

# TABLEAU DE BORD

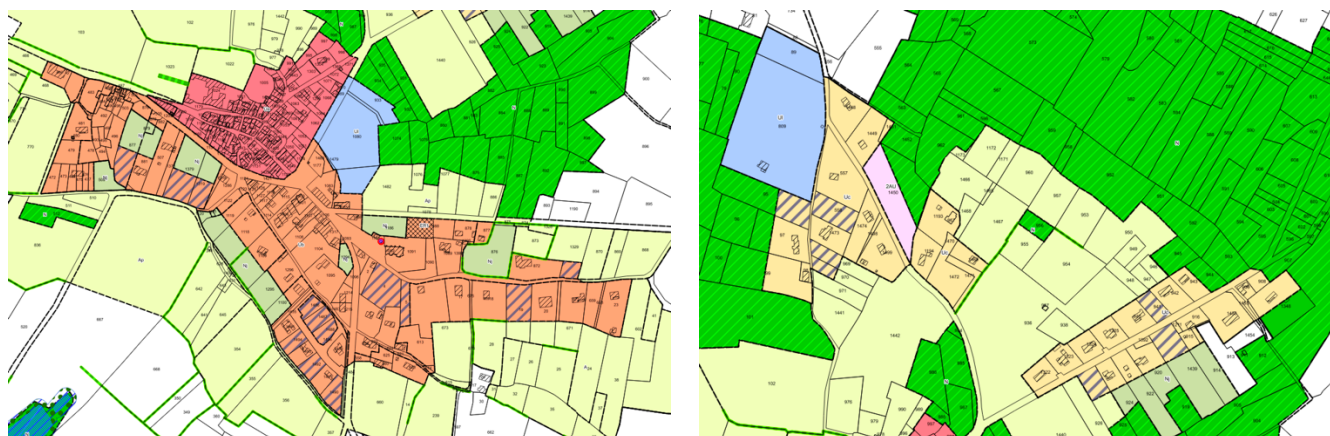
Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2017

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)	Nombre de constructions estimées*	Evolution démographique estimée**
Ua	3,93			
Ub	15,75	1,99	13	33
Uc	10,69	1,02	6	15
<b>TOTAL</b>	<b>30,37</b>	<b>3,01</b>	<b>19</b>	<b>48</b>

\*Densité minimale de 6 à 7 logements/ha

\*\* Selon une taille moyenne des ménages projetée de 2,5 personnes

Illustrations en hachuré des potentiels de densification en zone Ub et Uc hors rétention foncière, UrbaDoc, 2017



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**
2AU	0,51	4	10
<b>TOTAL</b>	<b>0,51</b>	<b>4</b>	<b>10</b>

\*Densité minimale de 6 à 7 logements/ha

\*\* Selon une taille moyenne des ménages projetée de 2,5 personnes

# 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 3,01 ha avec distinctement 1,99 ha en zone Ub et 1,02 ha en zone Uc. Ce potentiel équivaut à des possibilités de construction immédiate de l'ordre de 19 constructions au sein des zones Ub et Uc. Les possibilités de densification à l'intérieur de ces zones bâties sont le fait de la présence d'espaces interstitiels, compte tenu du caractère aéré du bourg, du lotissement (Allée des Pyrénées) non remplis et des logiques individuelles ayant conduit au développement des hameaux de Marsau et de la Carrérosse.

La qualification de ces dents creuses est effective sous condition que les réseaux AEP et électricité ainsi que les conditions d'accessibilité soient réunis. Ainsi en zone Ub, de nombreux fonds de terrain ont été maintenus en zone naturelle de jardin compte tenu de l'absence de possibilité d'accès. Ce classement en zone Nj correspond aussi à la volonté de préserver les caractéristiques paysagères de la commune.

S'agissant surtout de 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 des zones urbaines offrent un potentiel d'accueil de 48 habitants.

## 2. Les zones à urbaniser

Une zone fermée à l'urbanisation a été définie dans le règlement graphique sur le secteur de Marsau. L'urbanisation de cette zone permettra à terme la construction nouvelle de 4 logements minimum. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée au renforcement des réseaux ; son ouverture est conditionnée par la desserte par les réseaux des terrains concernés. En tenant compte d'une taille des ménages de 2,5 personnes par foyer, la zone 2AU permettra

d'accueillir 10 nouveaux habitants à l'horizon 2025.

## 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 2 unités qui peuvent 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 24 logements à l'horizon 2025. Le règlement graphique, comptabilise un potentiel minimum de 23 nouvelles constructions, selon des densités de 6 à 7 logements à l'hectare et selon les caractéristiques intrinsèques au secteur de densification. En parallèle, objectif de remise sur le marché de 2 logements vacants est projeté d'ici 2025 et 1 bâtiment agricole susceptible de changer de destination a également été identifié.

La majeure partie de ce développement démographique a lieu au cœur des espaces déjà urbanisés et des limites des enveloppes urbaines ce qui répond à l'objectif du PADD de favoriser un développement urbain conforme à l'environnement paysager de la commune.