

Sursis à statuer

...

Conseil municipal - séance du 8 novembre 2016

Sursis à statuer

- Peut être opposé à une demande de permis de construire ou une déclaration préalable
- lorsque le projet est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan
- le sursis à statuer a une durée de 2 ans

Délibération

- Mise en place du Plan Local d'Urbanisme : 19 mars 2015
- Mise en place de la Révision du PLU : 7 mai 2015

Cette synthèse met en lumière les enjeux liés :

- à la démographie
- à l'habitat
- à l'état des infrastructures
- au potentiel constructible du **Plan Local d'Urbanisme**

pour permettre aux élus de se prononcer sur la mise en place d'un sursis à statuer

Analyse démographique

+ 48%

Augmentation de la population entre 1999 et 2013 : +1470 habitants

Grisolles : +32% sur la même période : + 943 habitants

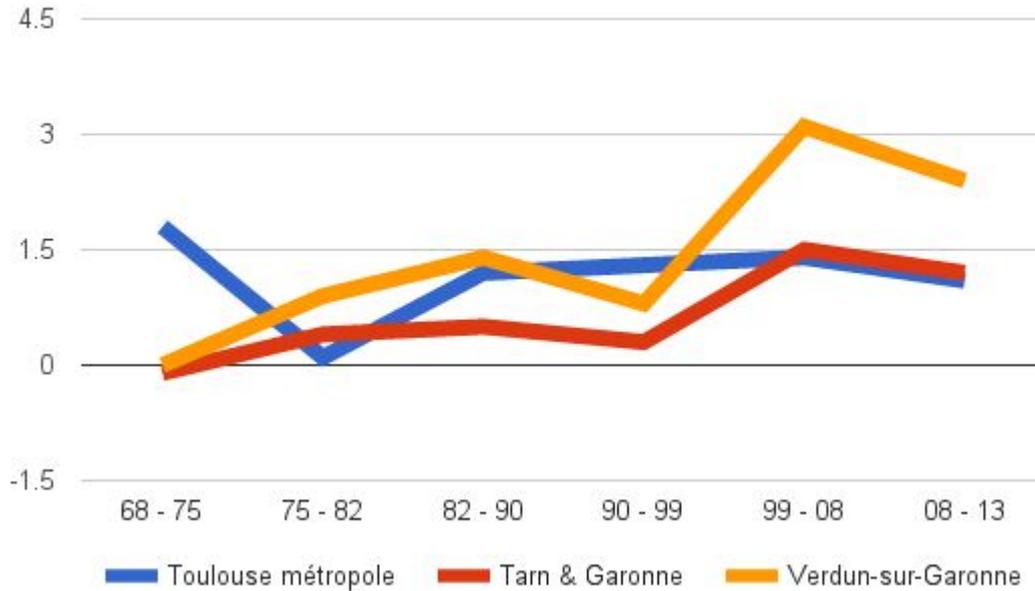
Evolution annuelle

+ 2,4% hbts/an

Les 3 communes du T&G avec les
plus fort taux de croissance
démographique/an

1. Montech : + 3,2% hbts/an
 2. Negrepelisse : + 2,8% hbts/an
 3. Verdun/G : +2,4% hbts/an
-

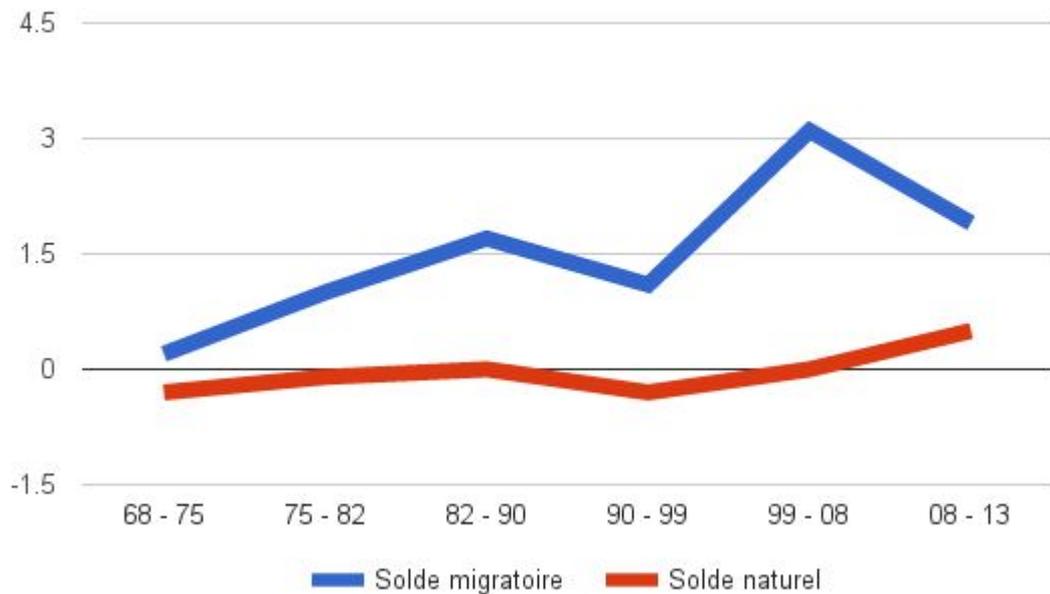
Croissance démographique



Verdun-sur-Garonne :

- Croissance démographique irrégulière
- Croissance supérieure à celle du département

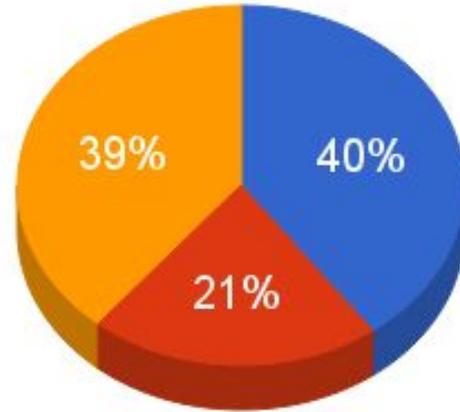
Solde migratoire et Solde naturel



Verdun-sur-Garonne :

- augmentation de la population lié à l'accueil de nouveaux habitants

Ancienneté d'emménagement



- Depuis moins de 5 ans
- Entre 5 ans et 9 ans
- Depuis plus de 10 ans

Verdun-sur-Garonne :

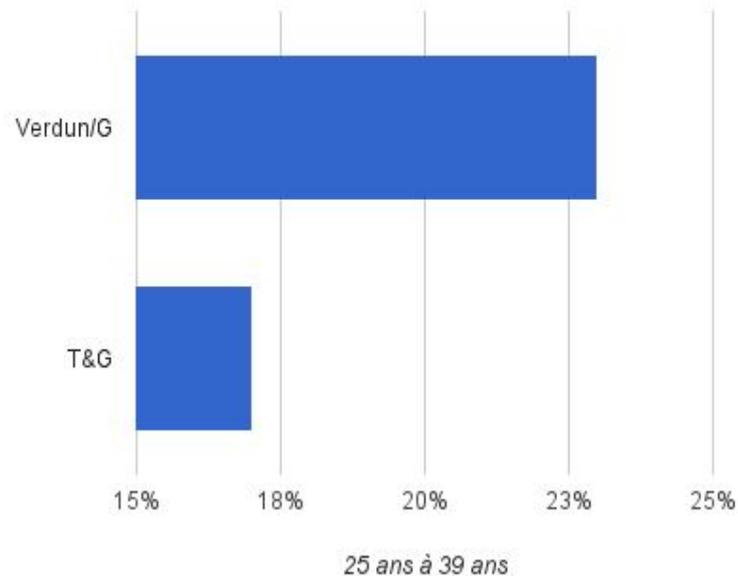
- Même proportion de la population *installée depuis moins de 5 ans* et celle présence *depuis plus de 10 ans*

**+76 naissances /
an**

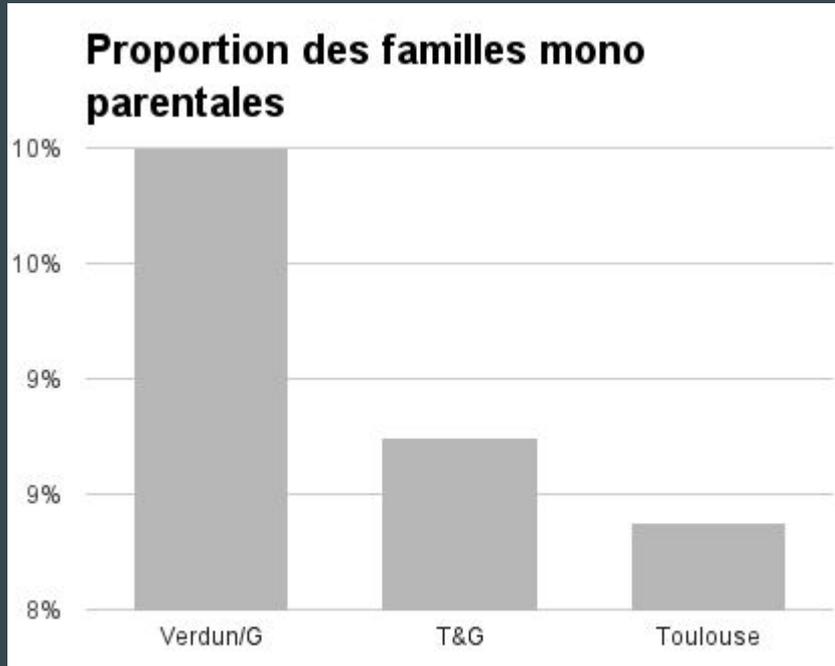
entre 2010 et 2013

**Croissance identique d'ici
2020 du fait de l'accueil de
jeunes couples**

Evolution de la tranche d'âge 25-39 ans



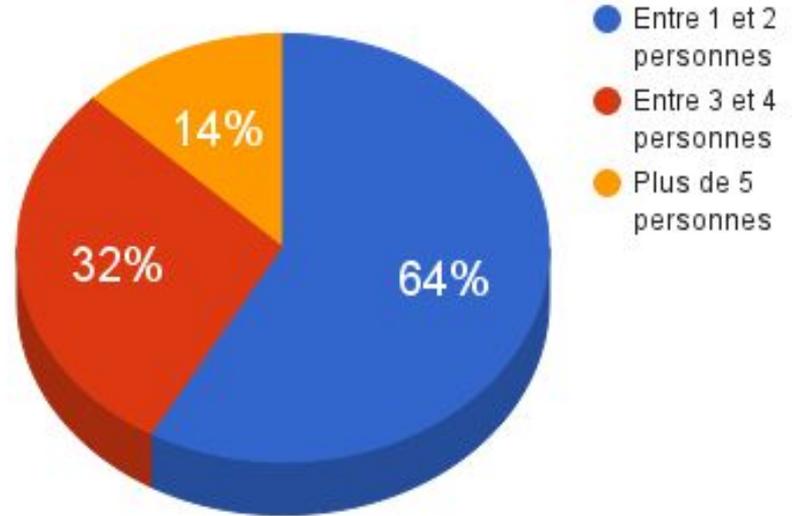
L'accueil de jeunes couples est
supérieur à celui du Département



Une proportion importante de famille mono-parentale

→ *Impact sur les moyens de garde*

Taille des ménages



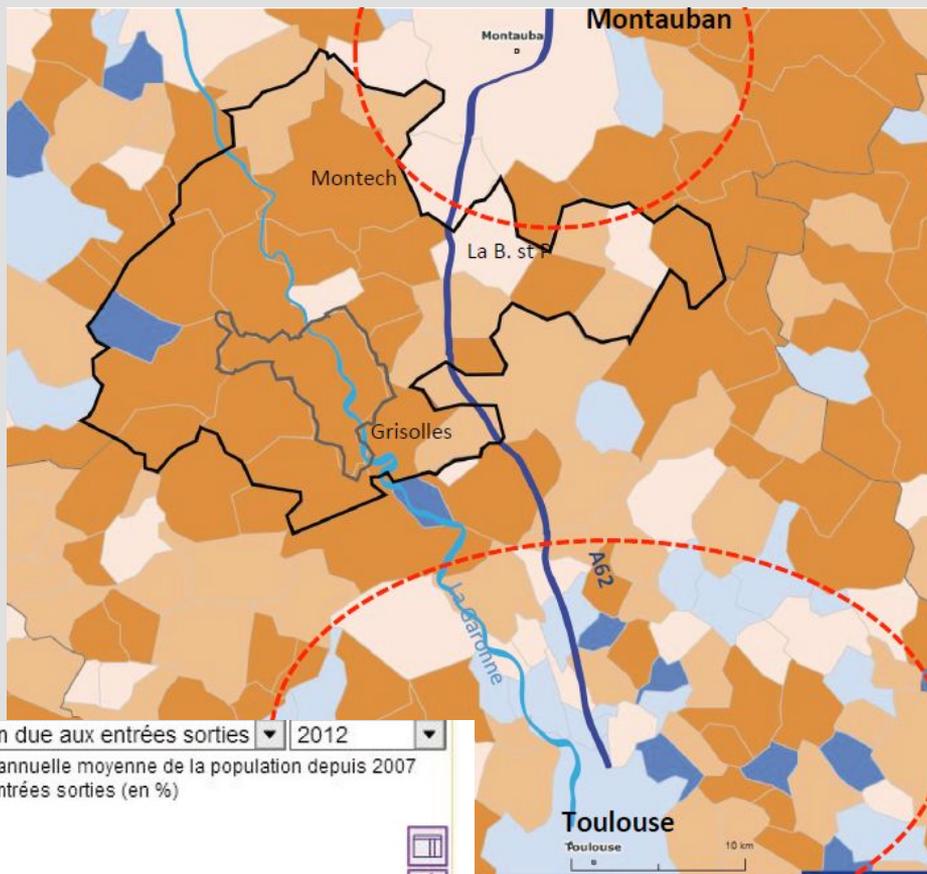
Une part très importante des familles de moins de 2 personnes

→ *Impact sur la typologie des logements*

Enjeux liés à la démographie

- **Réflexion sur les objectifs démographique**
 - *Maintien d'un taux de croissance important ?)*
- **Infrastructures d'accueil pour l'enfance**
 - *Équilibre à analyser entre les infrastructures existantes et les nouveaux objectifs démographiques*
- **Eviter les pics de nouveaux arrivants**
- **Besoins en petits logements**

Influence de l'aire toulousaine



Capacité d'accueil de l'aire toulousaine saturée

→ Devenir propriétaire nécessite de s'éloigner

Une offre large d'infrastructures ...
mais vétuste et saturée



Une offre large d'
équipements...

Crèches : 40 places

2 groupes scolaire - 1 futur collège

Accueil loisir des 3 - 17 ans

EHPAD

Médiathèque, MJC, cinéma

Equipements loisirs : stade, gymnase,
Par de Garonne

etc...

—

Vétusté

- Gymnase
- Groupe scolaire centre ville + réfectoire
- Vestiaire stade
- Salle des fêtes (chauffage)
- etc...

Saturation

- besoins en créneaux de salles non satisfaits

Déplacements vers le lieu de travail :

- peu d'alternative à la voiture individuelle
- pas ou peu de liaisons avec la gare de Dieupentale ou le bus de Grenade
- pas d'organisation du co-voiturage

Enjeux liés aux équipements

- **Réflexion sur la capacité d'accueil en petite enfance**
- **Développer l'offre de salles pour maintenir le dynamisme associatif**
- **Impact de l'arrivée du collège**
- **Réflexion sur la liaison vers les offres de transport en commun**

**La réflexion sur la croissance
démographique à court ou moyen terme,**

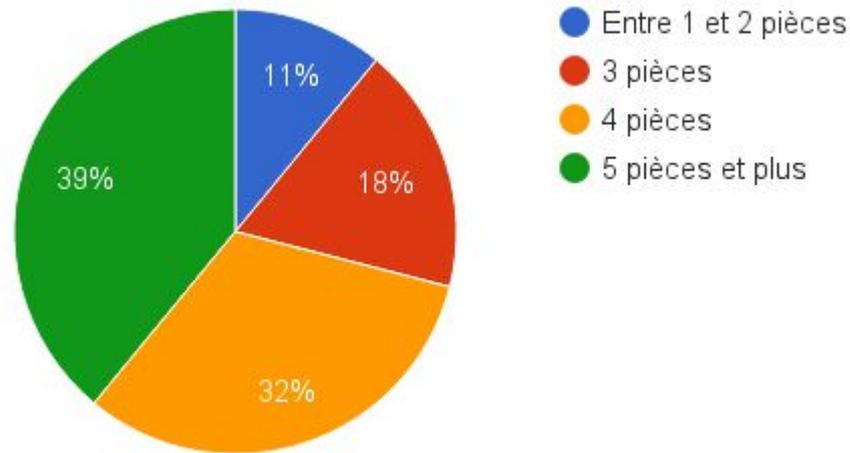
**doit intégrer l'état des infrastructures
existantes**

Une offre de logement non adaptée

Taux d'occupation
=
**2,44 personne /
logement**

Valeur en 2013

Typologie des logements



**Inadéquation entre l'offre
existante et le taux
d'occupation**

**La production de logements est
uniquement orienté “maisons
individuelles”**

*75% des logements sont des maisons individuelles
(en 2013)*

Absence de politique foncière

La production de logements repose uniquement sur une économie privée

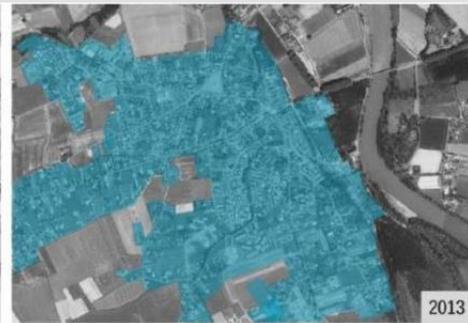
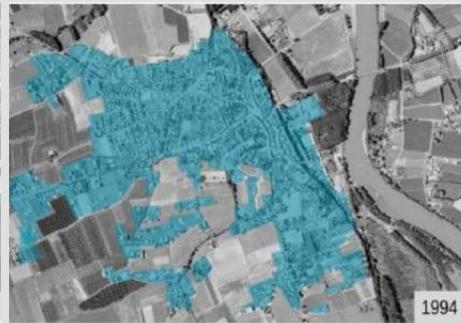
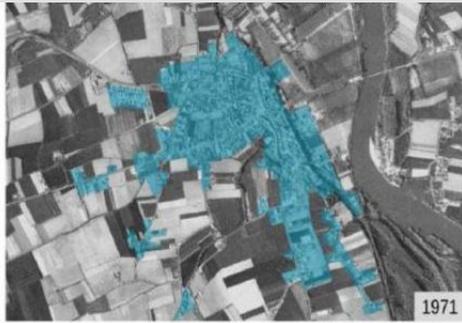
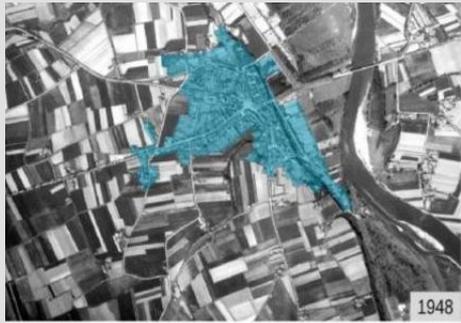
Taux de logements vacants à 11%

Le taux départemental = 9,6%

Enjeux liés aux logements

- Promouvoir la création de logements en adéquation avec les besoins des verdunois-es
- Promouvoir la création de logements sociaux (typologie et localisation)
- Réflexion à mener pour identifier et diminuer la vacance (centre bourg - logements de type Robien)
- ...

**Un Plan Local d'Urbanisme (PLU)
présentant un fort potentiel constructible**

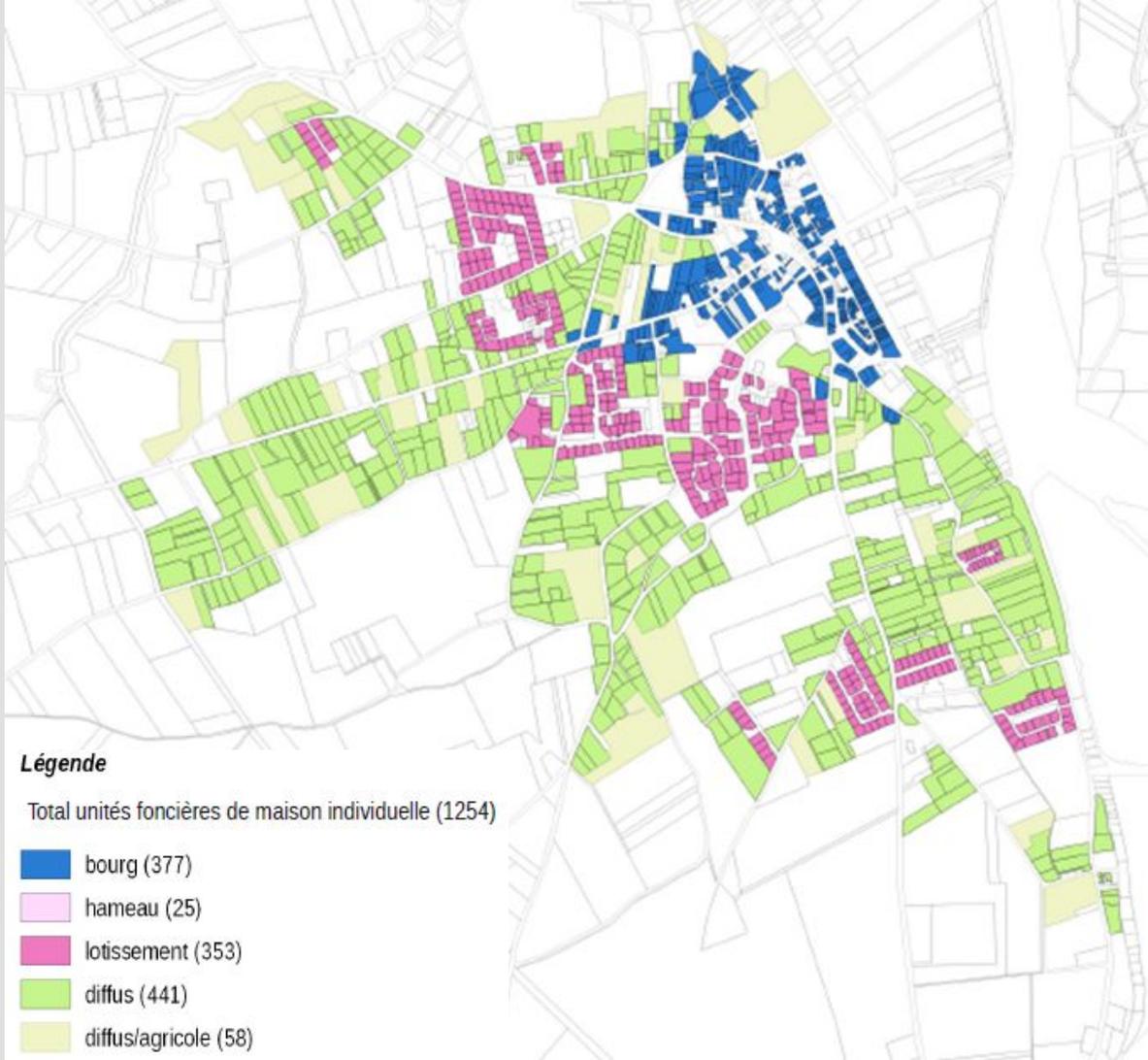


- Evolution de la tâche urbaine le long des grands axes
- Enclaves agricoles
- Consommation d'espaces agricoles importante depuis 1994

→ *Forme urbaine non organisée*

Quelques opérations de
lotissement puis une
urbanisation diffuse
importante

La maison individuelle
avec jardin est le
modèle principal



Une urbanisation sans lien entre quartier

*Nombre important de
voies sans issue*

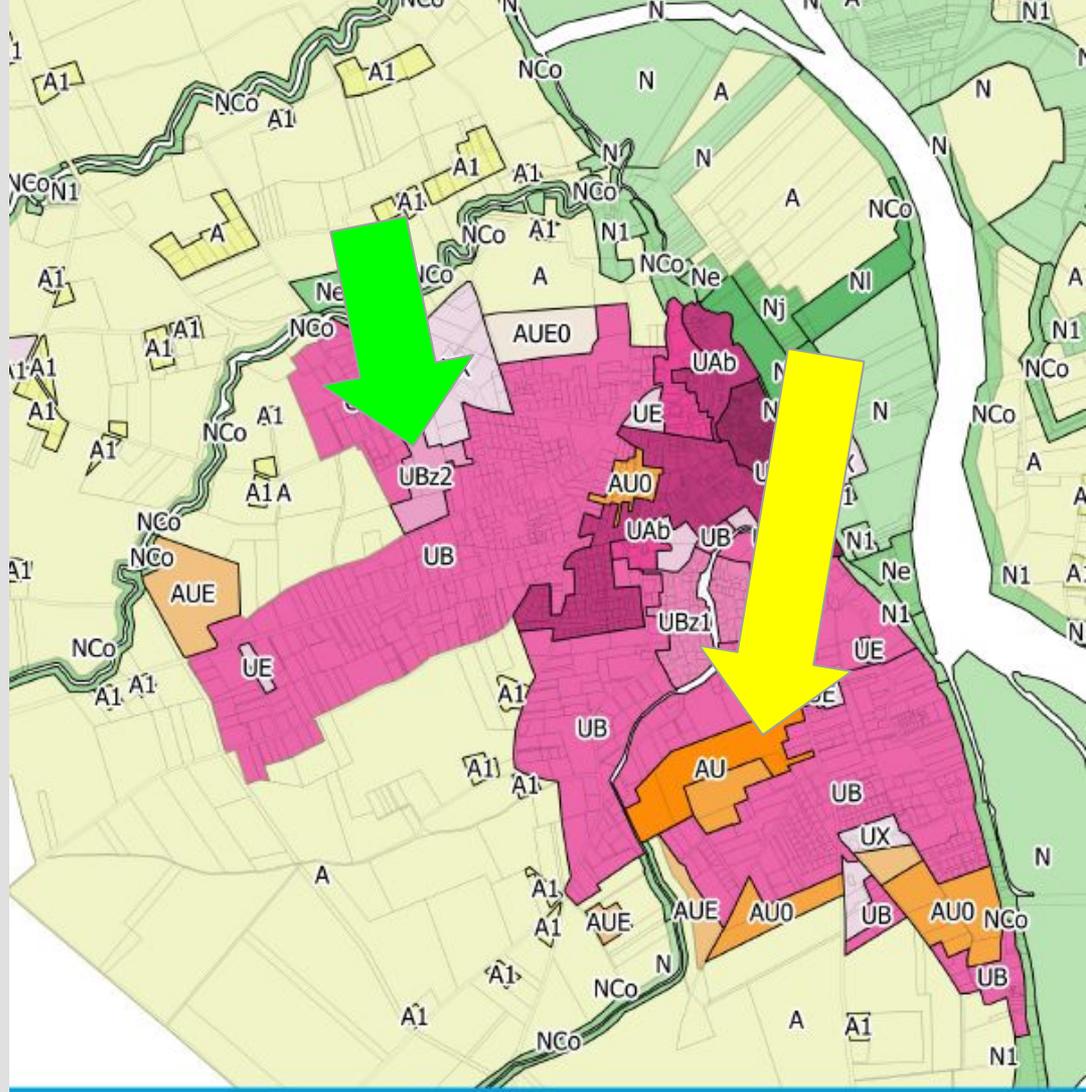


Un potentiel constructible important

Zone MEDOU3

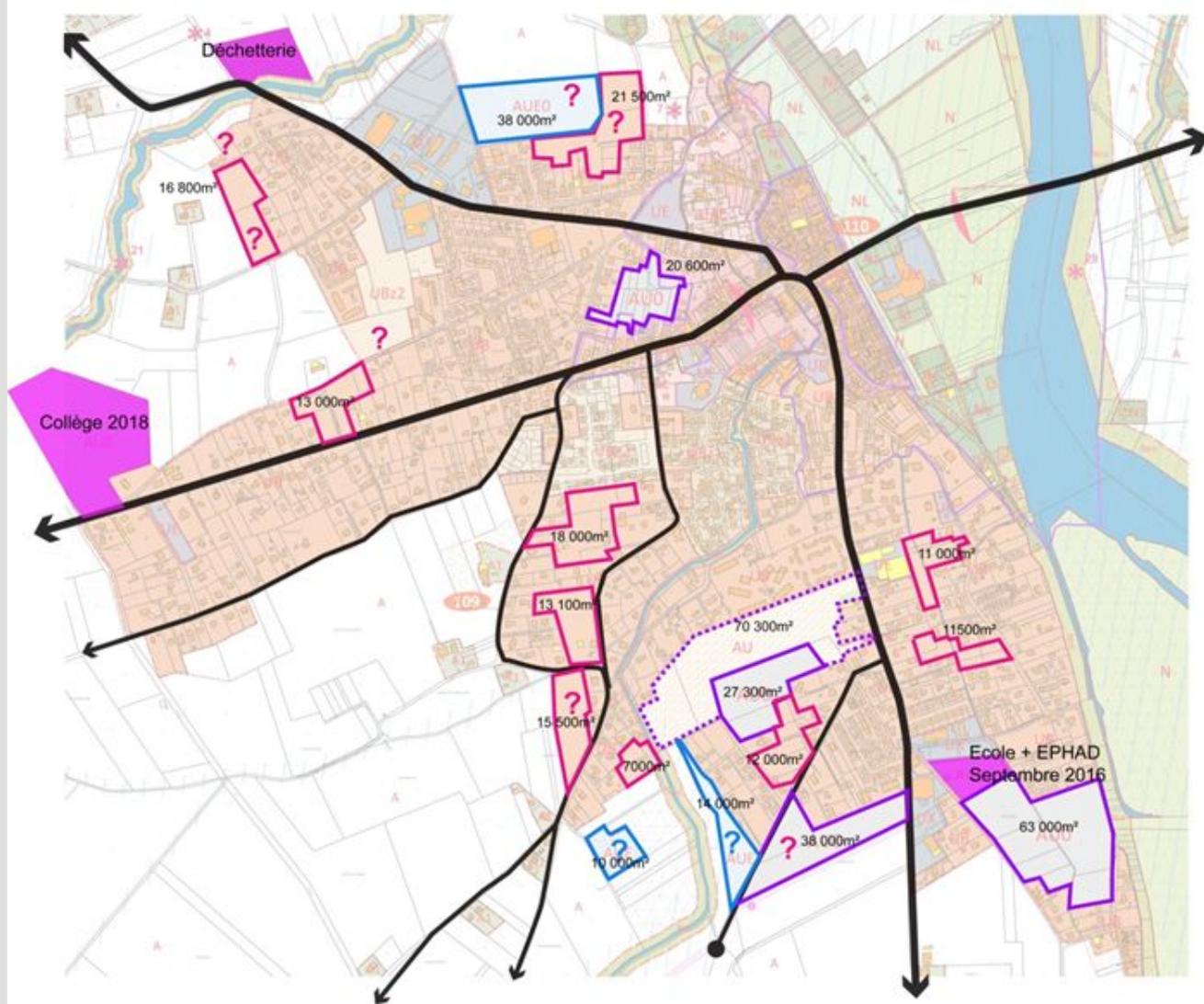
Zones AU Cassagne (7ha)

Zone UB disponible (*diapo suivante*)



Un potentiel constructible important

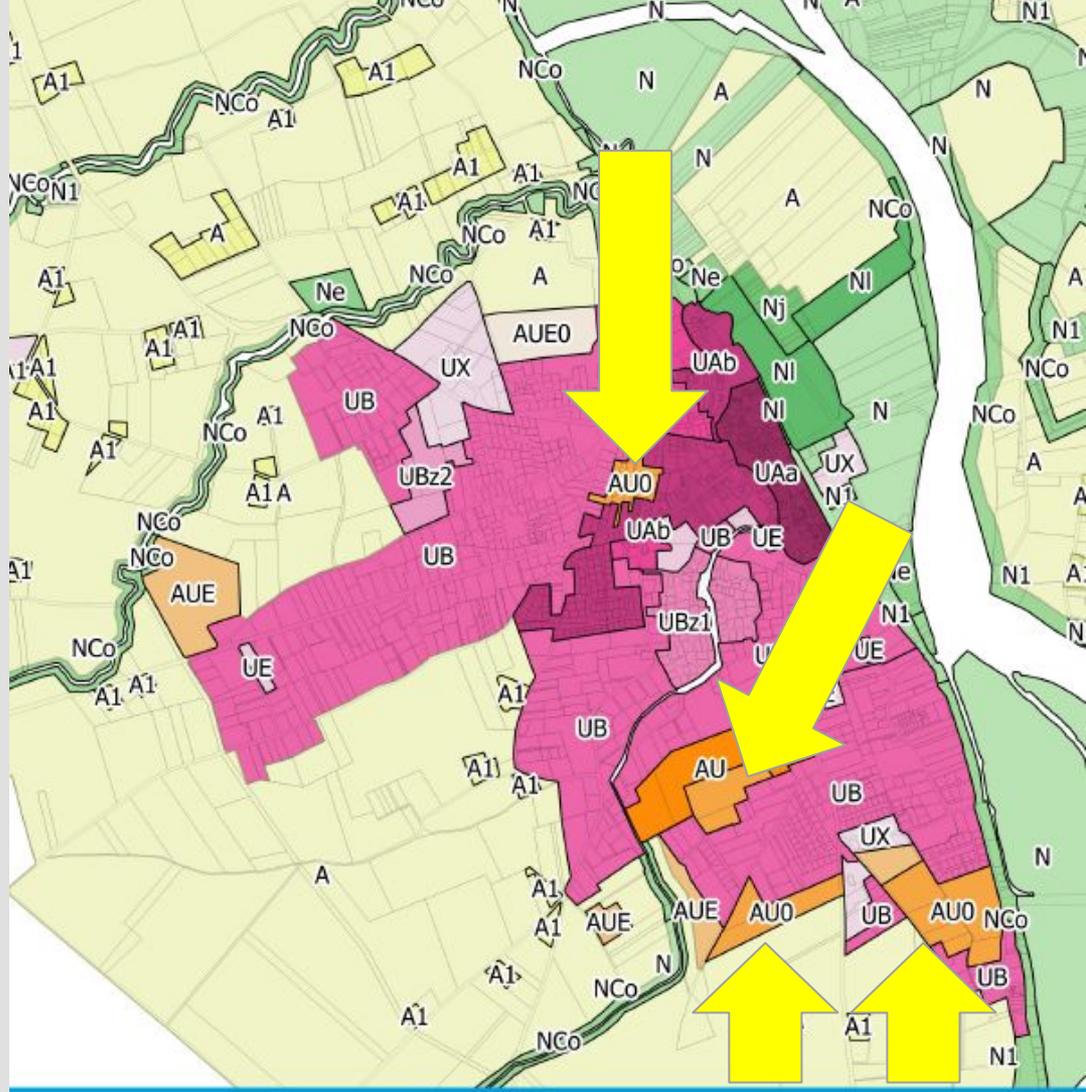
De nombreuses parcelles constructibles sont susceptibles de recevoir des projets



Un potentiel constructible important

Zones à urbaniser à long terme (AUo)

- Surfaces importantes
- les règles actuelles d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont non contraignantes en matière de typologie habitat, de cheminement, de liens avec le centre bourg



Une sous
occupation des sols

*40% des maisons
occupent moins de
20% de la parcelle*



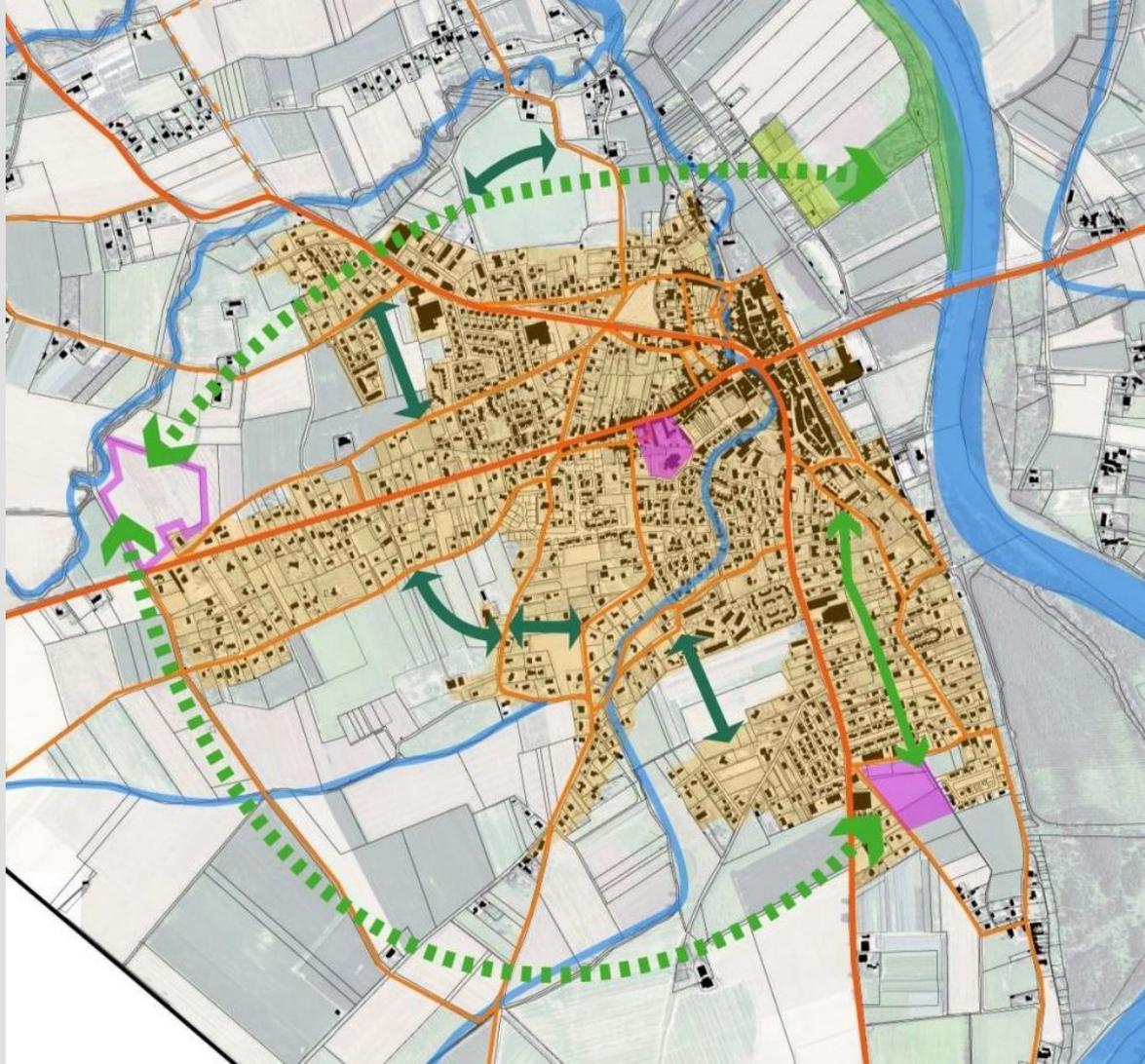
Un potentiel de densification douce non intégré dans le PLU

Analyse BIMBY : entre 2006 et 2015, $\frac{1}{3}$ des logements ont été créés en densification douce



Déplacement des équipements en dehors du centre bourg

→ **quels impacts sur l'urbanisation?**



Enjeux liés à l'urbanisation

Réflexion sur les zones UB susceptibles de recevoir des projets : quel choix entre

- maintenir la forme urbaine en l'état (et densifiant les zone bâties)
- ou promouvoir certaines extensions urbaines déjà amorcée

Impact du potentiel de densification douce (*étude BIMBY*) à intégrer dans le règlement

Impact sur l'urbanisme des nouvelles infrastructures en dehors du centre bourg

Renforcement du règlement PLU :

- d'OAP (planning, typologie lgmt, lien centre bourg)
- d'exigence architecturales & paysagères
- mise en oeuvre des liens inter-quartier

Conclusions

Au vu :

- des enjeux énumérés dans ce rapport
- de l'étude BIMBY
- du diagnostic de l'étude urbaine & déplacement
- du potentiel constructible important du PLU actuel

Proposition aux élus de Verdun-sur-Garonne de **mettre en place un sursis à statuer** le temps de la révision du Plan Local d'Urbanisme en vigueur
