MAIRIE DE Gragnague

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

GRAGNAGUE

2 – RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE

ANNEXE 1 : ATLAS FONCIER - ANALYSE DE LA CAPACITE D'URBANISATION ET DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

MODIFICATION N°4		
Enquête Publique		Approuvé
3 mai 2021	3 juin 2021	9 juillet 2021

2au

Atelier d'**A**ménagement et d'**U**rbanisme
34 bis chemin du Chapitre – 31100 TOULOUSE
Tél : 05.34.60.96.96 – Fax : 05.34.60.96.81 - Courriel : 2au@2au.fr

ANALYSE DU GISEMENT FONCIER DISPONIBLE **2**

Méthodologie d'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis **2**

Spatialisation et analyse pondérée du gisement foncier **3**

Conclusion **13**

ANALYSE DU GISEMENT FONCIER DISPONIBLE

En application de l'**article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit analyser la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis** en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme :
« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

METHODOLOGIE D'ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Évaluer les **capacités de densification futures** d'une commune implique notamment de prendre en compte :

- Les **zones constructibles** et les **droits à bâtir** définis dans le PLU (emprise au sol, hauteur des constructions, espaces libres, règles de prospects, stationnement…) ainsi que les enjeux de préservation et de gestion des espaces au regard des risques naturels et/ou technologiques, de l'environnement et du patrimoine
- L'état du foncier et son environnement : l'analyse réglementaire est à pondérer par un **regard plus subjectif** sur la structure parcellaire et le niveau d'urbanisation des secteurs visés :
  - l'**occupation** et l'usage des terrains
  - les **formes urbaines et architecturales** environnantes
  - les opportunités de renouvellement urbain
  - la **configuration des parcelles** et les possibilités de desserte
  - la topographie
  - l'intention des propriétaires (construction, cession, rétention foncière…)

Si tous ces éléments concernant la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ne peuvent être évalués sans une démarche fine de terrain, certains paramètres peuvent en revanche être approchés par la **géomatique** afin de repérer des gisements fonciers potentiels et ainsi préparer une prospection foncière efficace.

Cette approche permet de repérer les **unités foncières constructibles non bâties** (espaces interstitiels, « dents creuses ») et celles pouvant être **densifiées** ou faire l'objet d'un **redécoupage parcellaire**.

L'analyse des **pièces graphiques du règlement** et une **photo-interprétation** (interprétation des photographies aériennes) des espaces concernés permettent d'identifier :

- les unités foncières bâties (en deçà d'une surface résiduelle disponible)
- les unités foncières partiellement bâties
- les unités foncières non bâties soit en continuité du bâti existant, soit en « dent creuse »

L'analyse des **pièces écrites du règlement** permet de définir la constructibilité de ces surfaces résiduelles ainsi que les possibilités d'urbanisation par **reclassement** ou par **changement de vocation de zone**.

Ces analyses sont effectuées en prenant en compte des **contraintes qui s'appliquent sur les unités foncières** et qui obèrent de manière plus ou moins importante les possibilités de construire sur tout ou partie du foncier concerné. Ces contraintes sont multiples. Elles peuvent être liées aux milieux naturels, à la biodiversité, au paysage, à des servitudes d'urbanisme spécifiques, aux risques, à la topographie…

L'analyse de la capacité résiduelle sur une unité foncière bâtie :
L'objectif est d'estimer la Surface de Plancher de Construction résiduelle des unités foncières constructibles afin d'approcher les capacités de construction de celles-ci et d'envisager par la suite les différentes interventions pouvant être mises en œuvre pour optimiser le foncier disponible.

Les **capacités de construction réelles** par unité foncière constructible se calculent en fonction de deux paramètres, à savoir l'emprise au sol disponible et les formes urbaines qui pourront y être développées.

Une manière d'approcher la surface résiduelle disponible est de soustraire à la superficie de l'unité foncière l'espace dédié aux constructions existantes et à leurs usages (jardin, desserte, stationnement…) ainsi que les éléments limitant la constructibilité (ex : risque d'inondation).

Sur cette surface résiduelle, les possibilités de construire dépendent des règles d'urbanisme et de la «densité acceptable». La densité acceptable s'apprécie par rapport aux hauteurs des bâtiments dans un voisinage immédiat de l'unité foncière.

SPATIALISATION ET ANALYSE PONDEREE DU GISEMENT FONCIER

Cet atlas met en évidence le foncier disponible sur le territoire communal, appelé gisement.

Le gisement correspond à l'ensemble des terrains et bâtiments pouvant faire l'objet d'une urbanisation, d'une intensification ou encore d'une opération de renouvellement urbain, ayant pour conséquences d'accroitre le nombre d'habitants ou d'emplois par unité de surface.

Le foncier de l'atlas est classé en quatre catégories :

- **Extension urbaine**
- **Parcelle libre de construction « dent creuse »**
- **Intensification (division parcellaire)**
- **Renouvellement urbain**

Pour toutes les **parcelles libres de construction et les espaces interstitiels ainsi que les parcelles divisibles**, les documents graphiques précisent le nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600m^2.

LOCALISATION DES PLANCHES

SECTEUR NORD - ATLAS foncier

SECTEUR NORD - ATLAS foncier

SECTEUR CENTRE - ATLAS foncier

SECTEUR CENTRE - ATLAS foncier

LEGENDE

- Ua — Zone
- Espace vert
- Construction récente ou en cours de réalisation

Gisement sur terrain libre :

- Lgt — Extension urbaine
  Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²
- Lgt — Parcelles libres de construction ("dents creuses") situées en zones U
  Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²

Gisement sur terrain bâti :

- Lgt — Intensification (division parcellaire)
  Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²
- Lgt — Renouvellement urbain
  Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²

Capacité d'urbanisation des zones AU0 :

- Ha Lgt — Ha : surface en hectare
  Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²

SECTEUR SUD - ATLAS foncier

SECTEUR SUD - ATLAS foncier

LEGENDE

Ua — Zone

Espace vert

Construction récente ou en cours de réalisation

Gisement sur terrain libre :

Lgt — Extension urbaine
Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²

Lgt — Parcelles libres de construction ("dents creuses") situées en zones U
Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²

Gisement sur terrain bâti :

Lgt — Intensification (division parcellaire)
Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²

Lgt — Renouvellement urbain
Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²

Capacité d'urbanisation des zones AU0 :

Ha
Lgt
Ha : surface en hectare
Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m²

ATLAS foncier

ATLAS foncier

CONCLUSION

Gisement foncier Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	Capacité en superficie (ha)	Capacité "pondérée" en nombre de logements
Gisement sur terrain libre		
Parcelle libre de construction "dent creuse"		
Zone UC	0,4	6
Zone UD	0,9	6
Total gisement sur terrain libre	*1,3*	*12*
Total gisement sur terrain libre avec coefficient de rétention de 0,2	***1,0***	***10***
Gisement sur terrain bâti		
Intensification (division parcellaire)		
Zone UA	0,2	3
Zone UB	0,2	2
Zone UC	2,4	18
Zone UD	3,1	21
Total gisement sur terrain bâti	*5,9*	*44*
Total gisement sur terrain libre avec coefficient de rétention de 0,5	***3,0***	***22***
Total général "gisement foncier"	***4,0***	***32***

Le **gisement foncier sur terrain libre** (dents creuses) représente **1,3 hectares** auxquels il convient d'appliquer un coefficient de rétention foncière* de 0,2 ; ce qui représente un potentiel de **1 hectare** soit **10 logements** sur des parcelles de 600 m^2.

Le **gisement foncier sur terrain bâti** (intensification) représente **5,9 hectares** auxquels il convient d'appliquer un coefficient de rétention foncière* de 0,5 ; ce qui représente un potentiel de **3 hectares** soit **22 logements** sur des parcelles de 600 m^2.

Le **gisement foncier total** représente donc **4 hectares**, soit un potentiel de **32 logements**.

La **capacité d'urbanisation des zones AU0** représente **10,9 hectares** soit un potentiel de **170 logements.**

La **capactité d'accueil totale** de la commune est donc de **14,9 hectares** soit un potentiel de **202 logements.**

*La **rétention foncière** désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente et urbanisés. Elle est beaucoup plus importante lorsque le terrain est déjà bâti et que sa densification nécessite un redécoupage foncier.

Capacité d'urbanisation des zones AU0	Capacité en superficie (ha)	Capacité en nombre de logements
Zone AU0	10,9	170
Total capacité d'urbanisation des zones AU0	***10,9***	***170***

Capacité d'urbanisation des zones d'activités	Capacité en superficie (ha)
Zone AUX	1,1
Total capacité d'urbanisation des zones d'activités	***1,1***