

COMMUNE DE LAGARRIGUE PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 1

Tampon de la Communauté de Communes	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet :
Etienne BADIANE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION DU PLU	6 Mai 2013
--------------------------------------	------------

DEBAT SUR LE PADD

ARRET DU PLU

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DU PLU

TABLEAU DE BORD

Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2017

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)	Nombre de constructions estimées*	Evolution démographique estimée**
Ua	1,61	/	/	/
Ub	23,20	1,34	8 à 9	18 à 20
Ue	3,80	/	/	/
TOTAL	28,61	1,34	8 à 9	18 à 20

*Densité minimale de 6 à 7 logements/ha

** Selon une taille moyenne des ménages projetée de 2,2 personnes

Bilan général des zones à urbaniser à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2017

Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Nombre de constructions estimées*	Evolution démographique estimée**
AU	3,49	21 à 24	46 à 53
TOTAL	3,49	21 à 24	46 à 53

*Densité minimale de 6 à 7 logements/ha

** Selon une taille moyenne des ménages projetée de 2,2 personnes

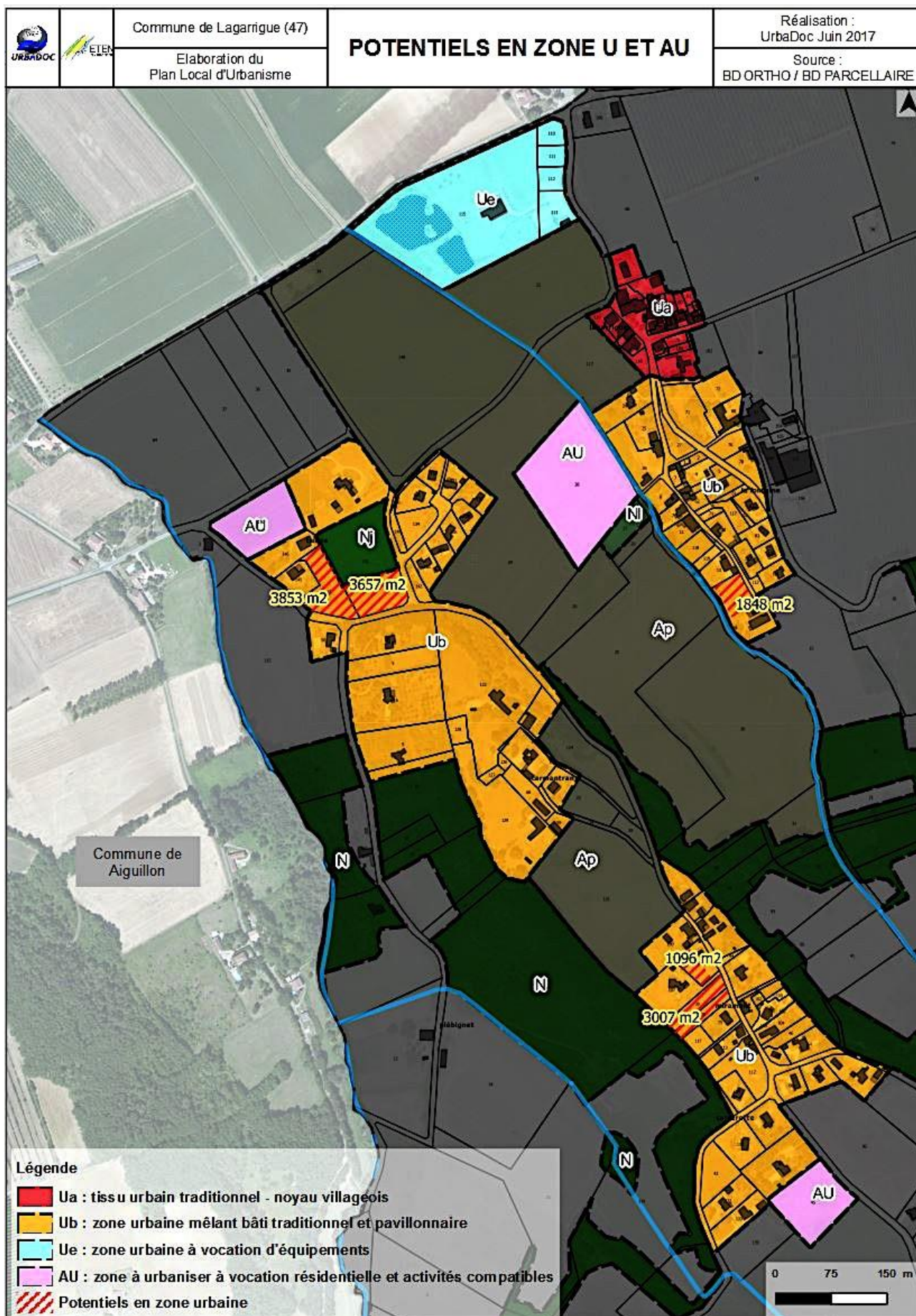
Synthèse des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2017

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)	Nombre de constructions estimées*	Evolution démographique estimée**
Zones urbaines	28,61	1,34	8 à 9	18 à 20
Zones à urbaniser	3,49	3,49	21 à 23	46 à 53
TOTAL	32,10	4,83	29 à 32	64 à 73
Compatibilité du projet avec le PADD				
PADD	/	Enveloppe globale : 5h	11 + 22 = 33	33 x 2.2 = 73

*Densité minimale de 6 à 7 logements/ha

** Selon une taille moyenne des ménages projetée de 2,2 personnes

Illustrations en hachuré rouge des potentiels de densification en zone Ub hors rétention foncière UrbaDoc et localisation des zones AU, UrbaDoc 2017,



INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE

Pour calculer les incidences démographiques, il convient d'appréhender les surfaces disponibles dégagées par chaque zone à vocation d'habitat définies par le règlement graphique.

Ces surfaces disponibles peuvent être des dents creuses, des potentiels de restructuration par redécoupage parcellaire des fonds de jardins ou de nouvelles surfaces à urbaniser.

1. Les zones urbaines

En confortant les zones urbanisées, le PLU offre un potentiel de densification de 1,34 ha en zone Ub. Ce potentiel équivaut à des possibilités de construction immédiate de l'ordre de 8 à 9 constructions en zone Ub.

Les possibilités de densification à l'intérieur de la zone bâtie sont le fait de la présence d'espaces interstitiels, compte tenu du caractère urbain mêlant du bâti traditionnel et pavillonnaire.

La présence de l'ensemble des réseaux en zone Ub favorise la possibilité d'évolution des dents creuses identifiées.

Les potentiels en zone urbaine identifiés correspondent principalement à des terrains inscrits au sein de la partie actuellement urbanisée, les possibilités d'urbanisation auront peu d'impact tant au niveau du foncier agricole que des plus-values paysagères. Les possibilités optimales, c'est à dire en l'absence de rétention foncière, des densifications projetées au sein de la zone Ub offrent un potentiel d'accueil de 18 à 20 habitants.

2. Les zones à urbaniser

Plusieurs zones dédiées à l'urbanisation future ont été définies dans le PLU. L'urbanisation de ces zones permettra à terme la construction nouvelle de 21 à 24 logements. Avec une taille moyenne des ménages projetées de 2,2 personnes, les zones AU offrent un potentiel d'accueil de 46 à 53 habitants.

3. Les zones agricoles

1 seul bâtiment agricole susceptible de changer de destination, notamment vers une vocation d'habitat, a été identifié dans le règlement graphique.

4. La réhabilitation d'une partie des logements vacants

Un objectif de remise sur le marché de 10% des unités vacantes est affiché dans le PADD : cela porte à 1 unité qui peut potentiellement être remise sur le marché à l'horizon 2025.

5. Compatibilité du projet avec le PADD

Le PADD fixe un projet d'évolution permettant la production de 33 logements à l'horizon 2025.

Le règlement graphique, comptabilise un potentiel minimum de 29 constructions et un potentiel maximum de 32 constructions en zone urbaine (Ub) et à urbaniser (AU), selon une densité moyenne comprise entre 6 et 7 logements à l'hectare et selon les caractéristiques intrinsèques aux secteurs de densification.

En parallèle, l'objectif de remise sur le marché de 1 logement vacant est projeté d'ici 2025, portant à 33 unités le nombre de logements proposés sur le marché, équivalent à l'objectif affiché en la matière sur le PADD (Nombre de logements à créer : 22 logements + nombre de logements pour logique de desserrement de la taille des ménages : 11 logements).

Enfin 1 bâtiment agricole susceptible de changer de destination a été identifié.

La majeure partie de ce développement démographique a lieu sur les 3 entités les plus densément urbanisées (le village : Le Barry, La fontaine / Trilles et Carmantran / Miramont et Carrérotte), ce qui répond à l'objectif du PADD de reconsidérer les zones constructibles sur les principaux hameaux (Axe 2,2).