



COMMUNE DE L'ANSE-BERTRAND

EDC

I. RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2 . JUSTIFICATION DES CHOIX

Juin 2016

SOMMAIRE

RAPPEL DES AMBITIONS DU PADD.....	2
EXPOSÉ DES MOTIVATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
JUSTIFICATION DU ZONAGE.....	5
BILAN DE CAPACITÉS DES ZONES U ET AU.....	20

RAPPEL DES AMBITIONS DU PADD

L'Anse-Bertrand est situé à l'extrémité Nord du périmètre intercommunal baigné sur son pourtour par l'océan Atlantique et la mer des Caraïbes et doit donc tirer profit de cette situation géographique qui en fait une destination, elle doit devenir une destination touristique tirant profit de son relatif isolement, de ses paysages préservés et de son cadre de vie.

L'Anse-Bertrand se caractérise :

- par une démographie stagnante, mais on assiste ces trois dernières années à une légère croissance ;
- par des quartiers, comme Massieux ou Campêche, constitués depuis longtemps ;
- par un habitat pavillonnaire diffus dans les quartiers ;
- par un territoire fortement marqué par l'agriculture et d'une manière générale peu mité par l'habitat ;
- par de vastes ensembles naturels littoraux (les Portlands) ;
- par la présence de plusieurs voies de communication qui irriguent correctement le territoire ;
- par la maîtrise communale d'un important foncier stratégique pour le développement à venir de la commune (sur la façade Ouest).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'appuie sur les caractéristiques ainsi répertoriées de l'Anse-Bertrand pour construire le projet de territoire :

- positionnement géographique stratégique ;
- bourg ancien concentrant la majeure partie des équipements ;
- quartiers anciens et habités à l'échelle de la commune ;
- réseau viaire structuré ;
- forte agriculture ;
- paysages identitaires.

Donc, le projet :

- confirme le rôle du bourg pour en faire un centre-ville. Requalifier le centre-ville, lui redonner un dynamisme démographique et économique permet de confirmer son leadership dans l'aménagement du territoire communal mais aussi de contenir l'étalement urbain. Agir ainsi favorise également les activités de proximité, tant commerciales que ludiques et sportives, et le lien social ;
- confirme le rôle des quartiers dans l'architecture urbaine et l'aménagement de la commune en favorisant l'aménagement et la structuration des 3 quartiers que sont Guéry, Massieux et Campêche, ce qui évitera les trop nombreux mouvements pendulaires puisque ces quartiers auront des commerces, services et équipements de proximité nécessaires à la vie quotidienne ;
- organise le développement économique autour de 3 pôles majeurs : un pôle de tourisme structurant au Sud du centre-ville, un pôle de développement de la filière équine autour de l'hippodrome Saint-Jacques et un golf à l'Est du territoire ;
- préserve et valorise l'agriculture en créant des secteurs inconstructibles et recrée des coupures d'urbanisation. L'agriculture pilier économique de la commune, est ainsi revalorisée, le potentiel agronomique y est conforté et protégé ;
- protège les paysages remarquables et les grandes entités naturelles.

Par ailleurs, le PADD a pris en compte le projet de territoire que porte la CANGT ; la commune de l'Anse-Bertrand est régulièrement conviée aux comités techniques et de pilotage organisés par la CANGT sur le projet de territoire.

EXPOSÉ DES MOTIVATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La Loi prévoit la possibilité de faire des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent être soit thématique (le logement, les déplacements ...), soit spécifique (sur un quartier, un secteur ...).

En terme de déplacements, la Communauté d'Agglomération du Nord Grande-Terre réalise actuellement le Plan de Déplacements Urbains (PDU) qui va proposer, après avoir fait un diagnostic du territoire, des scénarii de déplacements et de mobilité. Dès lors, la réflexion étant beaucoup plus pertinente à l'échelle supra-communal que communale, il a été décidé de ne pas faire d'OAP sur ce thème.

Les quartiers sont relativement bien organisés et le développement y sera « logique ».

Sur le pôle touristique d'envergure et le golf, une OAP risquerait de bloquer le développement de ces secteurs plus que de faciliter la structuration de ces grands équipements. Des études amont importantes portées par des investisseurs privés devront être réalisées. Mettre au point une OAP aurait pu être un frein et donc être contre-productive.

Sur le secteur de Saint-Jacques autour de l'hippodrome, la Région porte le projet et l'a déjà défini. L'étude en cours est beaucoup plus opérationnelle que l'outil OAP.

Il a donc été retenu le principe de mettre au point une seule OAP sur le bourg et sa structuration future en vue d'en faire un centre-ville.

1 - MÉTHODE

Le zonage et le règlement du PLU sont la retranscription spatiale et réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de l'Anse-Bertrand. Pour mettre au point le zonage, une méthode très simple a été mise en œuvre :

- délimiter tous les périmètres protégés au titre des espaces remarquables ;
- délimiter les secteurs à usage agricoles (cartographies de la valeur agronomique et de la caractérisation des espaces agricoles réalisées par la DAAF) ;
- délimiter la tâche urbaine à partir de l'IGN, de photos aériennes mais aussi de repérages sur le terrain ;
- approcher les capacités résiduelles en logements des secteurs urbains ;
- corrélérer les secteurs à urbaniser à la réalité du terrain et aux objectifs du PADD.

Ce travail est sous-tendu par les principes définis par les lois d'urbanisme que sont la lutte contre l'étalement urbain, la préservation des secteurs agricoles et naturels, la cohérence entre les besoins avérés et les zonages proposés, ...

Ce travail prend également en compte certaines servitudes comme le PPR mais aussi les capacités des réseaux ou les projets en cours et envisagés (qu'ils soient portés par la collectivité ou un privé) et les demandes de reclassement formulées par les habitants.

2 - PRÉSENTATION DES ZONAGES

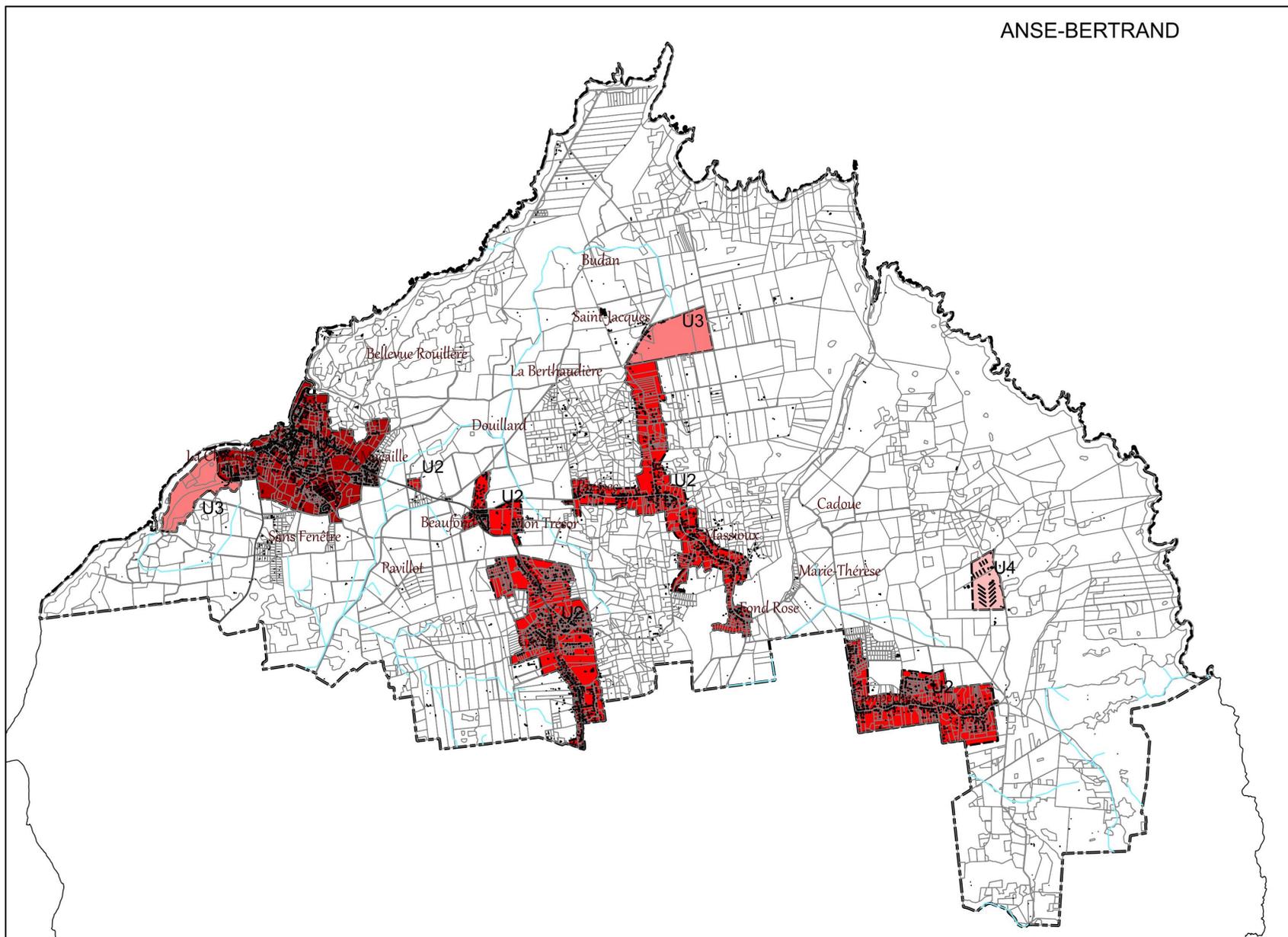
2-1 - LES ZONES URBAINES

La délimitation des zones urbaines est principalement réalisée sur une base typologique et morphologique. L'essentiel du découpage repose sur l'analyse des formes urbaines en présence, complétées par les fonctions existantes ou souhaitées dans les quartiers. Par forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constitue le bâti, dans le rapport qu'il établit avec le terrain. Entrent notamment en ligne de compte dans l'identification des types la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes, telles le commerce, les services, etc. Ensuite, cette identification est subordonnée aux volontés techniques et/ou aux politiques de gestion ou d'évolution du tissu considéré pour définir le zonage à retenir.

Sur l'Anse-Bertrand, il n'y a aucune pertinence à multiplier outre mesure les types de zones urbaines. Très simplement, il en existe deux : celle du centre-bourg et celle des sections et écarts. Ainsi, dans le centre-bourg le bâti est un peu plus haut, plus dense souvent implanté en limite parcellaire, et avec tout type de fonctions possibles. Dans les sections, *a contrario*, les constructions sont un peu moins hautes, moins denses, sur un parcelle plus grand, avec des fonctions essentiellement d'habitat et de commerces ou services.

À ses deux zones, s'ajouteront deux autres zones U (U3 et U4) spécifiques et liées à trois projets : le pôle touristique majeur et le pôle de l'hippodrome Saint-Jacques classés en U3 et la restructuration autour de la ferme de Campêche classé en U4.

Le PLU met donc en œuvre quatre zones U, à savoir U1, U2, U3 et U4. Le plan ci-contre indique ces zonages.



2-1-1 LA ZONE U1

Cette zone regroupe au total 168,8 ha concentrés sur le bourg qui a vocation à devenir le centre-ville. Le règlement a été simplifié par rapport à celui du POS, la zone se caractérise principalement par :

- tout usage compatible avec l'habitat est autorisé ;
- la hauteur maximale est fixée à 13 m ;
- 20 % de la superficie de la parcelle ne doit pas être imperméabilisé.

2-1-2 LA ZONE U2

Cette zone regroupe au total 420,5 ha qui correspondent aux trois pôles d'équilibre que sont Guéry, Massioux et Campêche, mais aussi tous les écarts qui morphologiquement sont similaires aux trois quartiers précédemment cités. Le règlement a été simplifié par rapport à celui du POS, la zone se caractérise principalement par :

- tout usage compatible avec l'habitat est autorisé ;
- la hauteur maximale est fixée à 10 m ;
- 25 % de la superficie de la parcelle ne doit pas être imperméabilisé.

2-1-3 LA ZONE U3

Cette zone regroupe au total 74,1 ha qui correspondent à deux des projets structurants que sont le complexe touristique au Sud du centre-ville et l'hippodrome. La zone se caractérise principalement par :

- tout usage compatible avec l'habitat est autorisé ;
- la hauteur maximale est fixée à 13 m ;
- 30 % de la superficie de la parcelle ne doit pas être imperméabilisé.

2-1-4 LA ZONE U4

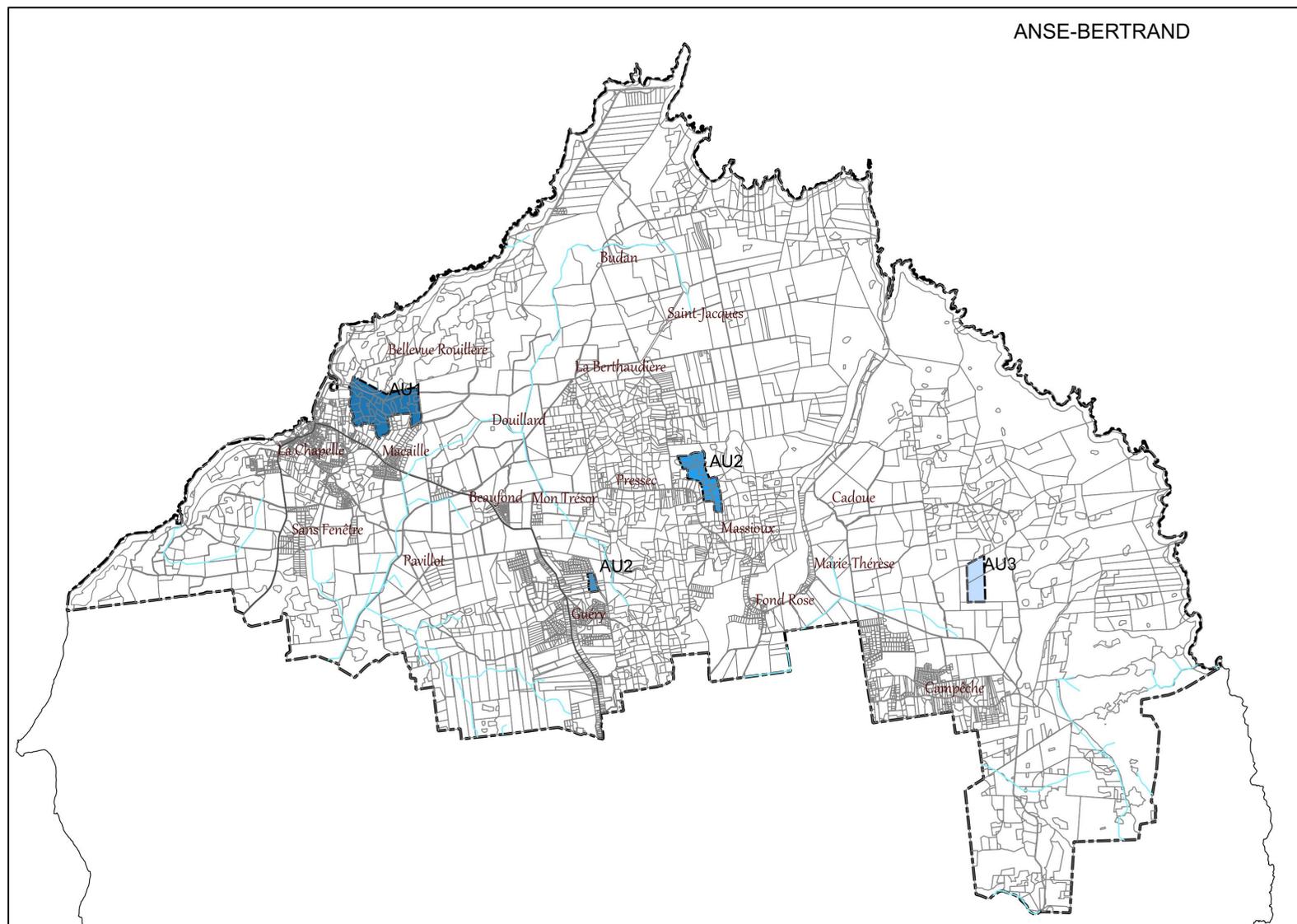
Cette zone regroupe au total 21,2 ha qui correspondent à la restructuration de la ferme de Campêche pour en faire une zone d'activités. La zone se caractérise principalement par :

- tout usage incompatible avec l'habitat est autorisé ;
- la hauteur maximale est fixée à 7 m ;
- 30 % de la superficie de la parcelle ne doit pas être imperméabilisé.

2-2 - LES ZONES À URBANISER

Les principes de découpage en zones des espaces destinés à accueillir les extensions urbaines reprennent la même logique que les zones U. Même s'il ne s'agit pas ici de s'appuyer sur les formes urbaines ou les destinations des occupations du sol existantes pour déterminer les besoins réglementaires et le zonage qui les traduit, puisque par définition, il n'existe aucune urbanisation dans les secteurs d'extension, l'approche reste la même. On définit tout d'abord les formes urbaines souhaitées et on crée le secteur de zone et le cadre réglementaire qui les déterminent.

Les principes de délimitation des zones AU tiennent compte du contexte géographique et des objectifs urbains et environnementaux de chacune des zones d'extension. Cela amène des différences de délimitation d'un groupe de zones à un autre.



Il y a trois types de zones AU.

2-2-1 LA ZONE AU1

Elle se situe en extension Nord-Est du centre-bourg. Elle a une superficie totale de 36,9 ha. Son règlement est similaire à celui de U1 pour des raisons de cohérence et d'homogénéité entre le bourg et futur.

2-2-2 LA ZONE AU2

Elle se situe en extension Est de Massieux et de Guéry. Ces deux sous-secteurs ont une superficie totale de 18,2 ha. Le règlement est similaire à celui de U2 pour des raisons de cohérence et d'homogénéité entre les sections actuelles et leur extension.

2-2-2 LA ZONE AU3

Un secteur AU3 a été créé à l'Ouest de la ferme de Campêche pour un total de 10,8 ha. Là encore, le règlement de la zone est le même que celui de la zone U4 limitrophe dans un souci de cohérence dans la typologie urbaine entre U4 et son extension de demain.

2-3 LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique et économique du territoire. Ils sont constructibles essentiellement pour les exploitations agricoles. Il s'agit donc d'une zone spécialisée dans sa destination. Les principes de délimitation de la zone agricole s'appuient sur les cartographies établies par les services de la DAAF concernant les zones rurales, à savoir :

- la carte de la valeur agronomique des sols ;
- les documents témoignant de l'occupation agricole des sols de la commune, notamment les cartes de Corine Land Cover et surtout la carte de délimitation et de caractérisation des espaces agricoles réalisée par la DAAF de Guadeloupe.

Le PLU se fixe comme objectif de protéger les secteurs actuellement cultivés ainsi que les sols identifiés comme ayant une valeur agronomique forte ou intéressante.

De plus, les espaces agricoles du PLU de l'Anse-Bertrand font l'objet d'un sous-zonage réglementaire. A côté des espaces agricoles classiques (A_1), sont ainsi identifiés plusieurs sous-zonages restrictifs. Le premier (A_2) correspond aux zones à forte valeur agronomique des sols, sur la base de la cartographie établie par les services de la DAAF Guadeloupe. Sur les parcelles concernées, et en conformité avec les préconisations du SAR et du SRE, les projets éoliens et de fermes photovoltaïques sont interdits. Cela concerne 2 898,3 ha, soit 68 % des zones à vocation agricole (A) de l'Anse-Bertrand.

Le règlement est plus restrictif encore sur les zones couvertes par les sous-zonages agricoles A_3 et A_4 où toute construction est interdite, quelle qu'elle soit. Cette inconstructibilité se justifie par les continuités écologiques (A_3) ou par la covisibilité de premier plan avec le point de vue de la Pointe de la Grande Vigie, site remarquable identifié par l'Atlas des Paysages de Guadeloupe et à l'origine du projet de Site Classé sur la commune de l'Anse-Bertrand (A_4). Sont également inclus dans le sous-zonage A_4 les terrains d'arrière-littoral au Sud-Est de la commune, là où la bande d'espaces naturels est la plus étroite (Pointe Gros Cap). Dans ce cas, le rôle des espaces agricoles inconstructibles est de servir d'espaces-tampons vis-à-vis des espaces littoraux à forte biodiversité (flore et faune, notamment oiseaux marins). Cela concerne 645,6 ha au total, soit 15 % des zones à vocation agricole (A) selon le PLU.

Ces deux sous-zonages du PLU, qui couvrent ensemble 3 543,9 ha, soit 83 % des zones agricoles (A) de l'Anse-Bertrand, renforcent la protection des secteurs agricoles les plus riches, au bénéfice du potentiel de production de la commune et de sa préservation sur le long terme.

Le PLU de l'Anse-Bertrand crée un dernier sous-zonage agricole : A_5 . Ce zonage d'emprise limitée (16,4 ha) et localisé au Nord de Campêche, correspond à des terres qui seront vouées à l'urbanisation dans le cadre du développement futur de la section, lié à la réalisation du golf envisagé par le PADD et qui entraînera inévitablement un besoin en foncier constructible de proximité. Ce projet étant encore à définir, l'urbanisation de la zone au Nord de Campêche n'est pas envisagée à court terme, et peut donc rester cultivée en attendant que cette zone soit reversée aux espaces constructibles, ce qui est un atout pour l'agriculture locale, même s'il ne s'inscrit pas sur le très long terme. D'une certaine manière, il s'agit d'une zone AU différée. Mais pour que cette zone puisse être bâtie à l'avenir, il ne faut pas que des bâtiments agricoles y soient édifiés. Ce sous-zonage agricole A_5 est donc lui aussi inconstructible.

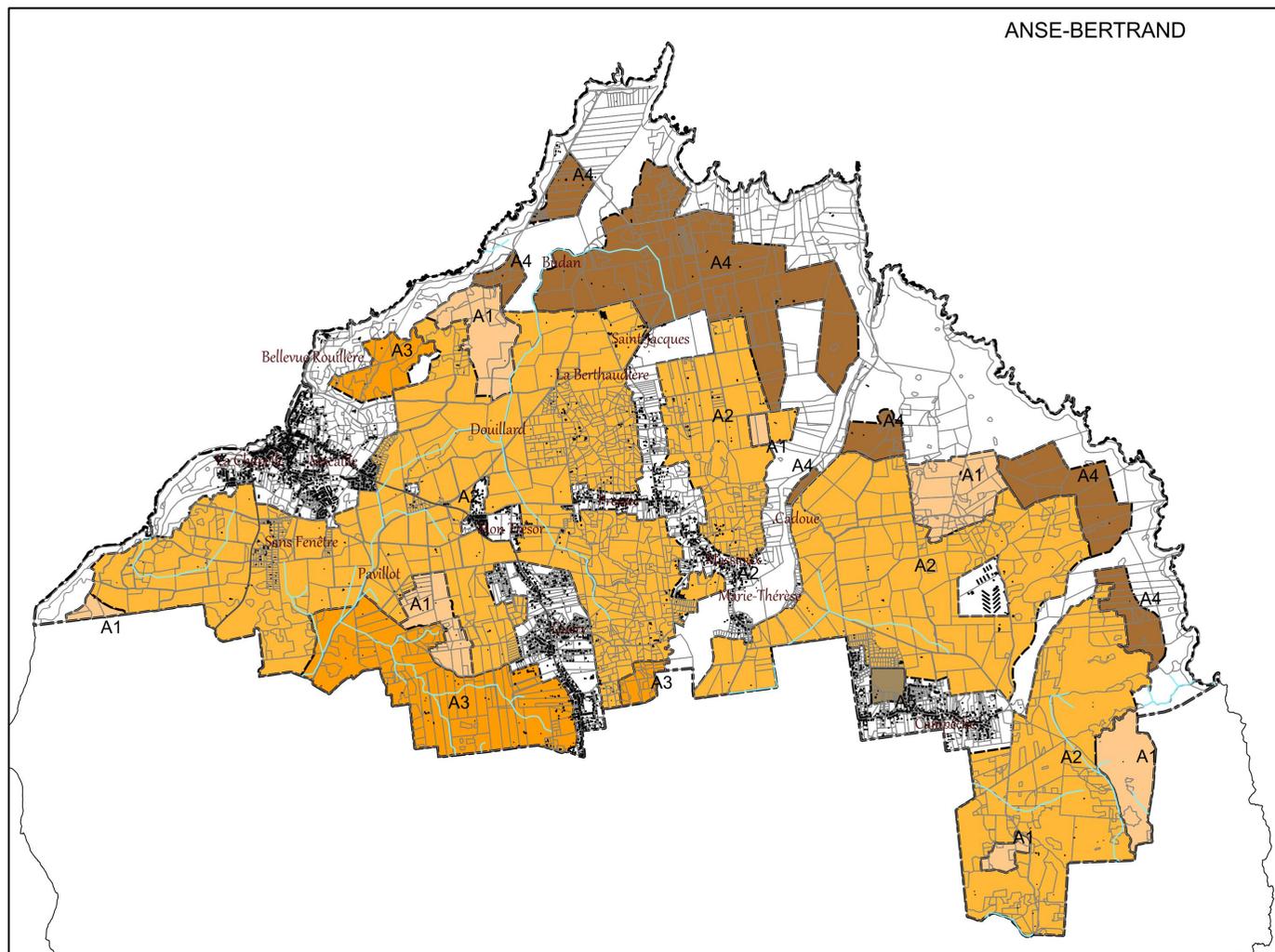
Afin de modérer la consommation des espaces agricoles, les extensions et les annexes ne pourront s'implanter sur l'unité foncière destinée à l'agriculture qu'à moins de 20 m du bâtiment principal.

Dans le détail, les différences entre les trois sous-secteurs ne portent que sur les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

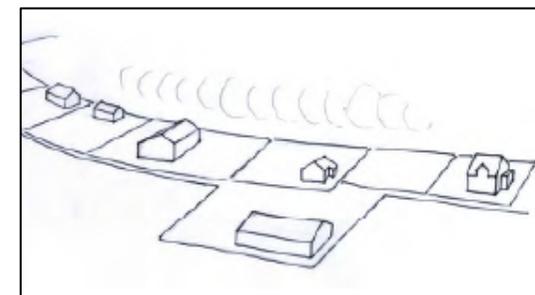
En A1 : sont seulement autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole et les éoliennes.

En A2 : sont seulement autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole ; les éoliennes et fermes photo-voltaïques sont interdites

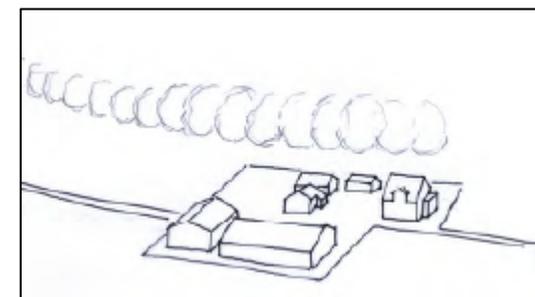
En A3, A4 et A5 : sont interdits les constructions liées à l'exploitation agricole et les éoliennes.



PROSCRIT



RECHERCHÉ



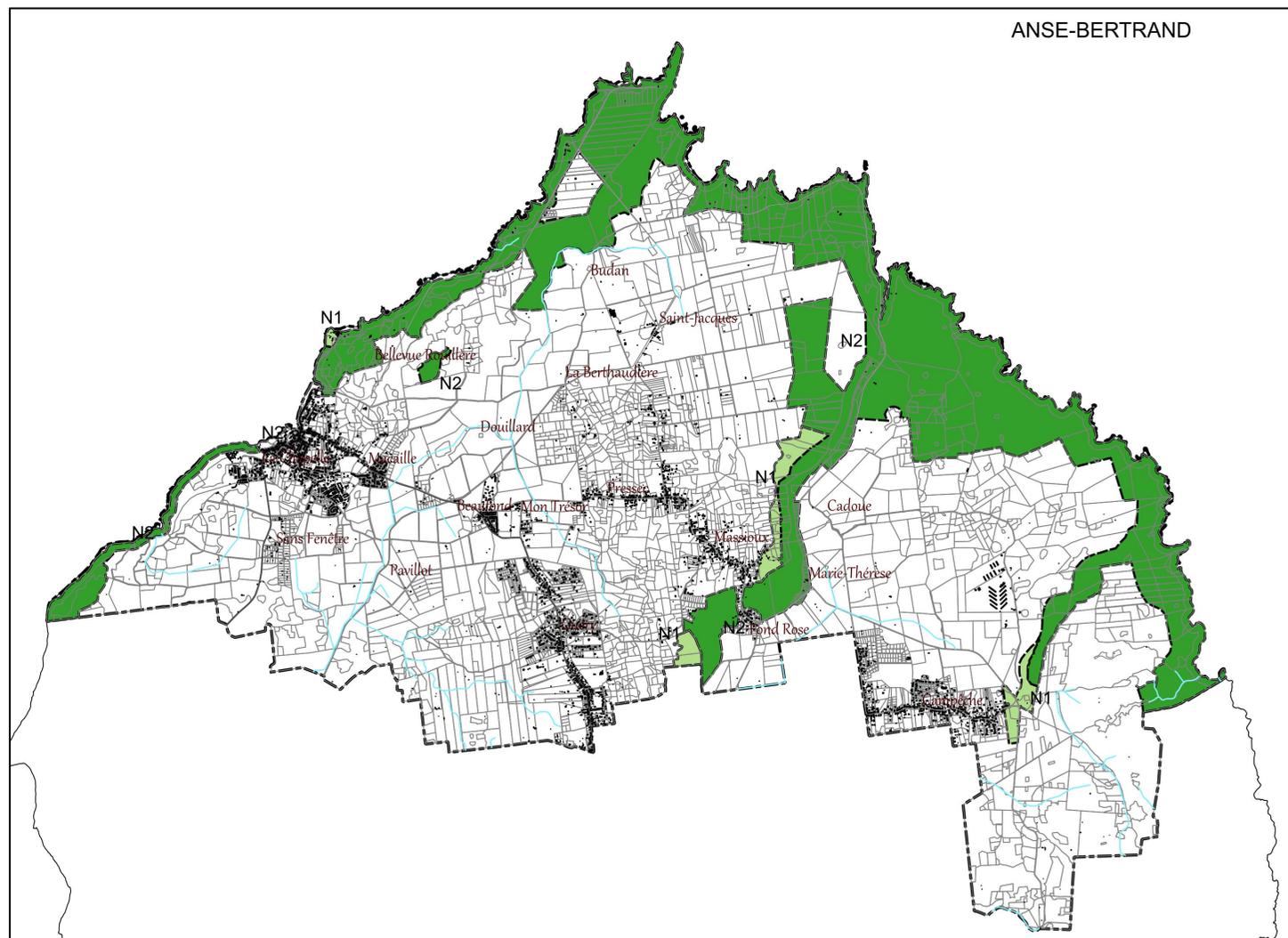
2-4 LES ZONES NATURELLES

Comme pour les autres thématiques du plan de zonage, la délimitation des zones naturelles s'appuie sur des entités cohérentes, présentant une dominante d'occupation du sol en lien avec la définition d'une zone naturelle donnée par le Code de l'urbanisme, ou d'un repérage au titre d'une préservation environnementale ou paysagère. Le PLU n'a, en effet, pas souhaité opérer des « pastillages » et identifier en zone naturelle un bosquet isolé au milieu d'un espace agricole ouvert (et pouvant être repéré par une trame graphique de préservation). A l'inverse, une parcelle cultivée au milieu d'un espace enherbé ou forestier n'a pas non plus été identifiée par une pastille A, mais intégrée en zone naturelle.

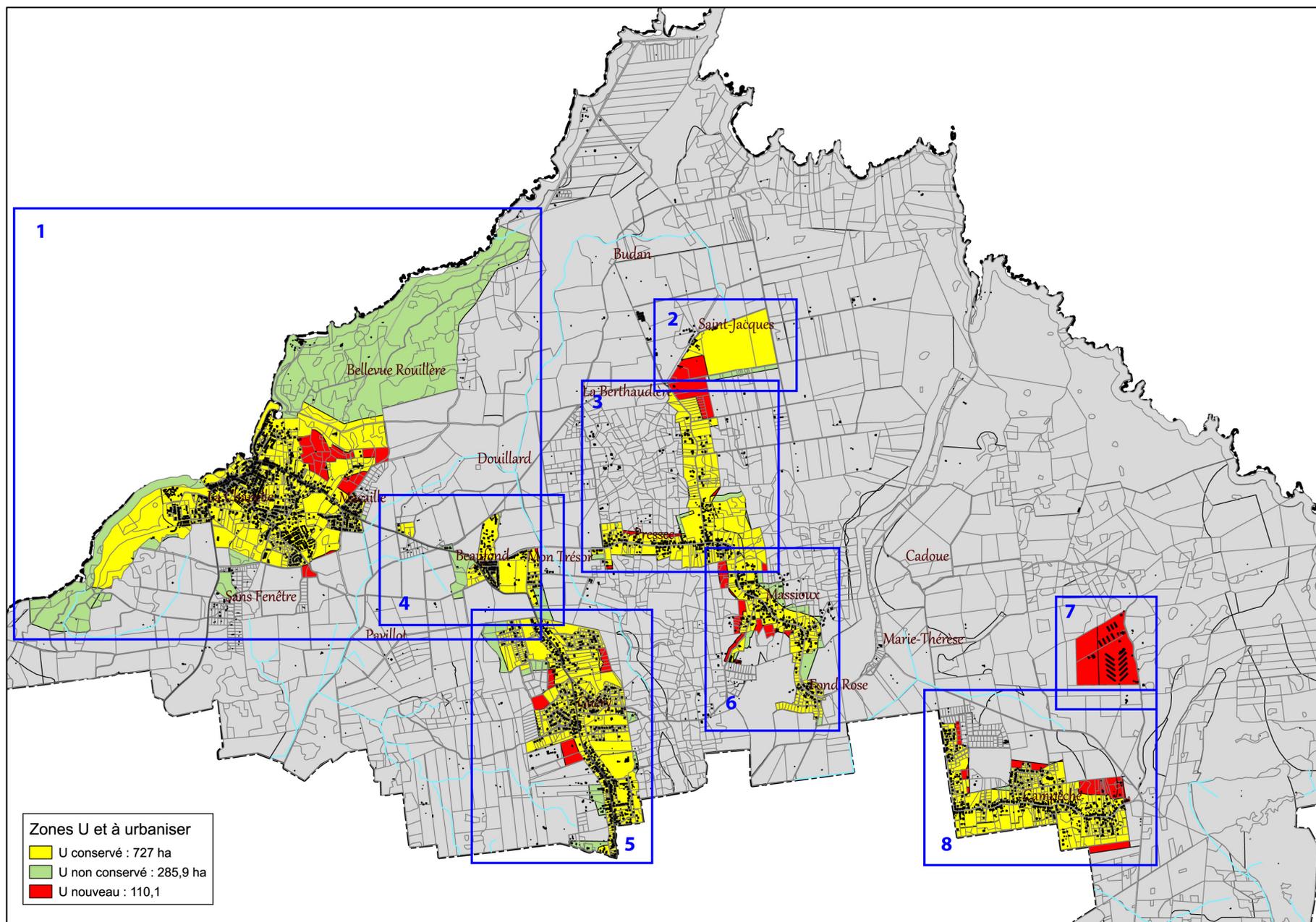
La zone naturelle N1, de 64,3 ha, dite naturelle banale, correspond à des espaces naturels simples sans qualité intrinsèque où des aménagements légers seront possibles.

La zone N2, 1 307,5 ha au total, correspond aux espaces naturels protégés au titre des Espaces Remarquables du Littoral ou en covisibilité de premier plan avec le point de vue de la Pointe de la Grande Vigie.

Au total, les zones naturelles représentent 1 371,8 ha.



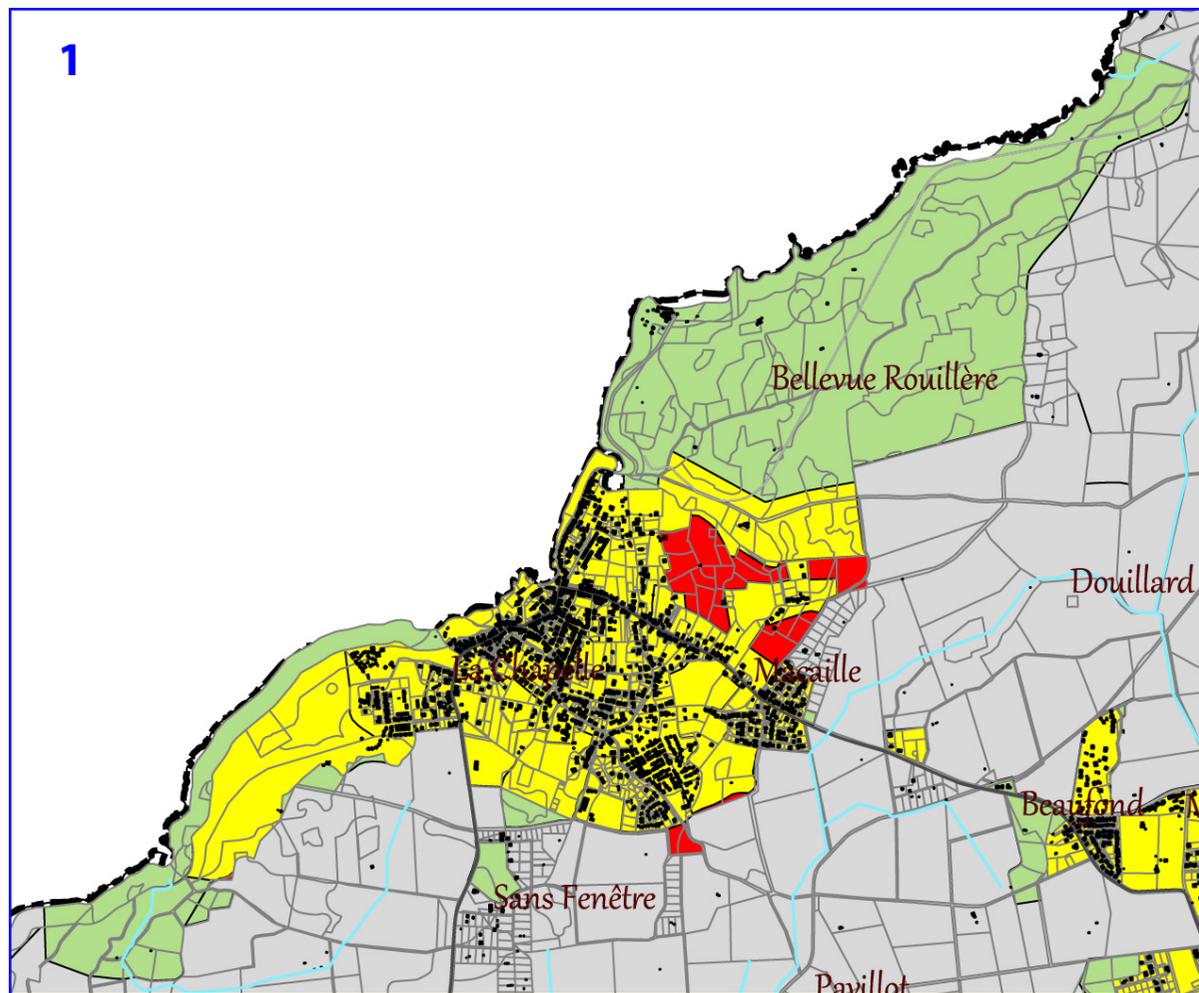
Dans le détail, le repérage ci-dessous indique les sous-espaces qui ont muté :



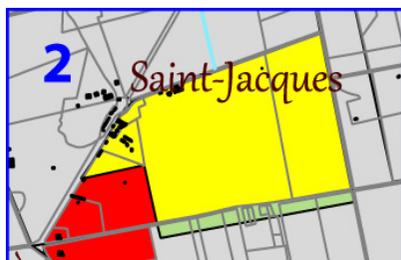
SECTEUR 1

Tous les secteurs situés au Sud et au Nord du bourg (en vert) faisaient partie du périmètre de ZAC. Une partie de ce périmètre est conservée au Sud et devient la zone U3 dédiée au projet touristique majeur. Le secteur au Nord est non conservé et rendu aux zonages agricoles et naturels

Dans le même temps, les secteurs en rouge situés au niveau de Macaille sont classés en AU1. Ils seront ouverts à l'urbanisation dès lors que le projet de complexe touristique majeur sera engagé et que les besoins en logements, équipements et commerces et services nécessiteront ce complément d'urbanisation.



SECTEUR 2

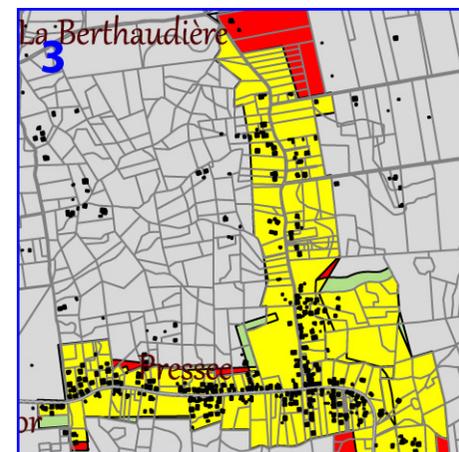


Sur le secteur de l'hippodrome, le zonage et donc le règlement ont été mis en cohérence pour permettre la réalisation du projet. Le foncier ouvert à l'urbanisation (en rouge) est un foncier communal qui permettra de compléter les équipements dédiés à l'hippodrome et la structuration de la filière équine. Une bande relictuelle au Sud est repassée en secteur agricole.

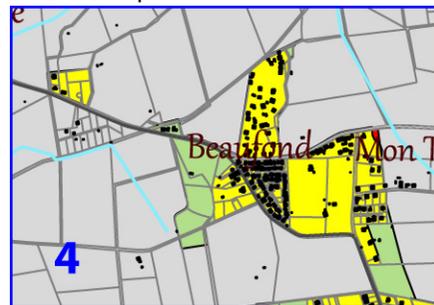
SECTEUR 3

Sur le secteur de Massioux/Pressec, au niveau de la Berthaudière la tâche urbaine a été agrandie car plusieurs projets d'hébergements touristiques sont envisagés en lien avec l'hippodrome.

Par ailleurs, un secteur U à l'est de Pressec/Massioux a été reclassé en AU2, il sera ouvert à l'urbanisation dès lors que la voie (inscrite en emplacement réservé par ailleurs) sera réalisée.



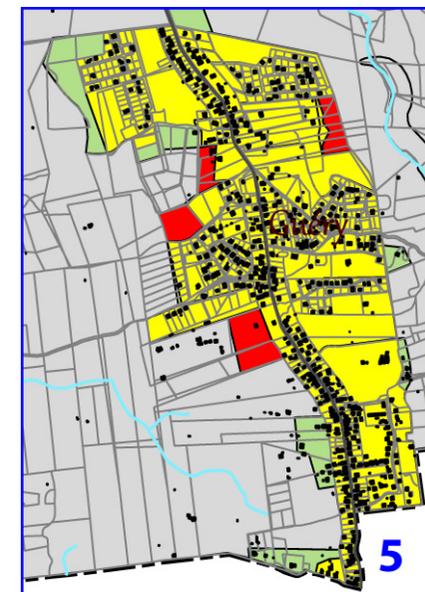
SECTEUR 4



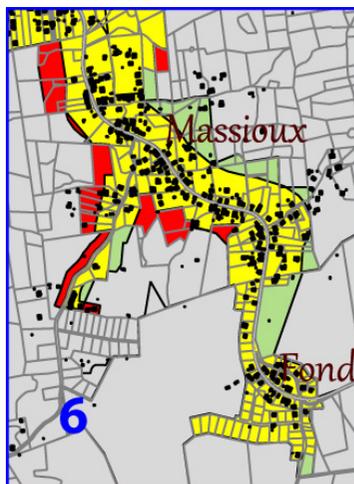
Sur Beaufond, la zone urbaine a, là-encore, été réduite pour conserver deux coupures d'urbanisation. Une partie au centre de Beau

SECTEUR 5

Sur Guéry, on restitue à l'agriculture ce qui est cultivé. On garde en zone urbaine la surface urbaine existante, on l'agrandit sur l'Ouest du quartier car deux projets sont susceptibles d'être réalisés à court terme en continuité de la tâche urbaine actuelle. L'extension sur la limite Est est liée à la réalisation d'une voie qui permettrait de désenclaver un lotissement. Ce secteur est classé en AU2 et sera urbanisé dès lors que la voie sera faite.

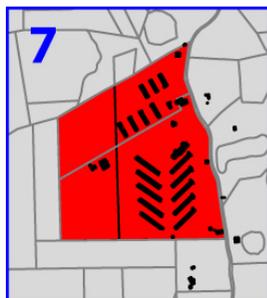


SECTEUR 6



Sur Massieux, l'épaisseur de la tâche urbaine a été revue à la baisse sur sa limite Est et Nord. Au contraire, quelques secteurs ont été ouverts sur la frange Ouest car plusieurs projets ont été présentés lors des phases de concertation.

SECTEUR 7

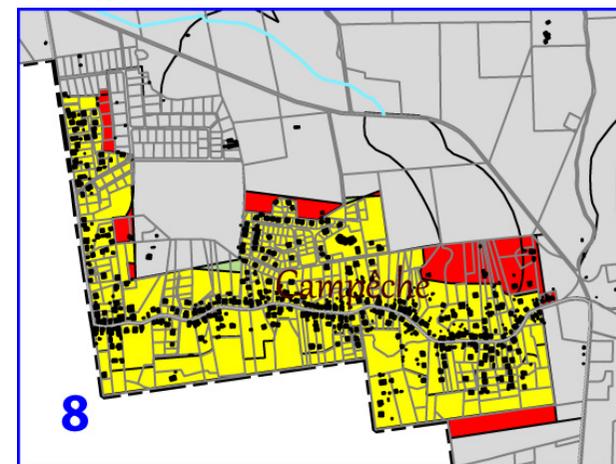


Le secteur de la ferme de Campêche a été reclassé en zone urbaine. Il est en grande partie construit et les réseaux y sont présents.

SECTEUR 8

Campêche est un secteur dynamique où plusieurs lotissements se sont développés. Le lotissement agricole, en l'absence d'une évolution de la position de la SAFER vis-à-vis de la constructibilité des lots-jardins, a été classé comme les autres lots-jardins en secteur agricole.

Un secteur A5 a été créé, il est dédié à l'agriculture sans possibilité de construire. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la création du golf car lorsque cet équipement existera, des emplois seront créés et il sera alors nécessaire de permettre la construction de logements et équipements pour ces emplois.



Récapitulatif des répartitions des surfaces dans le POS et dans le projet de PLU

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ZONE	SUPERFICIE (en ha)
U	472,2
ZAC	332,1
NA	133,6
NB	0
NC	4 235,9
ND	1 199,8

PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE	SOUS-ZONE	SUPERFICIE (en ha)
U		684,6
	U1	168,8
	U2	420,5
	U3	74,1
	U4	21,2
AU		65,9
	AU1	36,9
	AU2	18,2
	AU3	10,8
A		4 247,9
	A1	318,9
	A2	2 898,3
	A3	368,7
	A4	645,6
	A5	16,4
N		1 371,8
	N1	64,3
	N2	1 307,5

Analyse comparée

ZONE	SUPERFICIE POS	SUPERFICIE PLU	ÉVOLUTION
URBAINE + A URBANISER	937,9 (yc ZAC)	750,5 (yc 222 ha ZAC)	- 20 %
AGRICOLE	4 235,9	4 247,9	+ 0,2 %
NATURELLE	1 199,8	1 371,8	+ 14 %

NB : il existe une variation de 3,4 ha entre les surfaces issues du POS et celles issues du PLU, car les documents graphiques du POS étaient sur des supports moins fiables que les nouveaux supports numériques de levé de terrain.

BILAN DE CAPACITÉS DES ZONES U ET AU

La capacité constructive des secteurs U et AU a été faite à partir du support numérique, de photos aériennes et de relevés sur le terrain. Les ratios mis en œuvre ont été définis en fonction des réalités topographiques, de la morphologie urbaine et du PPRn qui dans le cas de l'Anse-Bertrand est peu limitant.

LE CENTRE-VILLE

L'analyse a montré que 74 hectares non construits sont disponibles sur le centre-ville en U1 et en AU1, plus précisément en périphérie de l'hyper-centre. Sur ces secteurs, certaines entités sont de grandes parcelles, d'autres ont d'ores et déjà fait l'objet d'un découpage parcellaire ou correspondent à de petites unités intégrées dans un tissu construit. Les plus petites parcelles avoisinent les 500 m² et les plus grandes dépassent les 30 000 m². Les calculs de capacité ont donc été fait sur une densité moyenne de 15 log/ha. Soit : $74 \times 15 = 1\ 110$ logements arrondis à **1 110 logements**.

QUERY

Ce quartier se définit par un tissu urbain assez lâche constitué quasi uniquement de maisons individuelles. De nombreux lotissements ont été créés ces dernières années, le parcellaire moyen est de 700 à 1 000 m². L'analyse a déterminé 39,5 hectares potentiellement constructibles en U2 et AU2. Le ratio moyen pris est de 12 log/ha. Il peut sembler faible *a priori*, mais il est cohérent avec la réalité du terrain et des capacités probables et non potentielles. En effet, les parcelles de moins de 1 000 m² ont peu de « chance » d'être divisées et densifiées à court/moyen terme, les plus grandes peuvent l'être, voire faire l'objet d'une opération spéculative en créant des lots viabilisés à vendre, ou en vendant directement le foncier à un promoteur privé ou un bailleur social. Par ailleurs, sur les petites parcelles, les capacités résiduelles sont souvent obérées par l'implantation de la maison principale en avant du terrain à proximité de la voie d'accès qui fait que l'accès à l'arrière du terrain est peu aisée voire dans certains cas impossible. Lorsqu'il s'agit d'un enfant qui décide de construire en arrière, les familles s'accrochent d'un droit de passage même s'il est peu aisé mais la petitesse de l'emprise devient un frein lorsqu'il s'agit de vendre le terrain en arrière pour y réaliser une opération immobilière.

Ce secteur pourrait donc accueillir à terme : $39,5 \times 12 = 474$ logements arrondis à **475 logements**.

PRESSEC/MASSIOUX

Ce quartier est dans sa morphologie urbaine proche de Guéry. Il est cependant plus linéaire puisque les constructions se sont implantées le long de la RD 120 rendant plus difficile l'accès à l'arrière des parcelles en lanière. 14,5 hectares potentiellement constructibles ont été recensés, ils sont composés de parcelles allant de 1 200 à plus de 12 000 m². En raison du parcellaire en lanière et de l'implantation des constructions, un ratio de 8 log/ha a été retenu.

Ce secteur U2 pourrait donc accueillir à terme : $14,5 \times 8 = 116$ logements.

Le secteur AU2 défini à l'Est du quartier, a une superficie de 15,9 ha. Outre des logements, des équipements compléteront l'aménagement. 90 logements pourraient y être implantés avec des équipements connexes.

Au total, les capacités constructives sur le quartier de Pressec/Massioux sont estimées à : 206 logements arrondis à **210 logements**.

CAMPECHE

Ce quartier est constitué de maisons individuelles. Il s'est développé comme Massioux en linéaire au départ de long de la RD 120, mais à la différence de Massioux, aujourd'hui le quartier demeure linéaire mais il se rapproche de Guéry : une certaine épaisseur existe (des lotissements se sont créés en second rideau). En U2, il a été repéré 27 hectares potentiellement constructibles composés de parcelles allant de 900 à plus de 30 000 m². Le ratio moyen retenu pour ce quartier est identique à celui de Massioux, soit 8 log/ha.

Ce secteur U2 pourrait donc accueillir à terme : $27 \times 8 = 216$ logements

Au Nord-Est du quartier, un secteur A5 de 16,4 hectares a été défini. Par contre, un ratio de 8 log/ha est proposé sur ce quartier à venir. 131 logements peuvent y être implantés.

Au total, les capacités constructives sur le quartier de Campêche sont estimées à : 347 logements arrondis à **350 logements**.

Récapitulatif

secteur	Centre-ville	Guéry	Pressec/Massioux	Campêche
Capacités constructives	1 110	475	210	350

Au total, sur le territoire de l'Anse-Bertrand, les capacités constructives seraient de 2 145 logements.

La production de logements neufs ne sert pas uniquement à la croissance de population, elle doit contribuer à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- remplacer les logements détruits ou désaffectés, c'est le renouvellement ;
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants ;
- répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages, il s'agit du desserrement.

La somme de ces trois catégories de besoin est appelée « point mort ». Il correspond au niveau de référence théorique de la construction qui permet la stabilité de la population.

En se basant sur l'étude habitat réalisée en 2013 pour le compte de la DEAL, on obtient les données suivantes :

- 1 *remplacer les logements détruits ou désaffectés, c'est le renouvellement*
Les besoins liés au renouvellement sont estimés à 3,2 log/1 000 hab/an : soit 16 log/an.
D'ici à 2030, 242 logements serviront au renouvellement.
- 2 *compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants*
Les besoins liés à cette compensation sont estimés à 2,2 log/ 000 hab/an : soit 11 log/an.
D'ici à 2030, 166 logements serviront à cette compensation.
- 3 *répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages, il s'agit du desserrement.*
Les besoins liés à cette compensation sont estimés à 5,7 log/ 000 hab/an : soit 28 log/an.
D'ici à 2030, 420 logements serviront au desserrement.

Avant d'envisager toute augmentation de population, d'ici à 2030, il faudra construire pour répondre au desserrement, au renouvellement et à la compensation de la vacance et des résidences secondaires :

$$242 + 166 + 420 = 828 \text{ logements.}$$

En retirant de la capacité constructive de 2 145 logements, les 828 logements calculés ci-avant,

Le nombre de logements servant à l'essor démographique est de 1 317 logements.

En se basant sur la taille moyenne de 2,3 personnes par logement, cette capacité constructive permet d'accueillir 3 029 personnes. La taille de 2,3 est supérieure aux tendances pour les années à venir, mais la commune est partie sur le principe que les 3 grands équipements structurants se réalisant, des familles nouvelles s'installeront à l'Anse-Bertrand et ces familles seront plutôt des jeunes ménages avec enfants.

La population actuelle de 5 045 passerait à l'horizon 2030 à 8 074 habitants, soit les objectifs affichés par la municipalité dans le PLU.