

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

# PINS-JUSTARET

## 2 – RAPPORT DE PRESENTATION

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

REVISION 1			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
27 juin 2019	12 novembre 2019	13 décembre 2019	25 février 2020



<b>ANALYSE DE LA CAPACITE D'URBANISATION ET DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS</b>	<b>2</b>
Méthodologie d'analyse de la capacité d'urbanisation et de densification et de mutation des espaces bâtis	2
Spatialisation et analyse pondérée des capacités d'urbanisation et de densification et de mutation des espaces bâtis	3
Conclusion	16

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

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 D'URBANISATION ET DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Évaluer les **capacités d'urbanisation et 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 foncière 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 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 bâtis de la commune 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** (ex : mutation d'une zone 2AU en zone 1AU).

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'approcher et 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.



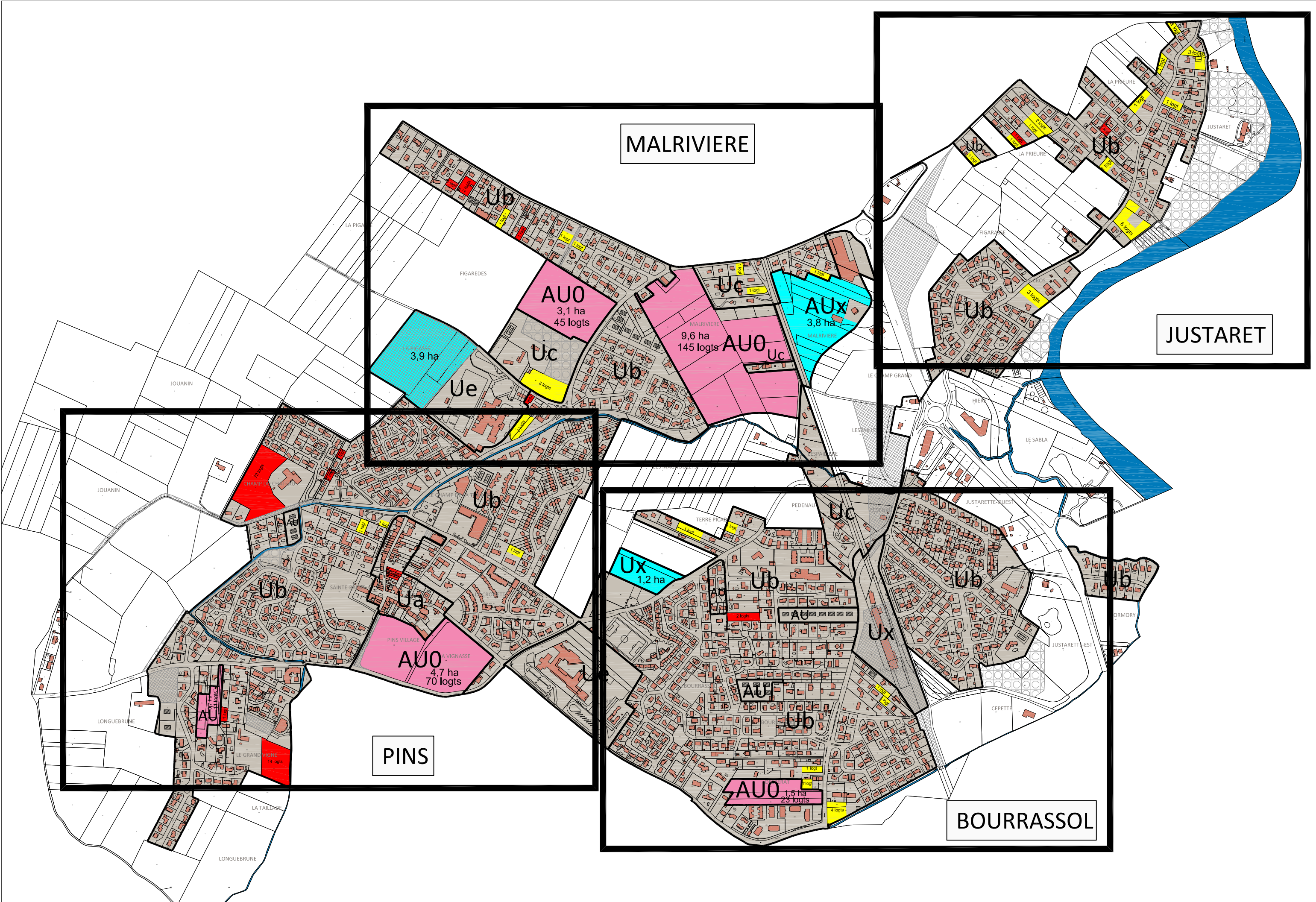
**SPATIALISATION ET ANALYSE PONDEREE DES CAPACITES D'URBANISATION ET DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS**

L'analyse a été effectuée par type de zone et par quartier.

Pour toutes les **zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (zones AU)**, les documents graphiques précisent :

- ↳ La surface en hectare
- ↳ Le nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 650 m<sup>2</sup>

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 500 m<sup>2</sup> pour les zones U.

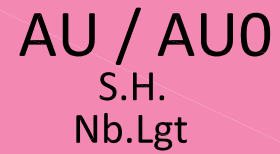




# LEGENDE

 UA Zone

## Capacité d'urbanisation :

 AU / AU0  
S.H.  
Nb.Lgt

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

S.H. : surface en hectare

Nb.Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 650 m<sup>2</sup>

 Nb.Lgt

Parcelles libres de construction ("dents creuses") et espaces interstitiels situés en zones U

Nb.Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 500 m<sup>2</sup> en zone U

 UE  
UX  
AUX

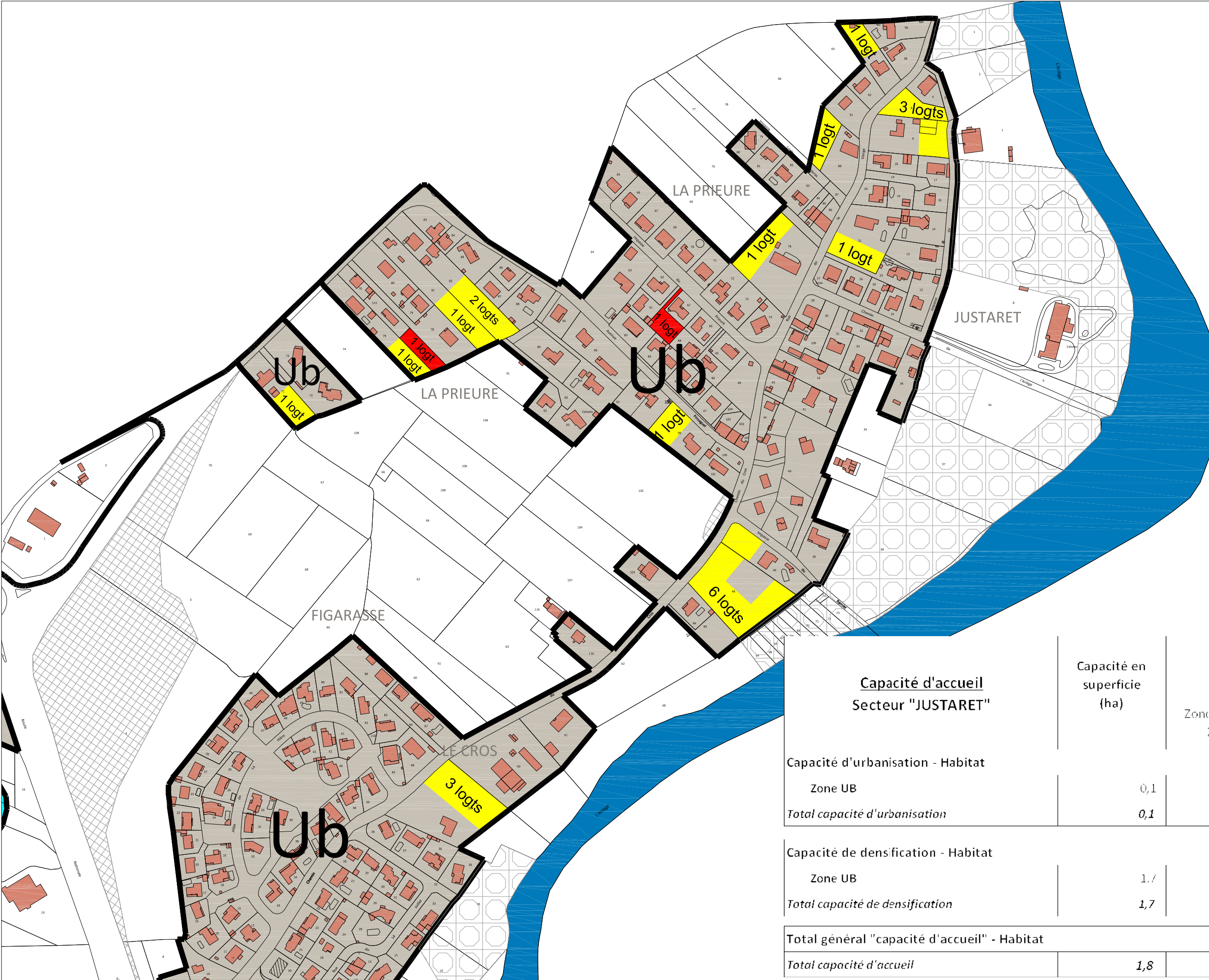
Zone à urbaniser à vocation principale d'activités et d'équipements

## Capacité de densification des espaces bâtis :

 Nb.Lgt

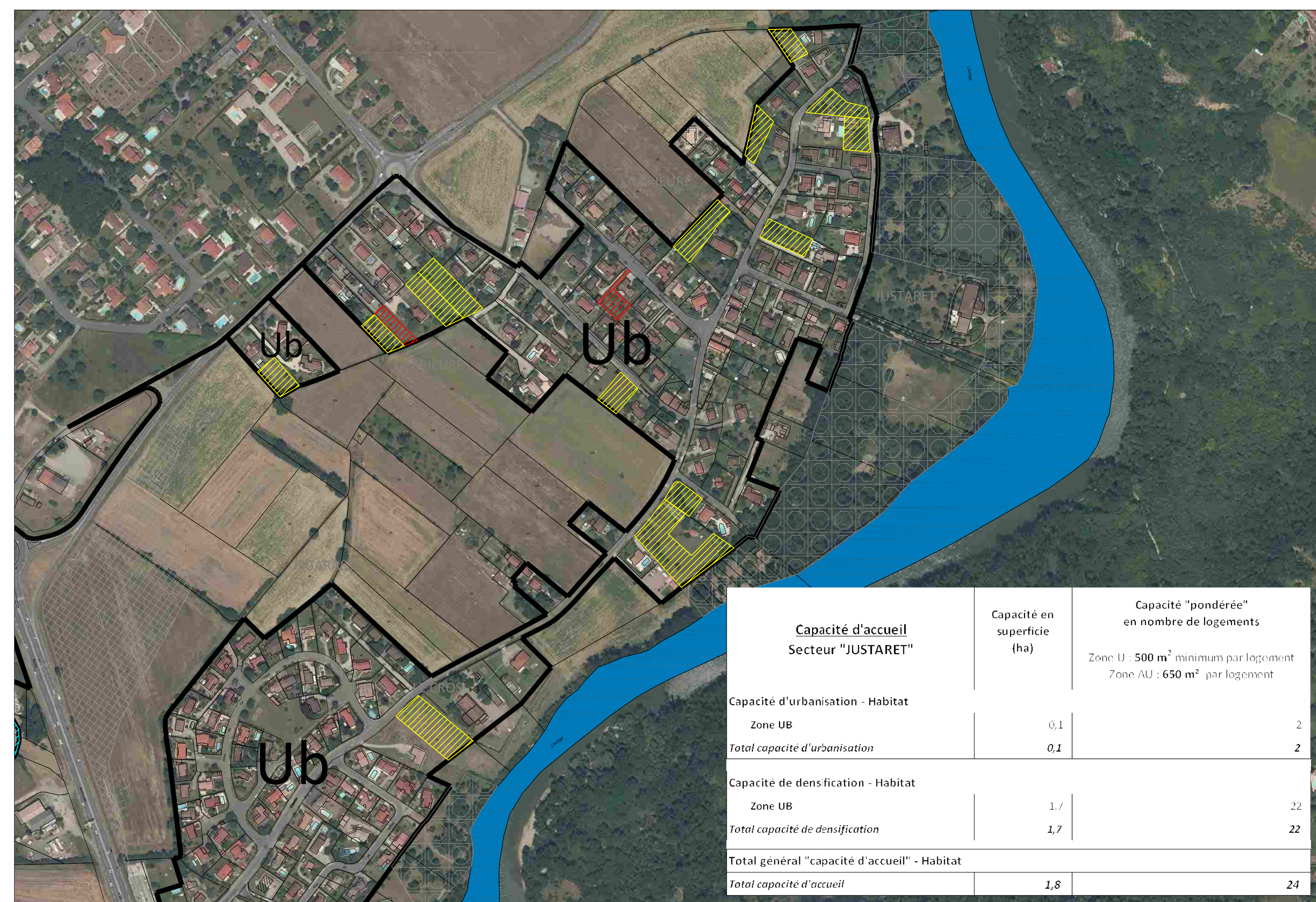
Grandes parcelles divisibles : fonds de parcelle, jardins,...de 500 m<sup>2</sup> minimum situés en zones U

Nb.Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 500 m<sup>2</sup> en zone U



Capacité d'accueil Secteur "JUSTARET"	Capacité en superficie (ha)	Capacité "pondérée" en nombre de logements  Zone U : 500 m <sup>2</sup> minimum par logement Zone AU : 650 m <sup>2</sup> par logement
Capacité d'urbanisation - Habitat		
Zone UB	0,1	2
<b>Total capacité d'urbanisation</b>	<b>0,1</b>	<b>2</b>
Capacité de densification - Habitat		
Zone UB	1,7	22
<b>Total capacité de densification</b>	<b>1,7</b>	<b>22</b>
<b>Total général "capacité d'accueil" - Habitat</b>		
<b>Total capacité d'accueil</b>	<b>1,8</b>	<b>24</b>





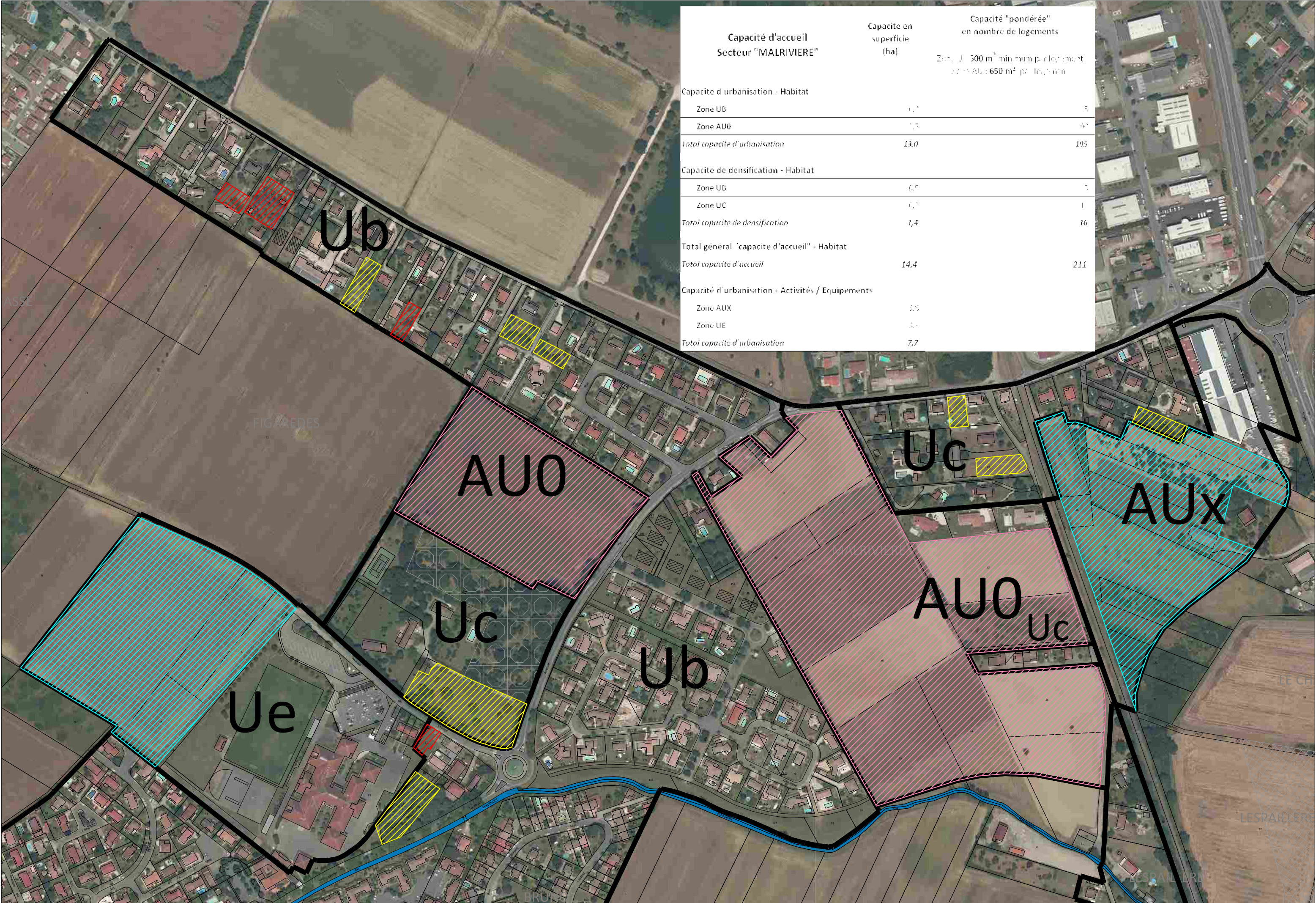
Capacité d'accueil Secteur "JUSTARET"	Capacité en superficie (ha)	Capacité "pondérée" en nombre de logements  Zone U : 500 m <sup>2</sup> minimum par logement Zone AU : 650 m <sup>2</sup> par logement
Capacité d'urbanisation - Habitat		
Zone UB	0,1	2
<b>Total capacité d'urbanisation</b>	<b>0,1</b>	<b>2</b>
Capacité de densification - Habitat		
Zone UB	1,7	22
<b>Total capacité de densification</b>	<b>1,7</b>	<b>22</b>
<b>Total général "capacité d'accueil" - Habitat</b>		
<b>Total capacité d'accueil</b>	<b>1,8</b>	<b>24</b>







Capacité d'accueil Secteur "MALRIVIERE"	Capacité en superficie (ha)	Capacité "pondérée" en nombre de logements <small>Zone U : 500 m<sup>2</sup> min/mup, règlement zone AU : 650 m<sup>2</sup> par lot, min</small>
<b>Capacité d'urbanisation - Habitat</b>		
Zone UB	1,7	5
Zone AU0	1,3	6
<i>Total capacité d'urbanisation</i>	<b>3,0</b>	<b>11</b>
<b>Capacité de densification - Habitat</b>		
Zone UB	0,6	2
Zone UC	0,8	1
<i>Total capacité de densification</i>	<b>1,4</b>	<b>3</b>
<b>Total général "capacité d'accueil" - Habitat</b>		
<i>Total capacité d'accueil</i>	<b>4,4</b>	<b>14</b>
<b>Capacité d'urbanisation - Activités / Equipements</b>		
Zone AUX	3,5	
Zone UE	4,2	
<i>Total capacité d'urbanisation</i>	<b>7,7</b>	

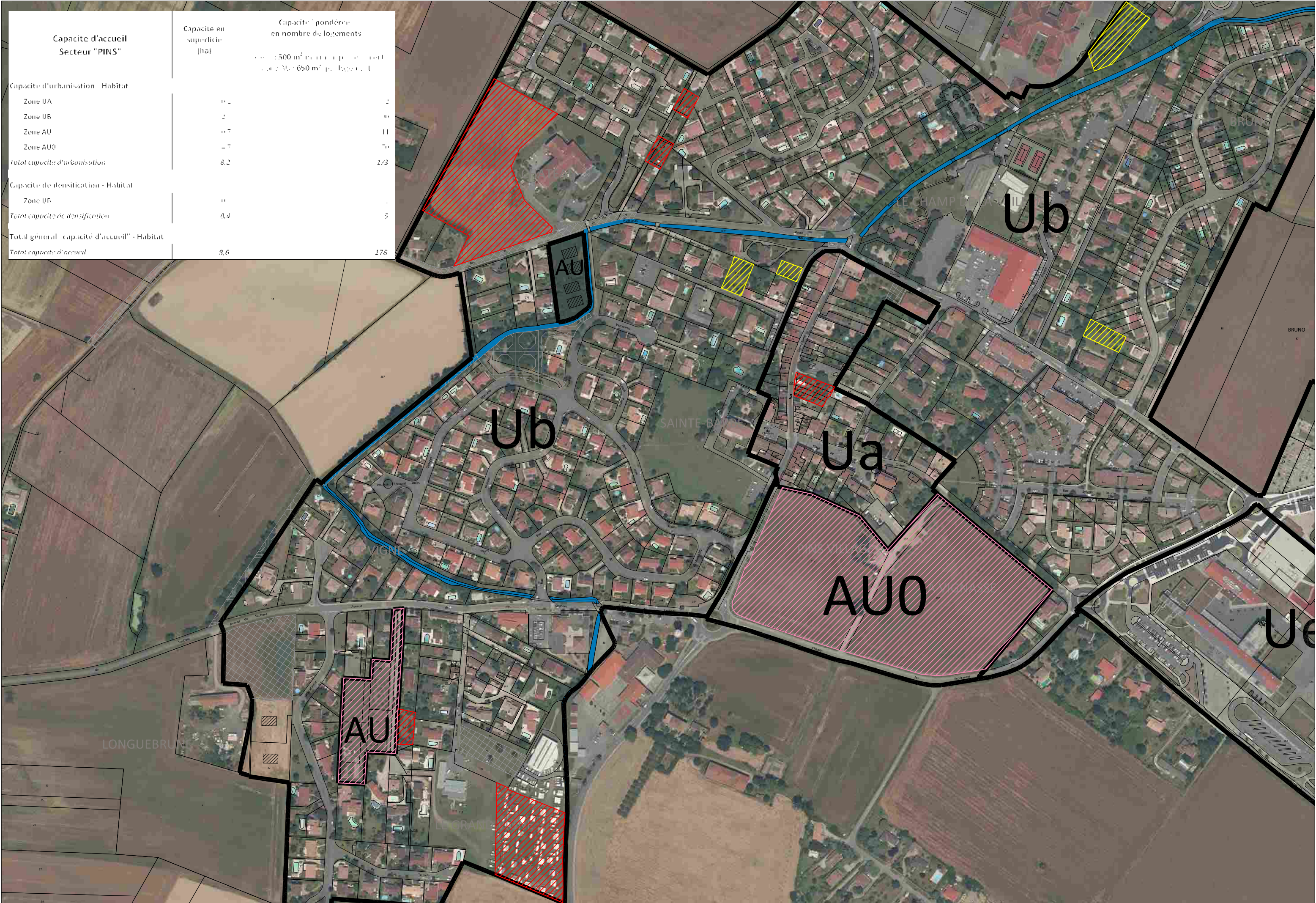




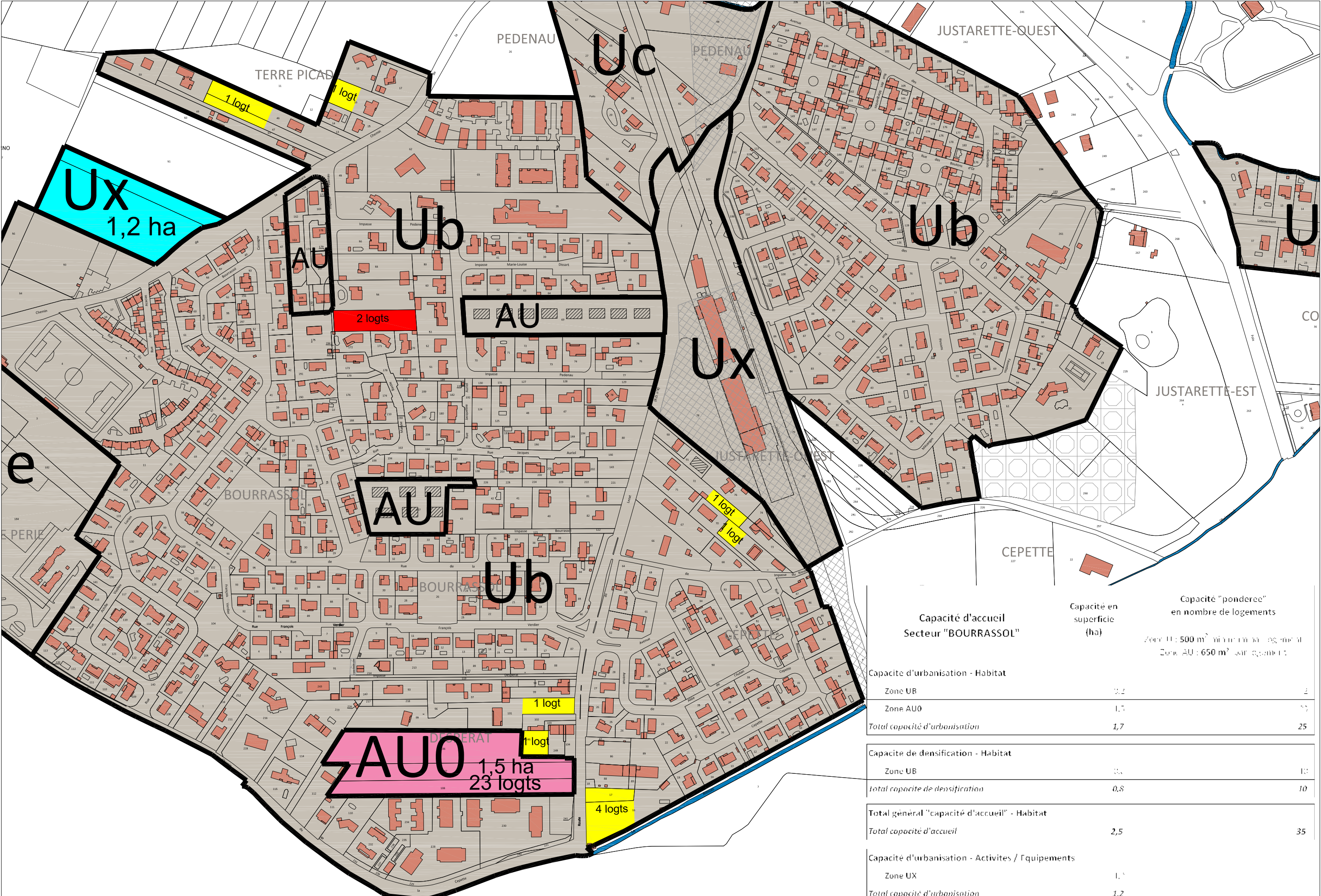




Capacité d'accueil Secteur "PINS"	Capacité en superficie (ha)	Capacité pondérée en nombre de logements  100 m <sup>2</sup> par logement 100 m <sup>2</sup> par logement
Capacité d'urbanisation - Habitat		
Zone UA	11,2	11
Zone UB	2	10
Zone AU	0,7	11
Zone AU0	7,7	7,7
Total capacité d'urbanisation	21,6	173
Capacité de densification - Habitat		
Zone UB	11	5
Total capacité de densification	11,1	5
Total général - capacité d'accueil - Habitat	32,7	178
Total capacité d'accueil	32,7	178

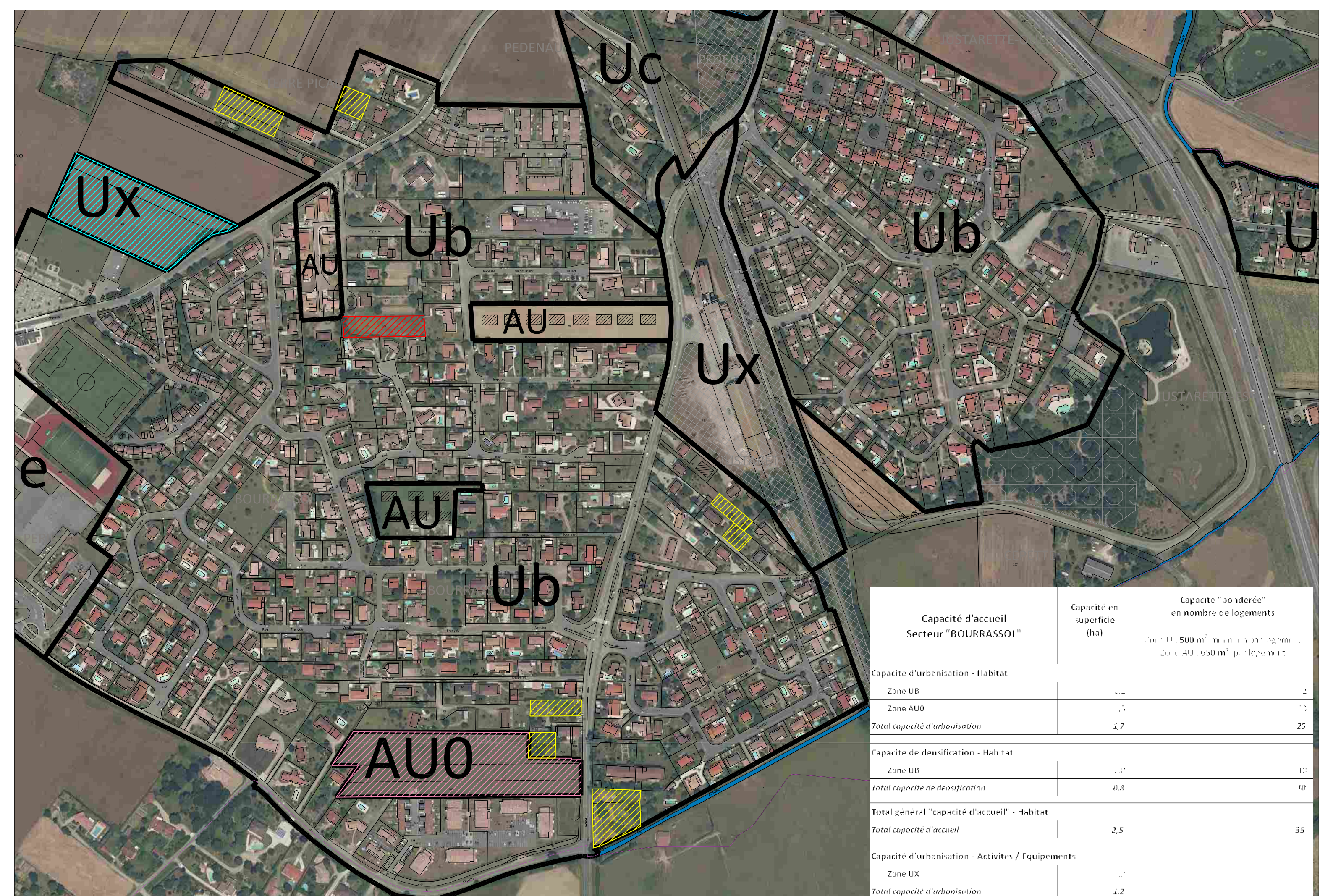






Capacité d'accueil Secteur "BOURRASSOL"	Capacité en superficie (ha)	Capacité "pondérée" en nombre de logements <small>Zone UB : 500 m<sup>2</sup> minimum par logement Zone AU : 650 m<sup>2</sup> par logement</small>
<b>Capacité d'urbanisation - Habitat</b>		
Zone UB	0,2	2
Zone AU0	1,5	23
<b>Total capacité d'urbanisation</b>	<b>1,7</b>	<b>25</b>
<b>Capacité de densification - Habitat</b>		
Zone UB	0,8	10
<b>Total capacité de densification</b>	<b>0,8</b>	<b>10</b>
<b>Total général "capacité d'accueil" - Habitat</b>	<b>2,5</b>	<b>35</b>
<b>Capacité d'urbanisation - Activités / Equipements</b>		
Zone UX	1,2	
<b>Total capacité d'urbanisation</b>	<b>1,2</b>	





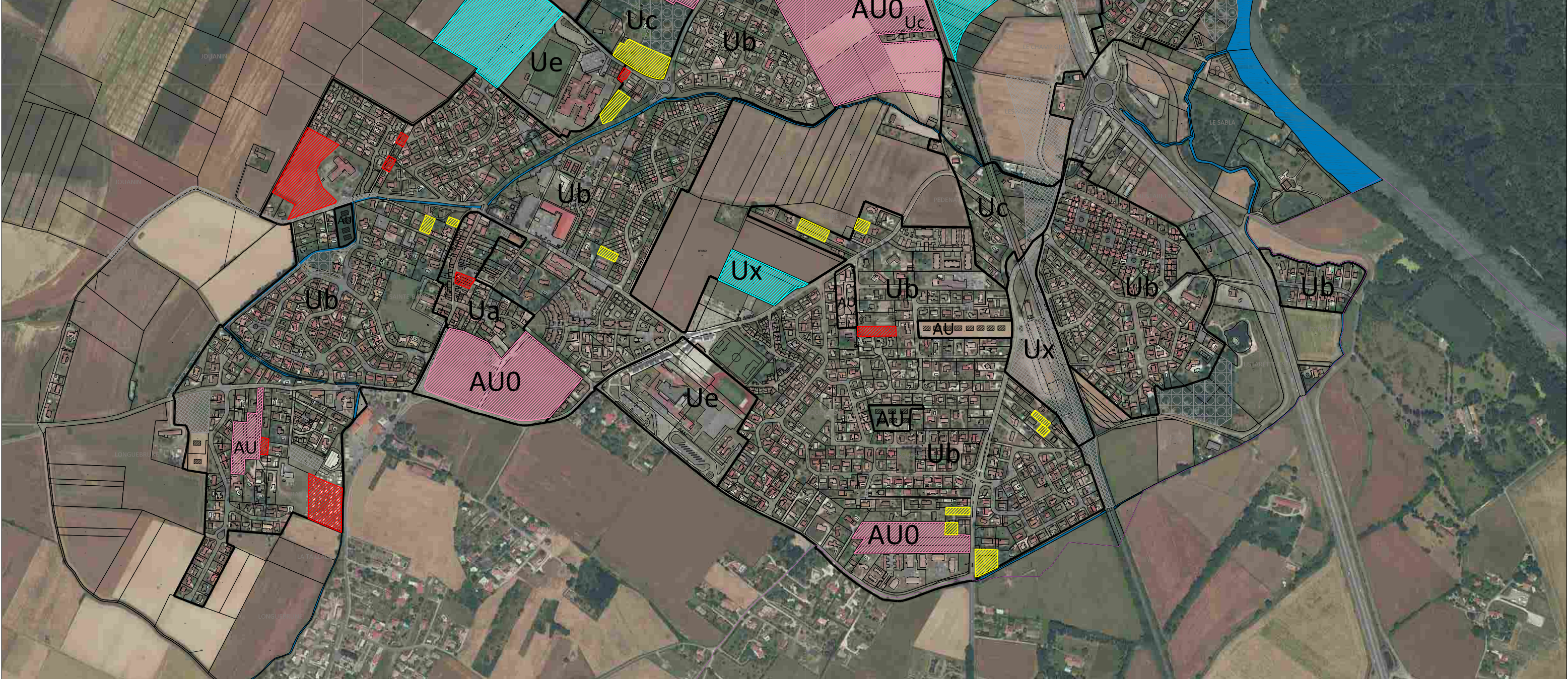
Capacité d'accueil Secteur "BOURASSOL"	Capacité en superficie (ha)	Capacité "ponderée" en nombre de logements  Zone UB : 500 m <sup>2</sup> minimum par logement Zone AU : 650 m <sup>2</sup> par logement
<b>Capacité d'urbanisation - Habitat</b>		
Zone UB	1,1	2
Zone AU0	0,7	10
<b>Total capacité d'urbanisation</b>	<b>1,7</b>	<b>25</b>
<b>Capacité de densification - Habitat</b>		
Zone UB	1,3	13
<b>Total capacité de densification</b>	<b>0,8</b>	<b>10</b>
<b>Total général "capacité d'accueil" - Habitat</b>		
<b>Total capacité d'accueil</b>	<b>2,5</b>	<b>35</b>
<b>Capacité d'urbanisation - Activités / Equipements</b>		
Zone UX	1,2	
<b>Total capacité d'urbanisation</b>	<b>1,2</b>	







Capacité d'accueil Tableau général	Capacité en superficie (ha)	Capacité "pénalisée" en nombre de logements	
		≤ 500 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> / ha)	> 500 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> / ha)
<b>Capacité d'urbanisation - Habitat</b>			
Zone UA	1,1	1	1
Zone UB	1,1	1	1
Zone AU	1,1	1	1
Zone AU0	1,1	1	1
<b>Total capacité d'urbanisation</b>	<b>22,6</b>	<b>22,6</b>	<b>22,6</b>
<b>Capacité de qualification - Habitat</b>			
Zone UH	1,1	1	1
Zone UC	1,1	1	1
<b>Total capacité de qualification</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>
<b>Total général "capacité d'accueil" - Habitat</b>	<b>27,3</b>	<b>27,3</b>	<b>27,3</b>
<b>Capacité d'urbanisation - Activités - Équipements</b>			
Zone UE	1,1	1	1
Zone UX	1,1	1	1
Zone AU0	1,1	1	1
<b>Total capacité d'urbanisation en Usages - Équipements</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>
<b>Total "capacité d'accueil"</b>	<b>35,2</b>		





**CONCLUSION**

<b>Capacité d'accueil Tableau général</b>	<b>Capacité en superficie (ha)</b>	<b>Capacité "pondérée" en nombre de logements</b>
Zone U : 500 m <sup>2</sup> minimum par logement Zone AU : 650 m <sup>2</sup> par logement		
<b>Capacité d'urbanisation - Habitat</b>		
Zone UA	0,1	2
Zone UB	3,3	99
Zone AU	0,7	11
Zone AU0	18,9	283
<b>Total capacité d'urbanisation</b>	<b>23,0</b>	<b>395</b>
<b>Capacité de densification - Habitat</b>		
Zone UB	3,4	42
Zone UC	0,9	11
<b>Total capacité de densification</b>	<b>4,3</b>	<b>53</b>
<b>Total général "capacité d'accueil" - Habitat</b>		
<b>Total capacité d'accueil</b>	<b>27,3</b>	<b>448</b>
<b>Capacité d'urbanisation - Activités - Equipements</b>		
Zone UE	3,9	
Zone UX	1,2	
Zone AUX	3,8	
<b>Total capacité d'urbanisation activités - Equipements</b>	<b>8,9</b>	
<b>Total "capacité d'accueil"</b>	<b>36,2</b>	

Concernant l'habitat :

Les **capacités d'urbanisation** représentent **23 hectares**, soit un potentiel de **395 logements** sur des parcelles de 500/650 m<sup>2</sup>.

Les **capacités de densification** représentent **4,3 hectares**, soit un potentiel de **53 logements** sur des parcelles de 500 m<sup>2</sup>.

Les **capacités d'accueil** représentent donc **27,3 hectares**, soit un potentiel de **448 logements**.

Concernant les activités et les équipements :

Les **capacités d'urbanisation** représentent **8,9 hectares**.