



Pays Fléchois  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# Communauté de communes du Pays Fléchois

# Elaboration du PLUi-H



Groupe thématique du 21.03.18  
Population, habitat et aménagement

**FUTUR  
PROCHE**

aménagement  
urbanisme  
paysage



# 1 . DEMOGRAPHIE - POPULATION

---

# POPULATION

## Une stabilité démographique relative...

### ■ Une stabilité de la population

- ▶ +0,3% annuelle estimée entre 2009-2014, (+0,7 entre 1999-2009)

- +0,3% dépt et +0,8% région

- ▶ **Stabilité** du solde naturel (+0,3% /+0,3%)

- ▶ **Baisse** du solde migratoire (0% /+0,4%)

- ▶ Mais une croissance continue du nombre de ménages

- **+307** ménages

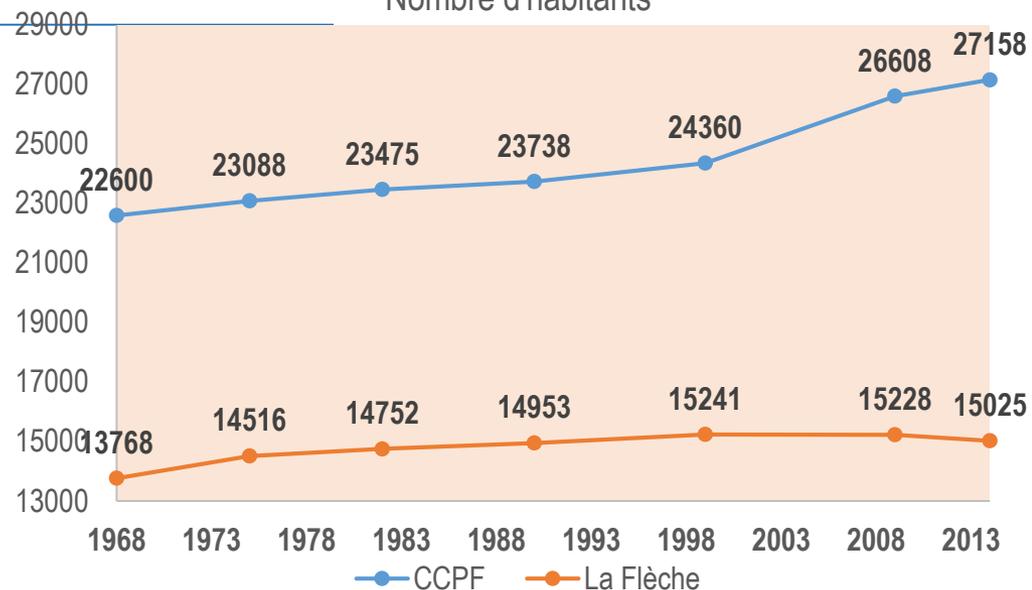
### ■ Une croissance variable

- ▶ Le poids de la ville centre est passé de 63% à 55% depuis 1990

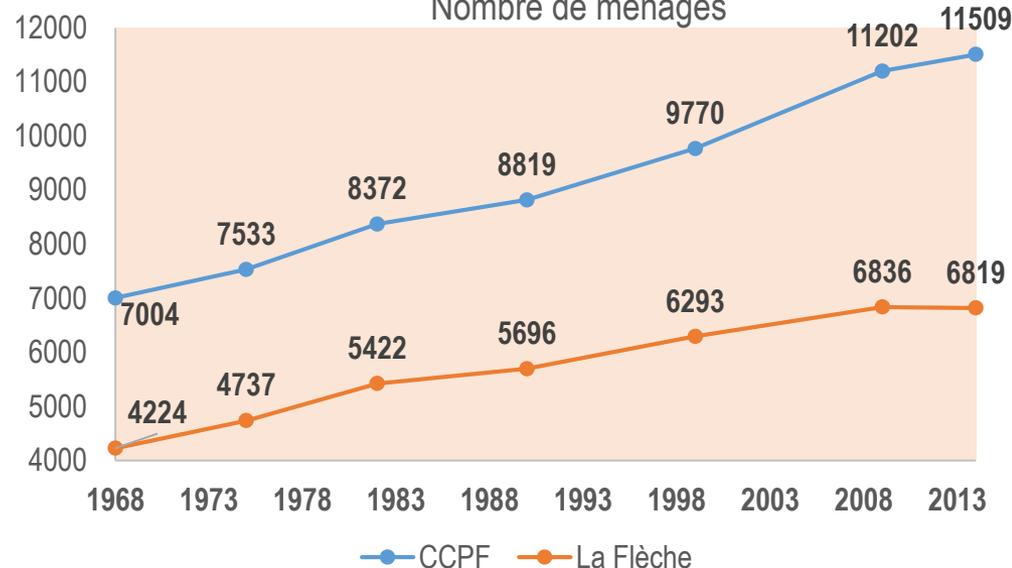
- ▶ Des communes périurbaines en croissance

Source : RGP Insee, 1968-75-82-90-99-09-14

Nombre d'habitants

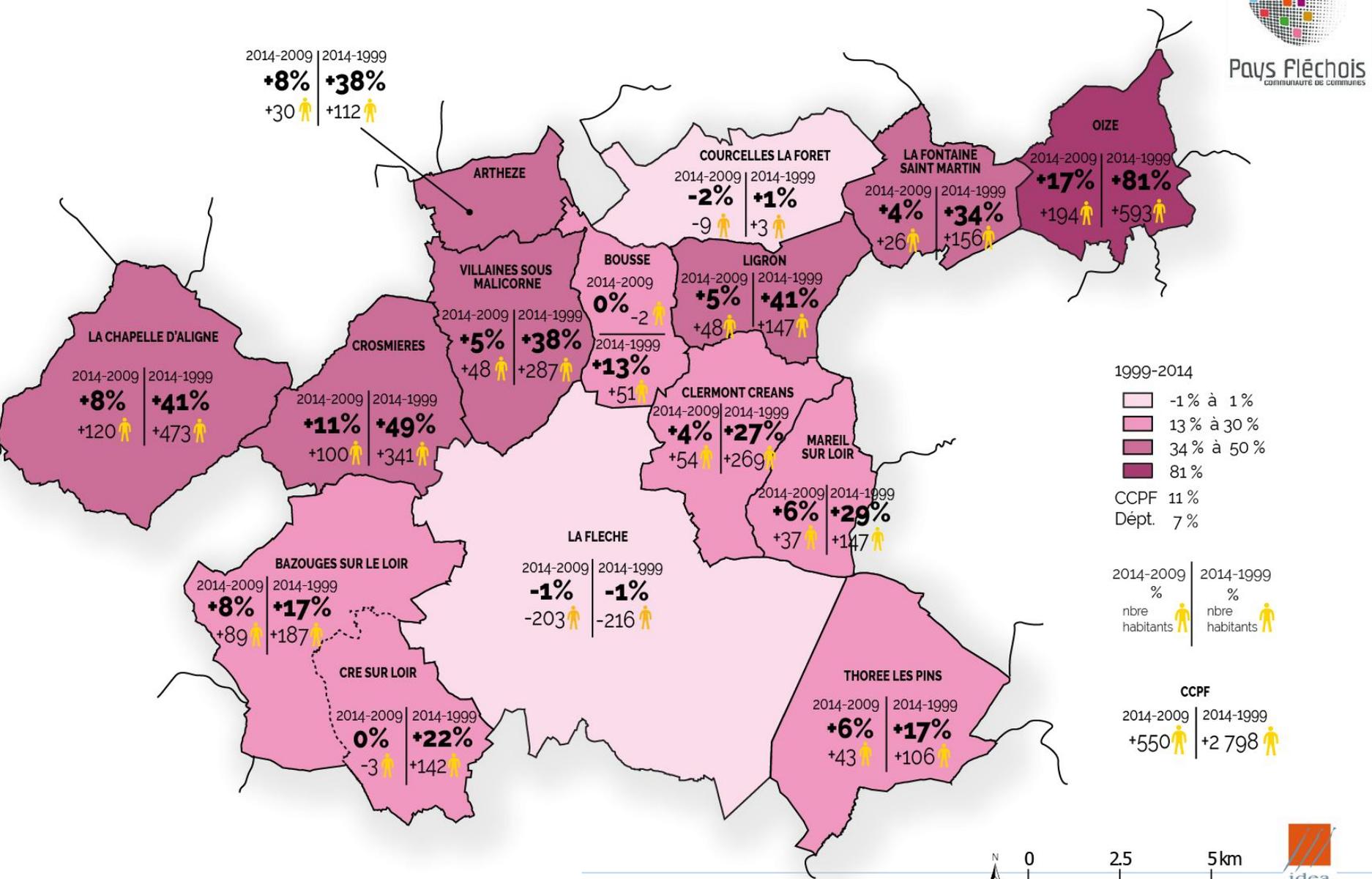


Nombre de ménages



# POPULATION

## ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES



1999-2014

- 1% à 1%
- 13% à 30%
- 34% à 50%
- 81%

CCPF 11 %  
Dépt. 7 %

2014-2009 | 2014-1999

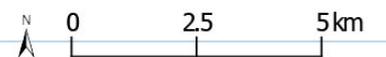
% | %

nbre habitants | nbre habitants

CCPF

2014-2009 | 2014-1999

+550 | +2 798



# POPULATION

## Diminution de la taille des ménages... et vieillissement relatif

### ■ Une diminution de la taille des ménages

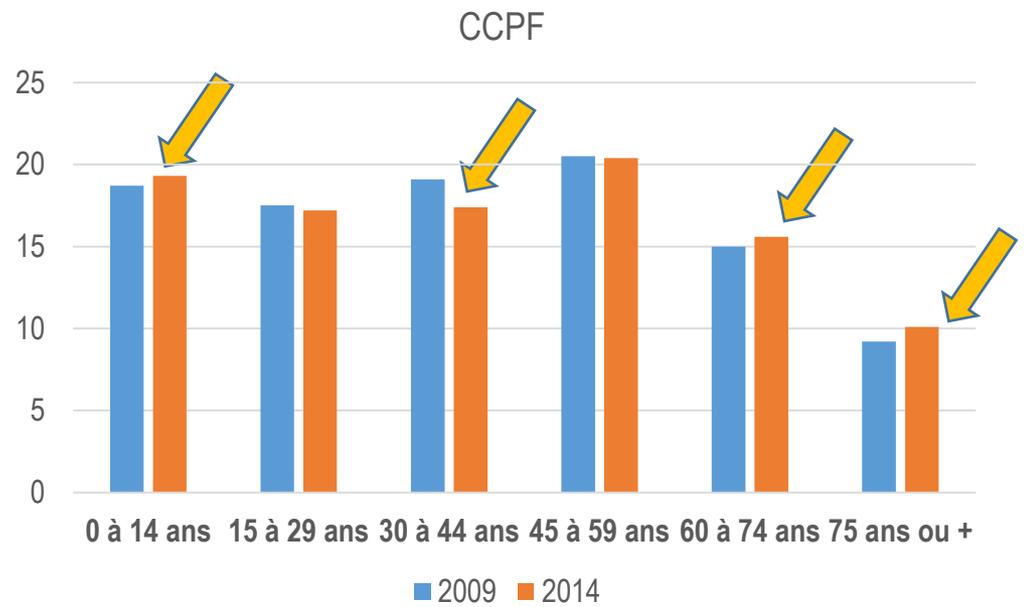
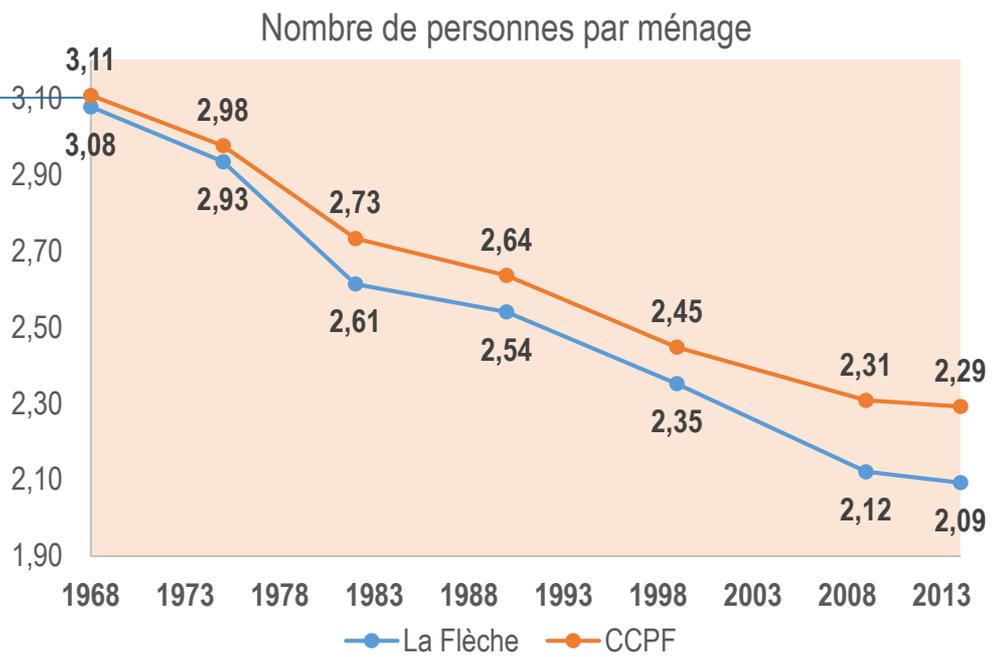
- ▶ Un tassement de la taille des ménages (2009-2014) après une forte diminution (1982-2009)

### ■ Un vieillissement relatif de la population...

- ▶ Diminution de la part des 30-44 ans soit  $\approx -376$  pers.
- ▶ Augmentation des  $> 60$  ans soit env.  $+ 473$  pers.

- ▶ Mais croissance des plus jeunes de 0 à 14 ans :  $+ 221$  pers.

2009-2014	
0 à 14 ans	221
15 à 29 ans	-25
30 à 44 ans	-376
45 à 59 ans	34
60 à 74 ans	213
75 ans ou +	264

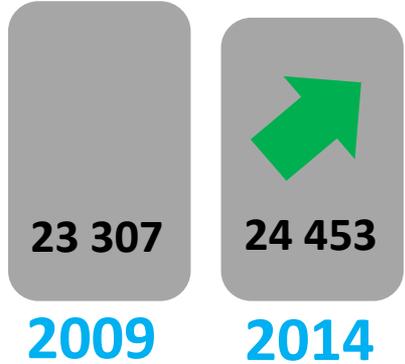


# POPULATION

# Une moindre présence familiale... et un vieillissement

Ensemble de la population des ménages

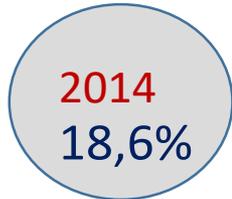
## > Ménages d'une personne



**+572 mén. (5,6 %)**  
**+1 146 pers. (+4,9 %)**



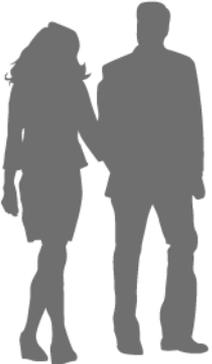
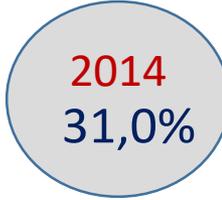
**+211 (+15,7 %)**



**+215 (+12,0 %)**



## > Couples sans enfants

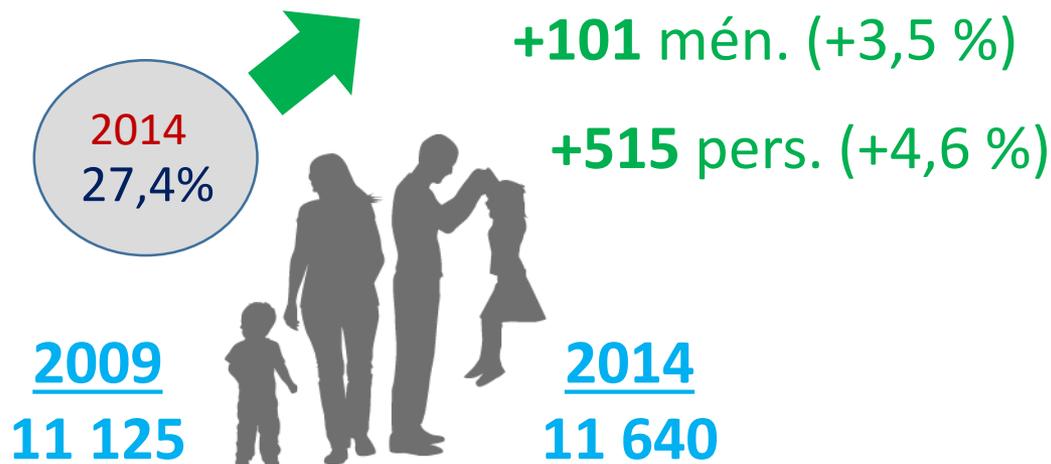


**-25 mén. (-0,7 %)**

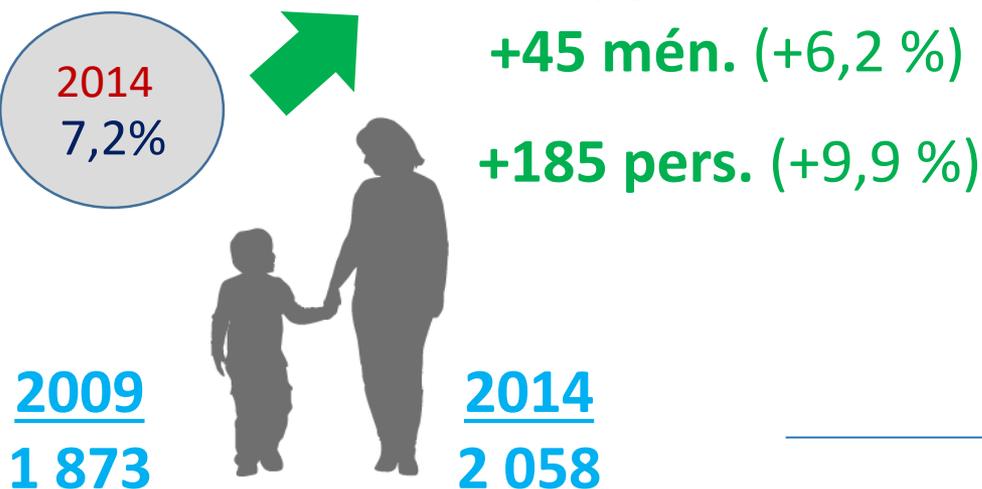
**-94 pers. (-1,4 %)**



## > Couples avec enfant(s)



## > Adultes avec enfant(s)



## ■ Une majorité d'habitants en familles mais...

- ▶ Les familles représentent 56% de la population, mais seulement 34,5% des ménages...
- ▶ 65,5% des ménages sont sans enfant
- ▶ Une forte progression des personnes seules (+526 pers.),
- ▶ Une progression des familles monoparentales (F 5% /H 23%) à +80% femmes
- ▶ Une légère diminution des couples sans enfants

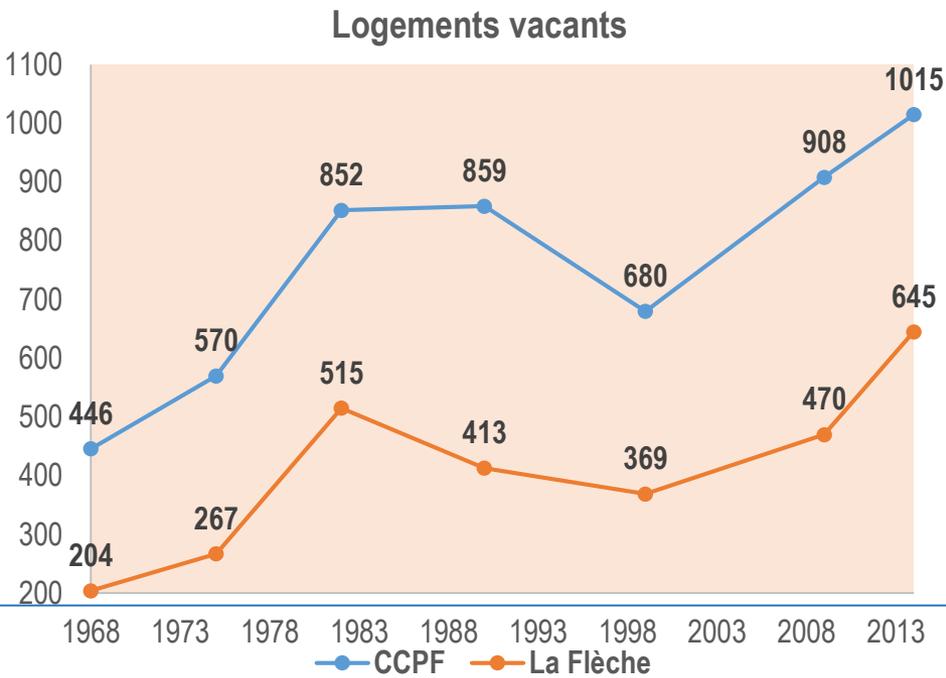
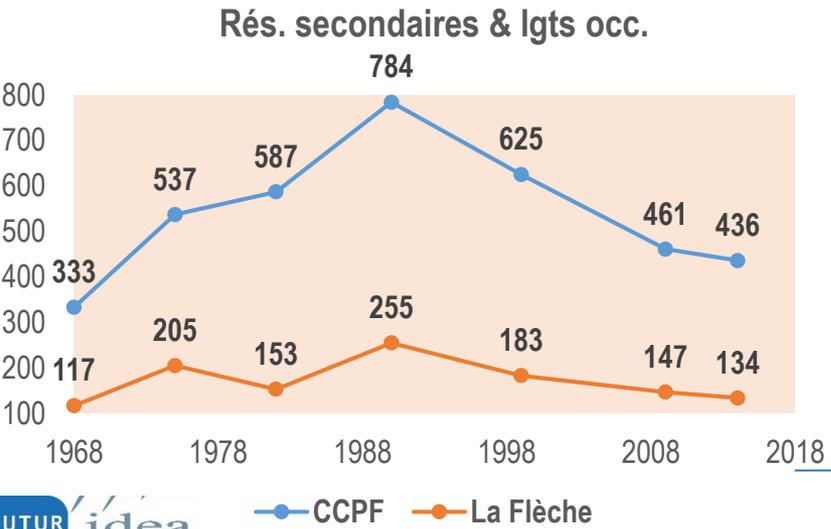
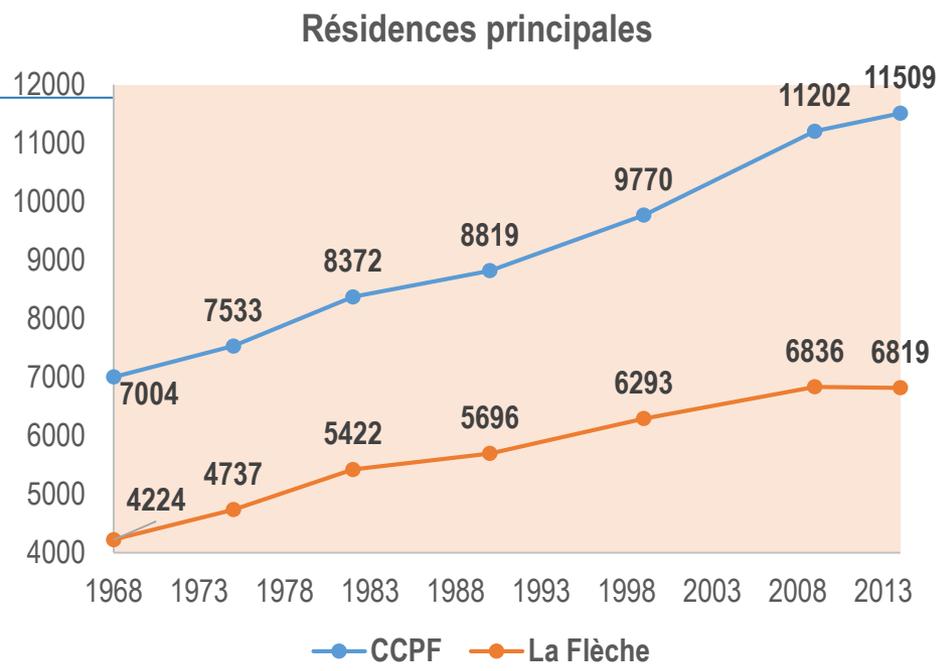
## 2. HABITAT

---

# HABITAT

## Faible croissance des RP

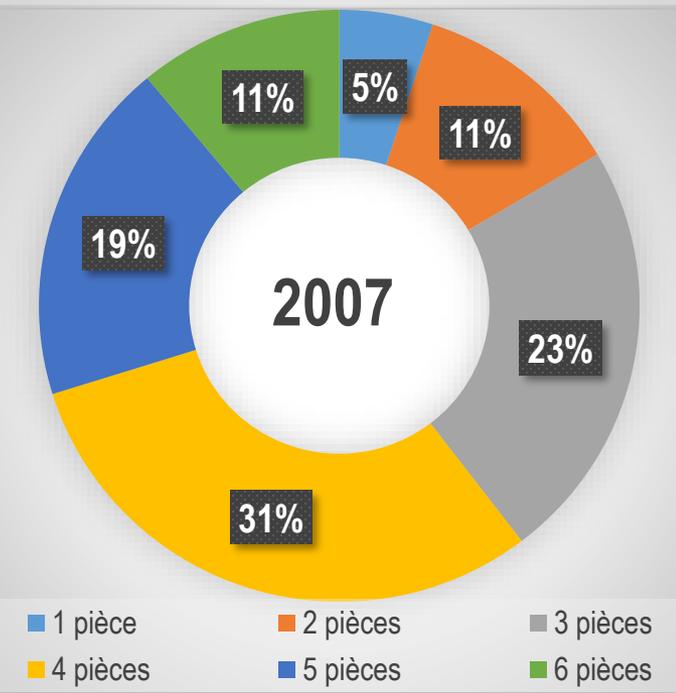
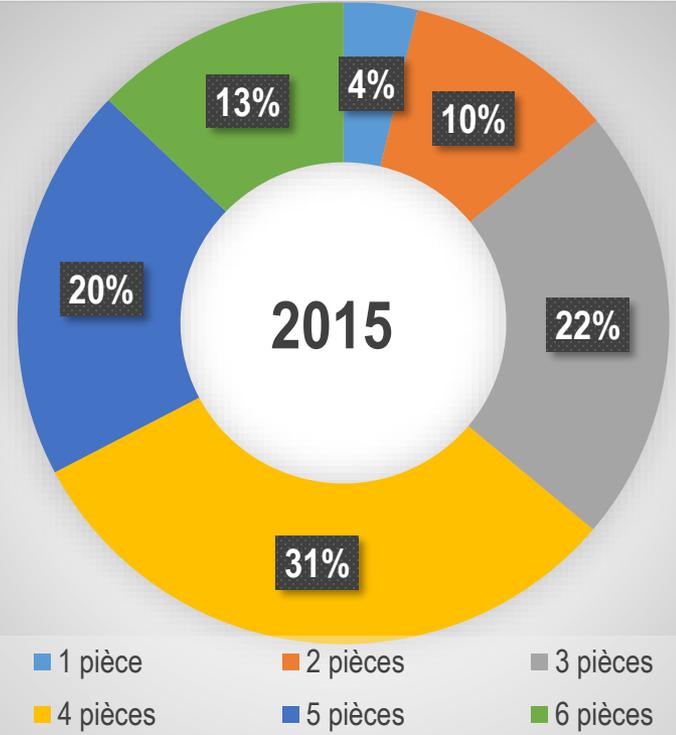
- **Un tassement de la croissance des RP**
  - ▶ 2014-09 : CCPF **+307 +3%** ; VdLF: -17 / **0%**
  - ▶ 2009-99 : CCPF **+951 +11%** ; VdLF: +597 / **+10%**
  - ▶ 5 communes en stabilité / légère baisse (0 en 99-09)
  
- **Une nette croissance de la vacance**
  - ▶ CCPF : +107 logts ; La Flèche : +175 logts
  
- **Une diminution régulière des RS**
  - ▶ CCPF : -25 RS; La Flèche : -13 RS



# HABITAT

## Des grands logements

- ▶ 31% de logements de 4 pièces (3390) :
  - 2007-2015 ≈ stabilité relative mais 235 logements supplémentaires
- ▶ 33% de logements de 5 pièces ou + (3555) :
  - 2007-2015 ≈ 30% à 33% soit 477 logements supplémentaires
- ▶ 33% de logements de 2-3 pièces :
  - 2007-2015 ≈ 34% à 33% soit -39 logements en moins
- ▶ **+ 712 logements de 4 pièces et plus entre 2007 et 2015**
- ▶ **- 163 logements de 1-3 pièces entre 2007 et 2015**

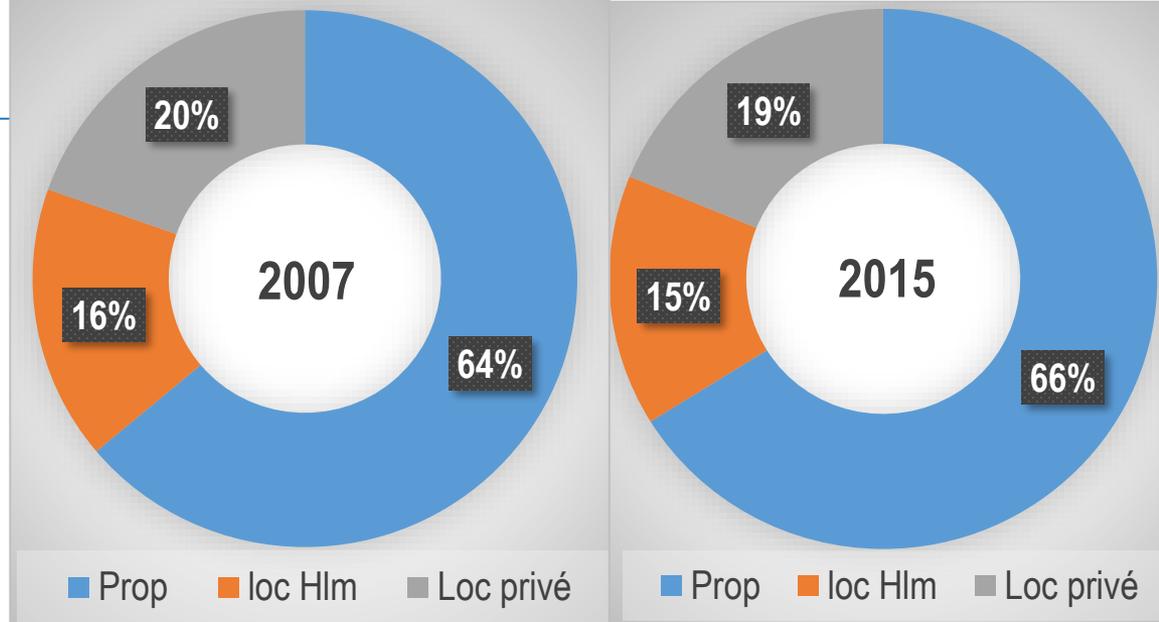


# HABITAT

## Davantage de propriétaires

- + 721 ménages (+11%) propriétaires depuis 2007
- Légère baisse des locataires depuis 2007 mais :

- ▶ Progression des locataires du parc privé : + 52 ménages
- ▶ Diminution des locataires du parc public : -90 ménages (-63 Hlm; -27 CT)
- ▶ Mais augmentation du parc conventionné (2012-2016 : + 126 logts) soit 1857 logements en 2016. (Filocom)

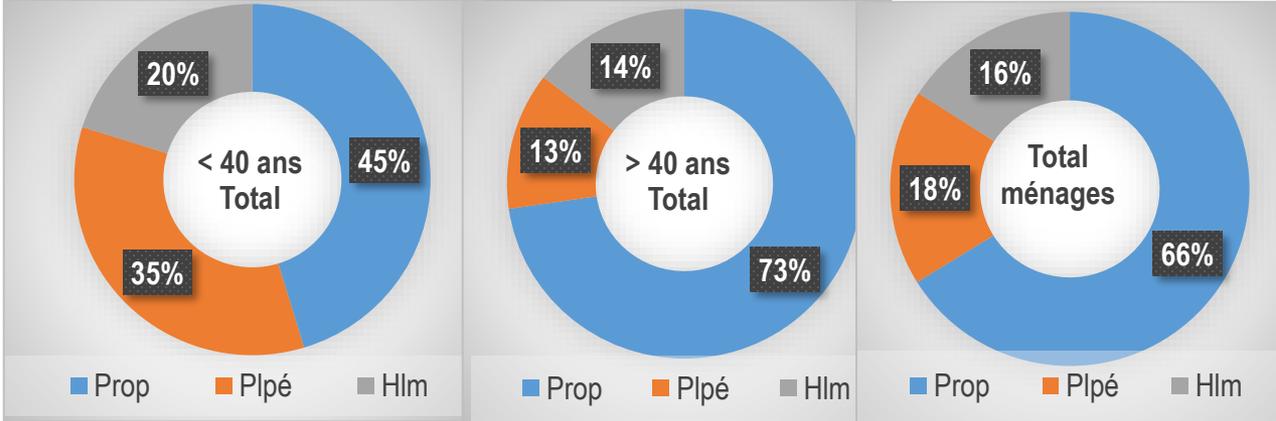
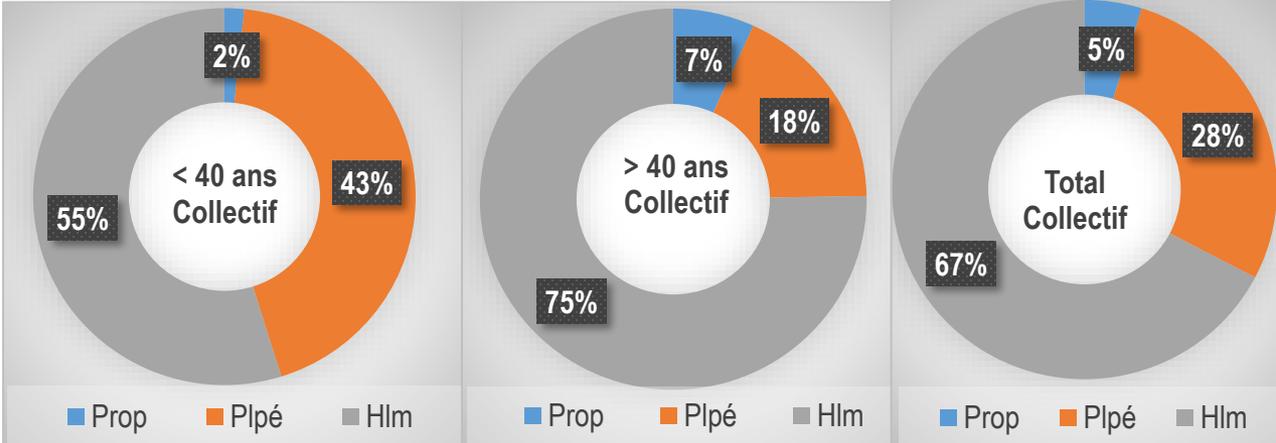
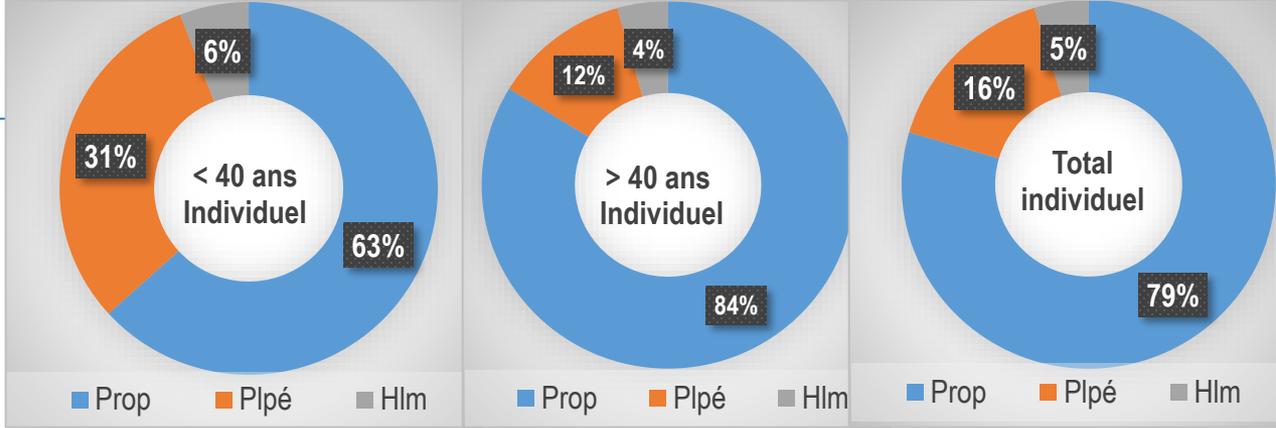


CCPF	2007		2015		Evolution	
Total	10 932	100%	11 584	100%	+652	+6%
Propriétaire	6 791	62%	7 392	65%	<b>+721</b>	<b>+10,6%</b>
Locataire privé	2 085	19%	2 052	19%	+52	+2,5%
Loc. Hlm / Coll. Territoriales	1 879 (CT : 104)	17%	1 787 (CT : 77)	15,5%	<b>-90</b>	<b>-5%</b>
Autre	177	1,6%	151	1%	-31	-17,5%

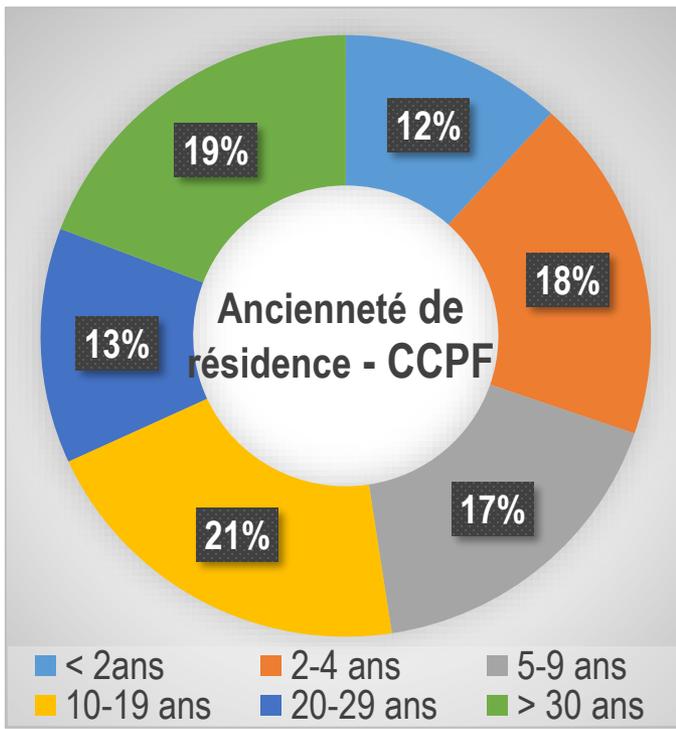
# HABITAT

## Une nette majorité de propriétaires mais ...

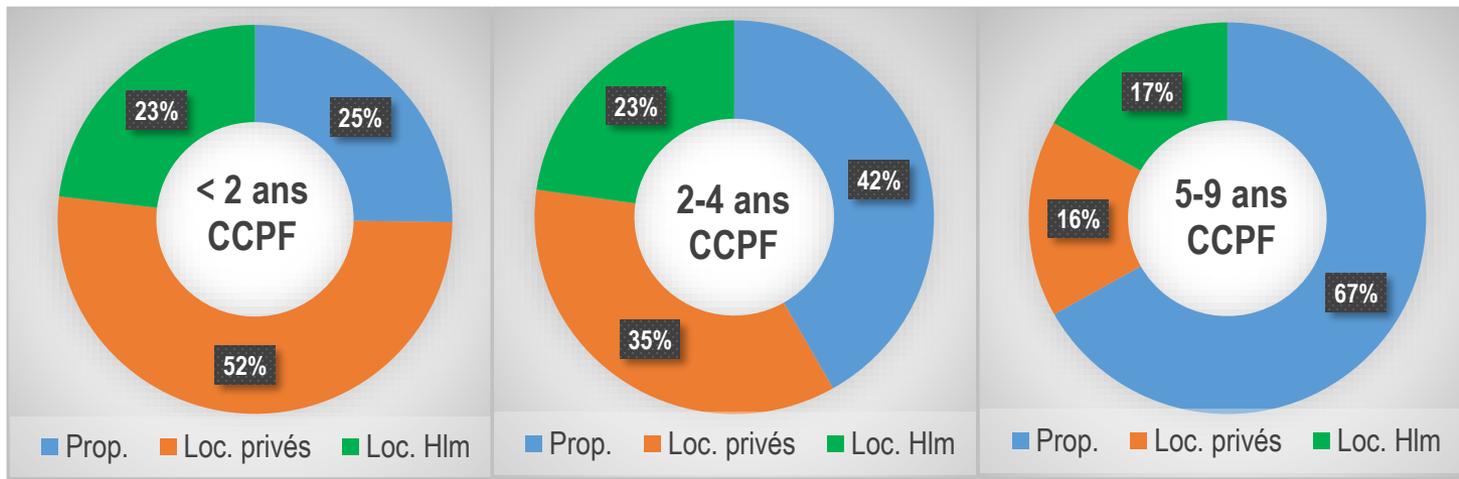
- ▶ Les 2/3 des ménages propriétaires et **45% des moins de 40 ans**
- ▶ **79% des logements individuels en propriété et 99% des propriétaires en ind.**
- ▶ Un accueil des **moins de 40 ans dans le parc locatif (55%)**
  - privé : ind. (72%) & coll. (28%) – (2000)
  - Hlm : ind. (24%) & coll. (76%) – (1777)



- 30% des ménages dans leur logement depuis moins de 4 ans
- 53% des ménages dans leur logement depuis 10 ans ou +
  - ▶ 1/3 des ménages depuis + 20 ans dans leur logement
- Une fonction d'accueil assurée par le parc locatif
  - ▶ +75% des ménages présents depuis moins de 2 ans sont locataires, (dont 52% dans le privé), ≈60% de ceux présents entre 2 et 4 ans
  - ▶ Après 5 années d'ancienneté et plus, (5-9 ans / 10-19 ans / 20-29 ans et 30 ans et +), les propriétaires sont majoritaires **MAIS** sur la tranche 0-9 ans (soit ≈ 5300 mén.), ils sont minoritaires (47%)



**Ancienneté de résidence selon le statut d'occupation**

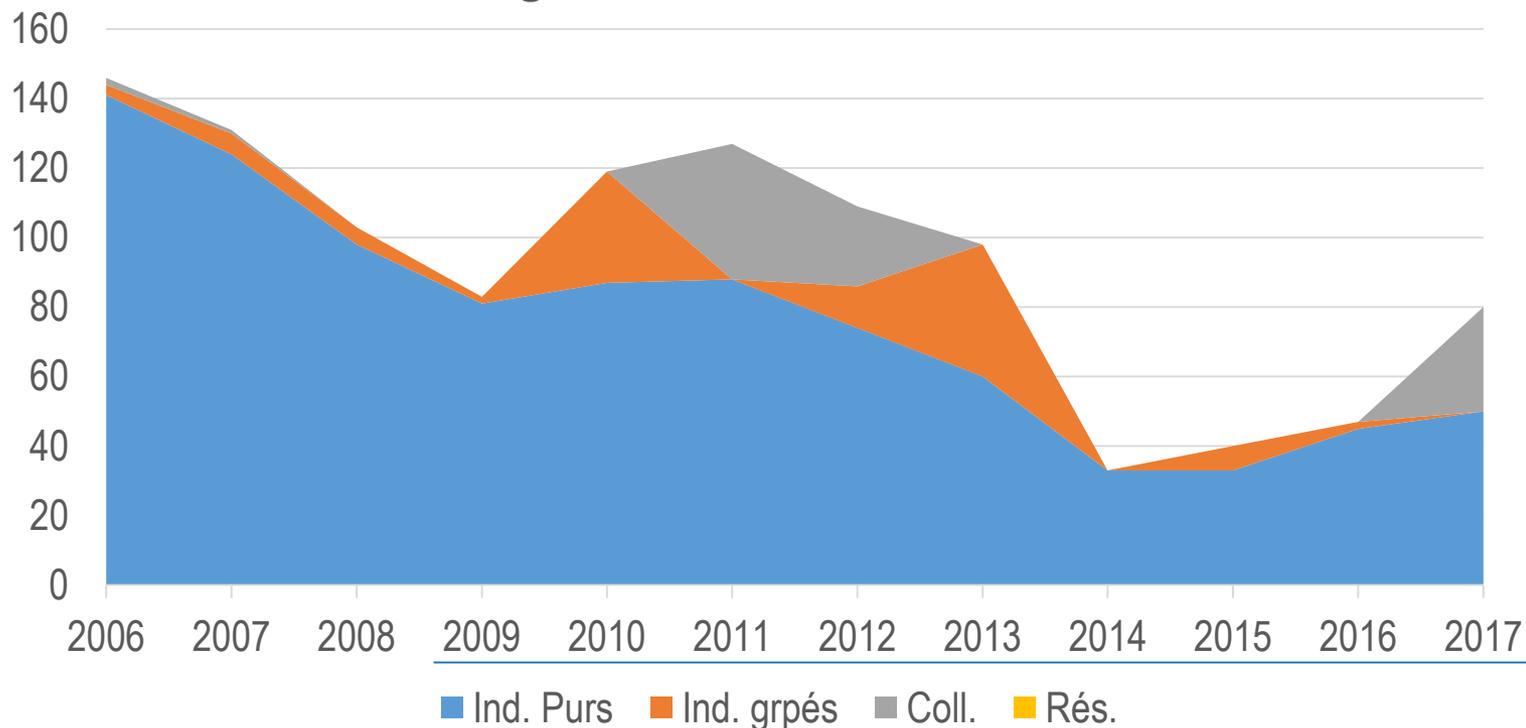


- ▶ Un volume inférieur à 140 logements individuels annuels à partir de 2006 et à 100 logements à partir de 2008
- ▶ Une baisse nette à partir de 2011, entre 40 et 50 logements individuels annuels
- ▶ La part de la promotion (coll. et ind. grpés) soutien la construction des années 2010-2013 et 2016-2017 et renforce la reprise récente

*Observation : la chute de la construction est à relativiser avec une reprise constatée en 2016 et 2017, et confirmée sur le début de l'année 2018.*

CCPF	Ind. Purs	Ind. Grpé	Coll.	Tot
2006	141	3	2	146
2007	124	6	1	131
2008	98	5	0	103
2009	81	2	0	83
2010	87	32	0	119
2011	88	0	39	127
2012	74	12	23	109
2013	60	38	0	98
2014	33	0	0	33
2015	33	7	0	40
2016	45	2	0	47
2017	50	0	30	80

Logements commencés CCPF



► Moyennes annuelles :

- 2006-2010 ≈ 223 logements
  - 2011-2015 ≈ 81 logements
  - 2016-2017 ≈ 63 logements
  - **2006-2017 ≈ 97 logements**
- 79% des constructions en individuel pur ; 10% en individuel groupé
  - 100% des collectifs sont construits sur La Flèche

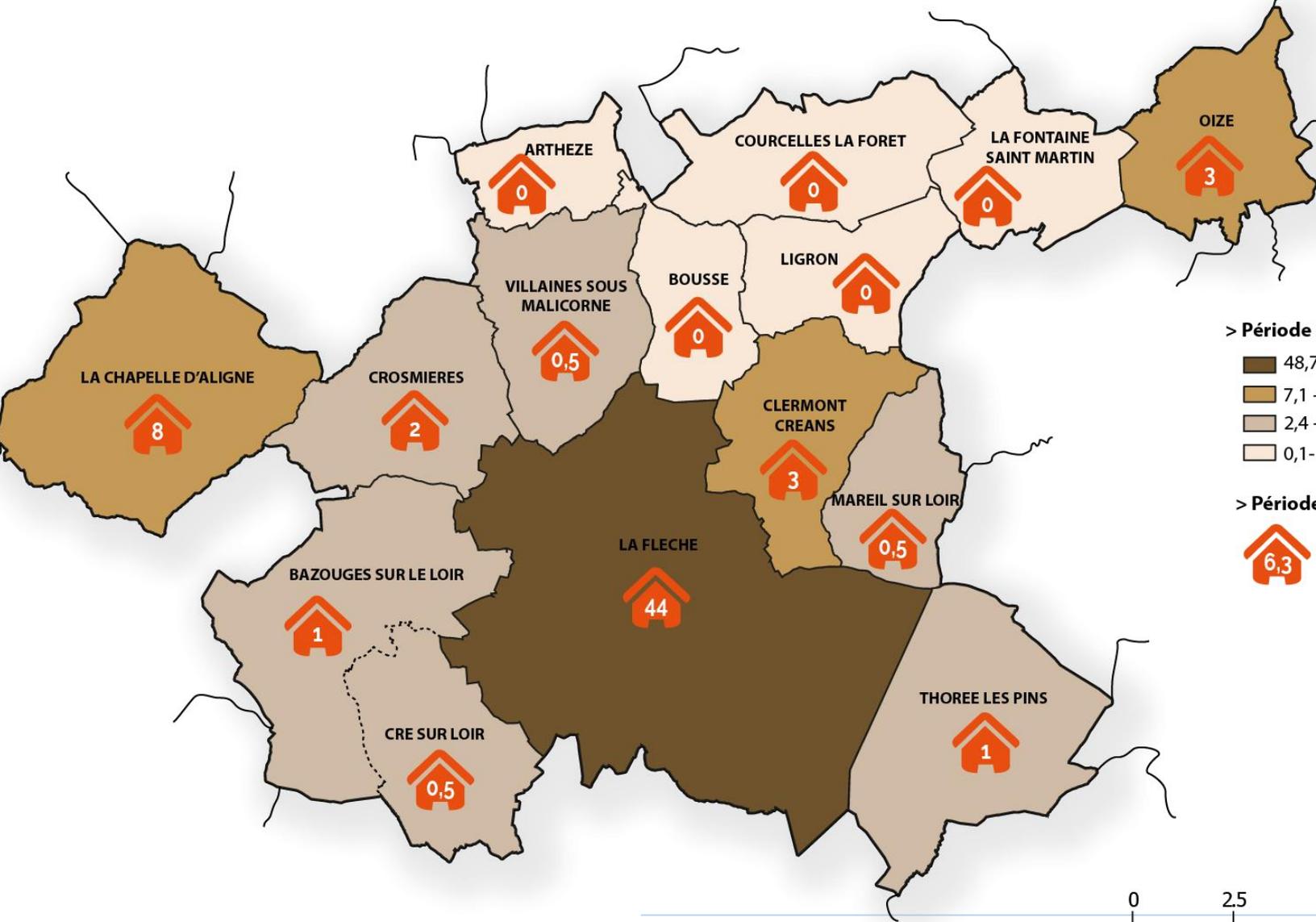
## Nombre annuel moyen de logements commencés

	2006-2010	2011-2015	2016-2017	2006-2017
Logements individuels purs	914 (82%)	288 (71%)	95 (60%)	1297 (79%)
Logements individuels groupés	107 (10%)	57 (14%)	2 (1%)	166 (10%)
Logements collectifs	95 (8%)	62 (15%)	30 (31%)	187 (11%)
Logements résidences	0	0	0	0
<b>Total des logements</b>	<b>1116 (100%)</b>	<b>407 (100%)</b>	<b>127 (100%)</b>	<b>1650 (100%)</b>

# HABITAT

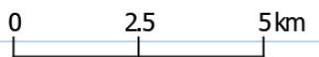


## NOMBRE DE LOGEMENTS PAR AN 2006-2017



- > Période 2006-2017
- 48,7 logements
- 7,1 - 11,2 logements
- 2,4 - 3,8 logements
- 0,1 - 1,8 logements

- > Période 2016-2017
- 6,3

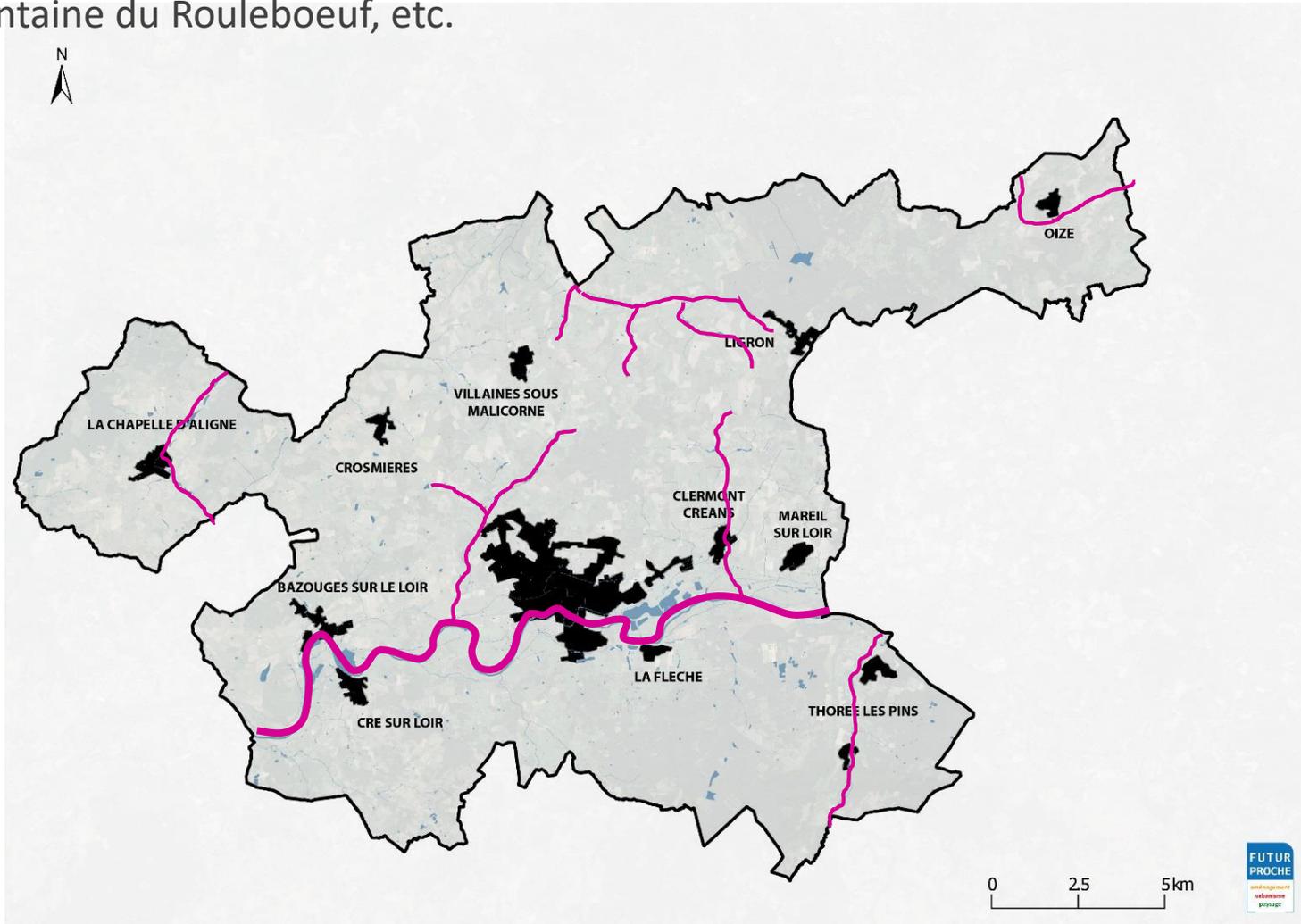


# 3. FORMES URBAINES & DENSITE

---

# MORPHOLOGIE URBAINE

Historiquement **les villages et bourgs** du territoire de la CCPF se sont installés près des vallées, soit proche des gués ou en hauteur sur les côteaoux : pour exemple, Bazouges sur Loir, La Flèche, Mareil sur Loir et Thorée les Pins le long du Loir, mais aussi Clermont-Créans le long du ruisseau de Boulay, Oizé le long du Fessard, Bousse le long du Ruisseau de la Fontaine du Rouleboeuf, etc.



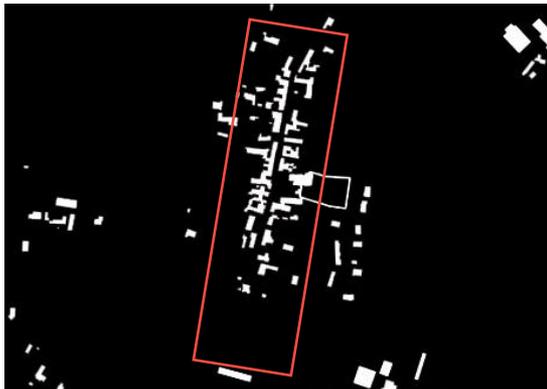
# MORPHOLOGIE URBAINE DIVERSIFIEE

Un développement principalement soit sous **forme** de hameaux ou **villages groupés** autour de l'église, soit sous forme de **villages-rues**, en s'étirant le long des axes, soit sous la forme de **bourgs** plus importants (dimension administrative et économique) avec un bâti ancien souvent implanté à l'alignement des voies et doté d'une forte densité.

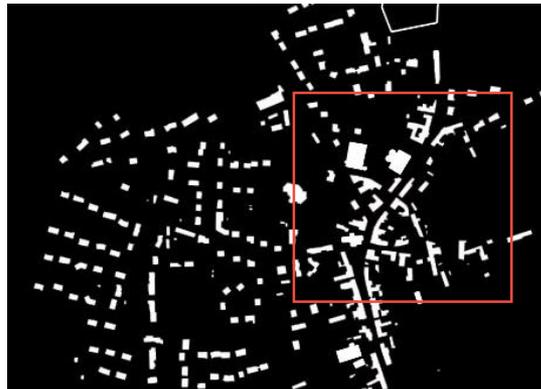
Une **ville** : La Flèche.

→ L'urbanisation récente sous **forme pavillonnaire** rompt ce principe par une dispersion du bâti sur de larges parcelles ; implantées au milieu du lot, les façades en retrait de la voie ne structurent plus l'espace urbain. La densité est faible à dense.

*Organisation en village-rue  
Courcelles la Forêt*



*Organisation en village groupé  
Oizé*



*Urbanisation pavillonnaire  
Oizé*



Au-delà des bourgs, l'urbanisation s'est développée sous **forme d'écart** ou de **fermes isolées** et participe à la composition du paysage naturel.

L'habitat traditionnel peut être associé à des habitations plus modernes. La densité d'habitation est beaucoup plus faible.

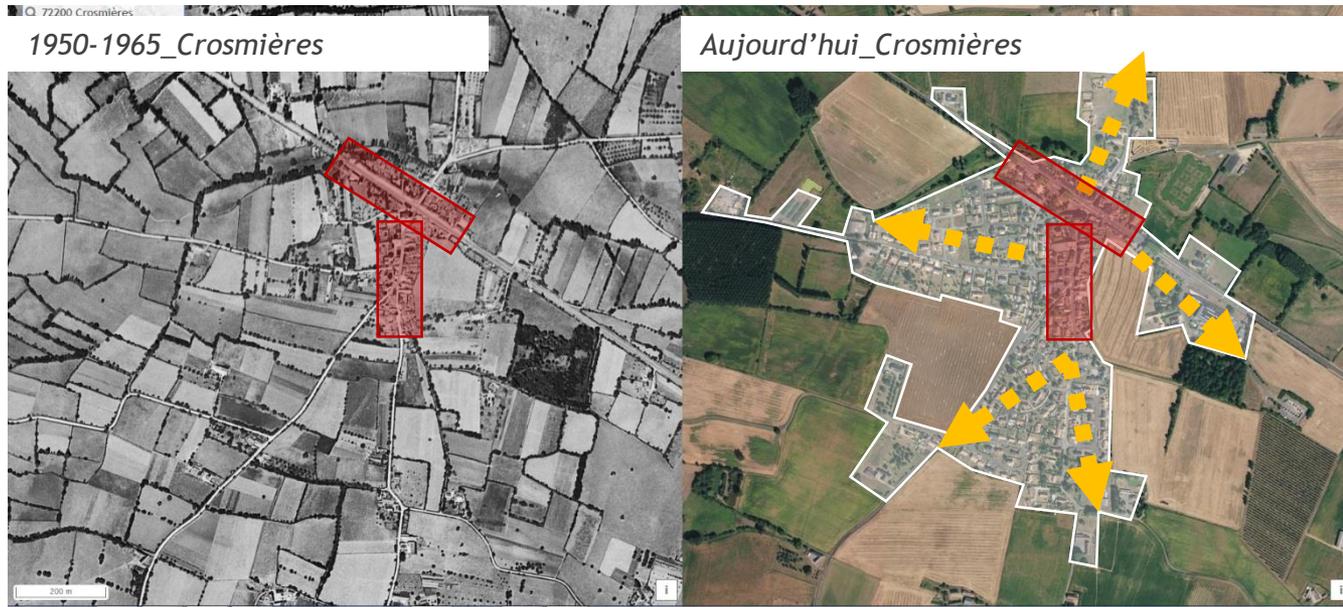
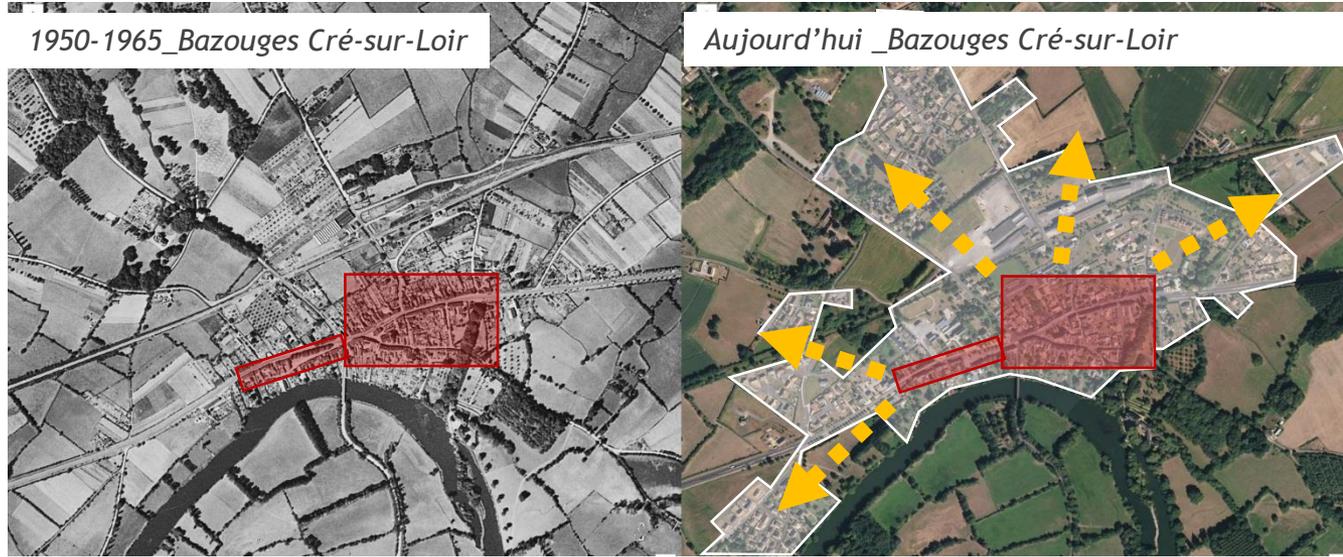
# DEVELOPPEMENT URBAIN : *constat*

Le développement des bourgs et communes est visible notamment depuis photos aériennes.

La forme urbaine des bourgs des années 50-60, est **compacte**, dotée de constructions le long des voies et de plus grandes parcelles en arrière plan (potagers, jardins, etc.).

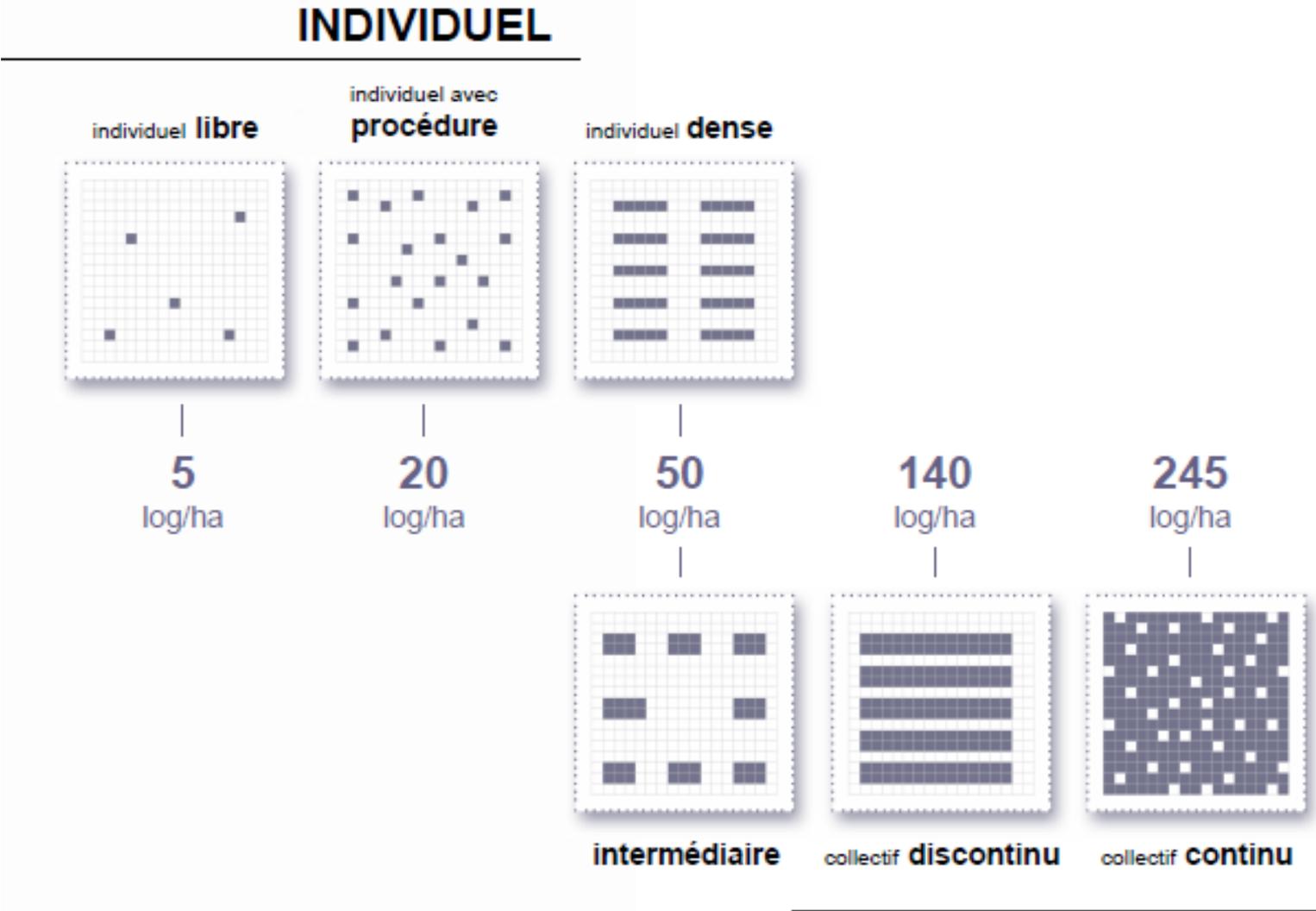
Aujourd'hui, **l'emprise urbaine** s'est étendue mêlant à la fois l'habitat diffus le long des axes (linéaire) et production de lotissements et d'équipements (surfactive).

- Banalisation du territoire.
- Perte d'identité constructive et urbaine.



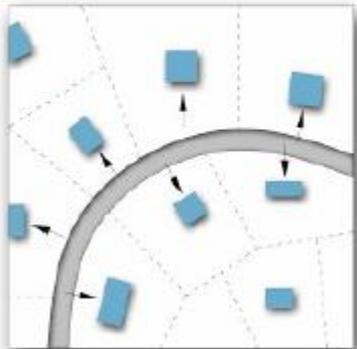
# DENSITE ET FORMES URBAINES DIVERSIFIEES : *quels outils ?*

→ *les différentes formes de densité*



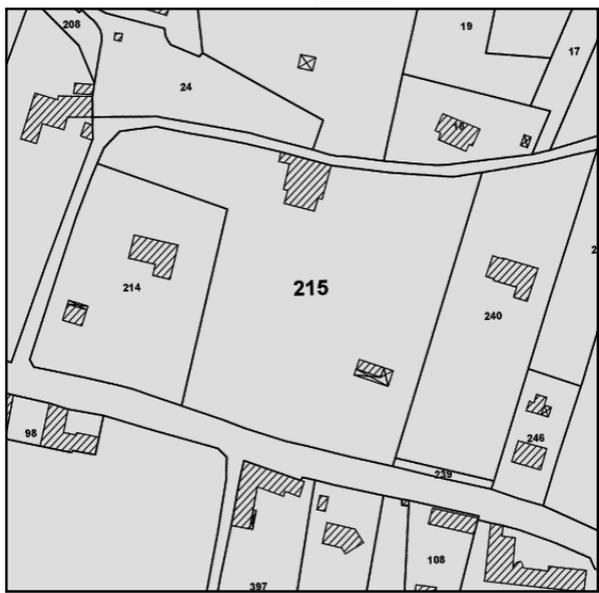
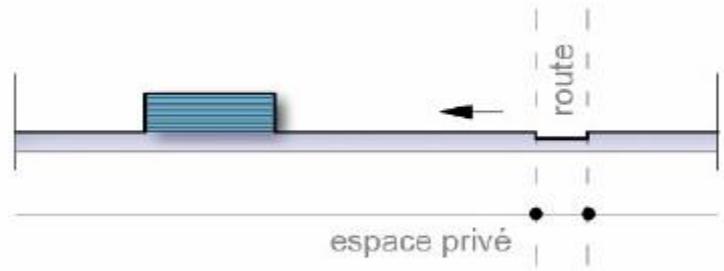
## COLLECTIF

# APPROCHE DE LA DENSITE : *différentes formes de densité*



individuel **LIBRE**

1,5log/ha

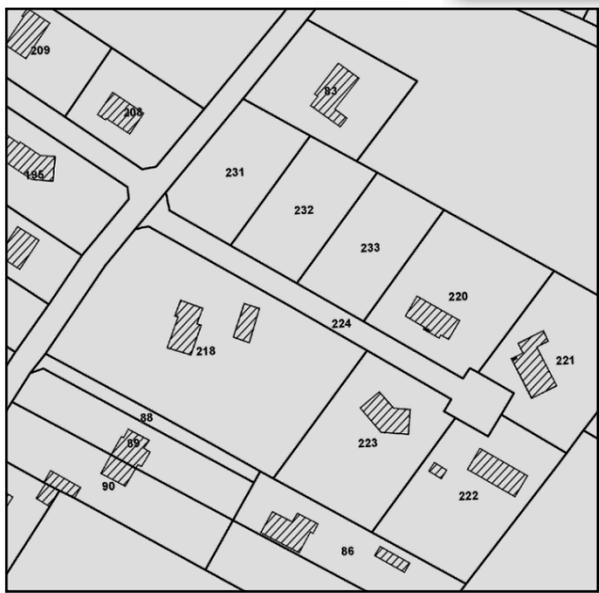
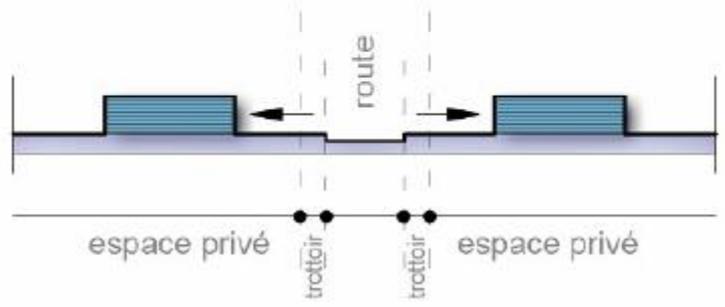
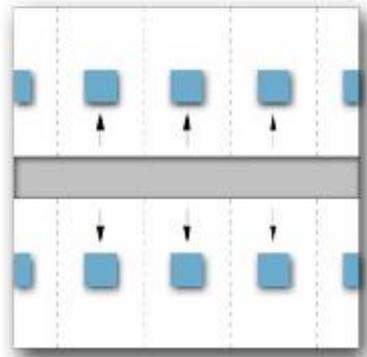


Rue de l'Arthuisière à SAINT GERMAIN DU VAL \_LA FLECHE

# APPROCHE DE LA DENSITE : différentes formes de densité

individuel avec PROCEDURE

4,5log/ha

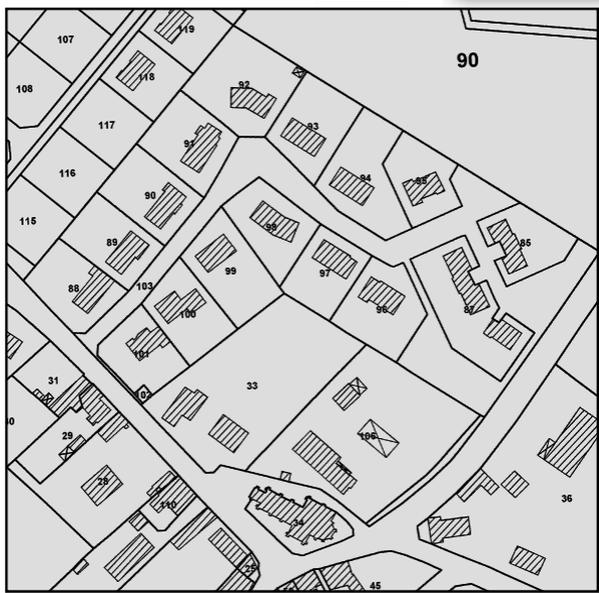
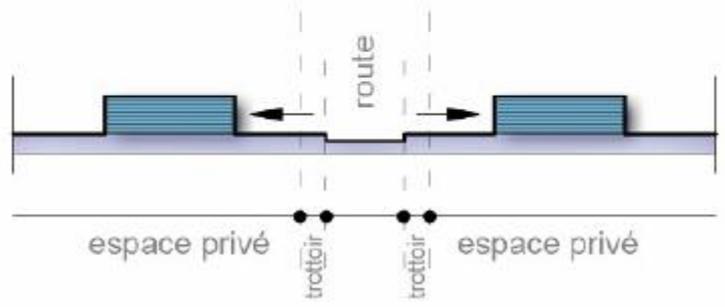
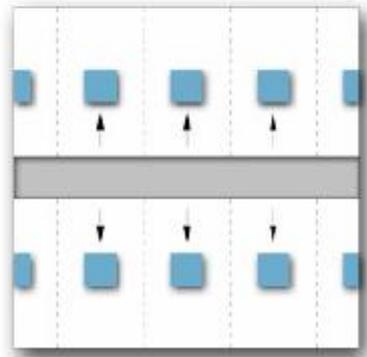


Rye Jacques Gallet à LIGRON

# APPROCHE DE LA DENSITE : *différentes formes de densité*

individuel avec PROCEDURE

10log/ha

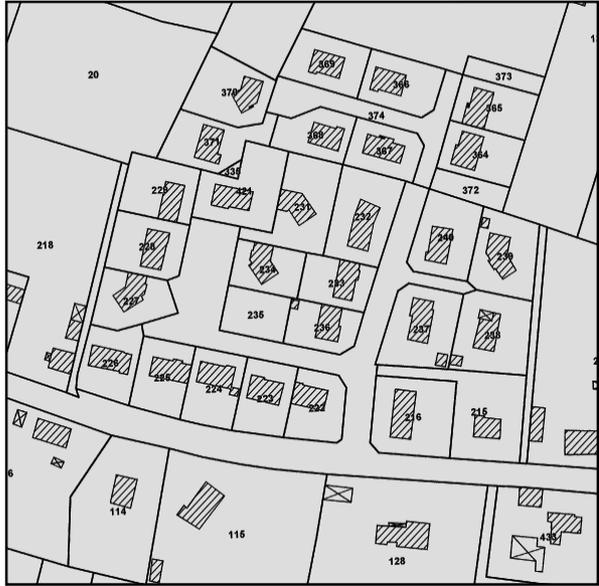
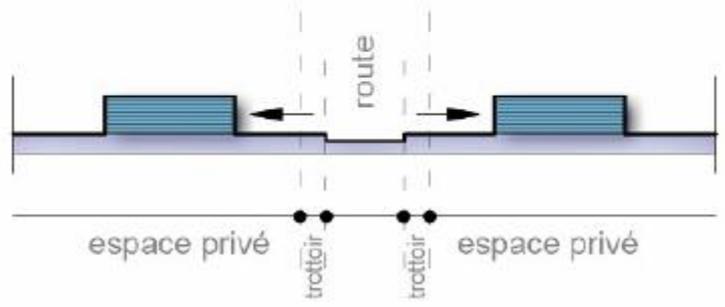
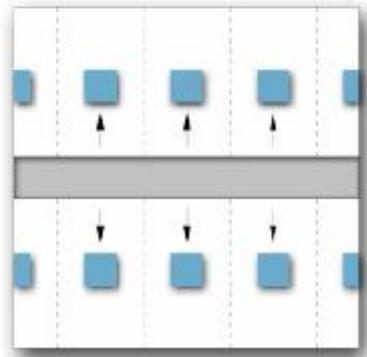


Rue des Lilas à ARTHEZE

# APPROCHE DE LA DENSITE : différentes formes de densité

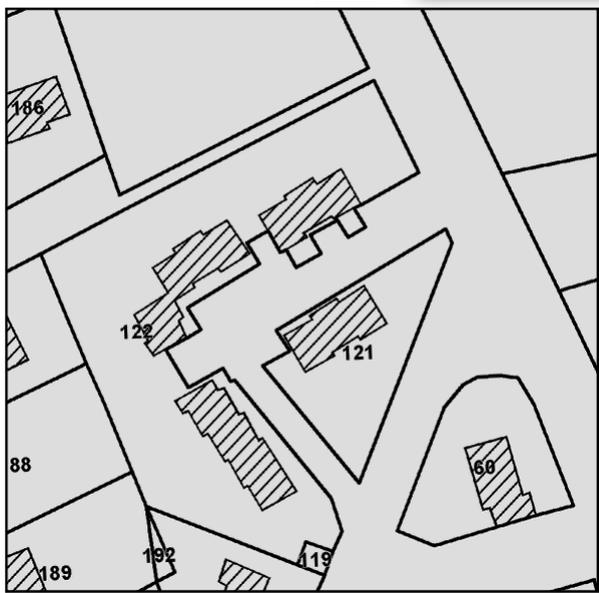
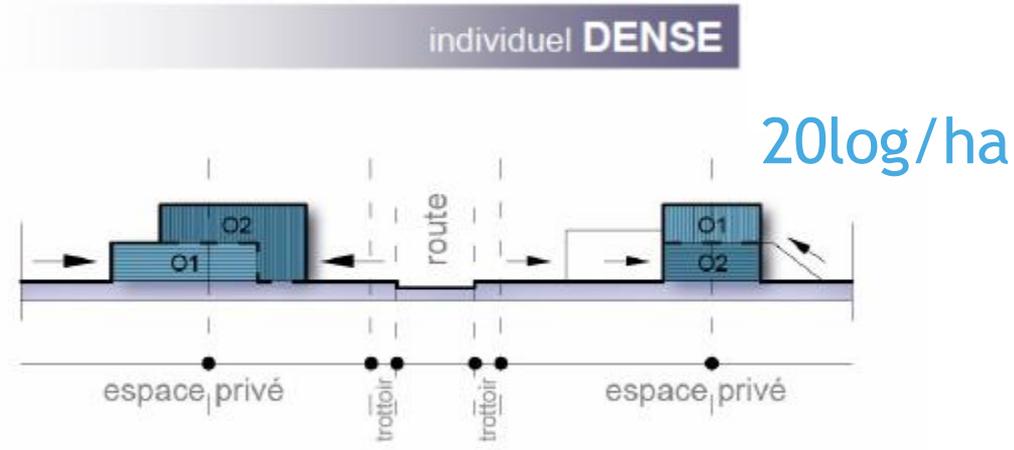
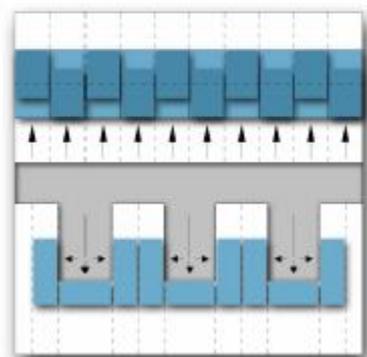
individuel avec PROCEDURE

12log/ha



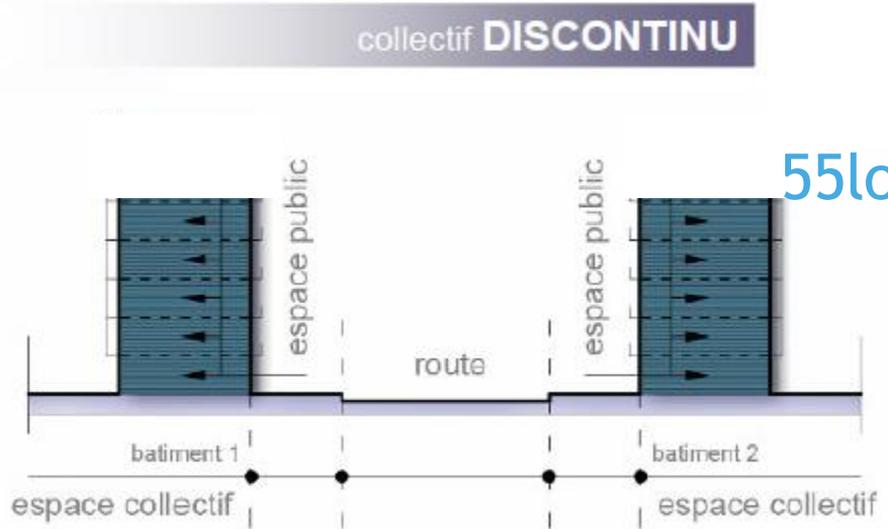
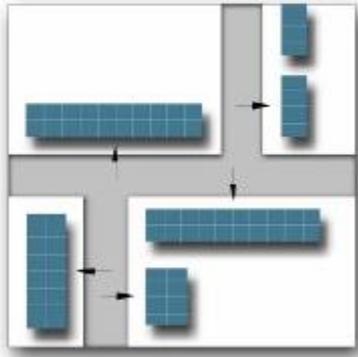
Allées des Châtaigniers à LA CHAPELLE D'ALIGNE

# APPROCHE DE LA DENSITE : différentes formes de densité

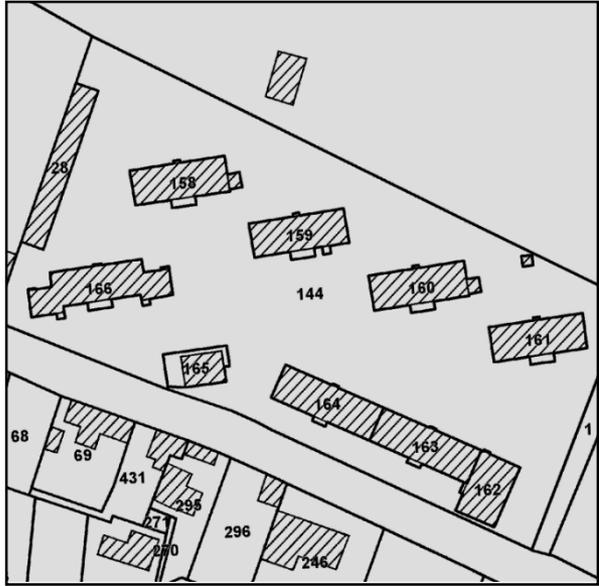


Allée des Peupliers à VILLAINES SOUS MALICORNE

# APPROCHE DE LA DENSITE : *différentes formes de densité*



55log/ha



Rue Sainte Colombe à LA FLECHE

# ANALYSE FONCIERE : *intensification et extension*

Identifier les secteurs à enjeux :

**-dans** l'enveloppe urbaine existante → **intensification**

- le potentiel **disponible** (les « dents creuses »),
- le potentiel **de mutation** (le « renouvellement urbain »),
- le potentiel **d'optimisation** (la « densification », la « division foncière »).

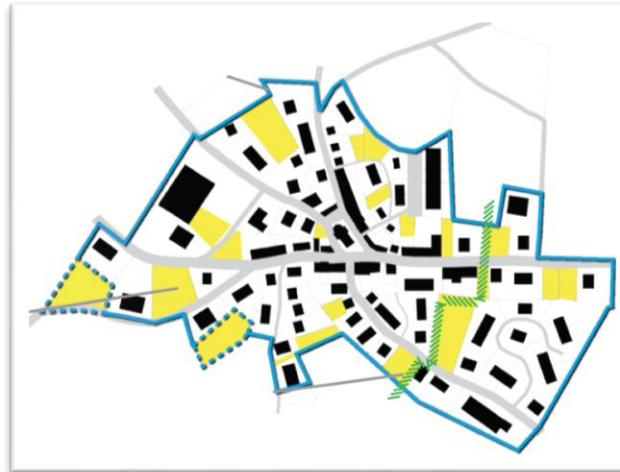
**-au-delà** de l'enveloppe urbaine → **extension**

*Identifier l'enveloppe urbaine*



Source : AURAN

*Identifier les potentialités dans l'enveloppe urbaine*



*Quantifier et localiser les besoins en extension*



*Merci de votre attention*



Pays Fléchois  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

