

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'AIGUILLON

---

## 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

---

PRESCRIPTION DU PLU

28 Mai 2013

---

DEBAT SUR LE PADD

---

ARRET DU PLU

---

ENQUETE PUBLIQUE

---

APPROBATION DU PLU

---

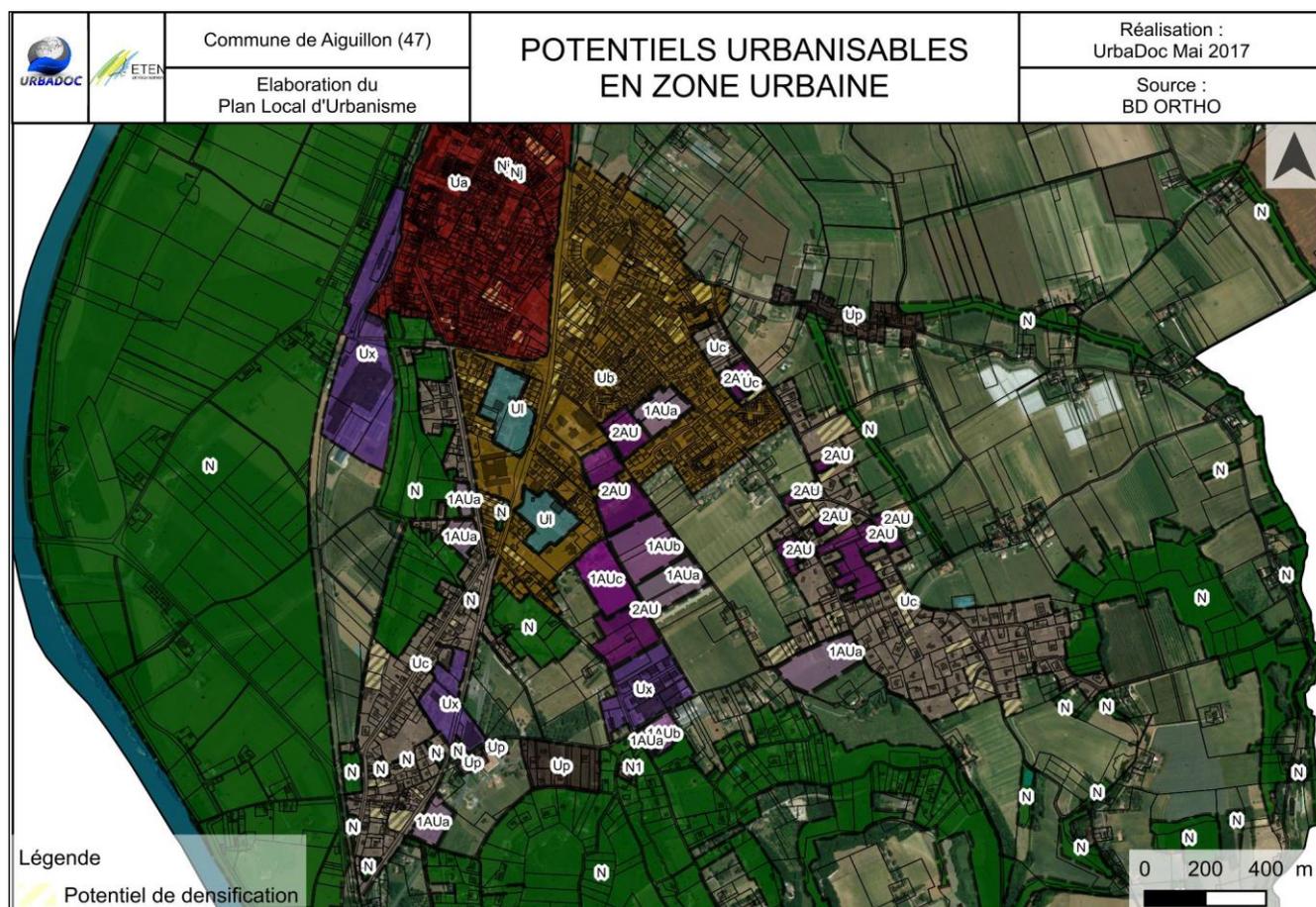
# TABLEAU DE BORD

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

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Potentiel constructible	Nombre de constructions estimées*
Ua	48,74	1,12	22
Ub	66,18	4,01	80
Uc	67,71	6,63	40
Up	30,25	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>212,88</b>	<b>11,76</b>	<b>142</b>

\* Densité minimale de 6 à 7 logements/ha en zone Uc et de 20 logts/ha en zone Ua et Ub

Illustrations en hachuré des potentiels de densification en zone Ua, 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)	Potentils constructibles	Nombre de constructions estimées*
1AUa	11,16	11,16	70
1AUb	4,69	4,69	24
1AUc	3,09	2,88	17
2AU	15,07	14,82	89
<b>TOTAL</b>	<b>33,55</b>	<b>33,55</b>	<b>200</b>

\*Densité minimale de 6 à 7 logements/ha – cf. OAP - Pièce 3 du PLU

# 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 définie 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 en extension de l'enveloppe urbaine.

## 1. Les zones urbaines

En confortant les zones urbanisées (U), le PLU offre un potentiel de densification de 11,76 ha. Ce potentiel équivaut à des possibilités de construction immédiate de l'ordre de 142 constructions au sein des zones Ua, Ub et Uc confondues. Les possibilités de densification à l'intérieur de ces zones bâties sont le fait d'une part de quelques reliquats non bâtis à l'intérieur du centre-bourg, et d'autre part de dents creuses présentes au sein des zones d'extensions pavillonnaires à fortiori sur les secteurs où le développement a été guidé par des logiques individuelles.

La qualification de ces dents creuses est effective sous condition que les réseaux AEP et électricité ainsi que les conditions d'accessibilité soient réunis. 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 de densifications projetées au sein des zones urbaines intègrent des densités minimales distinctes en fonction de la typologie de l'environnement bâti, conformément aux éléments affichés en la matière dans le PADD ; la densité minimale dans le centre-bourg (Ua) et dans les quartiers périphériques proches (Ub) est fixée à 20 logt/ha tandis qu'en zone Uc, la densité minimale est de 6 à 7 logements/ha.

## 2. Les zones à urbaniser

Plusieurs zones dédiées à l'urbanisation future ont été définies dans le PLU, avec un ordre programmatif quant aux priorités accordées pour leur aménagement. L'urbanisation de ces zones dont le potentiel constructible couvre au total 33,55 ha, permettra à termes la construction nouvelle de 200 logements échelonnés dans le temps et l'espace. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée au renforcement des réseaux et à l'amélioration des conditions d'accessibilité. La densité minimale escomptée est de 6 à 7 logements à l'hectare.

## 3. La réhabilitation d'une partie des logements vacants

Un objectif de remise sur le marché de 10% du nombre d'habitations vacantes est affiché dans le PADD : cela porte à 27 unités qui peuvent potentiellement être remises sur le marché à l'horizon 2025.

## 4. Compatibilité du projet avec le PADD

Le PADD fixe un projet d'évolution permettant la production de 332 logements à l'horizon 2025, avec précisément 168 logements dédiés pour l'accueil de nouvelles populations et 164 logements pour tenir compte de logiques de desserrement de la taille des ménages, fixée à 2,2 à l'horizon 2025.

Le règlement graphique, comptabilise un potentiel de 342 constructions neuves en zones urbaine (U) et à urbaniser (AU), selon une densité moyenne comprise entre de 6 à 20 logements à l'hectare en fonction des caractéristiques intrinsèques aux secteurs de densification et d'extension. En parallèle, l'objectif de remise sur le marché de 27 logements vacants est projeté d'ici 2025, ce qui porte à 369 unités le potentiel optimal de logements mis sur le marché. La réhabilitation d'une partie des logements vacants permettra tout particulièrement de pallier aux logiques de rétention foncière quant à la qualification des dents creuses en zones urbaines.

Les constructions prévues dans le cadre du projet communal apportent plus de densité, cela contribue fortement à la gestion économe de l'espace et à une préservation de l'espace agricole et naturel.