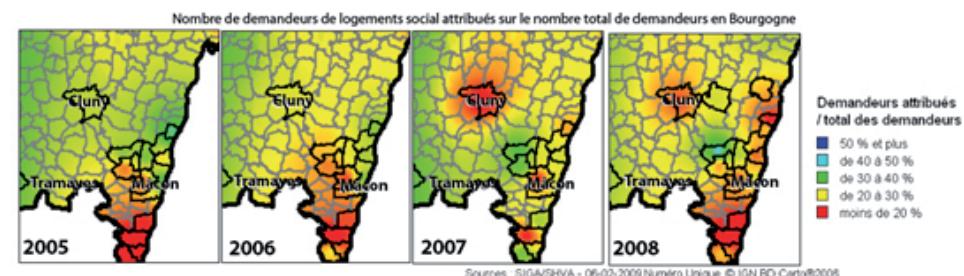
- 3 logements construits par an en moyenne dans les années 90, 10 dans les années 2000-2007, très peu depuis
- les formes de constructions se diversifient avec l'apparition d'individuels groupés ou collectif

### Les prix d'achat

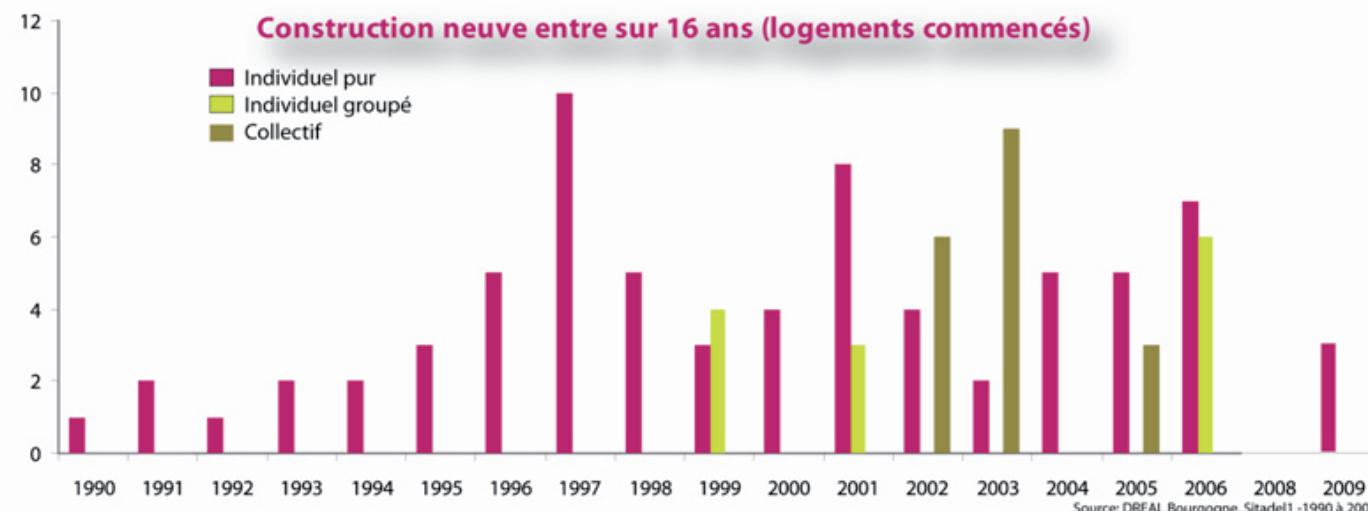
- terrain à bâtir (viable) : 17 €/m<sup>2</sup> en 2007 ; 30 €/m<sup>2</sup> en 2010
- parcelle de 600 m<sup>2</sup> en moyenne ces dernières années
- peu de vente dans l'ancien, surtout pour les logements à escalier

### Des demandes en logement locatif social

- selon les années, de 20 à 40 % seulement des demandes satisfaites
- un parc social dominé par les petits logements du fait de la résidence des 3 monts (SCIC Habitat) : 27 T1 et 2 T2. Les logements OPAC 71 (Plein soleil) sont des T3 à T5



### Construction neuve entre sur 16 ans (logements commencés)



## 5 – Les enseignements à en tirer

### Une dynamique externe à poursuivre

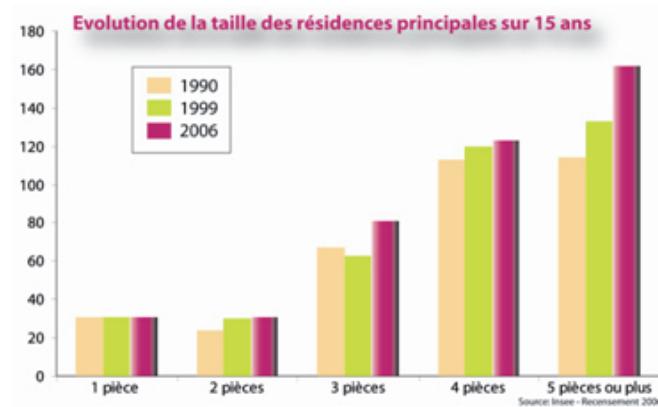
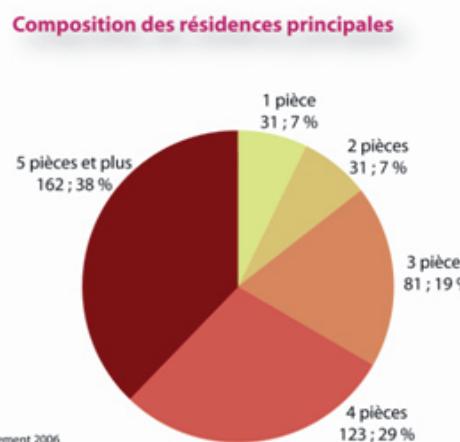
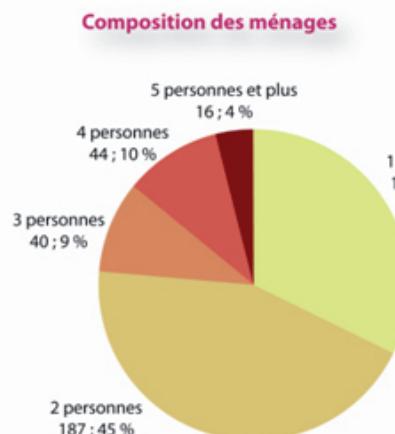
- le maintien, voire l'accroissement de population ne viendra pas d'un solde naturel positif = il faut continuer à attirer des ménages extérieurs
- la force attractive de Tramayes réside plus dans son niveau d'équipements et services que dans l'emploi sur place = la part des ménages de + de 60 ans peut et va s'accroître
- Globalement, les ménages vont encore réduire en taille et vieillir
- Chercher toutefois à attirer de jeunes ménages : décohabitants, jeunes ménages en locatif, primo-accédants,

### Des pistes ou créneaux à explorer

- créer du logement locatif conventionné : + 10 points semble possible soit une quarantaine de logements
- créer des petits et moyens logements : du T2 au T4
- prévoir 50 % ou plus de logements adaptés aux personnes âgées

### Un marché étroit et modeste à prendre en compte

- les ménages ont des revenus modestes : privilégier le logement locatif et la construction neuve aidés
- viser 30 à 40 €/m<sup>2</sup> pour la vente de terrain viabilisé



## 6 – Les perspectives

### 2006 -2020 : Croissance modérée en population mais pas en logement

+ 0,5 % de croissance démographique semble réaliste, dans la continuité de ces 15 dernières années. Pas +1 ou +2 %, qui sont des taux de croissance péri-urbain lyonnais qui ne correspondent pas à la situation géographique et n'anticipent pas le choc énergétique à venir

+ 0,5 % de population = + 7,2% sur 14 ans

+ 0,5 % de population = +29 % de résidences principales

= + 124 logements

### Créer des logements

- dans les logements vacants : une quinzaine, ce qui ramènerait le stock de vacants à moins de 40, moins de 7 %
  - par construction d'environ une douzaine dans les dents creuses qui représentent 2,6 ha en UB
- 90 à 95 de logements à créer dans les zones AU du PLU
- 7 à 8 constructions par an sur 15 ans, y compris en dent creuse

### Besoins en logements

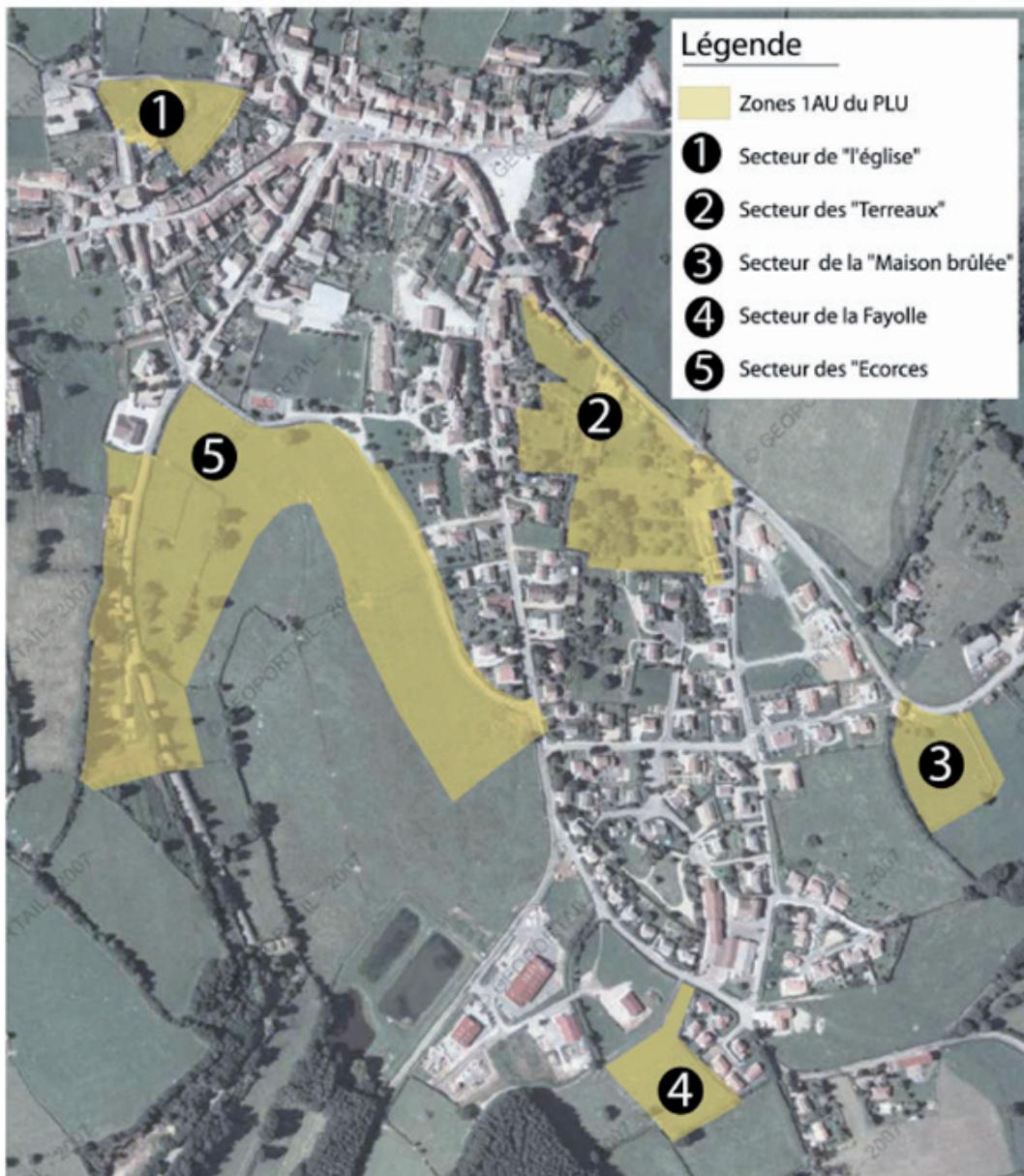
Desserrement			Accueil		Renouvel	Nombre total de besoin en logement s
Taille ménages estimée en 2020	nb ménages pop. 2006 avec taille à 2020	Nb logt pour pallier le desserrement	Nouveaux habitants en 14 ans	Nb logts pour accueillir nouveaux habitants	Nb de logts à renouveler	
1,94	490	67	64	33	25	124

Avec réduction taille ménages de -0,15 et renouvellement du Parc de 5 %

### Capacités des secteurs 1AU du PLU

- 1 - Secteur de l'église : 0,73 ha, 6 à 7 logements
  - 2 - Les Terreaux : 2,63 ha, trentaine de logements
  - 3 - Maison brûlée : 0,79 ha, 7 ou 8 logements
  - 4 - La Fayolle : 0,79 ha, 7 logements
- soit une cinquantaine de logements potentiels hors Les Ecorces
- 5 - Les Ecorces : 9 ha au total, mais à définir

# ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE



## Recommandation

Les capacités des autres secteurs U et 1AU pouvant accueillir 70 à 80 logements, soit plus de la moitié des besoins en logements sur 15 ans, il semble raisonnable

D'envisager que le secteur des Ecorces accueillent la moitié des besoins en logement, soit entre cinquante et soixante

De prendre des moyens dans le PLU, par modification si besoin, pour assurer un déblocage progressif des autres zones 1AU. Il ne faudrait pas que la création d'un lotissement privé sur un de ces secteurs viennent concurrencer au mauvais moment l'opération envisagée sur les Ecorces.

Zones	Superficie approximative en ha	
	P.O.S (12/11/1992)	P.L.U.
UA	19	16,9
UB	/	8,2
UE	20	19,1
UL	/	1,1
UX	/	2,8
<b>Total zones U</b>	<b>39 ha</b>	<b>48,1 ha</b>
1AU	(IINA) 10	12,8
2AU	/	9,4
1AUX	(NAX) 3	1,6
<b>Total zones NA/AU</b>	<b>13 ha</b>	<b>23,8 ha</b>
A	1604	1470,2
<b>Total zones NC/A</b>	<b>1604 ha</b>	<b>1470,2 ha</b>
N	203	316,9
<b>Total zones ND/N</b>	<b>203 ha</b>	<b>316,9 ha</b> Dont 18,4 en Nh
<b>SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE</b>		<b>1859 ha</b>

## 7 – Programme proposée pour Les Ecorces

### Envisager la création d'une cinquantaine de logements

#### Types

- 50 % en logements locatif conventionné soit 25
- 30 % au moins en accession aidée soit 15
- 15 % en accession libre soit 10

#### Taille

- 60 % de T3-T4 : environ 36
- 25 % de T2 : environ 15
- 15 % de T5 ou plus : environ 9

#### Formes urbaines

Majorité de logements groupés, maisons de ville, accolées, etc pour faciliter le mélange des tailles, les petits logements accessibles de plein pied

#### Phasage

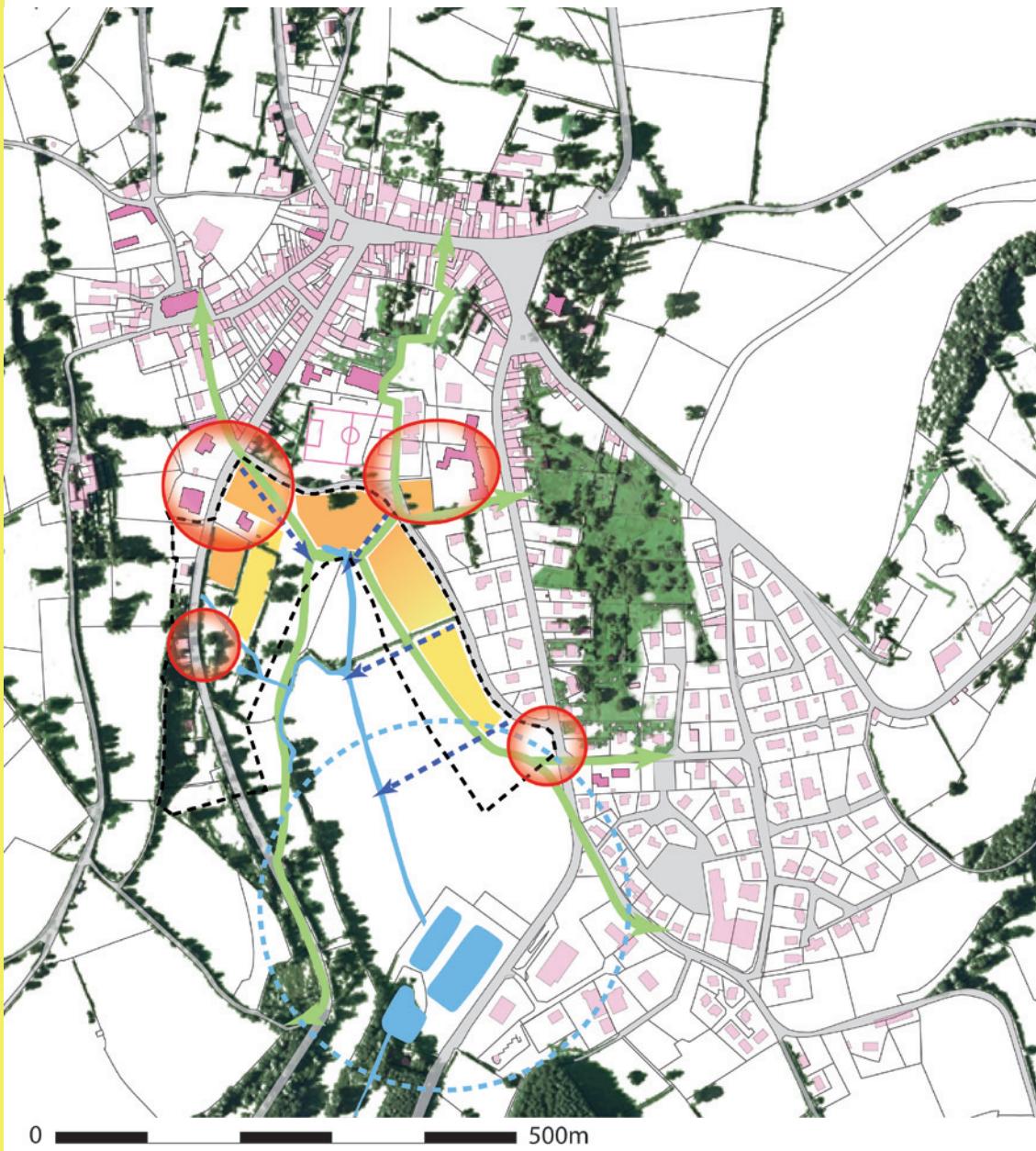
Pour ne pas perturber le marché local, modeste à tous points de vue, envisager une douzaine de création de logements tous les 2 ans ; soit 6 création par an, pour laisser 1 ou 2 constructions libres par ailleurs

→ Prévoir 4 à 5 tranches dans l'opération

#### Différer certaines ouvertures à urbanisation des autres zones AU du PLU

- 1- secteur de l'église : 0,73 ha, 6 à 7 logements
- 2 – Les Terreaux : 2,63 ha, trentaine de logements
- 3 - Maison brûlée : 0,79 ha, 7 ou 8 logements
- 4- La Fayolle : 0,79 ha, 7 logements

# Synthèse



## Recommandations urbaines et paysagères

### Les articulations

- Soigner la trame d'espace public pour inscrire la nouvelle urbanisation dans la continuité du bourg
- Marquer l'entrée du bourg depuis la RD45
- Valoriser les équipements présents
- Mailler le nouveau quartier avec le secteur pavillonnaire

### Les liens

- Créer des continuités entre le site et le bourg par la trame de cheminement
- Prolongement de la trame des chemins de randonnée dans le secteur
- Hiérarchiser les voies (de la rue à la Venelle) pour clarifier les usages

### La trame verte

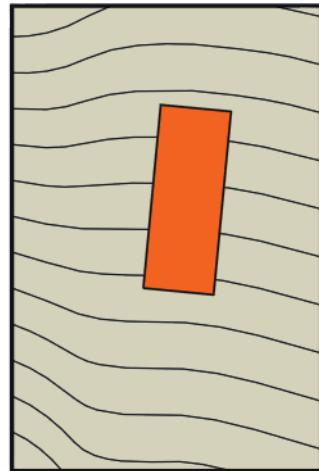
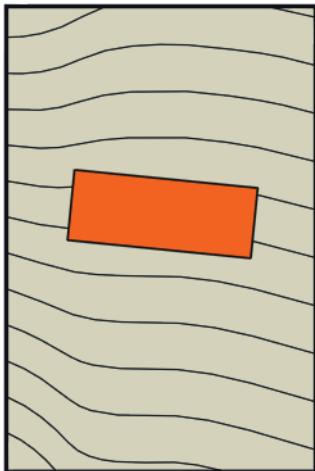
- Préserver la végétation en place sur le site

### La trame bleue

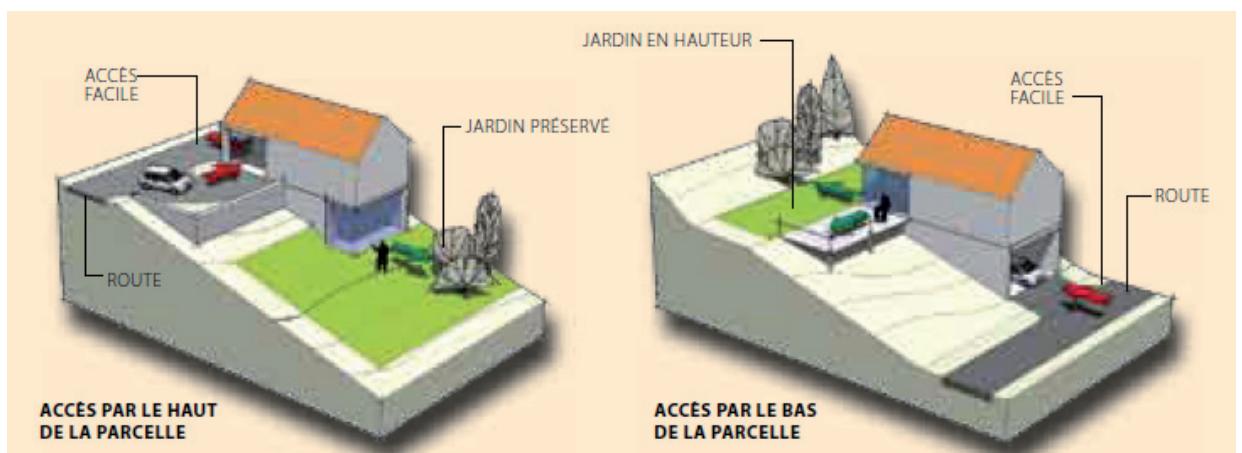
- Profiter de la topographie pour évacuer les eaux gravitairement vers la station de lagunage qui devra être développée.

# L'INSERTION DANS LA PENTE, UN POINT ESSENTIEL

## Construire dans la pente



Le sens du bâtiment ou du faîlage peut être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau suivant la volumétrie des constructions voisines, ou selon ce qui sera privilégié dans la construction : accès, accessibilité, orientations, vues.



# Scénario 1 : Une urbanisation parallèle à la pente



Economie de voirie par le principe de parking regroupés longeant la charrière des écorces.

Urbanisation en éperon

Jeu de murs de soutènement qui viennent créer des espaces pour les qualifier

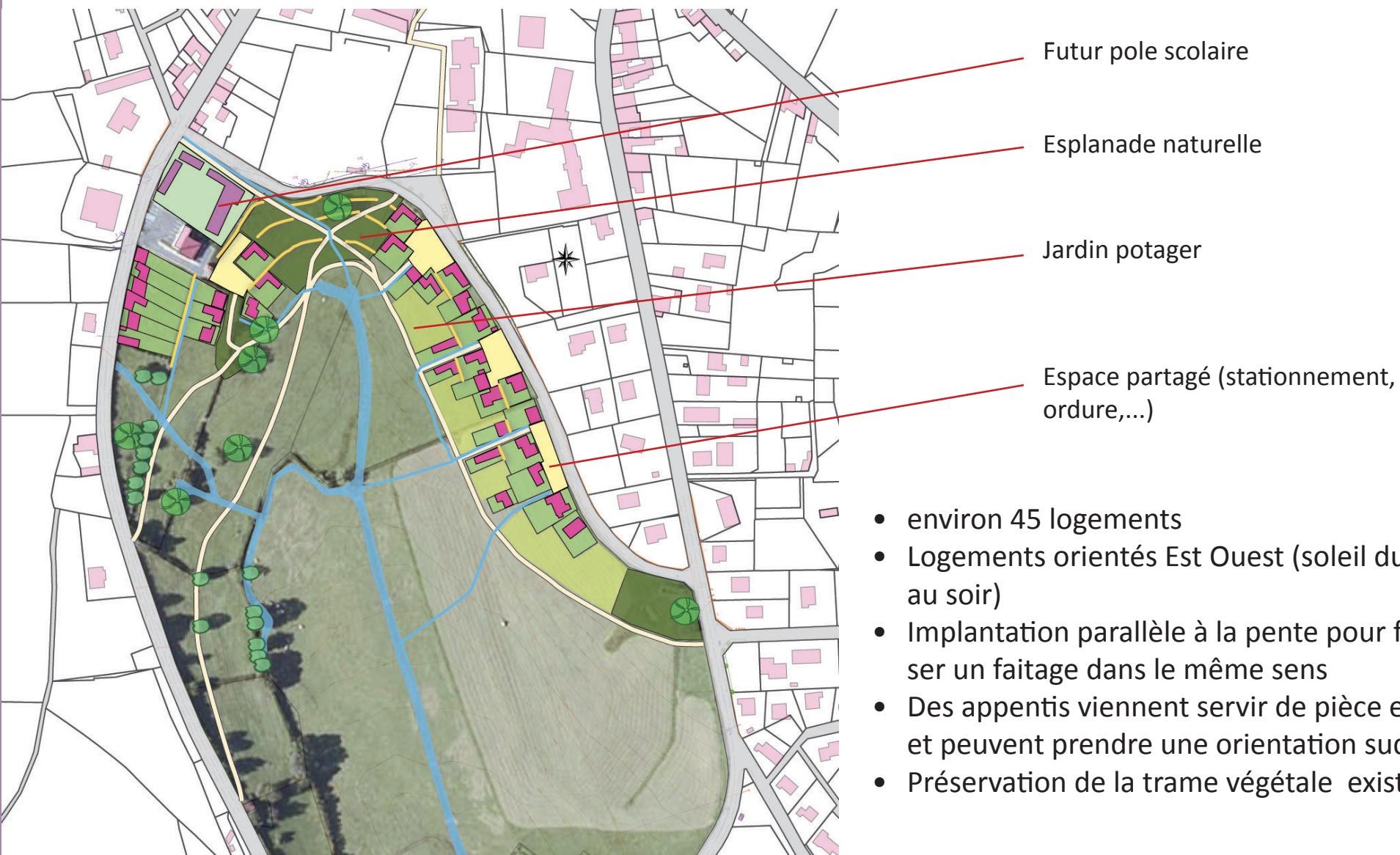
Un cheminement en partie basse pour créer la limite et mettre en valeur le paysage alentour

Des lieux de sociabilité tel que des jardins potagers et des plaines enherbées pour des jeux d'enfants

Une nécessité de diversité de l'habitat (petit collectif, intermédiaire, individuel)

Une gestion naturelle des eaux de pluie

## CROQUIS DÉTAILS EXPLICATIFS

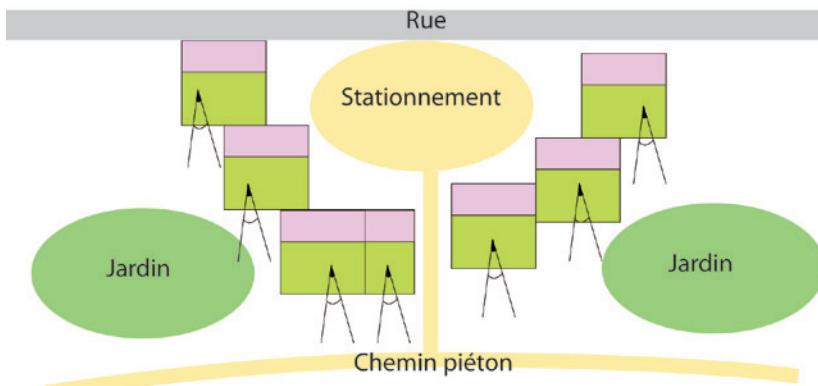


# CROQUIS DÉTAILS EXPLICATIFS

Cour partagée :  
liaison de la rue au logement



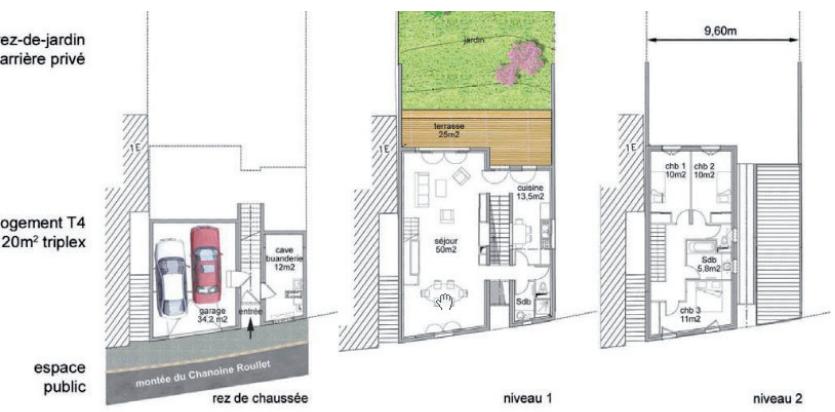
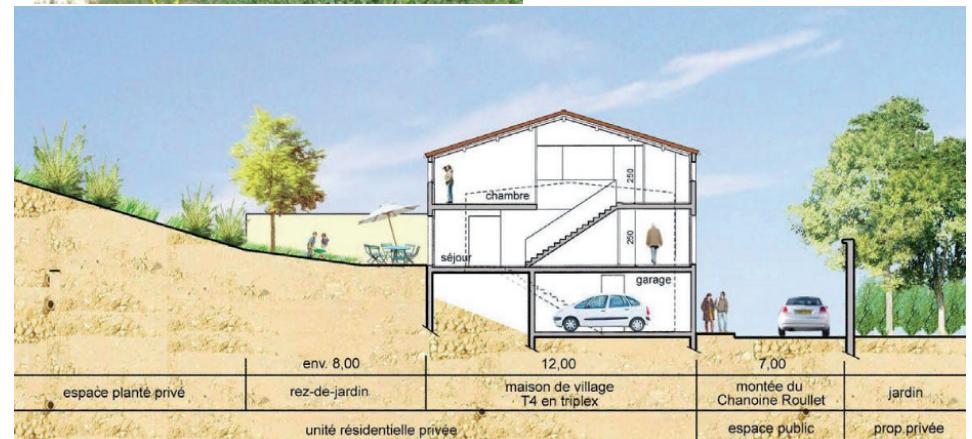
Principe de décalage pour libérer les vues de chaque logement



Architecture contemporaine



Exemple 3 maisons de  
bourg villageois à Albigny  
sur Saône



## Aménagement espace vert



## Parcours de l'eau



## Architecture en terrasse



## Cheminement naturel



## Stationnement regroupé pour un cadre de vie plus agréable



## Jardin potager



# Scénario 2 : Une urbanisation perpendiculaire à la pente

Schéma d'organisation du quartier de Ecorces:

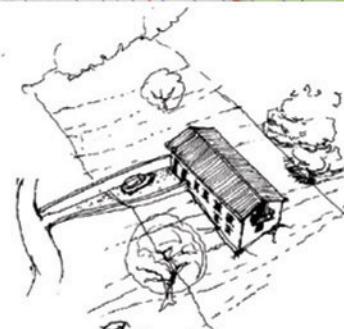


LEGENDE :

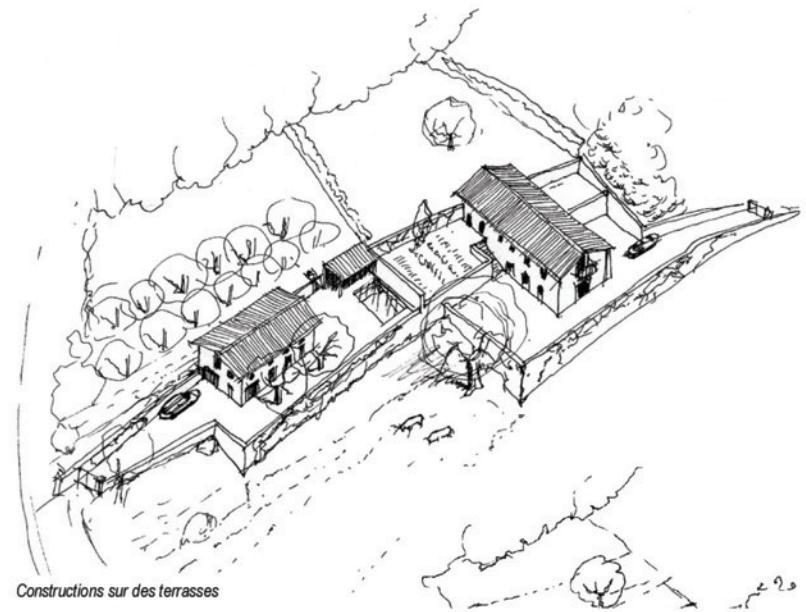
- venelles structurantes, trames paysagères.
- arbres existants.



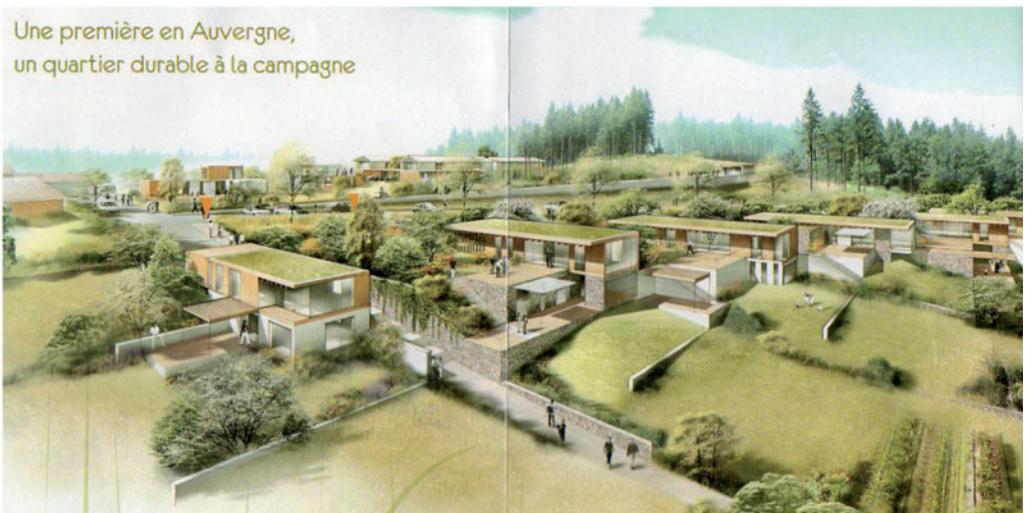
## CROQUIS DÉTAILS EXPLICATIFS



Sans terrasse ou sur le terrain en pente mais sans aucun aménagement



Constructions sur des terrasses



Une première en Auvergne,  
un quartier durable à la campagne

## COMPARAISON DES SCENARIIS



Scénario voirie interne orientation sud



Scénario courées et jardins



Scénario venelles dans la pente et jardins en terrasses